

Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 023 K 026/23

Wertermittlungsgutachten

für das mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage im Bauwuch bebaute Grundstück



Am Herrengarten 2
53229 Bonn

Wertermittlungsstichtag: 25. Oktober 2023

Aktenzeichen des Gerichts: 023 K 026/23

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert	€	280.000
Sachwert der baulichen Anlagen	€	170.000
Vorläufiger Sachwert	€	450.000
Marktanpassung	€	90.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	150.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	390.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)	€	540.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	150.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	390.000
Verkehrswert nach Mängelbeseitigung	€	540.000
Jahresrohertrag	€	15.542
Verkehrswert / Jahresrohertrag		25,09
Bodenwertanteil	%	71,79
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	390.000

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

- 1.1 Auftraggeber
- 1.2 Auftragsdatum
- 1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen
- 1.4 Rechtliche Grundlagen
- 1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber
- 1.6 Auskünfte vom Auftraggeber
- 1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen
- 1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte
- 1.9 Ortsbesichtigung und Teilnehmer
- 1.10 Mieter / Nutzer
- 1.11 Bemerkungen

2 Grundstück

- 2.1 Grundbuch / Grundstücksdaten
- 2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen
- 2.3 Beschreibung des Grundstücks
- 2.4 Beeinträchtigungen
- 2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

3 Gebäude und Außenanlagen

- 3.1 Gebäudeart / Konzeption
- 3.2 Objektdaten
- 3.3 Baubeschreibung
- 3.4 Bau- und Unterhaltungszustand
- 3.5 Beurteilung des Objektes

4 Bodenwert

- 4.1 Grundstücksgröße
- 4.2 Richtwerte / Vergleichswerte
- 4.3 Berechnung des Bodenwertes

5 Sachwert

- 5.1 Sachwert der baulichen Anlagen
- 5.2 Sachwert

6 Ertragswert

- 6.1 Ertragswertparameter
- 6.2 Berechnung des Ertragswertes
- 6.3 Ertragswert

7 Zusammenfassende Beurteilung

8 Verkehrswert

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn
Aktenzeichen des Gerichts: 023 K 026/23

1.2 Auftragsdatum

11. Juli 2023

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Gemäß dem o. g. Auftrag soll zum Zweck der Zwangsversteigerung der Verkehrswert für das mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit Garage im Bauwich bebaute Grundstück, Grundbuch von Beuel, Blatt 21124, Gemarkung Beuel, Flur 5, Flurstück 1375, Gebäude- und Freifläche, Am Herrengarten 2, Größe 347 m² in 53229 Bonn, zum Wertermittlungsstichtag 25. Oktober 2023 (Tag der letzten Ortsbesichtigung) ermittelt werden.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023

1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- unbeglaubigte Kopie des Grundbuchauszuges Blatt 21124 vom 14. Juli 2023

Es wird unterstellt, dass die übergebenen Unterlagen dem aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag entsprechen und vollständig zur Verfügung gestellt wurden.

1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- keine

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Bundesstadt Bonn, Flurkarte Maßstab 1:500, vom 27. Juli 2023
- Auszüge aus der Bauakte der Bundesstadt Bonn (u.a. Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen, Flächen- und Raumberechnungen, Baugenehmigungs- und Abnahmebescheinigungen)

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Erschließungsbeitragsauskunft der Bundesstadt Bonn vom 12. September 2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 24. August 2023

- Auskunft über die Förderung mit öffentlichen Mitteln sowie zur Mietpreis- und Belegungsbindung der Bundesstadt Bonn vom 31. Juli 2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vom 27. Juli 2023
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- planungsrechtliche Auskünfte über das Internetportal der Bundesstadt Bonn
- Auskünfte über den Standort, Mieten und Kaufpreise vergleichbarer Objekte in

1.9 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte zunächst am 6. September 2023 als Außenbesichtigung in Anwesenheit von einer Mitarbeiterin des Sachverständigen. Eine Innenbesichtigung war zu dem Zeitpunkt nicht möglich. Eine zweite Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 25. Oktober 2023 als Innen- und Außenbesichtigung des Einfamilienhauses (Reihenendhauses) und der Garage im Bauwuch in Anwesenheit von der Eigentümerin in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang.

1.10 Mieter / Nutzer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

1.11 Bemerkungen

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit und evtl. Kontaminationen sind nicht Bestandteil des Auftrags und wurden nicht vorgenommen; Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Kanaldichtheit, Asbest oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören ebenfalls nicht zum Gutachterauftrag. Hier wird auf die allgemeinen Anforderungen zum Umgang bei einer Ortsbesichtigung verwiesen: "Der einem Bewertungssachverständigen erteilte Auftrag erstreckt sich regelmäßig nicht auf die Suche nach verborgenen Baumängeln [...]" (vgl. BGH-Urteil vom 10. Oktober 2013 - III 2 R 345 / 12). Insofern wird für die nicht einsehbaren Bauteile ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Des Weiteren wird angenommen, dass die baulichen Anlagen entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung erstellt und mängelfrei abgenommen wurden sowie eventuelle Umbauten, Erweiterungen o. ä. genehmigungskonform ausgeführt wurden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Urheberrecht an diesem Gutachten dem Gericht bekannten Verfasser und die Verwendung dieses Gutachtens ausschließlich dem Auftraggeber zusteht. Eine Haftung gegenüber Dritten wird in vollem Umfang ausgeschlossen.

Es wird angenommen, dass mögliche Steuern, Gebühren oder Beiträge vollständig erhoben und beglichen wurden.

Die im Rahmen der Sachwertermittlung ermittelten Herstellungskosten stellen kalkulatorische, objekt- und baujahrestypische Kostenansätze dar und sind daher ohne Anpassung nicht mit Neubauerstellungskosten gleichzusetzen.

Das vorliegende Gutachten inklusive aller Anlagen ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung oder Vervielfältigung bedarf einer schriftlichen Anfrage bei dem Unterzeichner und dessen Bestätigung.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden der unbeglaubigten Kopie des Grundbuchauszugs vom 14. Juli 2023 entnommen.

Es wird unterstellt, dass gegenüber diesem Stand keine wertrelevanten Veränderungen eingetreten sind.

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Beuel
Blatt	21124

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Beuel
Flur	5
Flurstück	1375
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Am Herrengarten 2
Größe	347 m ²

2.1.2 Abteilung I / Eigentümer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

Anmerk. d. Verfassers: Der unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Vermerk des Amtsgerichtes betrifft das laufende Zwangsversteigerungsverfahren und hat auftragsgemäß keinen wertrelevanten Einfluss.

2.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn bestehen lt. vorbenannter Auskunft keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks; begünstigende Baulasten für das hier zu bewertende Grundstück sind nicht bekannt. Nachfolgend wird unterstellt, dass keine wertrelevanten Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks bestehen.

2.2.2 Sonstiges

Gemäß der vorliegenden Auskunft der Bundesstadt Bonn zur öffentlichen Förderung besteht keine Eintragung zur Wohnungsbindung; das Objekt unterliegt keinen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber nicht benannt.

2.3 Beschreibung des Grundstücks

2.3.1 Makrolage / Infrastruktur

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.3 Mikrolage

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.4 Grundstücksform / Topographie

Das hier zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und annähernd eben.

Mit seiner ca. 10,0 m breiten Front grenzt es im Nordosten an die Straße "Am Herrengarten"; von hier aus erfolgen der Zugang zum Grundstück bzw. die Zufahrt zur Garage im Bauwich.

Im Südosten grenzt die ca. 29,5 m lange Seite an ein bebautes Grundstück (Flurstück 1376); es besteht eine beidseitige Grenzbebauung durch die Reihenhäuser auf dem Nachbar- und Bewertungsgrundstück.

