



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Weilerweg 12
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8989086
Fax: 02226/8989087

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 Einfamilienreihenmittelhaus

**Adresse: Am Ledenhof 2
53225 Bonn**

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

Aktenzeichen: 023 K 125/20

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 20. Mai 2021



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 28 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Wertrelevante Merkmale.....	6
2.1 Lage	6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten.....	7
2.3 Bauliche Anlagen	9
2.4 Sonstiges.....	16
3 Wertermittlung.....	18
3.1 Verfahrenswahl.....	18
3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen	19
3.3 Alterswertminderung	21
3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen	24
3.5 Bodenwert	24
3.6 Marktanpassung und Sachwert.....	25
3.7 Plausibilitätskontrollen	26
4 Verkehrswert	28

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	023 K 125/20
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienreihenmittelhaus
	Adresse	Am Ledenhof 2, 53225 Bonn
	Besonderheit	keine Innenbesichtigung möglich, Risikoabschlag
	Zubehör	keine Angaben möglich
Auftrag	Datum des Auftrags	01. April 2021
	Ortstermin	20. Mai 2021
	Qualitäts und Wertermittlungsstichtag	20. Mai 2021
	Abschluss der Recherchen	27. August 2021
Rechtliches	Miete / Mietverträge	Annahme: nicht vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Baurecht	Baureifes Land
	Baugenehmigungen	liegen in der Bauakte vor
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
Gebäude	Altlasten	keine Eintragung vorhanden
	Baujahr des Gebäudes	ca. 1954/55
	Wohnfläche	rd. 127 m ²
	Brutto-Grundfläche	rd. 232 m ²
Wertermittlung	Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	ca. 35 Jahre
	Grundstücksgröße	155 m ²
	Bodenwert (relativ)	752 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	116.560 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	254.240 EUR
	Alterswertminderung	143.137 EUR
	vorläufiger Sachwert	234.329 EUR
	Sachwertfaktor	1,65
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	386.643 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 15.000 EUR
	Sachwert	371.643 EUR
	Verkehrswert, rd.	372.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Hinweise:

Bei dem hier vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Fortschreibung eines ursprünglich mit Datum vom 23. Oktober 2017 sowie 15. Februar 2018 erstellten Gutachtens. Dieses wurde insbesondere auf Basis einiger schriftlicher Angaben eines seinerzeitigen Miteigentümers zum nachträglich wohnlich ausgebauten Dachgeschoss sowie weiterer Modernisierungen erstellt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben von mir damals sowie aktuell nicht überprüft werden konnten (vgl. auch Bemerkungen zur Besonderheit) und die Richtigkeit der Angaben bei der Wertermittlung daher unterstellt wird.

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

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um Grundstück im Bonner Stadtbezirk Beuel, welches mit einem zweigeschossigen Einfamilienreihenmittelhaus bebaut ist. Das voll unterkellerte Wohngebäude verfügt über eine Wohnfläche von rd. 127 m².

Besonderheit

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war nicht möglich. Laut Schreiben des Amtsgerichts Bonn vom 05. Juli 2021 soll das Gutachten aufgrund des äußeren Anscheins und der mir zugänglichen 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 des zu bewertenden Gebäudes 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.

Grundbuchrechtliche Angaben

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von..... Beuel
Blatt 20413
Lfd. Nr..... 1
Gemarkung Beuel
Flur..... 18
Flurstück-Nr..... 1432
Größe..... 155 m²

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 20. Mai 2021 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 20. Mai 2021 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 27. August 2021 abgeschlossen wurde.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 21. April 2021
- Auszug aus der Flurkarte vom 22. April 2021
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 22. April 2021
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Planungsrecht der Stadt Bonn vom 20. April 2021
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Bonn vom 04. Mai 2021
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 04. Mai 2021
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 20. April 2021
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über Wohnraumförderung vom 20. April 2021
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 27. August 2021
- Baugenehmigungen, Abnahmescheine, Baubeschreibungen, Flächenberechnungen und Grundrisspläne aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 22. Juni 2017
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2017
- ergänzende fernmündliche Auskünfte
- Eidesstattliche Erklärung eines Miteigentümers zum wohnlich ausgebauten Dachgeschoß sowie weiteren Modernisierungen vom 16. Januar 2018

Hinweis: Die in diesem Gutachten dokumentierten Bauunterlagen basieren auf einer Einsichtnahme aus dem Jahr 2021. Eine erneute Prüfung der Bauakte für diese Fortschreibung war nicht möglich, da diese laut Angabe der Stadt Bonn nicht mehr vorhanden ist.

