

Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

Aktenzeichen des AG: 023 K 045/23

---

### Wertermittlungsgutachten

für das mit einer teilunterkellerten, zweigeschossigen, Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem seitlichen, nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit ausgebautem Dachraum sowie einem rückwärtigen, separat gelegenen Nebengebäude bebaute Grundstück



Berta-Lungstras-Straße 31  
53119 Bonn

Wertermittlungstichtag: 19. Oktober 2023

---

### Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert	€	310.000
Sachwert der baulichen Anlagen	€	110.000
Vorläufiger Sachwert	€	420.000
Marktanpassung	€	40.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	90.000
Sachwert zum Wertermittlungstichtag	€	370.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)	€	460.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	90.000
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag	€	370.000
Jahresrohertrag	€	12.338
Verkehrswert / Jahresrohertrag		29,99
Bodenwertanteil	%	83,78
<b>Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag</b>	<b>€</b>	<b>370.000</b>

---

<b>1</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>
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
<b>2</b>	<b>Grundstück</b>
2.1	Grundbuch / Grundstücksdaten
2.2	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen
2.3	Beschreibung des Grundstücks
2.4	Beeinträchtigungen
2.5	Standort- / Grundstücksbeurteilung
<b>3</b>	<b>Gebäude und Außenanlagen</b>
3.1	Gebäudeart / Konzeption
3.2	Objektdaten
3.3	Baubeschreibung
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand
3.5	Beurteilung des Objektes
<b>4</b>	<b>Bodenwert</b>
4.1	Grundstücksgröße
4.2	Richtwert / Vergleichswert
4.3	Berechnung des Bodenwertes
<b>5</b>	<b>Sachwert</b>
5.1	Sachwert der baulichen Anlagen
5.2	Sachwert
<b>6</b>	<b>Ertragswert</b>
6.1	Ertragswertparameter
6.2	Berechnung des Ertragswertes
6.3	Ertragswert
<b>7</b>	<b>Zusammenfassende Beurteilung</b>
<b>8</b>	<b>Verkehrswert</b>
<b>9</b>	<b>Statistische Vergleichsdaten</b>
<b>0</b>	<b>Anlagen</b>

## 1 Allgemeines

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen  
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn  
Aktenzeichen des AG: 023 K 045/23

### 1.2 Auftragsdatum

28. August 2023

### 1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Lt. dem o.a. Auftragschreiben soll zum Zwecke der Zwangsversteigerung der Verkehrswert für das mit einer teilunterkellerten, zweigeschossigen, Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem seitlichen, nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit ausgebautem Dachraum sowie einem separat gelegenen Nebengebäude bebaute Grundstück, Grundbuch von Bonn, Blatt 4192, Gemarkung Bonn, Flur 55, Flurstück 271, Hof- und Gebäudefläche, Berta-Lungstras-Straße 31, Größe 593 m<sup>2</sup>, zum Wertermittlungstichtag 19. Oktober 2023 (Tag der 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

- auszugsweise Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs (Blatt 4192) vom 31. August 2023

### 1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- keine

### 1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Bundesstadt Bonn, Flurkarte M 1:500, vom 28. September 2023
- Unterlagen aus der Bauakte (u.a. zu einem Wohngebäude im hinteren Teil des Grundstücks, einer Genehmigung zum Kanalanschluss und einer schematischen Grundrisszeichnung sowie Unterlagen einer Sammelakte)

#### 1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft über die Förderung mit öffentlichen Mitteln sowie zur Mietpreis- und Belegungsbindung der Bundesstadt Bonn vom 2. Oktober 2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vom 9. Oktober 2023
- Auskunft über Erschließungskosten der Bundesstadt Bonn vom 3. November 2023
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 3. November 2023
- Bodenrichtwertauskunft über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- planungsrechtliche Auskünfte über das Internetportal der Bundesstadt Bonn
- Auskünfte über den Standort und Mieten vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen

#### 1.9 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Eine Außenbesichtigung durch den Verfasser fand am 18. Oktober und 15. November 2023 statt. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte.