Die ca. 10,5 m lange, südwestliche Rückseite grenzt an ein unbebautes Grundstück (Flurstück 1324), welches als Wirtschaftsweg bzw. als nicht öffentlicher Fußweg, verschlossen durch ein Tor, genutzt wird und die umliegenden Grundstücke rückwärtig erschließt.

Im Nordosten grenzt die insgesamt ca 34,5 m lange, nach ca 15,0 m abknickende und nach weiteren ca. 7,0 m um ca. 3,0 m verspringende Seite an den seitlich verlaufenden Fußweg (Flurstück 1324) sowie an ein Garagengrundstück (Flurstück 1374); es herrscht beidseitige Grenzbebauung durch die Garagen auf dem Bewertungs- und Nachbargrundstück.

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen und liegt an einer ausgebauten, öffentlichen Straße.

Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB, Kanalbeiträge gemäß § 8 KAG NW sowie Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a-c BauGB sind nach vorbenannter Auskunft nicht mehr zu zahlen; Straßenbaubeiträge gemäß § 8 KAG NW sind zurzeit ebenfalls nicht zu zahlen, können jedoch für zukünftige Maßnahmen erhoben werden.

Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes gemäß §§ 136 ff. BauGB, in dem Ausgleichsbeitragspflichten gemäß § 154 BauGB entstehen können, oder eines Entwicklungsbereiches gemäß §§ 165 ff. BauGB.

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Bundesstadt Bonn Nr. 8024-12 vom 3. Juni 1977 mit der 1. Änderung vom 12. April 1996. Für den betroffenen Bereich setzt der Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 30 BauGB i.V.m. § 4 Bau NVO, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, bei zweigeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise und Baugrenzen entlang der Vorder- und seitlichen Fassade sowie im rückwärtigen Bereich etwa 3 m von der rückwärtigen Fassade (WA / 0,4 / 0,8 / II / g / Baugrenzen) fest.

Das Grundstück ist als Reihenendhaus Teil einer geschlossenen Wohnbebauung. Es handelt sich um eine zweigeschossige Bebauung, zum größten Teil mit Garagen, die sich an den äußeren Enden der Reihenhausbebauung befinden. Die umliegende Bebauung ist überwiegend von einer Wohnbebauung in heterogener Bebauungsstruktur geprägt; dabei bestehen Reihenhäuser, Doppelhäuser sowie Einzelhäuser. Nordöstlich des Bewertungsgrundstücks auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Gebäude der katholischen Kirche "St. Maria Königin" mit Kindergarten und Kirchengebäude. Das Bewertungsgrundstück stellt ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Reihenendhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Garage im Bauwuch dar.

Die vorhandene Bebauung und Nutzung des Grundstücks entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt außerdem im Bereich der Stellplatzgebietszone III. Für notwendige Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können oder durch Baulast auf einem benachbarten Grundstück gesichert werden können, betragen die Ablösebeträge in dieser Zone 3.320 € p. Stellplatz.

Gemäß Stellplatzsatzung der Bundesstadt Bonn vom 13. Mai 2022 befindet sich das Bewertungsgrundstück in der Zone II, in der eine Abminderung der notwendigen Stellplätze von 25 % wegen guter öffentlicher Anbindung anzuwenden wäre.

Das zu bewertende Objekt verfügt über einen Stellplatz, sodass nachfolgend für die Bewertung unterstellt wird, dass zum Wertermittlungstichtag keine Ablösebeträge be- bzw. entstehen.

2.3.7 Grundstückskennzahlen

Die Berechnung von GRZ und GFZ erfolgt nicht nach §§ 19 und 20 BauNVO, sondern dient nur zur Darstellung des Verhältnisses der bebauten Fläche bzw. der Brutto-Grundflächen zur Grundstücksfläche.

Grundstücksgröße	m ²	347
bebaute Fläche	m ²	64 (ohne Garage)
unbebaute Fläche	m ²	283
GRZ vorhanden		0,18
BGF gesamt	m ²	256
BGF anrechenbar	m ²	130
GFZ vorhanden		0,37
BRI	m ³	599

2.4 Beeinträchtigungen

2.4.1 Altlasten / Standsicherheit

Untersuchungen bezüglich evtl. Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages; Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Belastungen bestehen nicht.

Lt. vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn ist das zu bewertende Grundstück weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bewertungsgrundstück in der "Zone 1" des Erdbebengebietes "Kölner Bucht" befindet, das sich als Teil des Rheingrabens entlang des Rheins von Basel bis in die Beneluxstaaten erstreckt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass bei Errichtung von baulichen Anlagen entsprechende Vorkehrungen hinsichtlich der Lage im erdbebengefährdeten Bereich getroffen wurden.

Bezüglich des Baugrundes kann aufgrund der bestehenden Bebauung ausreichende Standsicherheit unterstellt werden.

2.4.2 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren, mit Ausnahme der üblichen Einwirkungen durch den Straßenverkehr, keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren ebenfalls nicht festzustellen.

Lt. Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegt die Belastung durch den Straßenverkehr, insbesondere durch die am Ortsrand verlaufende A 59 (Dinslaken - Bonn) im Bereich des Bewertungsgrundstücks im 24-Stunden-Durchschnitt zwischen 55 und 59 dB(A), was eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung darstellen kann und nachfolgend im Bodenwert und der Miete angemessen berücksichtigt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bewertungsgrundstück gemäß den Umweltdaten der Bundesstadt Bonn in einem Starkregenbereich befindet, in dem es bei Starkregen im nördlichen und westlichen Grundstücksbereich zu stehendem Gewässer kommen kann; es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen demgegenüber ausreichend geschützt sind.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im rechtsrheinisch gelegenen Bonner Stadtbezirk Beuel, im Ortsteil Vilich-Müldorf.

Gemäß der Wohnlagenkarte 2023 der Bundesstadt Bonn ist das Bewertungsgrundstück einer mittleren Wohnlage Bonns (10,5 Punkte) zuzuordnen (einfach = bis 7,0 Punkte bis sehr gut = ab 14,5 Punkte).

Die Anbindung an den ÖPNV und den Individualverkehr können als gut angesehen werden. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden. Versorgungszentren sind das Beueler Zentrum sowie die Innenstadt von Bonn.

Auf die Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr der A 59 (Dinslaken - Bonn) wurde hingewiesen.

3 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zwischen 1961 - 1963 errichtetes, voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und eine vom Wohngebäude versetzt errichtete Garage im Bauwich.

Die Zufahrt zum Grundstück bzw. zu der Garage und der Zugang zum Gebäude erfolgen über den Vorgarten von der nordöstlichen Grundstücksseite bzw. der Straße "Am Herrengarten". Der Eingang in das Wohngebäude erfolgt über zwei Differenzstufen.

Das Untergeschoss (UG) ist über die Treppe vom Flur im Erdgeschoss (EG) erreichbar und umfasst ausgehend von einem Flur einen Hauswirtschaftsraum, einen Kellerraum, einen Heizungsraum mit Vorraum und einen zweiten Heizungsraum, der über den Vorraum erreichbar ist; vom Hauswirtschaftsraum besteht über eine Kelleraußentreppe ein Ausgang zum rückwärtigen Garten.

Das Erdgeschoss (EG) umfasst ausgehend von einem Eingangsbereich als Windfang mit Zugang zu einem Gäste-WC, einen Flur, von dem aus eine Küche sowie ein Wohn-/ Esszimmer zugänglich sind; von dem Wohn-/ Esszimmer ist die rückwärtige Terrasse und der Garten erreichbar.

Das Obergeschoss (OG) wird über das Treppenhaus erschlossen und verfügt ausgehend von einem Flur über zwei gartenseitig angeordnete Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer und ein Bad, welche zur Straße ausgerichtet sind.

Das nicht ausgebaute Dachgeschoss (DG) des Einfamilienhauses ist über eine Einschubtreppe erreichbar und wird als Speicher genutzt.