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. 8., Auflage. Köln: Bundesanzeiger, 2017
- 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 Grundstückwertermittlung. Neuwied, Kriftel: Werner Verlag, 5. Auflage, 2017
- Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar sowie Marktdaten und Praxishilfen, laufende Ergänzungslieferungen, Sinzig: Sprengnetter Verlag GmbH
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Lage in der Region und im Stadtgebiet	<ul style="list-style-type: none">• Stadt Bonn• Stadtbezirk Beuel• Stadtteil Vilich• Entfernung zum Zentrum von Beuel ca. 2,5 km• Entfernung zum Zentrum von Bonn ca. 4 km
Entfernungen	<ul style="list-style-type: none">• Köln ca. 32 km• Düsseldorf ca. 71 km• Koblenz ca. 84 km
Nähere Umgebung	Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Randlage von Beuel-Vilich. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind insbesondere zweigeschossige Reihenhäuser sowie Wohnhäuser verschiedenster Ausprägungen vorhanden. Das Rheinische Heilpädagogische Heim Bonn und eine Förderschule für körperliche und motorische Entwicklung befinden sich in direkter Nähe. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Vilicher Bach, Rheinufer) sind gut zu erreichen.
Verkehrsanbindung	<ul style="list-style-type: none">• nächste Bushaltestelle (Am Ledenhof) in unmittelbarer Nähe• nächste S-Bahn Haltestelle (Vilich) mit Verbindung zum Zentrum von Bonn ca. 500 m entfernt• DB-Bahnhof Beuel ca. 2 km entfernt• ICE-Bahnhof Siegburg ca. 9 km entfernt• Autobahnanschlussstellen Bonn-Beuel (A 565) und Bonn-Vilich (A 59) jeweils ca. 1,5 km entfernt• Flughafen Köln/Bonn ca. 20 km entfernt
Verkehrsimmisionen	Bei der Straße „Am Ledenhof“ handelt es sich um eine wenig befahrene Wohnstraße, von der folglich keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmisionen hervorgehen. In der Nähe verlaufen jedoch die viel befahrene Niederkasseler Straße (Verbindung zwischen Bonn und Niederkassel) sowie eine DB-Trasse. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.uvo.nrw.de , Stand: 23. August 2021) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Während für das Bewertungsobjekt keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßenverkehr kartiert sind, liegen die Belastungen durch Schienenverkehr bei bis zu rd. 60 dB(A) (24h-Pegel). Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete nachts bis zu 54 dB(A) und tagsüber bis zu 64 dB(A).
Sonstige Immissionen	Für das Bewertungsobjekt ist festzustellen, dass die kartierten Lärmpegel die Immissionsgrenzwerte (nachts) geringfügig überschreiten. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass die diesbezügliche örtliche Situation in den zonalen Bodenrichtwerten weitestgehend eingepreist und somit abgebildet ist.
Sonstige Immissionen	Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich derzeit unmittelbar gegenüber eine Baustelle befindet (Bau von Wohnhäusern).

Infrastruktur	Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der nahen und erweiterten Umgebung (z.B. Zentrum von Beuel) vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere in Bonn und Köln gedeck werden.
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Auf dem zu bewertenden Grundstück ist kein Stellplatz vorhanden.
Lagebeurteilung im Mietpreisspiegel	Die Wohnlage „Am Ledenhof 2“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut, 13 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)).
Lagebeurteilung insgesamt	Es handelt sich um eine Lage mit folgenden wesentlichen Eigenschaften: <ul style="list-style-type: none">• gute Wohnlage am Rand von Beuel-Vilich• geringe Belastungen durch Verkehrsimmisionen• gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur• Zugang zu Grün- und Erholungsflächen

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Miete / Mietverträge	Über die aktuelle Vermietungs- und Nutzungssituation ist mir nichts bekannt; ein Kontakt zum Eigentümer kam nicht zustande. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass keine gültigen Mietverträge existieren und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich zur Verfügung steht. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine mietrechtliche Aussage. Hiermit verbundene Risiken wären im Rahmen des jeweiligen Gebots zu berücksichtigen, ein Abschlag erfolgt im Gutachten nicht.
Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs	Laut vorliegendem Grundbuchauszug vom 21. April 2021 ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 21. Dezember 2020 keine weitere Eintragung vorhanden.
Baulisten	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 04. Mai 2021 sind für das Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 18, Flurstück 1432 keine Baulisten eingetragen.
Baurecht	Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 20. April 2021 liegt für das zu bewertende Grundstück kein Bebauungsplan vor. Das Grundstück liegt vielmehr innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Situation ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist eine Bebauung zulässig, die sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebung einfügt, sofern die Erschließung gesichert ist. Bezüglich der baulichen Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem unterstellt, dass dieses nicht von besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere: <ul style="list-style-type: none">• Entwicklungs- oder Sanierungsgebiet• Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet

- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung
- Überschwemmungsgebiet

Wasserschutzgebiet

Laut planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 20. April 2017 befindet sich das zu bewertende Grundstück in einem Wasserschutzgebiet. Recherchen auf der Internetseite der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 23. August 2021) ergaben, dass es sich um das Wasserschutzgebiet „Meindorf“ handelt (Wasserschutzzone III A, weitere Zone – innerer Bereich). Die dazugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 07. Juni 1985 legt für Wohnhäuser beispielsweise fest:

- keine Verwendung von Recyclingstoffen, industriellen Nebenprodukten oder Bauschutt beim Errichten, Wiederherstellen, Ändern oder sonstigen Maßnahmen an baulichen Anlagen (Ausnahme: keine Berührung mit Niederschlagswasser oder Grundwasser).
- Genehmigungspflicht, wenn bauliche Anlagen unter Anfall wassergefährdender Stoffe geändert werden sollen und diese Stoffe gemeinsam fortgeleitet oder in einer zentralen Abwasserbehandlungsanlage behandelt werden

Die Wasserschutzgebietsverordnung schränkt einen jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks hinsichtlich der baulichen Nutzung zwar ein. Die hieraus resultierende Marktposition wird jedoch in dem zonalen Bodenrichtwert für diese Lage ausreichend abgebildet.

