



**HEID**  
Immobilienbewertung

Kostenlose Beratung:  
06227 - 698 97 72

**CASE STUDY:**

# Verkauf oder interne Umnutzung

## ZWECK DER BEWERTUNG

Das Gebäude verfällt, da es seit Jahren nicht mehr genutzt wird. Das Gutachten dient der Ermittlung eines angemessenen Verkaufspreises sowie zur Kalkulation einer möglichen Umnutzung für interne Zwecke.

## OBJEKT

- Ehemalige Botschaft
- Grundstücksgröße: 4.000 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: 3.000 m<sup>2</sup>  
Standort: Bonn

## AUSGANGSWERT

Unbekannt.



*Außenansicht einer ehemaligen Botschaft in Bonn.*

## INVESTITION

Das Verkehrswertgutachten kostete den Auftraggeber 4.100 Euro.

## ERMITTELT WERT

Gemäß Residualwertverfahren:  
Bodenwert: 4,1 Mio. Euro

## WAS DAZU GEFÜHRT HAT

- Wertmindernde Grunddienstbarkeiten, darunter Bebauungsbeschränkungen und Duldung von Gastronomie/Hotellerie in der Nachbarschaft.
- Manche Flurstücke des Grundstücks sind nur als Gartenland deklariert.
- Die Außenanlagen sind verwildert.
- Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet.
- Energetische Sanierung (Heizung, Dämmung, Sanitär etc.) wäre bei Weiternutzung zwingend notwendig, aber keinesfalls wirtschaftlich.
- Schäden an Wänden und Fenstern durch Vandalismus.
- Feuchtigkeit und Ungeziefer in der Decke, schimmeliges Treppenhaus. Sanierung ab 250.000 Euro.
- Türen, Fenster, Putz und Böden müssten erneuert werden.
- Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
- Die veraltete Elektrik müsste komplett erneuert werden. Kostenpunkt: mindestens 150.000 Euro.
- Mangelnde Drittverwendungsfähigkeit selbst bei Kernsanierung, da eine Umnutzung beantragt werden müsste, die in neue Brandschutzvorgaben mündet.
- Nutzung als Wohnraum nicht möglich. Nutzung als Botschaft obsolet. Nutzung als Gewerbeobjekt mit weit mehr Kosten als nur für die Sanierung verbunden.

## QUINTESSENZ

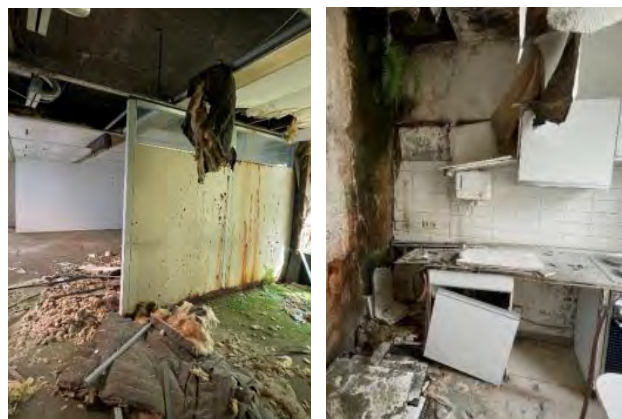
Ein Abriss mit Neubebauung zu Wohnzwecken ist baurechtlich und aufgrund des möglichen Verkaufserlöses als einzige plausible Option.

### Hinweise:

Mit einem Wertgutachten von kompetenten, zertifizierten, öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Heid Immobilienbewertung können Sie überall in Deutschland bares Geld sparen. Unsere Gutachter weisen gegenüber dem Finanzamt im Schnitt einen um 30 Prozent niedrigeren Steuerwert für Ihre Immobilie nach. Unsere Gutachten sind preiswert, aber nicht günstig – denn Qualität kostet.

Das Finanzamt korrigiert ungern Bescheide. Kommen Sie einer unvorteilhaften steuerlichen Bewertung zuvor und reichen Sie proaktiv ein Verkehrswertgutachten ein.

Diese Case Study basiert auf einem realen Gutachten, wurde aber in vielerlei Hinsicht angepasst, um die Anonymität unserer Kunden zu wahren.



Die Innenansicht einer ehemaligen Botschaft in Bonn offenbart Vandalismus und Schimmel.

## Heid Immobilienbewertung GmbH

Ziegelstr. 25, 69190 Walldorf  
Tel.: 06227 6989772

E-mail: kontakt@heid-immobilienbewertung.de  
www.heid-immobilienbewertung.de