Versetzt zu dem Gebäude befindet sich eine Garage im Bauwich, die von der Straße Am Herrengarten im Nordosten erreichbar ist. Die Zufahrt zur Garage ist mit Betonplatten versehen.

Der Vorgarten vor dem Reihenendhaus ist mit Sträuchern und Bodendeckern angelegt. Der rückwärtige Garten ist mit Raseneinsaat, Bäumen und Sträuchern begrünt.

Einfriedigungen bestehen, soweit ersichtlich, in Form von diversen Zaunanlagen bzw. Sträuchern und Hecken.

3.2 Objektdaten

Die Objektdaten wurden den vorliegenden Unterlagen nach Plausibilitätsprüfung entnommen bzw. auf Basis der vorliegenden Grundriss- und Schnittzeichnungen mit der für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durch das Büro des Verfassers ermittelt.

Die Wohnflächen wurden mit Hilfe eines CAD-Programms in Anlehnung an die allgemein anerkannte Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV) ermittelt.

Die anliegenden Grundrisse können von der Örtlichkeit geringfügig abweichen, was jedoch nur zu unbedeutenden Abweichungen bei der ermittelten Wohnfläche führen kann.

3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung

Baujahr	1961 / 1963
Baujahr Garage	1962 / 1963
wirtsch. Baujahr	1988 (nach unterstellter Modernisierung)

3.2.2 Brutto-Grundfläche (BGF) / Brutto-Rauminhalt (BRI)

Lage	Bezeichnung	BRI m ³	BGF		BGF	
			oberirdisch m ²	unterirdisch m ²	gesamt m ²	anrechenbar m ²
UG	Keller	153		61	61	
EG	Wohnen	179	65		65	65
OG	Wohnen	179	65		65	65
DG	nicht ausgebaut	88	65		65	
Objekt gesamt		599	195	61	256	130

3.2.3 Stellplätze (EP)

Auf dem Bewertungsgrundstück ist eine Garage vorhanden.

Art der Stellplätze	Stück
EP Garage	1

3.2.4 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Die Nutzung des Kellers, der Terrasse und des Gartens werden in der Wohnfläche nicht berücksichtigt und nachfolgend in den angesetzten Wertparametern entsprechend berücksichtigt.

Lage	vermietbare Flächen in m ² / Stellplätze in Stück						
	Wohnen						gesamt
EG	46,29						46,29
OG	50,99						50,99
gesamt m ²	97,28						97,28
Stellplätze	EP GA						
gesamt St	1						1

3.2.5 Verhältniszahlen

Lage	Objektdaten				Verhältniszahlen		
	BGF gesamt m ²	BRI m ³	WF m ²	EP St	BGF/BRI	BGF/WF	EP/WF
UG	61	153			1/2,51		
EG	65	179	46,29		1/2,75	1/0,71	
OG	65	179	50,99		1/2,75	1/0,78	
DG	65	88			1/1,35		
Stellplätze sonstige				1			
gesamt	256	599	97,28	1	1/2,34	1/0,38	1/97

3.2.6 Geschosshöhen / Lichte Höhen / Nutzlasten

Geschoss	Geschosshöhe		Lichte Höhe			Nutzlast kN/m ²	
	von m	bis m	von m	bis m	Doppelboden in cm		abgeh. Decke in cm
UG		2,50 *		ca. 2,00	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
EG		2,75		ca. 2,50	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
OG		2,75		ca. 2,50	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
DG	0,00	2,70	0,00	ca. 2,45	n. vorh.	n. vorh.	k. A.

* inkl. Bodenplatte

3.3 Baubeschreibung

Nachfolgend werden nur die wesentlichen, bei der Besichtigung erkennbaren Bau- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Baubeschreibung keine Gewähr auf Vollständigkeit erhebt und Abweichungen möglich sind. Diese beeinträchtigen jedoch nicht die Einschätzungen zur Ausstattung und infolge zur Wertfindung.

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart Massivbauweise

Gründung und Sohle Betonfundamente und Stahlbetonbodenplatte auf
Sauberkeitsschicht

Tragkonstruktion	Stahlbeton oder Mauerwerk
Außenwände	Stahlbeton oder Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbetontreppe zum UG, sonst Holzwangentreppe Einschubtreppe zum Spitzboden aus Stahl-/ Holzkonstruktion
Dachkonstruktion	Satteldach aus Holzkonstruktion Garage mit Pultdach aus Holzkonstruktion
Dachdeckung / -dichtung	Ziegeldeckung Garage mit Wellfaserzementplatten Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
3.3.2 Fassaden	verputzt und gestrichen Terrasse teilweise als Loggia ausgebildet
3.3.3 Ausbau	
Fußböden	UG Estrichbelag, unbehandelt EG - OG PVC- oder Parkettbelag, Bad mit PVC-Belag und Gäste-WC mit Fliesenbelag DG Estrichbelag, unbehandelt
Wände	verputzt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen; Bad und Gäste-WC bis ca. 1,60 m hoch gefliest, in der Küche im Bereich der Gerätezeile gefliest sonst verputzt und gestrichen
Decken	UG Stahlbetondecke, gestrichen EG - OG verputzt und gestrichen DG unterseitig mit Faserplatten gedämmt (Isolierung)
Treppen	UG - EG Stahlbetontreppe mit Stahlgeländer, gestrichen, Trittstufen mit Teppichfliesen EG - OG Holzwangentreppe mit Holzgeländer, gestrichen OG - DG Einschubtreppe aus Stahl-/ Holzkonstruktion
Türen	Hauseingangstür aus Holz in Holzzarge mit Glasausschnitt und Briefschlitz Innentüren als Holztüren in Holzzargen, teilweise furniert

	Terrassenausgangstür aus Holz in Holzzarge mit Glasausschnitt, einfachverglast
	Kellerausgangstür zum Garten aus Holz in Holzzarge mit Glasausschnitt
Fenster	UG Stahlkellerfenster einfachverglast und Ungeziefergitter EG - OG Holzfenster einfachverglast, gestrichen mit Rollläden aus Holz manuell betätigt; im Gäste-WC mit außenliegendem Gitter, im Bad mit Oberlicht
Sonstiges	DG Dachluken aus Zink mit Einfachverglasung zur Hauseingangstür Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf
3.3.4 Technischer Ausbau	
Versorgungsanschlüsse	Elektrizität, Wasser, Öl, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Abwasseranschluss an öffentlichen Kanal
Heizung	Ölzentralheizung Platten- oder Gussradiatoren mit Thermostatventilen Kellergeschweißter Öltank mit einer Kapazität von 3.900 L
Warmwasserbereitung	über Einzelgeräte (Elektrodurchlauferhitzer oder Untertischgerät)
Sanitär	im Bad: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Einbaubadewanne, Handwaschbecken, weiße Objekte im Gäste-WC: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, weiße Objekte Bewässerungsinstallation aus feuerverzinktem Stahl- oder Kupferrohr Entwässerungsleitungen aus Guss- oder Kunststoffrohr
Elektroinstallationen	überwiegend Unterputzinstallation, im UG teilweise auch Aufputzinstallation Hausanschluss als Freileitung
Klingelanlage	vorhanden
Sonstiges	im UG Hebeanlage
3.3.5 Außenanlagen	
Befestigte Flächen	Zuwegung zum Haus und Garage mit Betonplatten befestigt bzw. asphaltiert

	Terrasse mit Betonplattenbelag vor der Hauseingangstür mit Mosaiksteinen / Fliesen
Grünanlagen	Vorgarten mit diversen Sträuchern angelegt Garten mit Raseneinsaat, Sträuchern und Bäumen begrünt
Einfriedungen	Sträucher oder Hecken und diverse Zaunanlagen

3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Garage aus Mauerwerk, von außen verputzt, Stahl-Schwinger, manuell betätigt, Ausgangstür zum Garten aus Holz in Holzarge, Pultdach mit Wellfaserzementplatten

Kelleraußentreppe aus Stahlbeton mit Stahlgeländer, gestrichen

3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert

nicht vorhanden bzw. kann als abgeschrieben angesehen werden

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

3.4.1 Genehmigungskonformität

Es haben folgende Bauantrags- und -genehmigungsunterlagen zum Bewertungsobjekt vorgelegen.