Baugenehmigungen

Laut Angabe der Stadt Bonn ist die Bauakte zum Bewertungsobjekt im Archiv nicht mehr vorhanden. Zum Zeitpunkt der letzten Einsichtnahme (22. Juni 2017) waren insbesondere folgende Dokumente für das zu bewertende Gebäude vorhanden:

- Bauschein Nr. 210/54 (Wohnsiedlung in Vilich Stiftstraße, I. Bauabschnitt 4 Einfamilienhäuser Typ A) vom 03. September 1954
- Rohbau-Abnahmeschein zu Bauschein Nr. 210/54 (Wohnsiedlung in Vilich Stiftstraße I. Bauabschnitt und zwar 5 Einfamilienhäuser Flur 18 Parz. Nr. 1429, 1430, 1431, 1432, 1433) vom 15. Februar 1955; keine Beanstandungen
- Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 210/54 (Eigenheimsiedlung in Vilich Stiftstraße (I. Bauabschnitt) Flur 18 Flurstück-Nr. 1429, 1430, 1431, 1432, 1433) vom 03. August 1955; keine Abweichungen vom Bauschein

Auf der Basis der vorliegenden Dokumente wird für die Wertermittlung davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den geltenden Vorschriften entsprechend errichtet wurden und somit bau- und planungsrechtlich zulässig sind. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine bauordnungsrechtliche Aussage, sondern um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher (per E-Mail) Bescheinigung der Stadt Bonn vom 20. April 2021 gilt das Objekt „Am Ledenhof 2, 53225 Bonn“ nicht als öffentlich gefördert. Es besteht daher keine Belegungs- oder Mietpreisbindung.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 23. August 2021) ist das zu bewertende Objekt nicht als Bau- oder Bodendenkmal vermerkt.

Abgabenrechtliche Situation	<p>Laut schriftlicher Auskunft des Bauordnungsamtes der Stadt Bonn vom 04. Mai 2021 liegt das Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 18, Flurstück 1432 an einer öffentlichen Straße. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB sind für das Grundstück nicht zu zahlen.</p> <p>Ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist zurzeit 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.</p> <p>Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.</p> <p>Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:</p> <ul style="list-style-type: none">• Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB• Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen• Versiegelungsabgaben• Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen• Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände
------------------------------------	--

2.3 Bauliche Anlagen

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 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 ca. 1954/55
Bauweise der baulichen Anlagen	<ul style="list-style-type: none">• Reihenmittelhaus in Massivbauweise• voll unterkellert• zweigeschossig (EG, OG) mit DG (laut schriftlicher Angabe eines seinerzeitigen Miteigentümers im Jahr 1997 nachträglich wohnlich ausgebaut)• Kellermauerwerk: Kiesstampfbetonwände, 35 cm außen, 25-30 cm innen• Geschosswände: Vollschwemmsteinmauerwerk, 30 cm außen, 25 cm innen• Fassade: Außenputz, Klinker• Decken: Stahlbeton• Fenster: vermutlich Holz und Kunststoff, bereichsweise Rollläden• Dach: Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung• Treppen: vermutlich Beton und Holz• Heizung: (laut schriftlicher Angabe eines seinerzeitigen Miteigentümers im Jahr 1998 Umstellung auf Fernwärme)• Sonstiges: Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten, Kelleraußentreppen, rückwärtige Loggia

Bauliche Außenanlagen

- Garten mit Terrasse und Wegen
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Zustand und Ausstattung des Wohngebäudes

Da eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnhauses nicht durchgeführt werden konnte, gehe ich von einer normalen (durchschnittlichen) Ausstattung aus. Zudem wird von einem normalen Zustand ohne wesentliche Unterhaltungsrückstände und Schäden ausgegangen. Laut schriftlicher Angabe eines seinerzeitigen Miteigentümers (vgl. Hinweis zum Auftrag) wurden die Badezimmer (KG und OG) ca. 1997 erneuert. Das letztendlich verbleibende Risiko hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands des Gebäudes wird am Ende des Gutachtens durch einen Risikoabschlag von pauschal 15.000 EUR berücksichtigt.

Brutto-Grundfläche des Gebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundriss-ebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußereren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt bzw. geschätzt:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	58 m ²
EG	rd.	58 m ²
OG	rd.	58 m ²
DG	rd.	58 m ²
Summe	rd.	232 m²

Wohnlich nutzbare Fläche des Gebäudes

Die wohnlich nutzbaren Flächen im EG und OG wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt und mit den vorliegenden Flächenberechnungen verglichen. Dabei ergaben sich keine wesentlichen Abweichungen. Lediglich die Fläche der überdeckten Terrasse im EG wurde hinzugefügt. Für das DG wurde eine Schätzung über übliche Nutzkennziffern vorgenommen, da für den nachträglichen Ausbau (schriftliche Angabe eines seinerzeitigen Miteigentümers) kein Grundriss vorliegt. Die Wohnfläche ergibt sich daher wie folgt:

Geschoss	Raum	Wohnfläche	
EG	Wohnen	rd.	15,33 m ²
	Küche	rd.	7,28 m ²
	WC	rd.	1,16 m ²
	Schlafen	rd.	15,33 m ²
	Flurschrank	rd.	2,52 m ²
	Diele	rd.	4,75 m ²
	Terrasse	rd.	3,10 m ²
Summe EG		rd.	49,47 m²

OG	Wohnen	rd.	15,33 m ²
	Schlafen	rd.	15,33 m ²
	Bad	rd.	3,59 m ²
	Küche	rd.	7,28 m ²
	Flur	rd.	5,82 m ²
	Loggia	rd.	1,50 m ²
	Summe OG	rd.	48,85 m²
	Summe DG (geschätzt)	rd.	29,00 m²
	Summe (gesamt)	rd.	127 m²

