

Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG.Nr. 223 K 30/22

Wertermittlungsgutachten

für das mit einem voll unterkellerten, viergeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem voll unterkellerten, eingeschossigen Anbau bebauten Grundstück (als Teil einer Gemeinschaftsanlage) sowie einem rückwärtig angrenzenden, mit einer Garage bebauten Grundstück (als Teil einer Garagenanlage)



Schieffelingsweg 18 / Matthäistraße
53123 Bonn

Wertermittlungsstichtag: 19. August 2025

Aktenzeichen des AG: 223 K 30/22

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert	€	370.000
Sachwert der baulichen Anlagen	€	480.000
Vorläufiger Sachwert	€	850.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)	€	810.000
Einbehalte wegen Mängeln etc.	- €	50.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	760.000
Bodenwertanteil	%	48,68
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	760.000

1	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	Objektdateien
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
9	Statistische Vergleichsdaten
0	Anlagen

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn

Aktenzeichen des AG: 223 K 30/22

1.2 Auftragsdatum

24. April 2025 / 24. April 2025

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Laut dem oben genannten Auftrags schreiben soll zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert des mit einem voll unterkellerten, viergeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und voll unterkellerten, eingeschossigen Anbau bebauten Grundstücks (als Teil einer Gemeinschaftsanlage), Gemarkung Duisdorf, Flur 2, Flurstücke 1378, 1648 und 1649, Gebäude- und Freifläche, Schieffelingsweg 18 in 53123 Bonn sowie einem rückwärtig angrenzenden, mit einer Garage und Zufahrt bebauten Grundstück (als Teil einer Garagenanlage), Gemarkung Duisdorf, Flur 2, Flurstücke 1652 und 1653, Hof- und Gebäudefläche, Platz, Schieffelingsweg 18 / Matthäistraße in 53123 Bonn zum Wertermittlungsstichtag 19. August 2025 (Tag der Besichtigung) 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

- auszugsweise Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges (Blatt 6326) vom 8. Oktober 2024

Unterlagen von den Eigentümern:

- Mietaufstellung der aktuellen Mieten 2024, ohne Datum
- Mietverträge unterschiedlichen Datums
- Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2022 und 2023
- diverse Unterlagen zum Grundstück und Eigentum unterschiedlichen Datums (Grundbuchauszug (Blatt 6326), Eintragungsbekanntmachungen, Lagepläne, Auszug aus dem Liegenschaftskataster)
- Energieausweis für Wohngebäude vom 19. Februar 2021
- Übersicht Kautionszahlungen, ohne Datum
- Beitragsrechnung zur Sach- und Haftpflichtversicherung vom 19. Juli 2024
- diverse Rechnungen zu Instandsetzungsmaßnahmen sowie jährliche Kostenaufstellungen für die letzten Jahre, unterschiedlichen Datums

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 NRW 1:500, vom 28. Mai 2025
- Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges (Blatt 6326) vom 3. Juni 2025
- Unterlagen aus der Bauakte (u.a. Grundriss- und Schnittzeichnungen, Baubeschreibung, Baugenehmigungen und Gebrauchsabnahmeschein)

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft über öffentliche Förderungen der Bundesstadt Bonn vom 28. Mai 2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vom 23. Juni 2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 17. Juli 2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge der Bundesstadt Bonn vom 21. Juli 2025
- telefonische Auskunft beim Liegenschaftskataster zu historischen Flurstücken vom 15. August 2025
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- planungsrechtliche Auskunft auf der stadteigenen Internetseite
- Auskünfte über den Standort, Mieten und Kaufpreise vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen

1.9 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 19. August 2025 in Anwesenheit von zwei Verfahrensbeteiligten bzw. Vertretern und einem Mitarbeiter des Sachverständigen 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 angenommen, dass mögliche Steuern, Gebühren oder Beiträge vollständig erhoben und beglichen wurden.

Darüber hinaus wird unterstellt, dass die zu Grunde gelegten Mietverträge den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und nicht durch unbekannte Nachträge oder Nebenabreden verändert oder rechtlich angefochten wurden und somit unverändert Bestand haben. Ergänzend wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihren Vertragspflichten nachkommen und keine Mietrückstände bestehen. Eine Überprüfung der Mieterbonitäten erfolgt nicht.

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 3. Juni 2025 entnommen.

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

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Duisdorf
Blatt	6326

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1
Gemarkung Duisdorf
Flur 2
Flurstück 1378
Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
Lage Schieffelingsweg 18
Größe 241 m²

Lfd. Nr. 2
Gemarkung Duisdorf
Flur 2
Flurstück 1648
Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
Lage Schieffelingsweg 18
Größe 236 m²

Lfd. Nr. 3
Gemarkung Duisdorf
Flur 2
Flurstück 1652
Wirtschaftsart Hof- und Gebäudefläche
Lage Schieffelingsweg 18
Größe 15 m²

Lfd. Nr. 4
Gemarkung Duisdorf
Flur 2
Flurstück 1649
Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche
Lage Schieffelingsweg
Größe 107 m²

Lfd. Nr. 5
Gemarkung Duisdorf
Flur 2
Flurstück 1653
Wirtschaftsart Platz
Lage Matthäeistraße
Größe 14 m²

Lfd. Nr. 6 zu 1, 2, 3

Grunddienstbarkeit (Gemeinschaftsanlagen und Wegerecht) an dem Grundstück Duisdorf Flur 2 Nr. 1347 - 9,31 ar - eingetragen im Grundbuch von Duisdorf Blatt 2401 in Abteilung II unter lfd. Nr. 1.

Anmerk. d. Verfassers: Die entsprechende Eintragungsbekanntmachung des Herrschvermerks lag dem Verfasser nicht vor; gemäß Rücksprache mit dem Liegenschaftskatasteramt ist das Flurstück 1347 inzwischen historisch und entstand aus den heutigen Flurstücken 1614, 1627 und Teilflächen von 1816 sowie 1646. Diese erstrecken sich nordöstlich der Wohnanlage und stellen überwiegend Wegeflächen dar, die die rückwärtige Wohnbebauung (Matthäistraße 1, 3, 5, 7, 7a, 9, 11, 13, 15) von der nordöstlichen Seite erschließen. Die eingetragene Grunddienstbarkeit betrifft die Benutzung der als Gesamtanlage errichteten Grundstücke, von denen auch die hier zu bewertenden Flurstücke Bestandteil bzw. Begünstigte sind.

Die Eintragung erfolgte vermutlich im Zusammenhang mit der Errichtung der Gemeinschaftsanlage in diesem Bereich, zu der auch das Bewertungsgrundstück zählt.

Aufgrund der Lage bzw. Distanz (nicht unmittelbar angrenzend bzw. ca. 60 m entfernt) wird der Vorteil einer Nutzung der nordwestlich gelegenen Wegeflächen als gering erachtet, sodass eine Eintragung als nicht wesentlich relevant einzustufen ist.

In Abteilung II des Grundbuchs besteht ebenfalls eine Eintragung im Zusammenhang mit der Nutzung der Gemeinschaftsanlage, auf die nachfolgend näher eingegangen wird.

Gesamtgröße	<u><u>m²</u></u>	<u><u>613</u></u>
-------------	-----------------------------	-------------------

Anmerk. d. Verfassers: Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude (Flurstücke 1378, 1648, 1649 - als Teil einer Gemeinschaftsanlage) sowie einer rückwärtig angrenzenden Garage (Flurstücke 1652 und 1653 - als Teil einer Garagenanlage) bebaut.

Da das Bewertungsgrundstück als wirtschaftliche Einheit genutzt wird, erfolgt die Verkehrswertermittlung als Gesamtgrundstück, wobei die unterschiedlichen Nutzungen der Flurstücke (Bauland für Wohn- und Geschäftshaus, Garagengrundstück) beim Bodenwert angemessen gewürdigt werden. Unter Punkt 8 erfolgt eine auftragsgemäße Differenzierung der Werte der baulichen Anlagen.

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 -

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

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2.2 Sonstiges

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

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 Bewertungsgrundstück, bestehend aus den Flurstücken 1378, 1648, 1649, 1652, 1653 ist unregelmäßig geschnitten und steigt ausgehend vom Schieffelingsweg leicht ab.

Im Nordwesten grenzt die ca. 16,5 m breite, im Eckbereich zur Matthäistraße abgerundete Front an den Schieffelingsweg; von hier aus erfolgt ein Zugang zum Grundstück.

Mit seiner ca. 37,0 m langen, nordöstlichen Seite grenzt das Bewertungsgrundstück an ein mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebautes Grundstück, welches als Gemeinschaftsanlage errichtet wurde; es besteht über eine Länge von ca. 11,0 m beidseitige Grenzbebauung durch die aneinandergrenzenden baulichen Anlagen auf dem Nachbar- und Bewertungsgrundstück; auf die direkte Wegeverbindungen und die zusammenhängende Nutzung als Gemeinschaftsanlage wurde hingewiesen (vgl. Punkt 2.2.1).