Der Bewilligungsbescheid (Nr. 05041-63/60) für die Errichtung von 26 Einfamilien-/Zweifamilienhäusern erfolgte am 21. Oktober 1960. Der Sammel-Bauschein (Nr. 281-306/61) für die Errichtung von 21 Einfamilienhäusern Typ 15765/766, 5 Zweifamilienhäusern Typ 15308/804 und 18 PKW-Garagen wurde am 17. April 1961 erteilt.

Ferner lag dem Verfasser der Bauschein (Nr. 237/62) vom 27. März 1962 mit der Befreiung von der Herstellung von 26 PKW-Garagen (Befreiungsbeschluss Nr. 29/62) vor.

Der Einzel-Bauschein (Nr. 299) für die Errichtung eines Einfamilienhauses Typ 15765 (Am Herrengarten 2) vom 14. April 1961 hat dem Verfasser vorgelegen.

Der Schlussabnahmeschein für den Neubau von 21 Einfamilienhäusern und 5 Zweifamilienhäusern ist auf den 19. Februar 1963 und der Schlussabnahmeschein für den Neubau von 18 PKW-Garagen ist auf den 4. April 1963 datiert.

Darüber hinaus wurde am 22. Juli 1970 mit dem Bauschein (Nr. 533/70) der Einbau der Ölzentralheizung seitens der Bundesstadt Bonn genehmigt. Der entsprechende Schlussabnahmeschein wurde am 11. März 1971 ausgestellt.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass für die Errichtung sämtlicher, sich auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen baulichen Anlagen eine Baugenehmigung erteilt wurde. Weiterhin wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform und ohne Beanstandungen errichtet und abgenommen wurden und dass darüber hinaus keine unzulässigen An-, Aus- oder Umbauten erfolgt sind.

3.4.2 Bautenstand und baulicher Zustand

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Bewertungsobjekt in einem einfachen, dem Alter entsprechenden Zustand, wurde jedoch nur teilweise in einem üblichen Umfang instandgehalten.

Gemäß den Eindrücken anlässlich der Ortsbesichtigung wurden in der Vergangenheit nur vereinzelt Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Fassade des Reihenendhauses wies teilweise Beschädigungen am Putz auf.

Überdies waren an den einfachverglasten Holzfenstern inklusive der Rollläden Beschädigungen und Verwitterungserscheinungen erkennbar; ferner waren teilweise die Gurtwickler der Rollläden defekt. Zudem waren an der Hauseingangstür Farbabplatzungen festzustellen.

Im Bereich des Schornsteinkopfes waren kleinere Feuchtigkeitserscheinungen erkennbar, die auf Undichtigkeiten zurückzuführen sind.

Im UG wiesen die Gussleitungen des Abwasserrohrnetzes altersbedingte Schäden auf. Hier ist eine Teilerneuerung notwendig. Auch die veraltete Elektroverteilung ist umfassend zu erneuern. Zudem konnten im UG kleinere Salpeterausblühungen festgestellt werden, die zu beheben sind.

Die Kellerabgangstreppe wies starke Vermosungserscheinungen auf und ist, inklusive des Bodenablaufes, zu reinigen.

Das Bad und Gäste-WC befanden sich in einem einfachen, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Überdies waren sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge überaltert bzw. wiesen entsprechende Abnutzungserscheinungen auf. Hier wurden nur geringe Renovierungsmaßnahmen ausgeführt. Nachfolgend werden pauschale Renovierungskosten für eine Modernisierung des Bades, des Gäste-WC's und der Wohnfläche in Abzug gebracht.

In der Garage waren am Dach Feuchtigkeitseintritte im rückwärtigen Bereich zu erkennen. Hier sind die Faserzementplatten im betroffenen Bereich entsprechend zu erneuern. Auch die Fassade der Garage wies im Sockelbereich und den Wangen der Toröffnung Beschädigungen auf. Am Schwingtor konnten im unteren Bereich einige Korrosionsschäden festgestellt werden, die behoben werden müssen.

Der Vorgarten wies einen ungepflegten Zustand auf. Hier war die Zuwegung zum Hauseingang zum Teil eingewachsen bzw. wies die Zugangstreppe Beschädigungen auf. Zudem war die Zufahrt zur Garage zwischen den Betonplatten zum Teil mit Moosen und kleineren Pflanzen zugewachsen. Sowohl die befestigten Flächen als auch der begrünte Bereich sind herzurichten und zu überarbeiten.

Weitere Mängel oder Schäden waren in den besichtigten Bereichen nicht erkennbar. Für die nicht besichtigten Bereiche und die nicht einsehbaren Bauteile wird ein mängelfreier Zustand ohne Feuchtigkeitsprobleme etc. unterstellt. Eine technische Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages; hier wird im Übrigen eine volle Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen angenommen.

3.4.3 Umweltverträglichkeit

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des zum Wertermittlungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

3.4.4 Kanaldichtheitsprüfung

Gemäß §§ 60, 61 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Abwasserleitungen nach den anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten werden; es besteht die Verpflichtung, den Zustand und die Funktionsfähigkeit zu überwachen.

Durch die am 9. November 2013 in Kraft getretene Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw) mussten innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten häusliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1965 errichtet wurden und industrielle oder gewerbliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1990 errichtet wurden, erstmals bis zum 31. Dezember 2015 überprüft werden; für alle übrigen Abwasserleitungen hat sich diese Frist bis zum 31. Dezember 2020 verlängert.

Außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten sind industrielle oder gewerbliche Abwasserleitungen ebenfalls bis zum 31. Dezember 2020 zu überprüfen; für private Abwasserleitungen gelten derzeit keine landesweiten Fristen, jedoch können die Städte und Gemeinden eigene Satzungen erlassen.

In Bonn gelten für Grundstücke, die sich innerhalb von Wasserschutzgebieten befinden, die o.g. Fristen; außerhalb dieser Gebiete bestehen zurzeit keine Festlegungen; das zu bewertende Grundstück befindet sich im Bereich eines Wasserschutzgebietes der Schutzzone III A.

In der Wasserschutzgebietsverordnung (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes) vom 7. Juni 1985 gibt es Beschränkungen, die in erster Linie gewerbliche Nutzungen betreffen, bei denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen den Festsetzungen des Wasserschutzgebietes entsprechen.

Eine Bescheinigung bzgl. der Zustands- und Funktionsprüfung der Abwasserleitungen lag nicht vor. Für die Bewertung wird unterstellt, dass eine Dichtheit des bestehenden Hausanschlusses bis zur Übergabe in den öffentlichen Kanal im derzeitigen Zustand nachgewiesen werden kann.

3.4.5 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich evtl. Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages; Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Belastungen bestehen nicht.

Bezüglich der baulichen Anlagen wird die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten bzw. belasteten Baustoffen unterstellt.

3.4.6 Befall tierischer oder pflanzlicher Schädlinge

Untersuchungen bzgl. eventuellen Befalls gehören nicht zum Bewertungsauftrag und wurden auch nicht durchgeführt; für die Bewertung wird Freiheit von jeglichen Schädlingen angenommen.

3.4.7 Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau (IHR) etc.