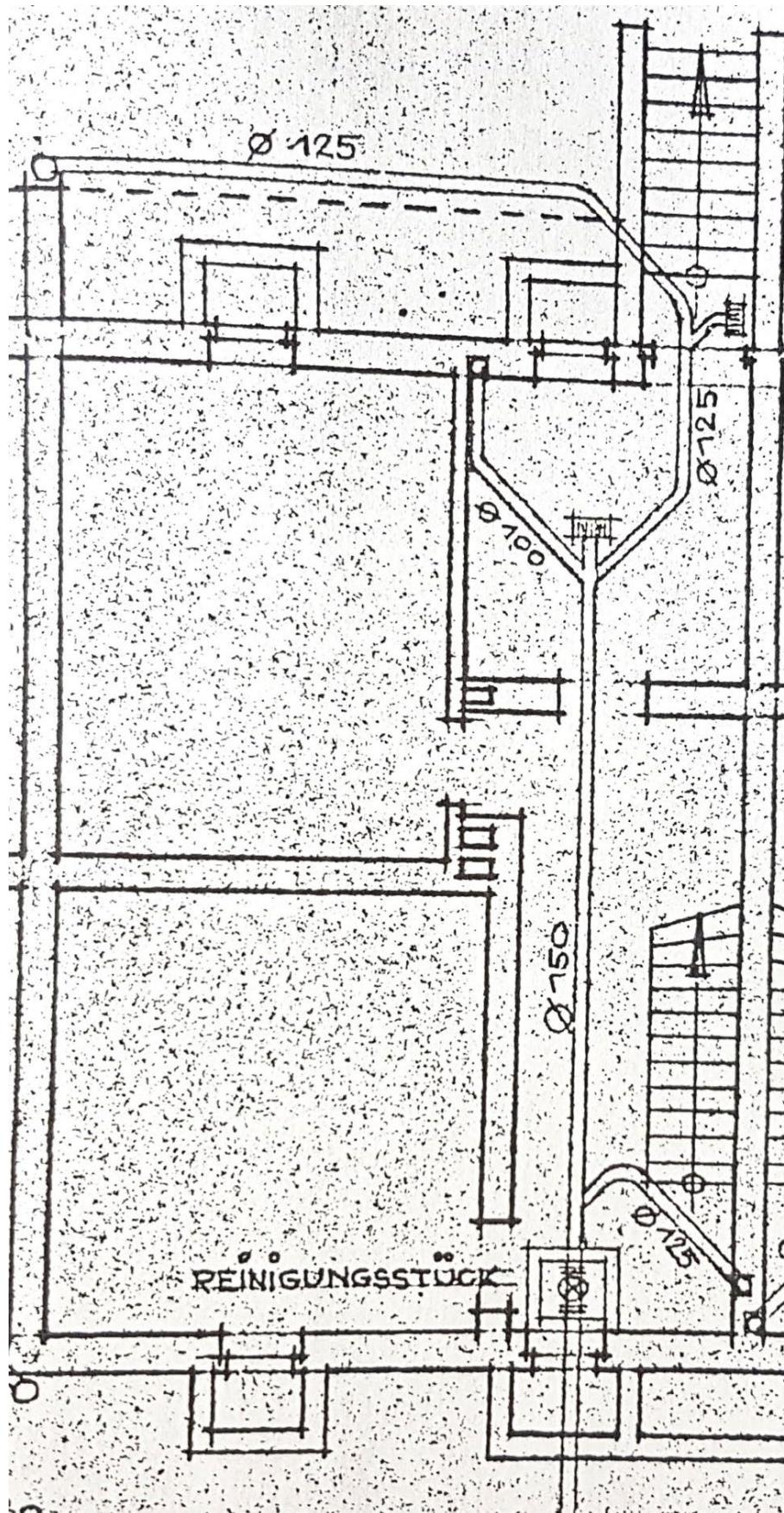
Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Flächen der Terrasse und der Loggia wurden mit den nach der Wohnflächenverordnung üblichen 25 Prozent angesetzt.
- Prüfmaße konnten nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