#### 1.10 Mieter / Nutzer

- Eine Vermietung des Objektes zum Wertermittlungsstichtag ist nicht bekannt. Nach örtlicher Kenntnis erfolgte offenbar eine Eigennutzung bzw. stand das Objekt leer.

#### 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 Umgange 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.

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 18. Januar 2024 entnommen.

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

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Bonn
Blatt	4192

#### 2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Bonn
Flur	55
Flurstück	271
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
Lage	Berta-Lungstraß-Straße 31
Größe	593 m <sup>2</sup>

Anmerk. d. Verfassers: Die im Grundbuch aufgeführte Adresse weist einen Schreibfehler auf. Anstelle der "Berta-Lungstraß-Straße" muss es heißen "Berta-Lungstras-Straße", was nachfolgend und entgegen den Angaben im Grundbuch Berücksichtigung findet.

#### 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

Gemäß der Auskunft der Bundesstadt Bonn zur öffentlichen Förderung gilt das Objekt nicht als gefördert mit Wohnungsbaumitteln des Landes NRW und unterliegt somit 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 zu bewertende Grundstück weist mit einer mittleren Breite von rd. 15,0 m und einer mittleren Länge von rd. 39,0 m einen trapezförmigen Zuschnitt auf. Das Gelände ist annähernd eben.

An der nordöstlichen Seite grenzt es mit einer Länge von ca. 15,0 m an die Berta-Lungstras-Straße, von wo aus der Zugang und die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgen.

Die ca. 39,5 m lange, südöstliche Seite grenzt an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 272); es besteht teilweise beidseitige Grenzbebauung durch die auf dem Bewertungsgrundstück und dem Nachbargrundstück (Flurstück 272) errichteten baulichen Anlagen.

An der südwestlichen Rückseite grenzt das Bewertungsgrundstück mit einer Länge von ca. 15,0 m an die Straße "An der Düne".

Mit seiner ca. 37,5 m langen, nordwestlichen Seite grenzt es an bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 270); es besteht teilweise einseitige Grenzbebauung durch die auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 270) errichteten baulichen Anlagen.

#### 2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt an ausgebauten, öffentlichen Straßen.

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

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsbereich.

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Bewertungsgrundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

#### 2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7523-9 vom 27. März 1968 mit einer einfachen Änderung vom 5. Oktober 2016, der für den betroffenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 30 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise zur Berta-Lungstras-Straße und eine daran anschließende eingeschossige Bauweise im rückwärtigen Bereich bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie gestaffelte Baugrenzen im Bereich des Wohnhauses und des angrenzenden rückwärtigen Grundstücksbereichs (WA / II / 0 / GRZ 0,4 / GFZ 0,7 / Baugrenzen) festsetzt.

Die vorhandene Bebauung entspricht weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Jedoch überbauen die baulichen Anlagen des Nebengebäudes die festgesetzte Baugrenze; für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass für die vorhandenen Abweichungen entsprechende Ausnahmegenehmigungen eingeholt worden sind. Darüber hinaus wird unterstellt, dass sämtliche abweichende Gebäudeteile genehmigungskonform errichtet und abgenommen wurden.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan die Errichtung von Garagen mit vorgelagerter befestigter Fläche im Bereich der Straße "An der Düne" vorsieht. In diesem Bereich war somit auch eine Zufahrt möglich, die aufgrund der weiteren Zufahrt an der Berta-Lungstras-Straße bisher nicht beansprucht wurde.

Das Grundstück liegt im Bereich der Stellplatzgebietszone II. Für notwendige Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden oder durch Baulast auf einem benachbarten Grundstück gesichert werden können, betragen die Ablösebeträge in dieser Zone 6.850 € p. Stellplatz (s. Pkt. 3.4.1).

Inzwischen sind gemäß der Stellplatzsatzung der Bundesstadt Bonn vom 5. Mai 2022 bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs die Lage des Objektes, die Größe der Wohneinheiten bzw. der Nutzflächen und Mobilitätsmaßnahmen (Anbindung an den ÖPNV, Car-Sharing etc.) zu berücksichtigen. Demnach verringert sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze - je nach Zone - um 10,0 - 40,0 %.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Lagezone 2, sodass aufgrund der Lagegunst, bei einer künftigen Baumaßnahme eine Reduzierung um 25,0 % möglich ist.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich mindestens ein Außenstellplatz, sodass für die nachfolgende Wertermittlung unterstellt werden kann, dass notwendige Stellplätze auf dem Bewertungsgrundstück nachgewiesen werden.