- Dämmung der Fassade inkl. Austausch von Fenstern / Türen				
m ²	140,00 à €	400	-€	56.000
- Dämmung der obersten Geschossdecke / Kehlbalkenlage				
m ²	65,00 à €	80	-€	5.200
- Dämmung der Kellerdecke				
m ²	61,00 à €	80	-€	4.880
- Renovierung der Wohnflächen inkl. Erneuerung von Bad und Gäste-WC				
m ²	97,28 à €	450	-€	43.776
- Teilerneuerung der Abwasserleitungen, pauschal			-€	7.000
- Erneuerung der Ölzentralheizung, pauschal			-€	20.000
- Erneuerung der Elektroverteilung, pauschal			-€	7.500
- diverse Kleinmaßnahmen (u.a. an der Isolierung des Daches) und Beseitigung von Undichtigkeiten am Dach, pauschal			-€	2.000
- Sanierung Außenbereich (inkl. Garage) und Herrichtung der Grünanlagen, Kellerabgangstreppe und Garageneinfahrt, pauschal			-€	2.500
Zwischensumme			-€	148.856
Unvorhergesehenes / Rundung / Beschaffung eines Energieausweises			-€	1.144
erforderliche Aufwendungen gerundet			-€	150.000

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag werden die o. a. Kosten in Abzug gebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten nur überschlägig ermittelt wurden und Abweichungen sowohl nach oben als auch nach unten möglich sind.

Die vorstehend berücksichtigten Aufwendungen stellen teilweise Sanierungsmaßnahmen dar, die als werterhöhend einzustufen sind und bei der nachfolgend angesetzten Restnutzungsdauer und den Mietansätzen angemessen berücksichtigt werden.

3.5 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein zwischen 1961 und 1963 fertiggestelltes, voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Garage im Bauwich, das derzeit einen einfachen bis durchschnittlichen Zustand aufweist. Es umfasst ca. 97 m² Wohnfläche, die sich über zwei Etagen erstreckt (EG und OG).

Dabei entspricht der Zuschnitt der Wohnflächen bzw. die Raumaufteilung den heutigen Anforderungen an Wohnraum.

Nachfolgend kann, nach Durchführung der berücksichtigten Maßnahmen, von einer dauerhaften, uneingeschränkten Wohnnutzung ausgegangen werden.

4 **Bodenwert**

4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m ²	347
Bauland	m ²	347

4.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, in der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2023 zwei Bodenrichtwerte benannt werden, die sich vollständig über den Ortsteil Vilich-Müldorf erstrecken.

Dabei bezieht sich der Bodenrichtwert 1 (Nr. 95400) auf ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück im Bereich der Wilfried-Hatzfeld-Straße / Emmy-Noethen-Straße im Wohngebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie einer Grundstücksgröße von 250 m² und wurde mit 850 €/m² (ebf) festgestellt.

Der Bodenrichtwert 2 (Nr. 95000) wird für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück im Allgemeinen Wohngebiet in der Beueler Straße / Burbankstraße bei zwei- bis dreigeschossiger Bauweise und einer GFZ von 0,7 mit 530 €/m² (ebf) ausgewiesen.

Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn ist bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum zudem ein Zuschlag von 24 % vorzunehmen.

Richtwert 1 (ebf) zum 01.01.2023	€/m ²	850
Grundstücksgröße	m ²	250
Nutzungsart	E-Gebiet (1- bis 2-Familienhäuser)	
Geschossigkeit	II-III	
Richtwert 2 (ebf) zum 01.01.2023	€/m ²	530
GFZ	0,70	
Nutzungsart	WA-Gebiet (Zuschlag 24 % bei WEG oder TEG)	
Geschossigkeit	II-III	

vorhandene GFZ 0,37
 vorhandene Geschosse II + DG

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung bzw. der Vergleichbarkeit wird nachfolgend der Richtwert 1 herangezogen und entsprechend den seitens des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Grundstücksgröße angemessen angepasst. Dabei ergibt sich bei Anwendung der Umrechnungskoeffizienten folgender Faktor.

Grundstücksgröße	Faktor
250 m ²	1,0900
347 m ²	1,0512
	0,9644
Anpassungsfaktor	0,9644

Folglich ergibt sich der Bodenwert für das bewertungsgegenständliche Grundstück ausgehend vom Bodenrichtwert mithin zu rd. 820 €/m² (850 €/m² x 0,9644); sonstige Zu- oder Abschläge erscheinen im vorliegenden Fall nicht gegeben, da die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks dessen des Richtwertgrundstücks annähernd entsprechen.

gewählter, angemessener Wert
 Bauland (ebf) €/m² 820

4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)			
m ²	347 à	€ 820	€ 284.540
Rundung			-€ 4.540
Bodenwert gerundet			€ 280.000

Der Bodenwertanteil beträgt bei einer Wohnfläche von 97 m² rund 2.887 €/m² WF.

5 Sachwert

5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

5.1.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr 1961 / 1963

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Flächen- und Objektqualität nach Durchführung der vorbenannten Maßnahmen und des unter Punkt 3.2.1 aufgeführten Baujahres wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit 45 Jahren eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) für vergleichbare Objekte ergibt sich das nachfolgend aufgeführte angenommene Baujahr.

wirtsch. Baujahr		1988
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
wirtsch. Alter	Jahre	35
wirtsch. Restnutzungsdauer	Jahre	45

5.1.2 Index zum Wertermittlungsstichtag

www.destatis.de / Wohngebäude

Indexumstellung vom Basisindex 2010 auf Basisindex 2015

Index NHK 2010	2010	=	100,0	(Basis 2010 = 100,0)
Basisindex	2015	=	89,2	(Basis 2015 = 100,0)
Index Stichtag	III / 2023	=	160,6	(Basis 2015 = 100,0)

5.1.3 Ableitung Herstellungskosten

Sofern nachfolgend nichts Gegenteiliges aufgeführt wird, sind in dem angesetzten Basiswert besondere bauliche Anlagen an Dach und Fach des Bewertungsobjektes (beispielsweise Spitzböden, Dachgauben, Kellerlichtschächte etc.) bereits anteilig enthalten.

Basis	voll unterkellerte, zweigeschossige Doppel- und Reihenendhäuser, DG nicht ausgebaut			
Typ	2.12			
Ausstattungsstandard	2-4			
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m ²	595-825 (inkl. 17 % BNK)	

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 610 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m² BGF angesetzt.

Der Ausgangswert von 610 €/m² BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungsstichtag angepasst:

Basiswert rd.	€	610 / 89,2 x 160,6	€	<u><u>1.100</u></u>
---------------	---	--------------------	---	---------------------

5.1.4 Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Herstellungskosten	BGF	€/m ²	1.100
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%	6
Herstellungskosten Bauteile gesamt			
m ²	256 à €	1.100	€ 281.600
(entspricht rd. 470 €/m ³)			
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%	6
			€ 16.896
Zwischensumme			€ 298.496
Besonders zu veranschlagende Bauteile			
Garage	€	8.000	
Kelleraußentreppe	€	3.500	
	€	11.500	€ 11.500
Herstellungskosten 2023			€ 309.996

5.1.5 Alterswertminderung

linear (Alter = 35 Jahre, RND = 45 Jahre, GND = 80 Jahre)	%	44	- €	136.398
Zwischensumme			€	173.598
Rundung			- €	3.598

5.1.6 Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt			€	170.000
---	--	--	---	---------

5.2 Sachwert

Bodenwert (aus 4.3)			€	280.000
Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt (aus 5.1.6)			€	170.000
Vorläufiger Sachwert ungemindert			€	450.000

Beim Sachwertverfahren ist der vorläufig ermittelte, ungeminderte Sachwert durch entsprechende Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Einfamilien-Reihenendhäuser und Doppelhaushälften je nach der Standardstufe, der Wohnfläche sowie des vorläufigen Sachwertes ausgewiesen.