Die südöstliche, einmal um ca. 4,0 m verspringende Seite grenzt über eine Länge von ca. 25,0 m an ein mit einer Wohnanlage bebautes Nachbargrundstück (Flurstücke 1363 und 1660 - Matthäistraße) sowie an Garagengrundstücke (Flurstücke 1654 und 1656).

Mit der ca. 40,0 m langen, einmal um ca. 5,5 m verspringenden und nach ca. 8,0 m wieder um ca. 5,5 m zurückspringenden Seite grenzt es an die Matthäistraße und im verspringenden Bereich an eine Parkplatzfläche (Flurstück 1650); von hier aus besteht ein weiterer Zugang zum mit dem Wohn- und Geschäftsgebäude bebauten Grundstück und Zufahrt zum Garagengrundstück.

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

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

Lt. vorliegender Auskunft sind Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB und Kanalbeiträge nach § 8 KAG NW nicht mehr zu zahlen; Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NW sind zurzeit ebenfalls nicht zu zahlen, können jedoch für künftige Maßnahmen erhoben werden.

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

Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a - c BauGB bzw. Ausgleichsbeiträge für Naturschutzmaßnahmen sind ebenfalls nicht zu zahlen.

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Bewertungsgrundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Gemäß dem Geoportal Bonn und telefonischer Auskunft beim Stadtplanungsamt liegt das Bewertungsgrundstück in Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7420-5 vom 12. Mai 1960, der für den betroffenen Bereich entlang des Schieffelingsweges hin eine öffentliche Verkehrsfläche bzw. Vorgartenfläche festsetzt (bis 7 m tief bzw. bis zur Bestandsbebauung). Darüber hinaus ergeben sich keine planerischen oder textlichen Festsetzungen bzw. befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, sodass die Bebauung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Anlehnung an die umliegende Bebauung erfolgt.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend zwei- bis viergeschossige Wohnanlagen (Mehrfamilienhäuser) mit teilweise Geschäftseinheiten in den Erdgeschosslagen. Nordöstlich ist eine achtgeschossige Mehrfamilienhausanlage angeordnet. Auf weiteren Grundstücken sind überdies Garagen oder Stellplätze als Garagenanlagen angeordnet.

Die Bebauung und Nutzung auf dem Bewertungsgrundstück entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes und zudem der umliegenden Bebauung und fügt sich in die Nachbarschaft ein; auf die vorliegende Baugenehmigung mit Befreiungsbeschlüssen wird unter 3.4.1. eingegangen.

Nach der gültigen Stellplatzsatzung der Bundesstadt Bonn vom 13. Mai 2022 bemisst sich die Anzahl an nachzuweisenden PKW- und Fahrradabstellplätzen für Mehrfamilienhäuser an der Wohnfläche unter Berücksichtigung der Lage (je nach Zone werden Abschläge vorgenommen: hier 25 % in Zone 2). Für Verkaufsstätten bis 800 m² Verkaufsfläche müssen ein Stellplatz je 50 m², jedoch mind. 2 Stellplätze, davon 75 % Besucheranteil sowie ein Fahrradabstellplatz je 40 m², davon 75 % Besucheranteil nachgewiesen werden. Dies gilt jedoch lediglich bei Neubauten oder Nutzungsänderungen bzw. beim Ausbau/Neubau des Dach- oder Untergeschosses sowie Umbau in Bestandsgebäuden. Die Anzahl notwendiger Stellplätze von übrigen Gebäuden sind nach den jeweilig, gültigen Satzungen des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbaujahres zu beurteilen.

Falls die Herstellung notwendiger Stellplätze und Fahrradstellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, können Stellplätze bei der Bundesstadt Bonn abgelöst werden. Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Stellplatzablösesatzung der Bundesstadt Bonn vom 26. März 1991 in der Stellplatzgebietszone II, in der eine Ablösesumme je Stellplatz in Höhe von 6.850 € erhoben wurde bzw. seit dem 23. Mai 2024 7.700 € je Stellplatz und 900 € je Fahrradstellplatz erhoben werden.

Auf dem Bewertungsgrundstück ist lediglich eine Garage vorhanden, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die derzeit geforderte Stellplatzanzahl nachgewiesen werden kann. Es kann jedoch nachfolgend unterstellt werden, dass seitens der Bundesstadt Bonn keine offenen Stellplatzablösebeiträge für das Bewertungsgrundstück bei der vorhandenen baulichen Nutzung be- bzw. entstehen bzw. diese bereits abgegolten sind, da es sich um eine Bestandsbebauung handelt.

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, wobei darauf hingewiesen wird, dass sich die GRZ und GFZ lediglich auf die mit dem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Teilfläche (Flurstücke 1378 und 1648) beziehen.

Grundstücksgröße	m ²	613
mit dem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Teilfläche *		(Flurstücke 1378 477 und 1648)
Garagengrundstück	m ²	29
Restfläche		107
bebaute Fläche	m ²	144
unbebaute Fläche	m ²	469
GRZ vorhanden *		0,30
BGF gesamt	m ²	750
BGF anrechenbar	m ²	492
GFZ vorhanden *		1,03
WGFZ vorhanden *		1,03
BRI	m ³	2.026
BMZ		3,31

* bezogen auf die mit dem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Teilfläche (Flurstücke 1378 und 1648)

2.4 Beeinträchtigungen

2.4.1 Altlasten / Standsicherheit

Untersuchungen bezüglich evtl. Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Lt. vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn ist das Grundstück weder von Altlasten noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Die Bundesstadt Bonn liegt im Bereich der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass bei Errichtung der 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 neben der Geräuschimmissionen entlang des Schieffelingsweges keine besonderen Einflüsse erkennbar; vom Objekt ausgehende, außergewöhnliche Emissionen waren nicht feststellbar.

Gemäß den Angaben des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ergeben sich nach der Lärmkartierung Immissionen, die sich im 24H-Durchschnitt teilweise zwischen 70 und 74 dB(A) bemessen, was eine Wohnnutzung negativ beeinflussen kann und nachfolgend in den Wertparametern (u.a. Bodenwert, Mietansatz) berücksichtigt wird. Für die gewerbliche Nutzung ergeben sich keine Einschränkungen.

Darüber hinaus wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Schieffelingsweg, im Ortsteil Duisdorf der Bundesstadt Bonn, ca. 6,0 km von der Innenstadt entfernt. Die Wohngegend ist überwiegend von Wohnanlagen bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt.

Das Grundstück weist eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt sowie des Großraums Köln/Bonn auf. Sowohl öffentliche als auch private Verkehrsmittel gewährleisten eine gute und zuverlässige Erreichbarkeit.

In der näheren Umgebung befinden sich im Umkreis von ca. 1,5 km infrastrukturelle Einrichtungen zur Deckung des alltäglichen Bedarfs; die Innenstadt von Bonn gilt als Versorgungszentrum.

Die Wohnlage kann insgesamt als durchschnittlich bis mittel beurteilt werden; auf die vorhandene Immissionen wurden hingewiesen. Die Handlungslage wird einer untergeordneten Randlage zugeordnet.

3 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Das hier zu bewertende voll unterkellerte, viergeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude mit voll unterkellerten, eingeschossigen Anbau wurde im Jahr 1961 als Teil einer Gemeinschaftswohnanlage errichtet.

Die Zugänge zum Grundstück befinden sich sowohl im Nordwesten am Schieffelingweg und im Südwesten an der Matthäistraße. Das Haupthaus verfügt über vier Wohneinheiten; im Anbau ist eine Ladeneinheit untergebracht. Die Wohnungen sind über den seitlichen Eingang und ein zentrales Treppenhaus entlang der Matthäistraße zugänglich. Der Kundeneingang der Ladeneinheit befindet sich am Schieffelingweg.

Das Untergeschoss (UG) umfasst, ausgehend von einem Flur, die Mieterkeller, eine Waschküche sowie einen Abstellraum. Die Nutzflächen der Ladeneinheit im UG, die sich aus einem Raum, einem Abstellraum sowie einem Bad zusammensetzen, sind einerseits über den Flur und andererseits intern von den Flächen im Erdgeschoss (EG) über eine Wendeltreppe erreichbar. Das UG ist ebenfalls über eine Kelleraußentreppe, die sich neben dem Eingang befindet, zugänglich.

Im EG ordnen sich neben der Ladeneinheit im Anbau und teilweise im Haupthaus, die über einen Behandlungsraum mit Abstellraum verfügt, eine Wohnung (WE 1) im Haupthaus an. Von der Diele der EG-Wohnung aus sind eine Küche, ein Bad, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer erreichbar. Vom Wohnzimmer aus ist eine Loggia mit Abstellraum auf der Gebäuderückseite zugänglich.