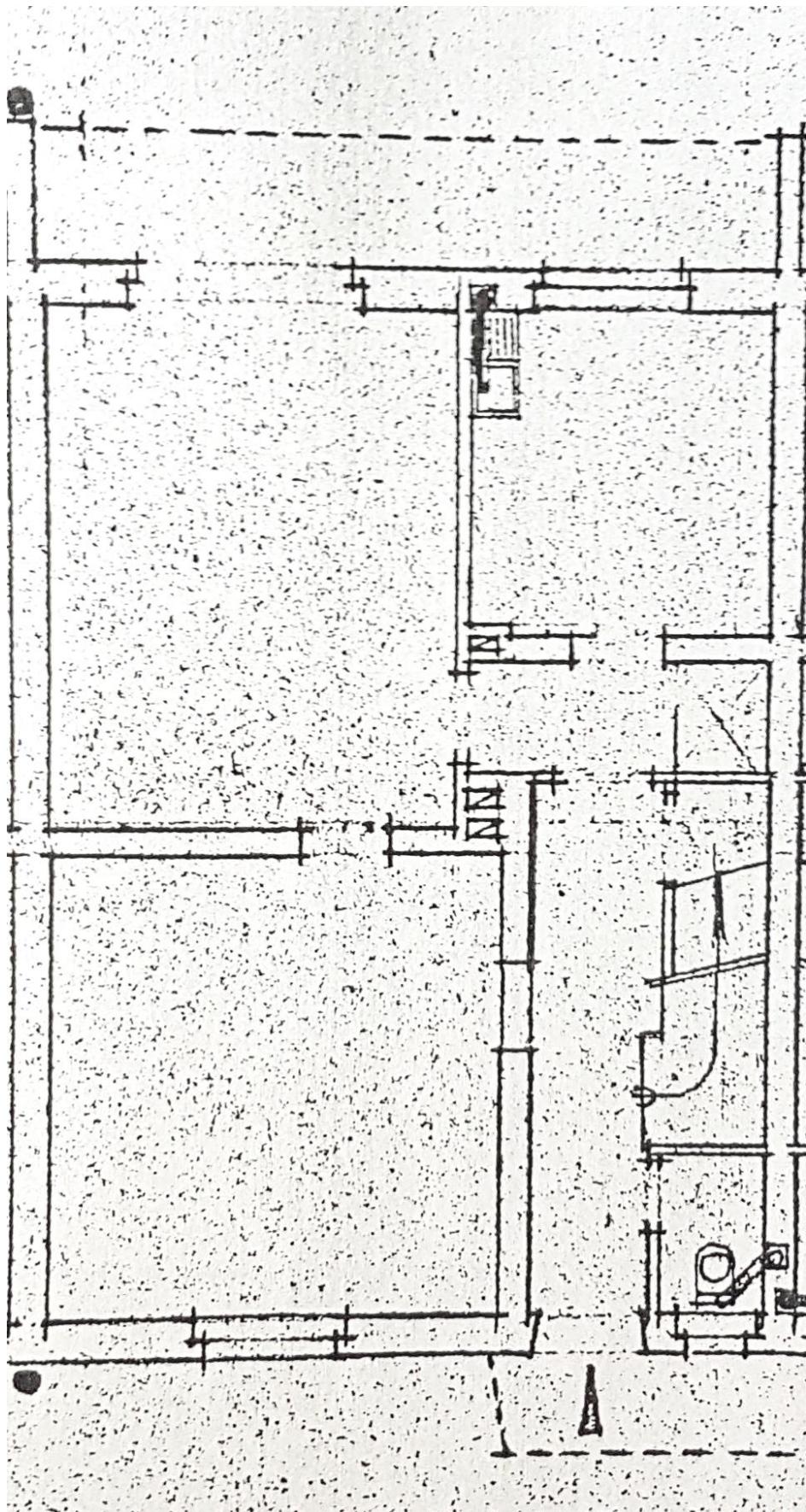
Aufteilung

Die Aufteilung des Gebäudes kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der in der Bauakte der Stadt Bonn seinerzeit vorgefundenen Pläne. Für das DG war in der Bauakte kein Grundrissplan enthalten.