Diese lagen in Abhängigkeit der Normalherstellungskosten in der Standardstufe 3, bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 100 m² und einem vorläufigen Sachwert von 400.000 bis 500.000 € zwischen 1,19 und 1,34.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass die Zuverlässigkeit der Sachwertfaktoren aufgrund der hohen Streuung der Datengrundlage teilweise eingeschränkt ist und diese je nach Lage oder Beschaffenheit des Objektes abweichen können.

Aufgrund der individuellen Eigenschaften des bebauten Grundstücks wird die Marktanpassung mit einem Faktor von 1,20 berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der bislang vorgenommenen Rundungen ergibt sich nachfolgender (gerundeter) Zuschlag.

Marktanpassung			€	90.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau etc.			- €	150.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag			€	390.000

6 Ertragswert

6.1 Ertragswertparameter

6.1.1 Marktsituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.2 Vermietungssituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.3 Aktueller Jahresrohertrag

Ein aktueller Jahresrohertrag lässt sich aufgrund der derzeitigen Eigennutzung des Objektes nicht ermitteln.

6.1.4 Marktüblicher Jahresrohertrag

Der marktüblich erzielbare Jahresrohertrag wird auf der Basis angemessener Nettokaltmieten wie folgt ermittelt:

Nutzungsart	m ² /St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m ² /St	€ gesamt	€ p. m ² /St	€ gesamt
Wohnen	97,28	12,80	1.245,18	153,60	14.942,16
EP Garage	1	50,00	50,00	600,00	600,00
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			1.295,18		15.542,16

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt auf der Basis des o. a. marktüblichen Jahresrohertrages.

6.1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 (Bezugszeitraum der Daten 2021 bis 2022) für Einfamilienreihen Häuser und Doppelhaushälften einen Liegenschaftszinssatz von 1,83 % bei einer Standardabweichung (σ) von 0,29 %-Punkten aus. Den Auswertungen des Gutachterausschusses liegen durchschnittliche Gesamtnutzflächen von 136 m², eine durchschnittliche Miete von 10,01 €/m² und Restnutzungsdauern von 55 Jahren zugrunde.

Im Juli 2022 hat die EZB mit der schrittweisen Erhöhung des Leitzinses begonnen, um mittelfristig eine Inflation von 2,0 % sicher zu stellen und somit die bisherige Geldpolitik beendet. Der ersten Erhöhung um 50 Basispunkte folgten weitere Erhöhungen um bis zu 75 Basispunkte. Ende August 2023 wurde eine weitere Erhöhung um 25 Basispunkte bekannt gegeben, sodass der Leitzins aktuell bei 4,50 % liegt.

Auf dem Immobilienmarkt besteht eine allgemeine Verunsicherung hinsichtlich der künftigen Zinsentwicklung und der damit verbundenen, angemessenen Preisfindung, die bereits in nahezu allen Segmenten zu einem Anstieg der Spitzenrenditen (Netto-Anfangsrenditen) geführt hat.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in mittlerer Wohnlage im Ortsteil Vilich-Müldorf der Bundesstadt Bonn. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage, der Ausstattung und dem Objektzustand nach den unterstellten Maßnahmen sowie der Lage ist der Liegenschaftszinssatz entsprechend anzusetzen.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 1,80 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis von 3.865 €/m² sowie zu einem Faktor vom 25,1-fachen des aktuellen Jahresrohertrags und ist entsprechend den vorstehend aufgeführten Auswertungen als marktüblich bzw. angemessen anzusehen.

6.1.6 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Dem Objekt und der Ausstattung entsprechend werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten		
Wohneinheit	€/St	340,00
EP Garage	€/St	40,00
Instandhaltungskosten		
Wohnen	€/m ²	13,50
EP Garage	€/St	90,00
Mietausfallwagnis		
pauschal	%	2,00

Betriebskosten

Nicht umlagefähige Betriebskosten fallen durch unterstellte Vollumlage auf den Mieter nicht an.

6.2 Berechnung des Ertragswertes

6.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4) € 15.542

6.2.2 Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 6.1.6)

Verwaltungskosten			
Wohneinheit			
St	1 à €	340,00	€ 340
EP Garage			
St	1 à €	40,00	€ 40
Verwaltungskosten gesamt		€ 380	€ 380
(entspricht 2,44 % des Jahresrohertrages)			

Instandhaltungskosten

Wohnen			
m ²	97,28 à €	13,50	€ 1.313
EP Garage			
St	1 à €	90,00	€ 90

Instandhaltungskosten gesamt (entspricht 9,03 % des Jahresrohertrages)	€	1.403	€	1.403
Mietausfallwagnis				
% 2,00 von € 15.542			€	311
Betriebskosten				
Nicht umlagefähige Betriebskosten fallen nicht an.				
Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt (entspricht 13,47 % des Jahresrohertrages)			€ 2.094	- € 2.094
6.2.3 Jahresreinertrag			€	13.448
6.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert aus 4.3)				
% 1,80 von € 280.000			- €	5.040
6.2.5 Reinertrag der baulichen Anlagen			€	8.408
Restnutzungsdauer J. 45				
Liegenschaftszinssatz % 1,80				
Kapitalisierungsfaktor 30,66				
Zwischensumme			€	257.789
Rundung			€	2.211
6.2.6 Ertragswert der baulichen Anlagen			€	260.000
6.3 Ertragswert				
Bodenwert (aus 4.3)			€	280.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)			€	260.000
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen			€	540.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau etc.			- €	150.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag			€	390.000

7 Zusammenfassende Beurteilung

Der Verkehrswert von nicht ertragsorientierten Objekten ist aus dem Sachwert abzuleiten.

Der Sachwert für das zu bewertende Objekt wurde auf der Basis eines angemessenen Bodenwertes und üblicher Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der anzusetzenden Wertminderung wegen Alters sowie der besonders zu berücksichtigenden Gegebenheiten ermittelt.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgte ausschließlich als Kontroll- und Vergleichswert.

Das Wohngebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, liegt im Bonner Ortsteil Bonn-Vilich-Müldorf und ist als mittlere Wohnlage zu bezeichnen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Anbindung an das infrastrukturelle Netz können als gut angesehen werden.

Gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn lagen die durchschnittlichen Kaufpreise für 1950 - 1974 errichtete Reihenendhäuser und Doppelhaushälften mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 127 m² lt. Grundstücksmarktbericht 2023 bei durchschnittlich 4.420 €/m² bzw. bei 550.000 € (Spanne 223.000 € bis 900.000 €).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 für Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften einen Kaufpreis von durchschnittlich 4.441 €/m² bei einer Standardabweichung (σ) von 947 €/m² aus.

Kampmeyer ermittelt für 2023 durchschnittliche Kaufpreise für Bestandshäuser (Reihenhäuser) im Stadtbezirk Beuel, die bei rd. 3.540 €/m² lagen und damit gegenüber 2022 um rd. 7,2 % gestiegen sind. Die Preisspanne liegt dabei bei 321.300 € - 902.500 € und im Mittel bei 509.800 €.

Lt. KSK-Marktbericht 2023 liegen die Kaufpreise für Reihenhäuser im Bestand in der Bundesstadt Bonn bei 591.244 €.

Die vom IVD Wohn-Preisspiegel 2022/2023 ausgewiesenen Kaufpreise für Reihenhäuser lagen in Bonn in einer Spanne von 350.000 € (einfacher Wohnwert) bis 560.000 €/m² (guter Wohnwert).

Aktuelle Kaufangebote für Einfamilienhäuser liegen in einem Umkreis von 1,0 km um den Bewertungsstandort je nach Lage, Baujahr und Ausstattung zwischen 2.628 und 5.721 €/m² bzw. durchschnittlich bei 4.112 €/m².

Der ermittelte Verkehrswert führt ohne Ertragsanteil der Garage zu einem Wertanteil von rd. 3.870 €/m² Wohnfläche und ist entsprechend der Lage und Ausstattung als marktgerecht einzustufen.