Die Grundrissstruktur und Raumaufteilung sind im 1. und 3. Obergeschoss (1. / 3. OG) nahezu identisch. Jede Etage umfasst eine Wohneinheit (WE 2 und WE 4), die sich aus einer Diele, einem Gäste-WC, vier Zimmern, einem Badezimmer sowie einem Wohnzimmer zusammensetzt. Vom Wohnzimmer aus besteht auf der Gebäuderückseite Zugang zu einer Loggia mit Abstellraum.

Das 2. OG verfügt über die WE 3, in der sich, ausgehend von einer Diele, ein Gäste-WC, vier Zimmer, ein Bad und ein Wohnzimmer befinden; vom rückwärtig angeordneten Zimmer sind eine dem Wohnzimmer vorgelagerte Loggia sowie ein Abstellraum erreichbar.

Die Zugänge zur Ladeneinheit und zu den Wohnungen sowie weitere Verbindungswege sind mit Betonsteinen befestigt. Im Bereich der Eingänge ordnen sich eingefasste Abstellflächen für Mülltonnen an. Einfriedungen bestehen in Form von Hecken, die sich in der Verlängerung der Gemeinschaftsanlage erstrecken.

Die zugehörige Garage einer Garagenanlage ist von der Matthäistraße anfahrbar.

3.2 Objektdaten

Die nachfolgend aufgeführten 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 Brutto-Grundfläche (BGF) sowie der Brutto-Rauminhalt (BRI) wurde aus den Grundrisszeichnungen überschlägig ermittelt.

Die Wohnflächen wurden mithilfe eines CAD-Programms unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Die Nutzflächen der Handelseinheit wurde in Anlehnung an die MF-GIF ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Grundrisszeichnungen aus der Bauakte der Örtlichkeit teilweise nicht entsprechen. Sie wurden anhand der bei der Besichtigung festgestellten Tatsachen und Gegebenheiten angepasst.

Die anliegenden Grundrisse können jedoch 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 1960 / 1961
 wirtsch. Baujahr 1975 (aufgrund durchgeführter bzw. unterstellter Maßnahmen)

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

Lage	Bezeichnung	BRI m³	BGF		BGF	
			oberirdisch m²	unterirdisch m²	gesamt m²	anrechenbar m²
UG	inkl. Anbau	373		144	144	
EG	inkl. Anbau	432	144		144	144
1. OG		318	116		116	116
2. OG		318	116		116	116
3. OG		318	116		116	116
DG		267	114		114	
Objekt gesamt		2.026	606	144	750	492

3.2.3 Stellplätze (EP)

Art der Stellplätze	Stück
EP Garage	1

3.2.4 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Die vorhandenen Loggienflächen sind zu 25 % in der Wohnfläche enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die (Neben-) Nutzflächen der Ladeneinheit im UG aufgrund ihrer Zugänglichkeit, der eingeschränkten lichten Höhe sowie der stark eingeschränkten Belüftung und mangelnder natürlichen Beleuchtung nachfolgend nicht flächenmäßig berücksichtigt werden. Ihre Nutzung wird im Mietansatz der Handelseinheit im EG angemessen gewürdigt.

Lage	vermietbare Flächen in m ² / Stellplätze in Stück							gesamt
	Handel	Wohnen						
EG	52,58	58,23						110,81
1. OG		80,70						80,70
2. OG		83,48						83,48
3. OG		80,70						80,70
gesamt m ²	52,58	303,11						355,69
Stellplätze	EP GA							
gesamt St	1							1

3.2.5 Verhältniszahlen

Lage	Objektdaten				Verhältniszahlen			
	BGF gesamt m ²	BRI m ³		NF/WF m ²	EP St	BGF/BRI	BGF/NF/WF	EP/NF/WF
UG	144	373				1/2,59		
EG	144	432		110,81		1/3,00	1/0,77	
1. OG	116	318		80,70		1/2,74	1/0,70	
2. OG	116	318		83,48		1/2,74	1/0,72	
gesamt	750	2.026		355,69	1	1/2,70	1/0,47	1/356

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	ca. 2,31	ca. 2,37	2,05	2,25	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
EG	2,75	3,39	2,55	3,19	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
1. OG		2,75		2,55	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
2. OG		2,75		2,55	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
3. OG		2,75		2,55	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
DG	ca. 1,00	2,90	ca. 0,80	2,01	n. vorh.	n. vorh.	k. A.

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	Stampf- oder Stahlbeton, Mauerwerk oder Holzkonstruktion
Gründung und Sohle	Stampf- oder Stahlbetonfundamente und Stahlbetonbodenplatte
Tragkonstruktion	Stahlbeton oder Mauerwerk
Außenwände	Stahlbeton oder Mauerwerk
Innenwände	Stahlbeton, Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton interne Wendeltreppe zum UG
Dachkonstruktion	Haupthaus mit Satteldach aus Holzkonstruktion Anbau mit Flachdach aus Stahlbetonkonstruktion
Dachdeckung / -dichtung	Ziegeldeckung; Anbau mit Bitumenbahnen Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.3.2 Fassaden

verputzt und gestrichen, Anbau farblich abgesetzt
Loggien mit Stahlgeländer, feuerverzinkt und Ausfachungen mit Kunststoffelementen

3.3.3 Ausbau

Fußböden	UG Estrich, tlw. gefliest, in der Handelseinheit gefliest oder PVC-Belag im Treppenhaus Terrazzobelag in den Wohnungen PVC-, Teppich, Laminat- oder Fliesenbelag; Loggien tlw. mit Holzbelag in der Handelseinheit Laminatbelag
----------	--

Wände	UG verputzt und gestrichen oder nur gestrichen bzw. unbehandelt; in der Handelseinheit verputzt und gestrichen oder mit Holz verkleidet; im Bad raumhoch gefliest im Treppenhaus verputzt und gestrichen in den Wohnungen verputzt und gestrichen oder verputzt und Raufaser, gestrichen, in den Bädern bis ca. 2,0 m oder raumhoch gefliest, in den Küchen Fliesenspiegel, sonst verputzt und gestrichen in der Handelseinheit verputzt und gestrichen
Decken	UG verputzt und gestrichen oder nur gestrichen; sonst verputzt und gestrichen oder verputzt und Raufaser, gestrichen
Treppen	Stahlbetontreppen mit Terrazzobelag und Stahlgeländer, gestrichen mit Kunststoffhandlauf interne Wendeltreppe in der Handelseinheit zum UG mit Geländer Kelleraußentreppe aus Beton, Absturzeländer aus Stahl, gestrichen
Türen	UG Holztüren, tlw. mit Drahtglas bzw. Holzlattenverschläge zu dem Technikräumen MZ-Türen Hauseingangstür zu dem Haupthaus aus Aluminium, kunststoffbeschichtet mit Glasausschnitt Wohnungseingangstüren aus Holz in Holzzargen, furniert, Wohnungsinnentüren aus Holz in Holzzargen, furniert, tlw. Mit Glasausschnitt Kundenzugang zur Handelseinheit aus Aluminium-/Glaskonstruktion, doppelverglast
Fenster	Stahlkellerfenster mit Ungeziefergitter, einfachverglast Kunststofffenster mit Isolierverglasung Schaufenster aus Aluminiumkonstruktion mit Doppelverglasung
Sonnenschutz	tlw. Markisen (Eigentum der Mieter)
3.3.4 Technischer Ausbau	
Versorgungsanschlüsse	Elektrizität, Gas, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Abwasseranschluss an öffentlichen Kanal
Heizung	zentral über die Heizung

	Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung	über Gasthermen in den Einheiten
Sanitär	Gäste-WC's mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwaschanschluss, Bäder mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten oder Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken, Einbaubadewanne, weiße Objekte
	Ladeneinheit: Handwaschbecken im EG, Bad im UG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken, Eckdusche mit feststehender Abtrennung aus Aluminium bzw. Kunststoff, weiße Objekte
	Bewässerungsinstallation aus Kupferrohr, tlw. verzinktes Rohr, Abwasserleitungen aus Guss- oder/und Kunststoffrohr
Be- und Entlüftungsanlagen	natürliche Belüftung der Bäder; innenliegende Bäder im EG und UG mit Zwangslüftung
Elektroinstallationen	durchschnittliche Ausstattung im Wesentlichen Unterputzinstallation, im UG tlw. Aufputzinstallation
Klingelanlage	vorhanden
3.3.5 Außenanlagen	
Befestigte Flächen	Zugänge und Wegeflächen mit Betonplattenbelag oder Spaltklinger befestigt; Zufahrt zur Garage asphaltiert
	Mülltonnenabstellfläche mit einer Mauer eingefasst
Grünanlagen	Rasenfläche, Hecken, Sträucher und Baumbestand
Einfriedungen	Hecken, tlw. Zaunanlagen, Grenzbebauung
3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile	
	Garage als Teil der Garagenanlage in Fertigteilbauweise mit Stahlschwinger
3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert	
	nicht bekannt bzw. nicht vorhanden
3.4 Bau- und Unterhaltungszustand	
3.4.1 Genehmigungskonformität	
	Das Bewertungsobjekt wurde im Zusammenhang mit einer Gebäudeanlage (Schieffelingweg 18 - 24) gemeinsam genehmigt und errichtet.