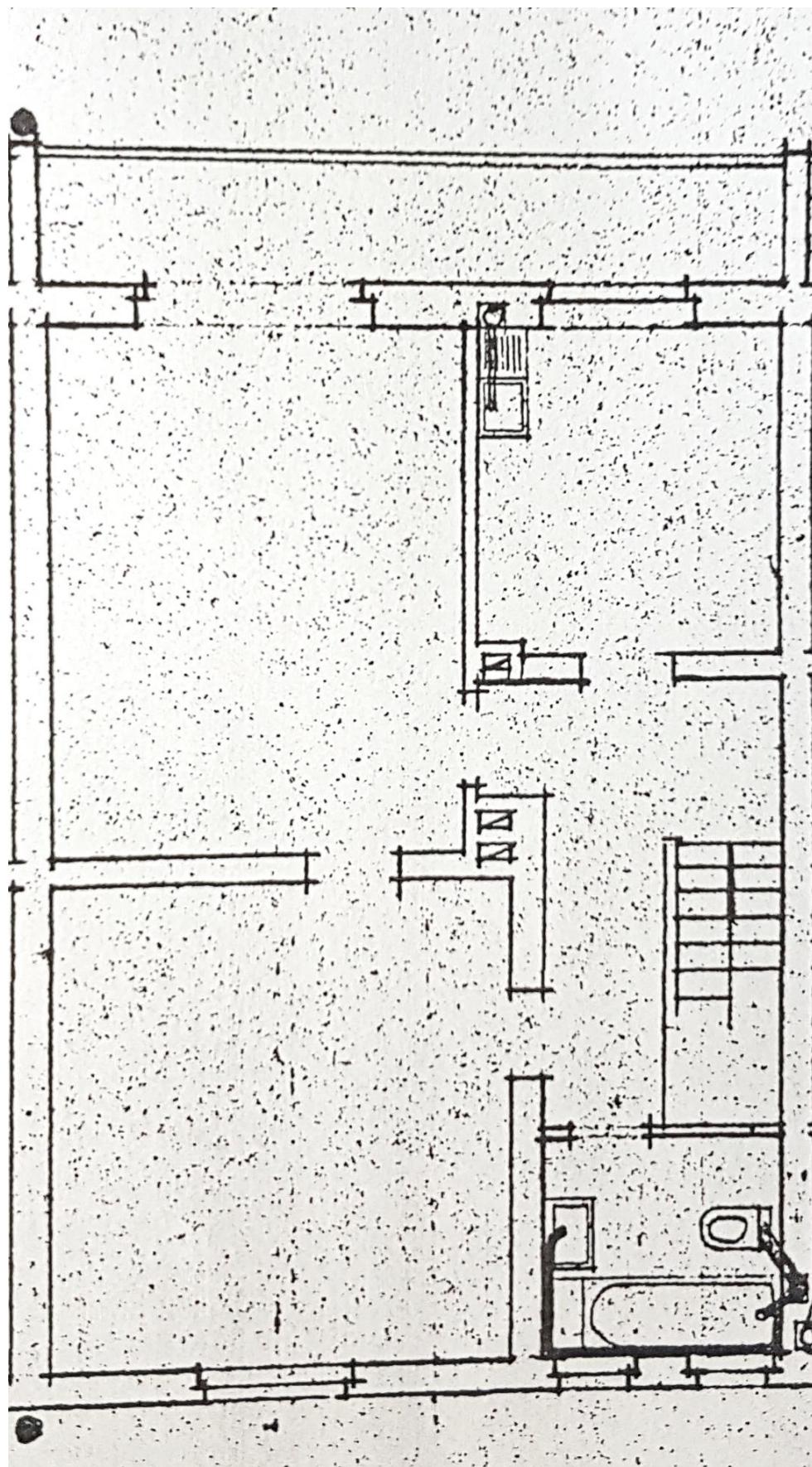
Grundriss KG



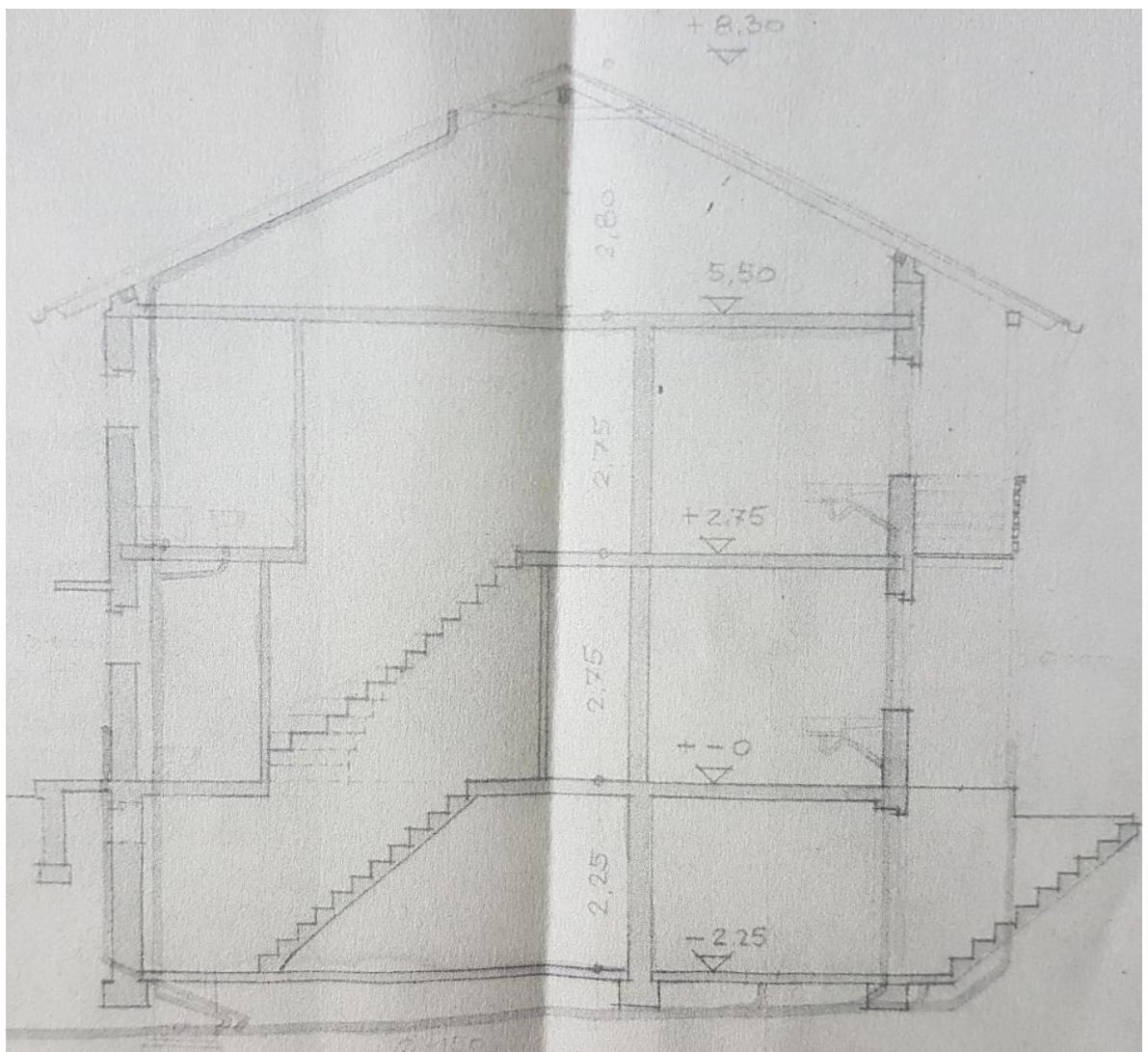
Grundriss EG



Grundriss OG



Schnitt



2.4 Sonstiges

Zubehör

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohngebäudes konnte nicht vorgenommen werden. Über eventuell im Objekt vorhandenes Zubehör kann ich daher keine näheren Angaben machen.

Bodenbeschaffenheit

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.

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 03. Mai 2021 liegt das Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 18, Flurstück Nr. 1432 außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den 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

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 20. April 2021 ist das Grundstück „Am Ledenhof 2, 53225 Bonn“ weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Topographie/Zuschnitt

Das Grundstück mit dem Wohnhaus ist relativ regelmäßig geschnitten und eben. Die Freiflächen (Garten) sind nach Westen gerichtet.

Energetische Qualität

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die am dem 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden dass ein bestimter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird[^]
- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen (z.B. Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst.