Der ermittelte mängelfreie Verkehrswert führt ohne Ertragsanteil der Garage zu einem Wertanteil von rd. 5.410 €/m² Wohnfläche und ist ebenfalls als marktgerecht einzustufen.

8

Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage im Bauwuch bebaute Grundstück

Am Herrengarten 2 - 53229 Bonn

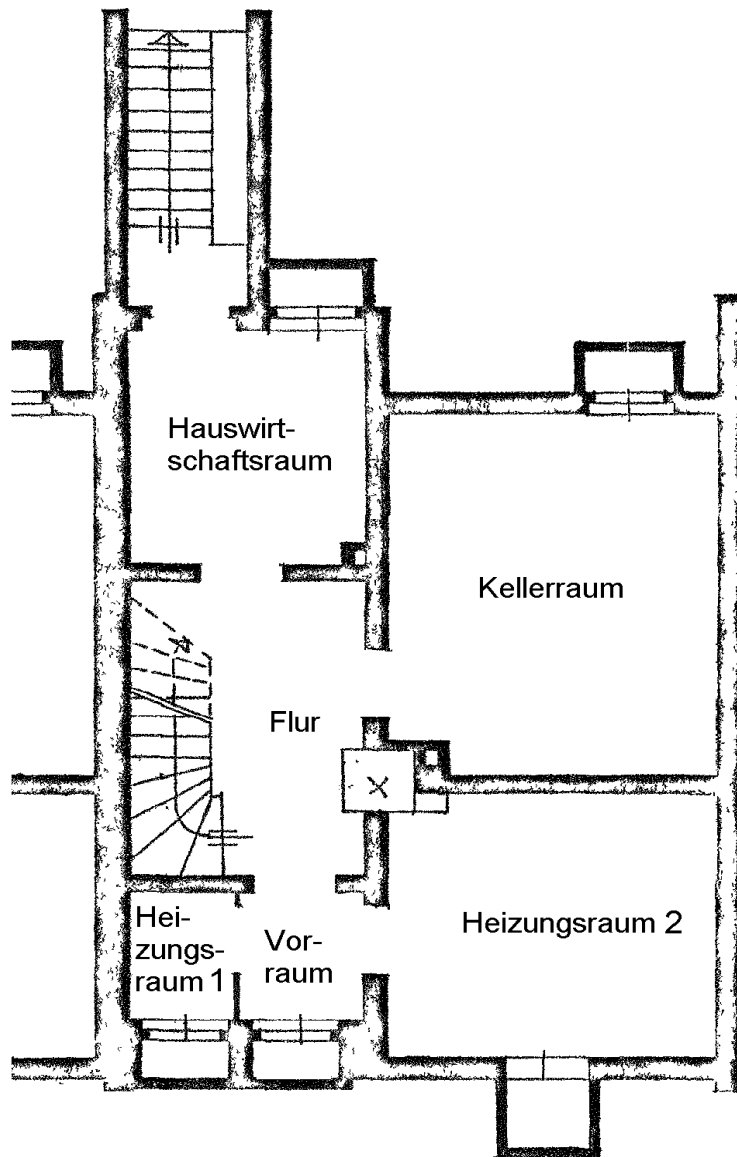
wird auf Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung einer Marktanpassung sowie von Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen zum Wertermittlungsstichtag 25. Oktober 2023 wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag € 390.000

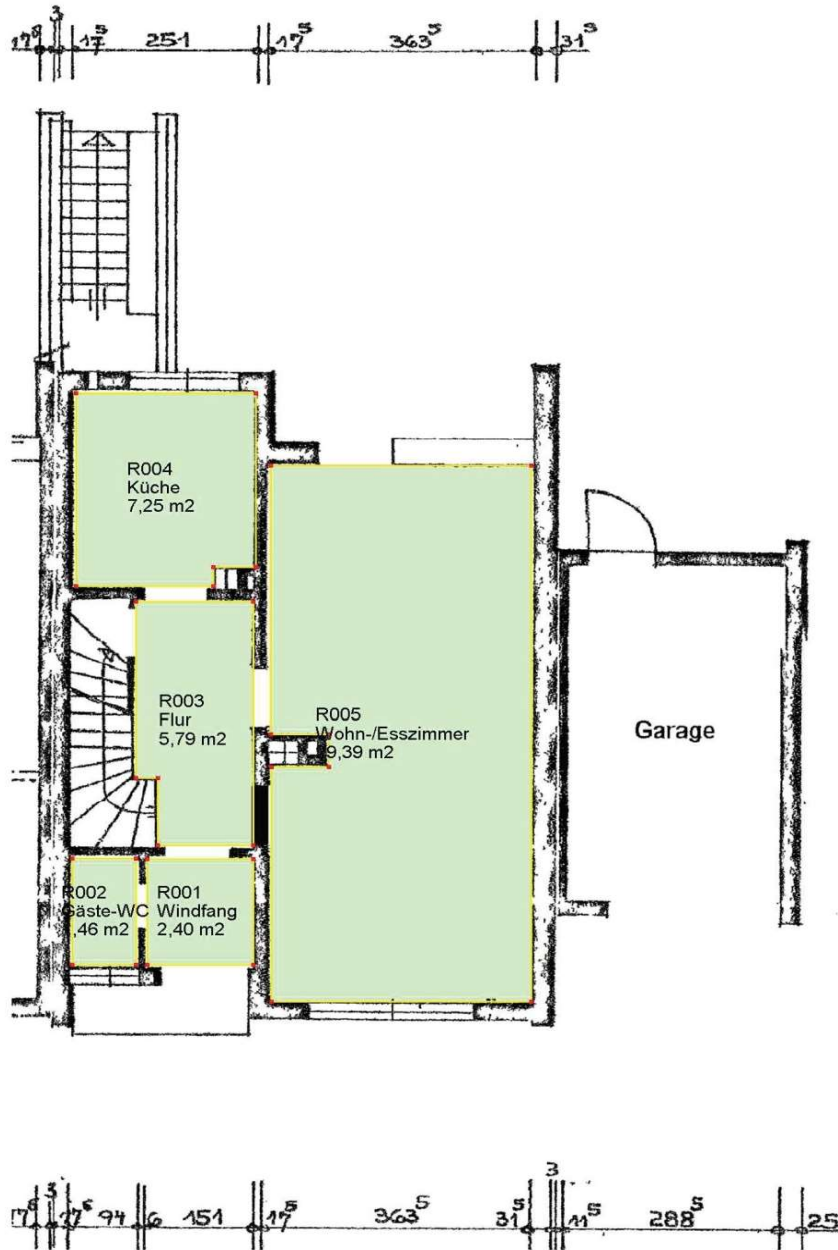
(i. W.: dreihundertneunzigtausend EUR)