Dem Verfasser lag eine Baugenehmigung (Bauschein Nr. 229/1959) zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Block A, Haus 3) von fünf Mehrfamilienwohnhäusern (Block B, Haus 8 und 9 und Block C, Haus 10 - 12) und neun Garagen vom 25. Januar 1960 vor; teilweise wurden Ausnahmen genehmigt.

Für das Bewertungsobjekt lag die behördliche Genehmigung (Bauschein Nr. 228/1959) vom 25. Januar 1960 für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (Block A, Haus 4) eines Mehrfamilienwohnhauses (Block B, Haus 13) und zwei Garagen vor.

Gemäß den Unterlagen in der Bauakte bzw. den der Baugenehmigung beiliegenden Grundrissen weist das Bewertungsobjekt Schieffelingsweg 18 vier Wohnungen und ein Ladenlokal auf. Die Grundrisse stimmen jedoch nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein und wurden entsprechend angepasst. Eine nachträgliche Genehmigung wird vorausgesetzt.

Eine Gebrauchsabnahme für das hier zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus erfolgte am 23. November 1961 (Block A, Haus 4). Die Bezugsfertigkeit wurde am 1. Dezember 1961 bescheinigt.

Am 9. Oktober 1967 wurde die Errichtung von Einfriedungen im Bereich eines Privatweges, dem Schieffelingsweg und der Turmstraße (heute Matthäistraße) genehmigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Bewertungsgrundstück lediglich eine Garage errichtet wurde, wovon nachfolgend ausgegangen wird. Des Weiteren wird vorausgesetzt, dass im Zusammenhang mit der Errichtung erforderliche Stellplätze gegenüber der Bauordnungsbehörde nachgewiesen werden konnten bzw. über Stellplatzablösen vergütet wurden.

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

Das ca. 1961 errichtete Wohn- und Geschäftsgebäude wurde als Teil einer Gesamtanlage errichtet und befand sich anlässlich der durchgeführten Besichtigung in einem durchschnittlichen, dem Alter entsprechenden, gebrauchsfähigen Zustand; teilweise besteht jedoch Instandhaltungsrückstau.

Im Wesentlichen erfolgten gemäß den Angaben der Eigentümer bzw. den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Rechnungen und Aufstellungen der erfolgten Maßnahmen der letzten Jahre) folgende Maßnahmen:

- Instandsetzungsmaßnahmen an den Wohnungen
- Instandsetzungsmaßnahmen an der Haustechnik
- Gartenarbeiten
- Erneuerung der Heizung (2022)

Neben den üblichen Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren, sowohl an den Allgemeinflächen als auch den besichtigten Wohn- und Nutzflächen, konnten folgende Mängel und Schäden identifiziert werden:

Außenanlagen:

- Putzabplatzungen an der Mauer des Mülltonnenabstellplatzes
- beanspruchte bzw. Unebenheiten an Bodenplatten der Zuwegungen bzw. Wegeflächen etc.

Allgemeinflächen / Gemeinschaftsflächen:

- diverse Brandschutzmängel, u.a. nicht fachgerecht verschlossene Durchbrüche, keine Brandschutztüren bzw. Beschläge im UG
- veraltetes Abwasserrohrnetz, tlw. unterdimensioniert
- veraltetes Elektonetz, Elektrounterverteilung außerhalb der Wohnungen und verfügt über keine zeitgemäße Absicherung der Installation
- tlw. Rückstände von Feuchtigkeitseintritten am Satteldach
- leichte Riss- und Blasenbildung am Flachdach des Anbaus
- In der Vergangenheit, insbesondere um 2010, wurden Fenster ausgetauscht. Es wurde jedoch festgestellt, dass diese teilweise undicht sind und nicht ordnungsgemäß schließen
- starke Gebrauchsspuren und Abnutzungen an der Schaufenster- und Türanlage der Ladeneinheit

besichtigte Wohn- und Nutzflächen:

- übliche kleinere Gebrauchsspuren

Die Wohnflächen wiesen einen durchschnittlich instandgehaltenen Zustand auf; Mängel oder Schäden waren hier nicht erkennbar. Die Handelsflächen präsentierten sich ebenfalls in einem allgemein guten, gebrauchsfähigen Zustand. Die Nutzflächen im Untergeschoss sind jedoch aufgrund ihrer Zugänglichkeit, der lichten Höhe, der eingeschränkten Belichtung und Belüftung nur bedingt für eine adäquate Nutzung zu beurteilen, was nachfolgend in den Wertansätzen (Mietansatz) entsprechend gewürdigt wird.

Übliche, anfallende kleinere Instandsetzungsmaßnahmen an den Wohn- und Nutzflächen sind nachfolgend über den Ansatz der kalkulatorischen Instandhaltungskosten angemessen abgedeckt. Bei Mieterwechsel bzw. Neuvermietung kann vorausgesetzt werden, dass erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Instandhaltungskostenansatz enthalten sind bzw. über das Mietniveau angemessen gewürdigt wird. Der Ausstattungsstandard der Wohnungen spiegelt sich ebenfalls im Mietansatz wieder.

Nachfolgend werden Einbehalte für die Bearbeitung folgender erforderlicher Maßnahmen vorgenommen:

- Überarbeitung Brandschutzmängel
- Anpassung des Elektonetzes
- punktuelle Ausbesserung des Flachdaches
- Nachstellen der Fenster

Auf den energetischen Zustand und mögliche Sanierungsmaßnahmen wird unter Punkt 3.4.3 eingegangen.

Für die nicht besichtigten Bereiche und die nicht einsehbaren Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Eine technische Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages bzw. wird eine volle Funktionsfähigkeit sämtlicher technischer Einrichtungen unterstellt.

3.4.3 Umweltverträglichkeit

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

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist, wurden die bisher gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Energieeinspargesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf und Vermietung ein Energieausweis vorgelegt werden muss, in dem neben dem Energiebedarf bzw. Energieverbrauch auch die Treibhaus- bzw. Kohlendioxidgasemission und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (Skala A+ bis H) ausgewiesen werden.

Für das Wohn- und Geschäftsgebäude hat eine Kopie eines Energieausweises vorgelegen, der am 19. Februar 2021 auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt wurde.

Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt lt. Energieausweis bei 215,2 kWh/(m²*a) und der Primärenergieverbrauch bei 236,7 kWh/(m²*a). Auf einer Skala, bei der ein Verbrauch zwischen 0 und 50 kWh/(m²*a) der Energieklasse A+/A, ein Verbrauch zwischen 75 und 125 kWh/(m²*a) der Energieklasse C/D, ein Verbrauch zwischen 150 und 200 kWh/(m²*a) der Energieklasse E/F und ein Verbrauch zwischen 200 und >250 kWh/(m²*a) der Energieklasse G/H entspricht, ergibt sich für das Bewertungsobjekt die Energieklasse G bzw. H, sodass es einer unterdurchschnittlichen Energiebilanz zuzuordnen ist.

Der Energieausweis enthält Empfehlungen zur Modernisierung:

- Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem)
- Warmwassergewinnung durch Solarthermie
- Dach- und Fassadendämmung des Anbaus
- Dachdämmung (Zwischensparrendämmung) am Haupthaus

Neben einer ausreichenden Dämmung der Außenhaut (Fassaden) müssen die obersten Geschossdecken über beheizten Räumen bzw. das darüber liegende Dach sowie die Decken über unbeheizten Räumen (Keller) entsprechend der EnEV gedämmt werden.

Bei Baudenkmälern kann von den Anforderungen des GEG abgewichen werden, wenn notwendige Maßnahmen das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden.

Mit Ausnahme von Brennwert- und Niedertemperaturheizkesseln müssen Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ausgetauscht werden; frei liegende Heizungs-/ Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen isoliert werden.

Zum 1. Januar 2024 trat die Novellierung des GEG in Kraft. Demnach müssen in Bestandsobjekten neu eingebaute Heizungen in Abhängigkeit der kommunalen Wärmeplanung spätestens bis zum 30. Juni 2026 (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. spätestens bis zum 30. Juni 2028 (Städte mit weniger als 100.000 Einwohnern) mit mindestens 65,0 % erneuerbarer Energie betrieben werden.

Bis zum Ablauf dieser Fristen können in Bestandsobjekten weiterhin noch neue Gas-Heizungen eingebaut werden. Jedoch muss bei diesen Heizungen ab 1. Januar 2029 ein Anteil von mindestens 15,0 % erneuerbare Energien eingesetzt werden, der sich stufenweise auf einen Anteil von 60,0 % in 2040 erhöht.

Intakte Heizungen, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln empfohlen.