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

Energieausweis

Die EnEV 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 Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Im vorliegenden Fall ist mir nicht bekannt, ob ein Energieausweis vorhanden ist (kein Kontakt zum Eigentümer). Da es sich um ein Gebäude höheren Alters handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen der EnEV teilweise nicht mehr gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. 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. Rohrleitungsfaß, 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.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienreihenmittelhaus. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

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

Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Sachwert
- × Marktanpassung über Sachwertfaktor
- = Marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Vorgehensweise

Nachfolgend werden die Eingangsdaten des Sachwertverfahrens ermittelt. Daran anschließend wird der Sachwert nach dem obigen Modell berechnet. Letztlich wird noch eine Plausibilitätskontrolle über im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Bonn veröffentlichte Gebäudefaktoren sowie den Ertragswert durchgeführt.

Anmerkung

In der Sachwert-Richtlinie sind umfangreiche Beschreibungen und Tabellen zur Durchführung des Sachwertverfahrens enthalten. Die nachfolgende Wertermittlung basiert auf diesen Beschreibungen und Tabellen. Sie orientiert sich streng an den Vorschriften der Sachwert-Richtlinie sowie den ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses sowie der AGVGA.

Im Gutachten werden jedoch nicht alle Erläuterungen, Texte und Daten der Sachwert-Richtlinie sowie der ergänzenden Vorgaben wiedergegeben. Die Nachvollziehbarkeit der Sachwertberechnungen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der an weiteren Details und Hintergründen zum Sachwertverfahren interessierte Leser kann die Sachwert-Richtlinie im Internet kostenfrei herunterladen.

3.2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gebäudestandard und Kostenkennwert	Der Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen liegt das Tabellenwerk der Normalherstellungskosten 2010 der aktuellen Sachwert-Richtlinie zugrunde. Der Gebäudestandard ist dabei zunächst ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Sachwert-Richtlinie werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995).
---	--

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der Sachwert-Richtlinie Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte sind den Gebäudestandardstufen 1 bis 5 zugeordnet. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten. Über vorgegebene Wägungsanteile ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäude-standards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 770 EUR/m² (Standardstufe = 3,21).

Korrekturen

Die Sachwert-Richtlinie sowie das Sachwertmodell der AGVGA NRW sieht folgende Korrekturen vor:

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

Im vorliegenden Fall sind keine Korrekturen vorzunehmen.

Baupreisentwicklung

Die Baupreisentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 39,0 Prozent, was zu einem Faktor von 1,390 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{rcl} \text{Ausgangswert} & & 770 \text{ EUR/m}^2 \\ \times \text{ Baupreisentwicklung} & & 1,390 \\ = \text{ Normalherstellungskosten} & & 1.070 \text{ EUR/m}^2 \end{array}$$

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen nicht die Außentreppe zum Keller. Hierfür erfolgt ein Ansatz aus Kostentabellen von rd. 6.000 EUR.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 232 m² ermittelt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{rcl} \text{Normalherstellungskosten} & & 1.070 \text{ EUR/m}^2 \\ \times \text{ Brutto-Grundfläche} & & 232 \text{ m}^2 \\ = \text{ Herstellungskosten Wohngebäude} & & 248.240 \text{ EUR} \\ + \text{ in BGF nicht erfasste Bauteile} & & 6.000 \text{ EUR} \\ = \text{ Herstellungskosten bauliche Anlagen} & & 254.240 \text{ EUR} \end{array}$$

3.3 Alterswertminderung

Vorbemerkung

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

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach der Sachwert-Richtlinie liegt die Gesamtnutzungsdauer von Einfamilienhäusern in einer Bandbreite von 60 bis 80 Jahren. Innerhalb dieser Bandbreite wird die Gesamtnutzungsdauer anhand der Standardstufe konkretisiert. Im vorliegenden Fall wird jedoch zur Wahrung der Modellkonformität mit dem zuständigen Gutachterausschuss zur Ableitung der Sachwertfaktoren (Marktanpassung) von einer der Standardstufe unabhängigen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

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 rd. 65 Jahre altes Gebäude, welches zurückliegend laut Angabe eines seinerzeitigen Miteigentümers bereits Modernisierungen erfahren hat (z.B. Fassade, Ausbau des Dachgeschosses, Erneuern von Sanitärbereichen, Umstellung der Heizung). Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung der Restnutzungsdauer somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Daher erscheint es sinnvoller, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die baulichen Anlagen nach der Modernisierung sachgerecht zu schätzen. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber:

„Die übliche Restnutzungsdauer – RND – von ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, indem von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer – GND – das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - Alter$. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen in die Betrachtung mit einbezogen werden.“

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer wird den im Einzelfall gegebenen Verhältnisse oftmals nicht gerecht. Sachgerechter ist es daher, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlagen zu schätzen.“

Zur Bemessung der Restnutzungsdauer im vorliegenden Fall wird auf das „Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen“ aus der Sachvertrichtlinie (SW-RL) zurückgegriffen. Die für die Wertermittlung zu unterstellenden Modernisierungselemente sind demnach wie folgt einzustufen:

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständlich zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Im vorliegenden Fall ist insgesamt am ehesten von einem mittleren Modernisierungsgrad auszugehen (keine Innenbesichtigung). Die entsprechende Modifizierung der Restnutzungsdauer ergibt sich dann wie folgt:

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Auf der Grundlage der vorliegenden Modernisierungstabelle wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen im vorliegenden Bewertungsfall auf rd. 35 Jahre geschätzt.

Alterswertminderung

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

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

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 56,3 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach 143.137 EUR.