Anlagen

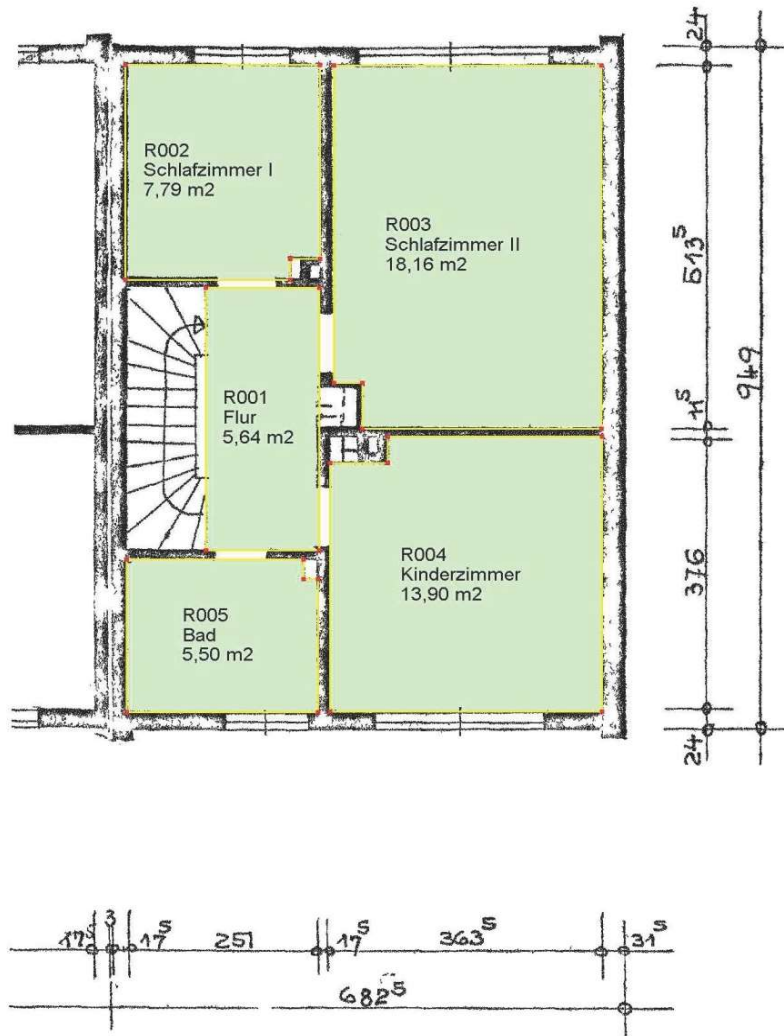
- Grundrisse / Schnitt
- Wohnflächenaufstellung
- Fotografien



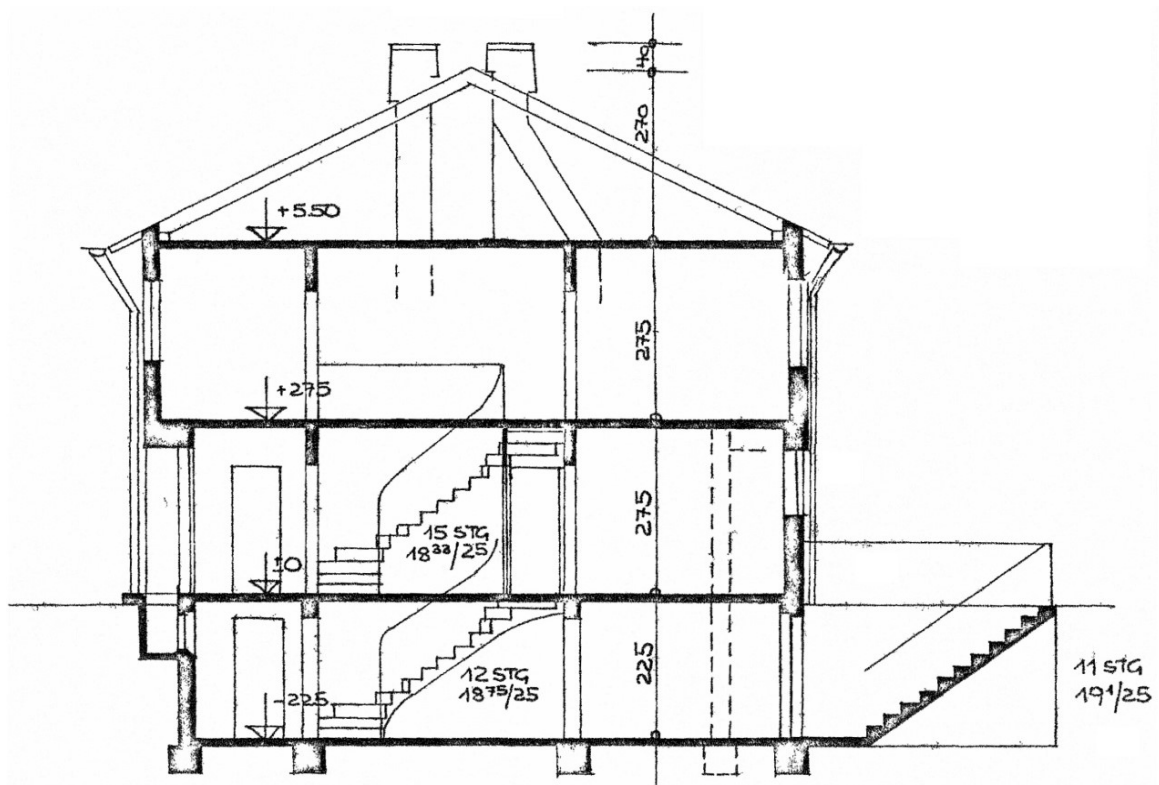
Auszug vom Untergeschoss (Maßstab 1:100, vergrößert)



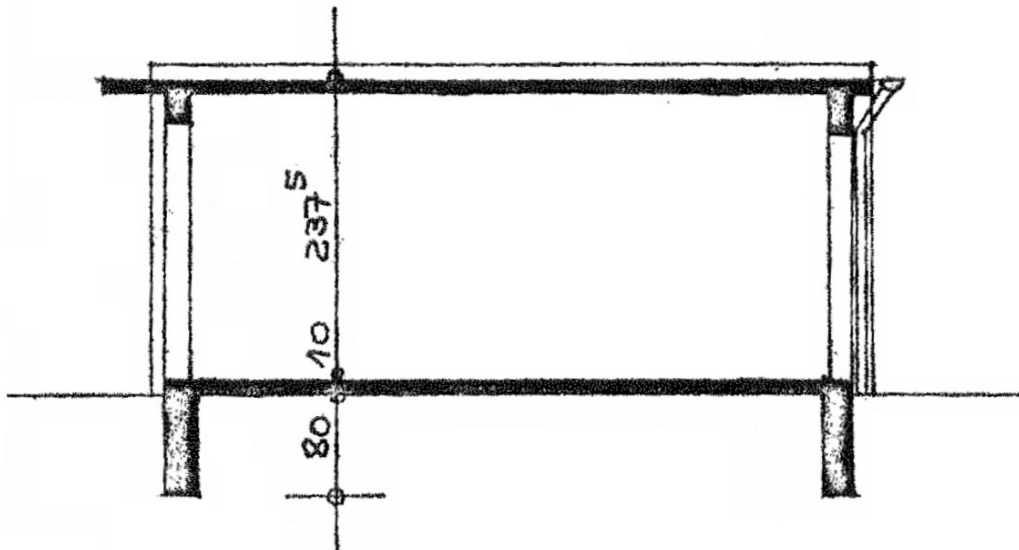
Auszug vom Erdgeschoss (Maßstab 1:100, vergrößert)



Auszug vom Obergeschoss (Maßstab 1:100, vergrößert)



Schnitt Einfamilienhaus (Maßstab 1:100, verkleinert)



Schnitt Garage (Maßstab 1:100, vergrößert)

Einfamilienhaus (Reihenendhaus) mit Garage - Am Herrengarten 2 - 53229 Bonn
 Wertermittlungsstichtag 25. Oktober 2023 Wohnflächenaufstellung

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m ²	Anrechnung %	WF / NF m ²	Bemerkung
EG	Windfang	R001	2,40	100,00	2,40	
	Gäste-WC	R002	1,46	100,00	1,46	
	Flur	R003	5,79	100,00	5,79	
	Küche	R004	7,25	100,00	7,25	
	Wohn-/Esszimmer	R005	29,39	100,00	29,39	
Summe EG					46,29	
OG	Flur	R001	5,64	100,00	5,64	
	Schlafzimmer I	R002	7,79	100,00	7,79	
	Schlafzimmer II	R003	18,16	100,00	18,16	
	Kinderzimmer	R004	13,90	100,00	13,90	
	Bad	R005	5,50	100,00	5,50	
Summe OG					50,99	
Wohnfläche gesamt					97,28	