Zum Zustand und zur Funktionsfähigkeit des Heizsystems bzw. der Heizungsanlage können keine wertenden Aussagen getroffen werden. Im Jahr 1983 erfolgte lt. Energieausweis die Umrüstung auf eine Gaszentralheizung; die Gasheizung wurde im Jahr 2021 erneuert; die Warmwasserbereitung erfolgt in den Wohnungen über Einzelgeräte bzw. Gasthermen. Sie werden regelmäßig gewartet bzw. bei Bedarf in der Vergangenheit ausgewechselt. Zum Wertermittlungsstichtag wurden keine Beanstandungen an den Gasanlagenheizungen mitgeteilt, sodass unterstellt wird, dass an diesen Heizungen keine Maßnahmen erforderlich sind.

Für die Fassade, die Kellerdecke sowie das Dach ist gemäß den Eindrücken anlässlich der Besichtigung davon auszugehen, dass die Dämmung seit dem Ursprungsbaujahr bestehen. Lt. Energieausweis stammen die Isolierverglasungen der Fenster aus dem Jahr 2010, wobei an den Fenstern, wie zuvor beschrieben, Mängel festzustellen waren, was ebenfalls von den Mietern bemängelt wurde (siehe Punkt 3.4.2). An den Fenstern sind lediglich Nachstellarbeiten oder ein Austausch von Dichtungen notwendig, um die Funktionalität zu verbessern.

Die in der Vergangenheit durchgeführten und zum Wertermittlungsstichtag unterstellten Maßnahmen stellen teilweise Modernisierungsmaßnahmen dar, die wertsteigernd berücksichtigt werden, indem - wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich - die Restnutzungsdauer modifiziert wird. Zusätzliche energetische Sanierungsmaßnahmen, wie u.a. die Dämmung der Fassade, der Kellerdecke oder des Daches bzw. der Kehlbalkenlage, werden in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt, da diese zu geänderten Wertparametern führen würden.

Ferner wird mit dem zum 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂-KostAufG) die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nach einem Stufenmodell geregelt. Dabei zahlen Wohnungsmieter - je nach Emissionshöhe gestaffelt - zwischen 5 % und 100 % der CO₂-Bepreisung für die jeweilige Wohnung. Bei Nichtwohngebäuden besteht grundsätzlich eine 50/50 Aufteilung, wobei Ende 2025 auch für derartige Gebäude ein Stufenmodell eingeführt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass der CO₂-Ausstoß einer fortlaufenden Veränderung durch den tatsächlichen Verbrauch der Nutzer unterliegt. Bei Durchführung energetischer Maßnahmen kann von einer Reduzierung der Kosten ausgegangen werden. Üblicherweise werden verbrauchsabhängigen Kosten, zu denen auch die Heizkosten zählen, von den jeweiligen Mietern selbst getragen. Seit dem 1. Januar 2025 beträgt die CO₂-Abgabe 55 €/t im Jahr. Nachfolgend werden ggf. vermietetseitig anfallende CO₂-Abgaben zunächst pauschal im Ansatz der nicht umlagefähigen Betriebskosten angemessen berücksichtigt.

3.4.4 Kanaldichtheitsprüfung

Eine Bescheinigung bzgl. der Zustands- und Funktionsprüfung der Abwasserleitungen hat nicht vorgelegen.

Gemäß §§ 60 bis 61 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (SüwVO Abw) sind Betreiber von privaten Abwasserleitungen verpflichtet, diese so zu errichten und zu betreiben, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen (Funktionsfähigkeit nach DIN 1986 Teil 30 und DIN EN 1610).

Außer in Wasserschutzgebieten, in denen besondere Regelungen gelten, sind gewerbliche und industrielle Abwasserleitungen, die vor 1990 errichtet wurden, bis zum 31. Dezember 2020 zu prüfen. Für alle anderen privaten Abwasserleitungen ohne landesrechtliche Vorgaben können die Gemeinden eigene Satzungen mit Fristen festlegen.

Innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten sind 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 zu überprüfen; für alle übrigen Abwasserleitungen verlängert sich diese Frist bis zum 31. Dezember 2020.

Die auf den vormals gültigen § 61a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) zurückgehenden Satzungen der Gemeinden sind außer Kraft gesetzt bzw. werden derzeit angepasst.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass eine Kanaldichtheit für die vorhandene Grundstücksentwässerung 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 aufgrund des Gebäudealters 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 etc.

- nachträgliche Genehmigung neuer Grundrisspläne, pauschal	-€	5.000
- Überarbeitung Brandschutzmängel im UG, pauschal	-€	5.000
- Anpassung des Elektro(unterverteilt)netzes, pauschal	-€	30.000
- punktuelle Überarbeitung des Daches am Anbau, pauschal	-€	3.000
- Maßnahmen am Abwassernetz etc., pauschal	-€	4.000
- Nachstellarbeiten bzw. Austausch von Dichtungen der Fenster, pauschal	-€	1.000
Zwischensumme	-€	48.000
Rundung / Unvorhergesehenes	-€	2.000
erforderliche Aufwendungen gerundet	-€	50.000

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.

3.5 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1961 errichtetes, voll unterkellertes, viergeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit voll unterkellerten, eingeschossigem Anbau (als Teil einer Wohnanlage) mit einem Garagenstellplatz; es verfügt über insgesamt ca. 355,69 m² Wohn- und Nutzfläche, die sich in 303,11 m² Wohnflächen in vier Wohneinheiten und in 52,58 m² Handelsflächen zzgl. Nebenflächen im UG aufteilen.

Das Bewertungsobjekt wies - soweit erkennbar - einen durchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand auf; teilweise waren jedoch Mängel erkennbar und es bestand teilweise Instandhaltungsrückstau.

Der Zuschnitt bzw. die Raumaufteilung der Wohnflächen entspricht den heutigen Anforderungen an Wohnraum; die Nachfrage nach Wohnflächen ist in der Bundesstadt Bonn sehr hoch. Auch die Handelseinheit ist für die aktuelle Nutzung als zweckmäßig zu beurteilen; auf die untergeordnete Handelslage und die bedingt eingeschränkte Nachfrage wurde hingewiesen.

Nach Durchführung der vorbenannten Maßnahmen kann von einer guten Vermietbarkeit zu angemessenen Mieten und einer dauerhaften, uneingeschränkten Wohn- und Handelsnutzung ausgegangen werden.

4 Bodenwert

4.1 Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen, wird jedoch als eine wirtschaftliche Einheit genutzt. Die Nutzungsqualität der Flurstücke wird im Bodenwertansatz angemessen differenziert; dabei werden die Flurstücke 1378, 1648 und 1649 als mit dem Wohn- und Geschäftsgebäude bebautes Grundstück (584 m²) sowie die Flurstücke 1652 und 1653 als Garagengrundstück inkl. Zufahrtsfläche (29 m²) unterteilt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Flurstück 1649 um ein seitlich gelegenes Nebenfläche handelt.

Grundstücksgröße	m ²	613
Bauland	m ²	584
Garagengrundstück	m ²	29

4.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, für die zwei Bodenrichtwerte benannt wurden.

Von www.boris.nrw.de wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 ein Bodenrichtwert (Nr. 28100) für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück in der Ettighoffer-, Köslinstraße und im Schwalbenweg von 710 €/m² (ebf), bei zwei- bis dreigeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 400 m² in einem Wohngebiet, mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung, benannt.

Darüber hinaus wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 ein Bodenrichtwert (Nr. 28300) für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück im Schieffelingsweg in Höhe von 490 €/m² (ebf), bei einer drei- bis viergeschossiger Bauweise und einer WGFZ von 0,5 in einem Wohngebiet, mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern, festgestellt.

Bei Grundstücken mit Teil- oder Wohnungseigentum wurde ein Zuschlag von 20 % ermittelt.

Richtwert 1 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	710
Grundstücksgröße	m ²	400
Nutzungsart		E-Gebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Geschossigkeit		II-III
Lage		Ettighofferstr., Köslinstr. und im Schwalbenweg
Richtwert 2 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	490
WGFZ		0,50
Nutzungsart		W-Gebiet (MFH; Wohngebiet vorwiegend mit Geschosswohnungsbau; Zuschlag bei Teil- und Wohnungseigentum i.H.v. 20 %)
Geschossigkeit		III-IV
Lage		Schieffelingsweg
vorhandene WGFZ		1,03
vorhandene Geschosse		IV

Nachfolgend wird für die mit dem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaute Baulandfläche der Bodenrichtwert 2 aufgrund seiner Vergleichbarkeit herangezogen und hinsichtlich der Grundstücksausnutzung in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK) entsprechend angepasst.

WGFZ des Richtwertgrundstücks: 0,50 ergibt einen UK von 0,720
 WGFZ des Bewertungsgrundstücks: 0,83 ergibt einen UK von 0,915 (interpoliert)

$$0,915 / 0,72 = 1,27 \rightarrow 623 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{625 \text{ €/m}^2 \text{ (ebf)}}$$

Für das mit dem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaute Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 1378, 1648, 1649, wird ein Bodenwert i.H.v. 625 €/m² (ebf) zugrunde gelegt.