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	254.240 EUR
– Alterswertminderung	143.137 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen	111.103 EUR

3.4 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen Es wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf dem Grundstück ausgegangen:

- Garten mit Terrasse und Wegen
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Modell des Gutachter-ausschusses Es wird auch an dieser Stelle von dem Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses ausgegangen. Hiernach erfolgt ein Ansatz zwischen 5 bis 7 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen. Im vorliegenden Fall wird ein mittlerer Ansatz in Höhe von 6 Prozent für angemessen erachtet.

Sachwert der baulichen Außenanlagen Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen	111.103 EUR
× Erfahrungssatz	0,06
= Sachwert der baulichen Außenanlagen	6.666 EUR

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

3.5 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (vgl. Bemerkungen zum Baurecht auf S. 7 des Gutachtens). Das Wohnhausgrundstück 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 § 5 Abs. 4 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

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 des Gutachterausschusses der Stadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2021 wie folgt ermittelt:

• Lage	Bonn
• Nummer	92000
• Bodenrichtwert	570 EUR/m ²
• Entwicklungszustand	Baureifes Land
• Beitragszustand	beitragsfrei nach BauGB und KAG NW
• Nutzungsart	Wohnbaufläche
• Geschosszahl	II
• Fläche	400 m ²
• Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Das Bewertungsobjekt fällt mit einer Größe von 155 m² kleiner aus als das Bodenrichtwertgrundstück (400 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss der Stadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 1,32 (Faktor für 155 m² = 1,41 / Faktor für 400 m² = 1,07) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 752 EUR/m².

Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 752 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

$$\begin{array}{ll} \text{Bodenwert (relativ)} & 752 \text{ EUR/m}^2 \\ \times \text{ Grundstücksgröße} & 155 \text{ m}^2 \\ = \text{ Bodenwert (absolut)} & 116.560 \text{ EUR} \end{array}$$

3.6 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

Der Gesamtsachwert des Gebäudes und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

Sachwert der baulichen Anlagen	111.103 EUR
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	6.666 EUR
+ Bodenwert	116.560 EUR
<hr/>	
= Vorläufiger Sachwert	234.329 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

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

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Bonn ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss für vergleichbare Objekte (vorläufiger Sachwert, Wohnfläche und Bodenwert) ein Marktanpassungszuschlag von rd. 65 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 1,65). Dieser Zuschlag resultiert aus einer Regressionsformel (S. 53 des Grundstücksmarktberichtes), berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt und wird daher im vorliegenden Fall für angemessen erachtet.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

$$\begin{array}{ll} \text{Vorläufiger Sachwert} & 234.329 \text{ EUR} \\ \times \text{ Sachwertfaktor} & 1,65 \\ = \text{ Marktangepasster vorläufiger Sachwert} & 386.643 \text{ EUR} \end{array}$$

Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV muss der Risikoabschlag wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung von insgesamt rd. 15.000 EUR berücksichtigt werden.

Sachwert

Auf der Grundlage der obigen Kalkulationen ergibt sich der Sachwert des Grundstücks letztendlich wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	386.643 EUR
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15.000 EUR
= Sachwert	371.643 EUR

3.7 Plausibilitätskontrollen

Ertragswertverfahren

Vergleichbare Wohnhäuser werden, wie weiter oben bereits beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass derartige Objekte vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Auch eine Kalkulation vor dem Hintergrund einer ersparten Miete liegt nahe. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen. Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Rohertrag (rd. 1.270 EUR/Monat)	15.240 EUR/Jahr
- Bewirtschaftungskosten	2.128 EUR/Jahr
= Reinertrag	13.112 EUR/Jahr
- Bodenwertverzinsung	2.448 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	10.664 EUR/Jahr
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	24.611
= Gebäudeertragswert	262.452 EUR
+ Bodenwert	116.560 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	379.012 EUR
- Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	15.000 EUR
= Ertragswert	364.012 EUR

Der Ertragswert (basierend auf einer marktüblich erzielbaren Miete) liegt in der Größenordnung des nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wertes. Dabei wurde gemäß Grundstücksmarktbericht ein Liegenschaftszinssatz von 2,1 Prozent angesetzt.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ertragswert als grobe Plausibilitätskontrolle dient, da vergleichbare Objekte in Bonn durchaus auch einen Mietmarkt aufweisen. Wegen der untergeordneten Rolle dieses Verfahrens (vgl. auch ausdrückliche Bemerkungen zur Verfahrenswahl) erfolgt hier jedoch keine ausführliche Ableitung und Begründung sämtlicher Eingangsgrößen.

Gebäudefaktoren

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn möglich. Dieser gibt für Reihenmittelhäuser in der vergleichbaren Baujahrsklasse auf Grundstücken zwischen 150 und 300 m² einen mittleren Gebäudefaktor von 3.015 EUR/m² Wohnfläche an. Im vorliegenden Fall ergeben sich rd. 3.044 EUR/m² (vorläufiger Sachwert von 386.643 EUR ÷ 127 m²) bzw. rd. 2.926 EUR/m² (Sachwert von 371.643 EUR ÷ 127 m²). Das Ergebnis aus dem Sachwertverfahren wird erneut in seiner Größenordnung bestätigt.

4 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 § 8 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden für das Sachwertverfahren marktübliche Eingangsrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Das Ergebnis wurde über das Ertragswertverfahren sowie Gebäudefaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Am Ledenhof 2, 53225 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 20. Mai 2021 geschätzt auf

372.000 EUR

Abschließende Bemerkung

Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der nicht erfolgten Innenbeobachtung 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, 27. August 2021

(Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift)



Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack

Weilerweg 12
53359 Rheinbach
Tel.: 02226/8989086
Fax: 02226/8989087

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