Für das Garagengrundstück, bestehend aus den Flurstücken 1652 und 1653, wird der Bodenrichtwert 2 aufgrund der vorhandenen Nutzung im Abschlagsverfahren mit rd. - 50 % als angemessen angesehen und zum Wertermittlungstichtag mit 250 €/m² berücksichtigt.

gewählter, angemessener Wert		
Bauland (ebf)	€/m ²	625
Garagengrundstück (ebf)	€/m ²	250

4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)			
m ²	584 à €	625	€ 365.000
Garagengrundstück (ebf)			
m ²	29 à €	250	€ 7.250
Zwischensumme			€ 372.250
Rundung			-€ 2.250
Bodenwert gerundet			€ 370.000

Der durchschnittliche Bodenwert beträgt 604 €/m² Grundstücksfläche.

Der Bodenwertanteil beträgt bei einer Nutz-/Wohnfläche von 356 m² rund 1.040 €/m² NF/WF.

5 Sachwert

5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

5.1.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr 1960 / 1961

Auf Basis der unter Punkt 3.2.1 beschriebenen, seit dem Ursprungsbaujahr durchgeführten Maßnahmen und zum Stichtag berücksichtigten Maßnahmen sowie der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Objekt- und Flächenqualität ergibt sich, unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) sowie der Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), das nachfolgend aufgeführte wirtschaftliche Baujahr.

wirtsch. Baujahr		1975
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
wirtsch. Alter	Jahre	50
wirtsch. Restnutzungsdauer	Jahre	30

5.1.2 Index zum Wertermittlungsstichtag

www.destatis.de / Wohngebäude
 Indexumstellung vom Basisindex 2010 auf Basisindex 2021

Index NHK	2010	=	100,0 (Basis 2010 = 100,0)
entspricht Index	2021	=	70,8 (Basis 2021 = 100,0)
Index Stichtag	II / 2025	=	133,6 (Basis 2021 = 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. Für die Nebenflächen im UG der Handelseinheit im EG wird ebenfalls ein pauschaler Zuschlag vorgenommen.

Gebäudeart	Wohnhäuser mit Mischnutzung		
Gebäudetyp	5.1		
Standardstufe	3-4		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m ²	860-1.085 (inkl. 18% BNK)

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE		
Gebäudetyp	4.1		
Standardstufe	3-4		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m ²	825-985 (inkl. 19 % BNK)

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 850 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m² BGF angesetzt.

Korrekturfaktoren Wohnungsgröße	ca. 35 m ² = 1,10 ca. 50 m ² = 1,00 ca. 135 m ² = 0,85	0,96	(Ø ca. 76 m ² - Faktor interpoliert)
Korrekturfaktor Grundrissart	Einspänner = 1,05 Zweispänner = 1,00	1,05	

Der Ausgangswert von 850 €/m² BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungstichtag angepasst:

Basiswert rd.	€	850 / 70,8 x 133,6 x 0,96 x 1,05	€	<u>1.620</u>
---------------	---	----------------------------------	---	--------------

5.1.4 Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag

Herstellungskosten	BGF	€/m ²	1.620	
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%	6	
Herstellungskosten Bauteile gesamt				
m ²	750 à €	1.620		€ 1.215.000
(entspricht rd. 600 €/m ³)				
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%	6	€ 72.900
Zwischensumme				€ 1.287.900
Besonders zu veranschlagende Bauteile				
Garage				€ 10.000
Herstellungskosten 2025				€ 1.297.900

5.1.5 Alterswertminderung

linear	%	63	-€	817.677
(Alter = 50 Jahre, RND = 30 Jahre, GND = 80 Jahre)				
Zwischensumme			€	480.223
Rundung			-€	223

5.1.6 Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt

	€	<u>480.000</u>
--	---	----------------

5.2 Sachwert

Bodenwert (aus 4.3)	€	370.000
Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt (aus 5.1.6)	€	480.000
Vorläufiger Sachwert ungemindert	€	<u>850.000</u>

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

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.4 Marktüblicher Jahresrohertrag

Die nachfolgende Ausweisung / Berechnung erfolgt kumuliert nach Einzelflächen/Stellplätzen.

Nutzungsart	m ² /St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m ² /St	€ gesamt	€ p. m ² /St	€ gesamt
Handel, EG	52,58	9,51	500,00	114,11	6.000,00
Wohnen, WE 1, EG	58,23	9,00	524,07	108,00	6.288,84
Wohnen, WE 2, 1. OG	80,70	9,00	726,30	108,00	8.715,60
Wohnen, We 3, 2. OG	83,48	9,00	751,32	108,00	9.015,84
Wohnen, WE 4, 3. OG	80,70	9,00	726,30	108,00	8.715,60
EP Garage	1	50,00	50,00	600,00	600,00
Flächen gesamt	355,69	9,08	3.227,99	108,90	38.735,88
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			3.277,99		39.335,88

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

6.1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundestadt Bonn weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude mit einem überwiegenen Wohnanteil von 3,26 %, bei einer Standardabweichung (σ) von 0,57 %-Punkten aus. Die Ableitungen des Gutachterausschusses basieren auf einer durchschnittlichen Gesamtnutzfläche von 721 m², einem durchschnittlichen Kaufpreis von 2.243 €/m², einer durchschnittlichen Miete von 10,02 €/m² p. M. und einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren, unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren.

Für reine Mietwohnhäuser weist der zuständige Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,85 %, bei einer Standardabweichung (σ) von 0,42 %-Punkten aus; den Ableitungen liegen eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, eine Restnutzungsdauer von 36 Jahren, eine durchschnittliche Wohnfläche von 482 m², eine durchschnittliche Miete von 9,74 €/m² p. M. sowie ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.539 €/m² zugrunde.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im Anbau im Ortsteil Duisdorf der Bundesstadt Bonn. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage, der unterstellten Ausstattung und dem Objektzustand sowie der Lage ist der Liegenschaftszinssatz entsprechend zu wählen. Dabei ist ebenfalls das Mietniveau zu berücksichtigen.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 2,70 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis von 2.135 €/m² sowie zu einem Faktor vom 19,3-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		
Nutzfläche	€/m ²	3,00
Wohneinheiten	€/St	360,00
EP Garage	€/St	50,00
Instandhaltungskosten		
Handel	€/m ²	9,00
Wohnen	€/m ²	13,50
EP Garage	€/St	100,00
Mietausfallwagnis		
pauschal	%	2,00
Betriebskosten (nicht umlagefähig)		
pauschal	%	1,50
(entspricht 1,66 €/m ² bei einer NF / WF von 356 m ²)		

6.2 Berechnung des Ertragswertes

6.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4) € 39.336

6.2.2 Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 6.1.6)

Verwaltungskosten				
Nutzfläche				
m ²	52,58	à	€ 3,00	€ 158

Wohneinheiten			
St	4 à €	360,00	€ 1.440
EP Garage			
St	1 à €	50,00	€ 50
			€ 1.648
Verwaltungskosten gesamt			€ 1.648
(entspricht 4,19 % des Jahresrohertrages)			
Instandhaltungskosten			
Handel			
m ²	52,58 à €	9,00	€ 473
Wohnen			
m ²	303,11 à €	13,50	€ 4.092
EP Garage			
St	1 à €	100,00	€ 100
			€ 4.665
Instandhaltungskosten gesamt			€ 4.665
(entspricht 11,86 % des Jahresrohertrages)			
Mietausfallwagnis			
%	2,00 von €	39.336	€ 787
Betriebskosten (nicht umlagefähig)			
%	1,50 von €	39.336	€ 590
			€ 7.690
Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt			- € 7.690
(entspricht 19,55 % des Jahresrohertrages)			
6.2.3 Jahresreinertrag			€ 31.646
6.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert aus 4.3)			
%	2,70 von €	370.000	- € 9.990
			€ 21.656
6.2.5 Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 21.656
Restnutzungsdauer J. 30			
Liegenschaftszinssatz % 2,70			
Kapitalisierungsfaktor 20,38			
Zwischensumme			€ 441.349
Rundung			- € 1.349
			€ 440.000
6.2.6 Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 440.000

6.3 Ertragswert

Bodenwert (aus 4.3)	€	370.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)	€	440.000
		<hr/>
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen	€	810.000
Einbehalte wegen Mängeln etc.	- €	50.000
		<hr/>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	760.000
		<hr/> <hr/>

7 Zusammenfassende Beurteilung

Der Verkehrswert von ertragsorientierten Objekten ist aus dem Ertragswert abzuleiten.

Der Ertragswert für das zu bewertende Objekt wurde auf der Basis des aktuellen und marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages unter Berücksichtigung der dem Objekt angemessenen Bewirtschaftungskosten sowie des der Lage und dem Marktgeschehen entsprechenden Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätzen ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, zum Stichtag 1. Januar 2025, für gemischt genutzte Gebäude mit einem überwiegenden Wohnanteil einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2.243 €/m² und einen Ertragsfaktor von 18,9. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise sowie die Ertragsfaktoren in den vergangenen zwei Jahren teilweise stark bzw. bis zu - 25 % sanken (2022: 3.072 €/m² und 24,1; 2023: 2.504 €/m² und 21,1).

Aktuelle Angebotspreise für Wohn- und Geschäftshäuser stehen im Umkreis von ca. 2,0 km um den Bewertungsstandort nur eingeschränkt zur Verfügung bzw. liegen je nach Lage, Größe und Ausstattung für reine Mehrfamilienhäuser und teilweise mit gewerblichen Einheiten zwischen 1.910 €/m² und 3.335 €/m² bzw. im Mittel bei 2.590 €/m². In Dransdorf wird derzeit ein Zweifamilienhaus mit kleiner Gewerbeeinheit (BJ: 1958) im lt. Angaben "renovierungsbedürftigen Zustand" für rd. 550.000 € bzw. 2.410 €/m² angeboten.

Der ermittelte Verkehrswert führt zu einem Wertanteil (inkl. Ertragsanteil des Garage) von rd. 2.135 €/m² und ist entsprechend der Lage und Ausstattung als marktgerecht einzustufen; zudem führt er zu einem Ertragsanteil von 19,32 und ist ebenfalls als marktgerecht zu beurteilen.

Der ermittelte mängelfreie Verkehrswert führt zu einem Wertanteil von rd. 2.275 €/m² sowie einem Ertragsfaktor von 20,59 und ist entsprechend der Lage und Ausstattung ebenfalls als marktgerecht einzustufen.

8 Verkehrswert

8.1 Verkehrswert des Gesamtgrundstücks

Der Verkehrswert für das mit einem voll unterkellerten, viergeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem voll unterkellerten, eingeschossigen Anbau bebauten Grundstück (als Teil einer Gemeinschaftsanlage) sowie einem rückwärtig angrenzenden, mit einer Garage bebauten Grundstück (als Teil einer Garagenanlage)

Schieffelingsweg 18 / Matthäistraße - 53123 Bonn

wird auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung von Einbehalten zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€ 760.000
(i. W.: siebenhundertsechzigtausend EUR)	

Nach der Mängelbeseitigung

beträgt der Verkehrswert	€ 810.000
(i. W.: achthundertzehntausend EUR)	

8.2 Verkehrswert des mit dem Wohn- und Geschäftsgebäude bebauten Grundstücks (Flurstücke 1378, 1648 und 1649)

Abgeleitet aus marktüblichen Ertragsanteilen ergibt sich ein Verkehrswert für das mit dem Wohn- und Geschäftsgebäude bebauten Grundstücks von:

Verkehrswert der Flurstücke 1378, 1648 und 1649	€ 750.000
(i. W.: siebenhundertfünfzigtausend EUR)	

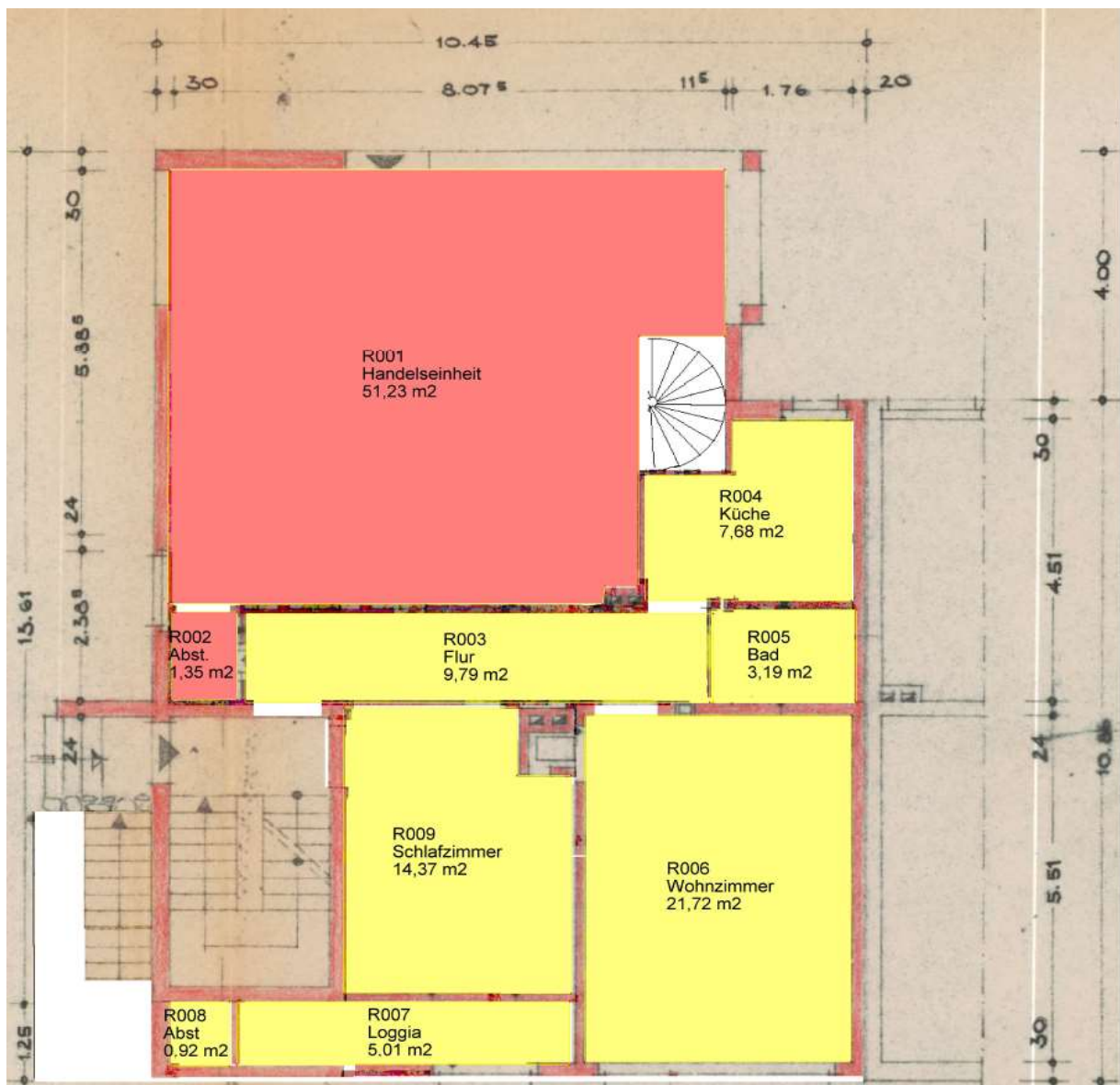
8.3 Verkehrswert des Garagengrundstücks (Flurstücke 1652 und 1653)

Abgeleitet aus marktüblichen Ertragsanteilen ergibt sich ein Verkehrswert für das Garagengrundstück von:

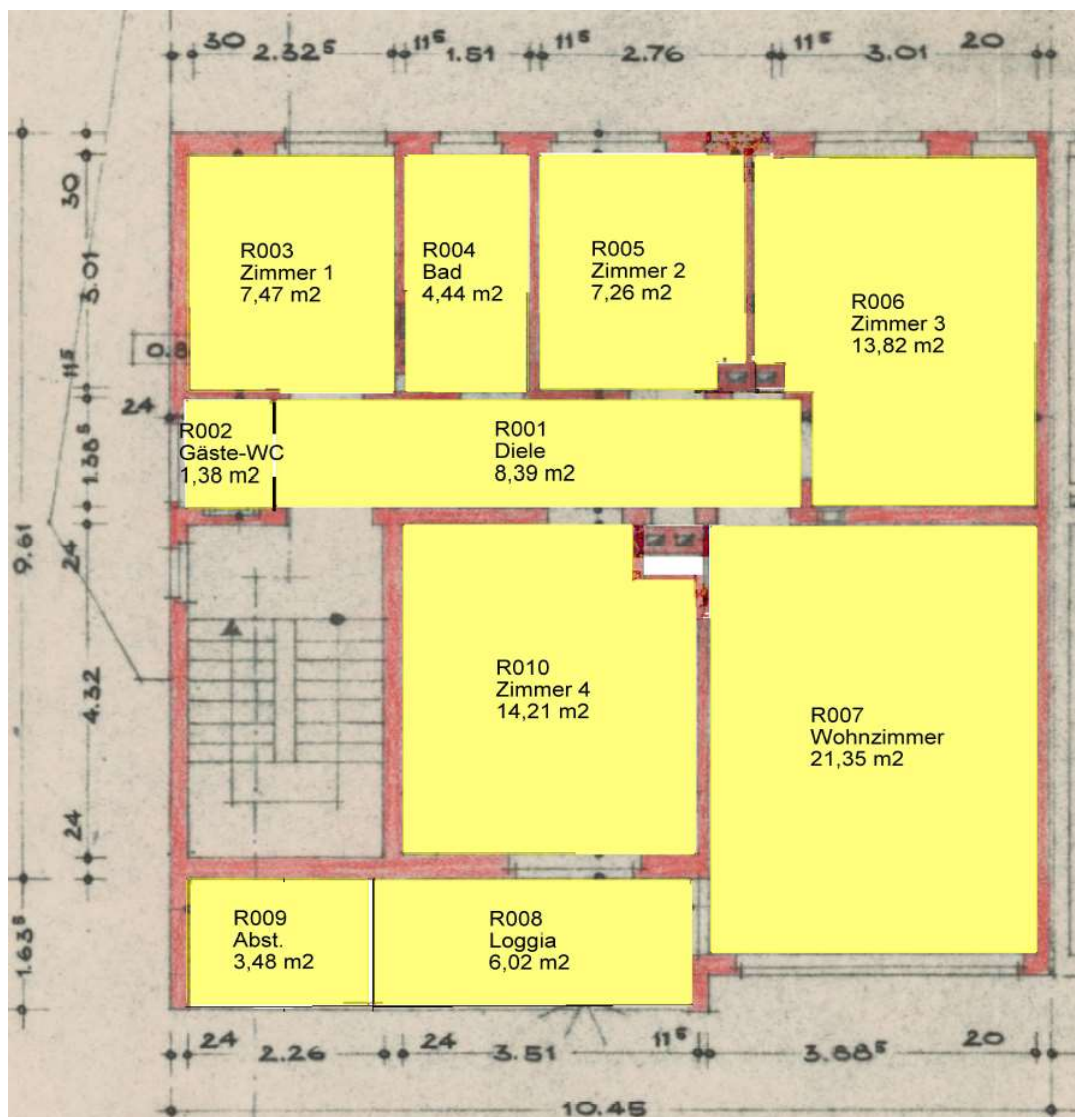
Verkehrswert der Flurstücke 1652 und 1653	€ 10.000
(i. W.: zehntausend EUR)	

Anlagen

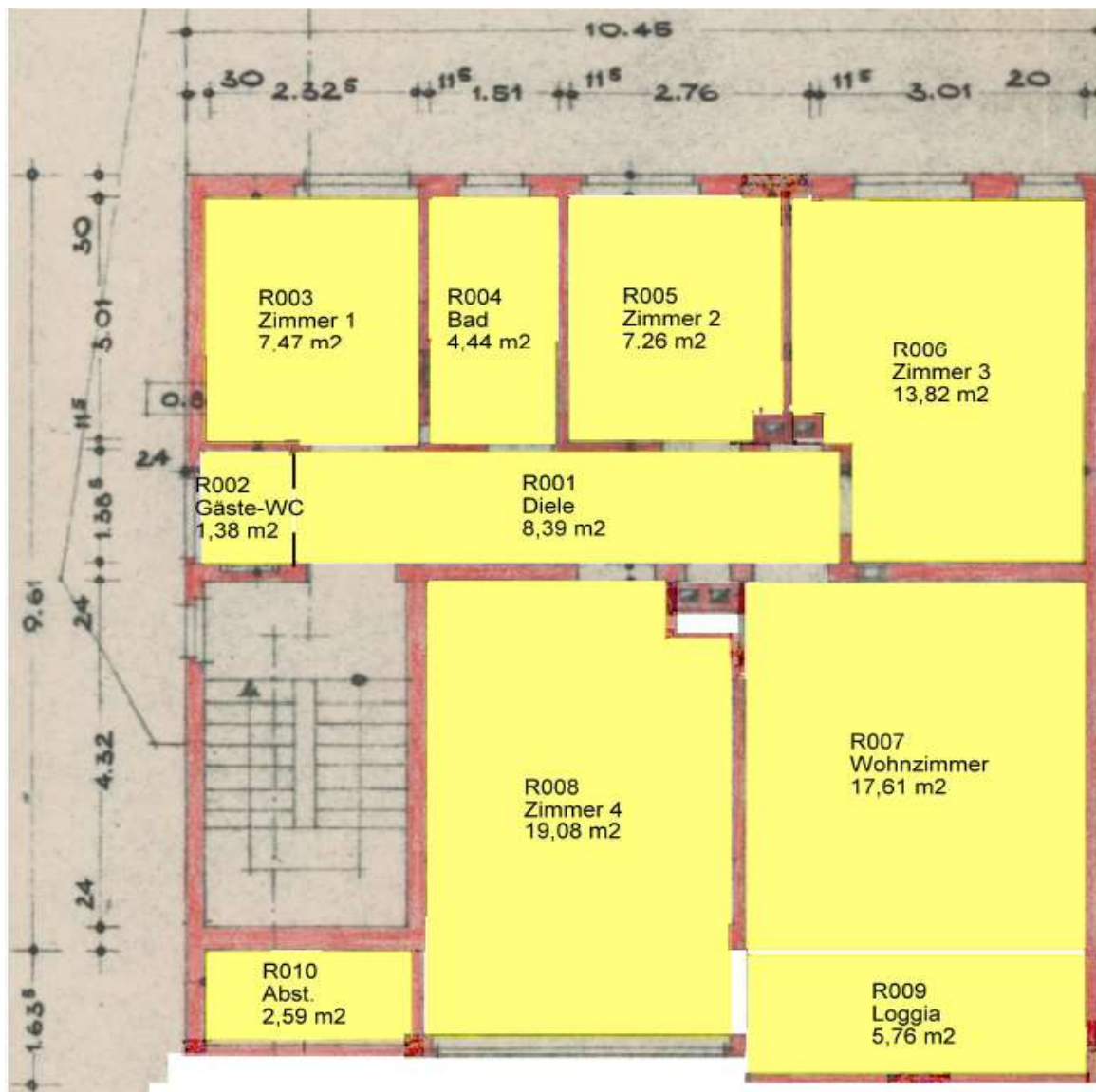
- Kurzbeschreibung (am Original)
- Grundrisse / Schnitt
- Nutz-/Wohnflächenaufstellung
- Fotografien



Erdgeschoss EG (WE 1 - gelb; WE 2- rot); M 1:100 (verkleinert)



1. & 3. Obergeschoss (WE 2 und WE 4); M 1:100 (verkleinert)



2. Obergeschoss (WE 3); M 1:100 (verkleinert)

Wohn- und Geschäftsgebäude mit Garage - Schieffelingweg 18 / Matthäistraße - 53123 Bonn
 Wertermittlungsstichtag 19. August 2025 - AZ des AG: 223 K 30/22 Nutz-/Wohnflächenaufstellung

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m ²	Anrechnung %	WF / NF m ²	Bemerkung
Ladeneinheit:						
EG	Handel (Ladenlokal)	R001	51,23	100,00	51,23	
	Abst.	R002	1,35	100,00	1,35	
Summe EG					52,58	
Summe Ladeneinheit gesamt					52,58	
Wohnungen:						
EG	Flur	R004	9,79	100,00	9,79	
	Küche	R005	7,68	100,00	7,68	
	Bad	R006	3,19	100,00	3,19	
	Wohnzimmer	R007	21,72	100,00	21,72	
	Loggia	R008	5,01	25,00	1,25	
	Abst.	R009	0,92	25,00	0,23	
	Schlafzimmer	R008	14,37	100,00	14,37	
	Summe WE 1					58,23
1. & 3. OG	Diele	R001	8,39	100,00	8,39	
	Gäste-WC	R002	1,38	100,00	1,38	
	Zimmer 1	R003	7,47	100,00	7,47	
	Bad	R004	4,44	100,00	4,44	
	Zimmer 2	R005	7,26	100,00	7,26	
	Zimmer 3	R006	13,82	100,00	13,82	
	Wohnzimmer	R007	21,35	100,00	21,35	
	Loggia	R008	6,02	25,00	1,51	
	Abst.	R009	3,48	25,00	0,87	
	Zimmer 4	R010	14,21	100,00	14,21	
Summe je WE 2 und WE 4					80,70	
2. OG	Diele	R001	8,39	100,00	8,39	
	Gäste-WC	R002	1,38	100,00	1,38	
	Zimmer	R003	7,47	100,00	7,47	
	Bad	R004	4,44	100,00	4,44	
	Zimmer 1	R005	7,26	100,00	7,26	
	Zimmer 2	R006	13,82	100,00	13,82	
	Wohnzimmer	R007	17,61	100,00	17,61	
	Zimmer 3	R008	19,08	100,00	19,08	
	Loggia	R009	5,76	25,00	1,44	
	Abst.	R010	2,59	100,00	2,59	
Summe WE 3					83,48	
Summe Wohnfläche					303,11	
Summe Wohn- und Nutzfläche gesamt					355,69	