#### 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 <sup>2</sup>	593
bebaute Fläche	m <sup>2</sup>	61
unbebaute Fläche	m <sup>2</sup>	532
GRZ vorhanden		0,10
BGF gesamt	m <sup>2</sup>	166
BGF anrechenbar	m <sup>2</sup>	110
GFZ vorhanden		0,19

#### 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 zu bewertende Grundstück weder von Altlasten noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. 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, mit Ausnahme der Einwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Berta-Lungstras-Straße, keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren nicht festzustellen.

Gemäß den Angaben des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW liegt die Belastung durch den Straßenverkehr im Bereich des Wohnhauses im 24-Stunden Durchschnitt zwischen 65 bis 69 dB(A) sowie im vorderen Grundstücksbereich bei 70 und 74 dB(A), was einem erhöhten Lärmpegel entspricht und eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung darstellt. In den für die Bewertung angesetzten Parametern wird dies angemessen berücksichtigt.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

#### 2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einem zentralen, gut erreichbaren Standort innerhalb der Bundesstadt Bonn.

Das Grundstück ist gut an die Infrastruktur der Stadt Bonn und des Großraums Köln / Bonn angebunden und sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig in ausreichendem Umfang vorhanden.

Als Negativ sind die erheblichen Immissionen auf das Grundstück zu bewerten.

### **3 Gebäude und Außenanlagen**

#### 3.1 Gebäudeart / Konzeption

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer in den 1930er Jahren errichteten, teilunterkellerten zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem seitlichen, nicht unterkellerten eingeschossigen Anbau mit ausgebautem Dachraum sowie einem rückwärtigen, separat gelegenen Nebengebäude mit Pultdach bebaut.

Der Zugang und die Zufahrt zu dem in Massivbauweise mit Satteldach errichteten Bewertungsobjekt erfolgt von der Berta-Lungstras-Straße aus.

Im Untergeschoss (UG) befinden sich ein bzw. mehrere Kellerräume mit Heizungsraum.

Ausgehend von dem seitlich des Objektes erreichbaren Eingangsbereich ist im Erdgeschoss (EG) der Doppelhaushälfte eine Diele, von der ein Wohnzimmer mit Zugang zu einer Küche und einem Essbereich erreichbar sind. Überdies besteht über einen weiteren Flur Zugang zu einem Zimmer sowie einem Bad mit WC. Das Obergeschoss (OG) wird über eine Treppe vom Erdgeschoss erschlossen.

Im OG befindet sich ausgehend vom Treppenaufgang ein Flur mit Zugang zu einem Zimmer sowie einem weiteren Zimmer, von dem ein ausgebauter (Bad-) Bereich im seitlichen Anbau erreichbar ist.

Der Dachraum bzw. der Spitzboden (SB) dient dabei als weitere Lagerfläche.

Überdies ist über den Gartenbereich das im mittleren Grundstücksteil errichtete Nebengebäude erreichbar.

Die Fläche rund um das Bewertungsobjekt ist befestigt oder begrünt. Zur Berta-Lungstras-Straße ist das Bewertungsgrundstück im Bereich des Wohnhauses durch eine Mauer mit Tor abgetrennt.

### 3.2 Objektdaten

Die Objektdaten wurden den vorliegenden Unterlagen nach Plausibilisierung auf der Basis der vorliegenden Grundriss- und Schnittzeichnungen durch das Büro des Verfassers ermittelt.

Dabei wurden die Flächen mit Hilfe eines CAD-Programms in Anlehnung an die allgemein anerkannte Wohnflächenverordnung plausibilisiert.

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

Es ist darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass die Grundrisse aufgrund fehlender Pläne anhand der Grundrisse des Nachbarhauses ( ) konstruiert wurden; eine diesbezügliche Haftung wird aufgrund fehlender Informationen vollumfänglich ausgeschlossen.

#### 3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung

Vollständige Baugenehmigungs- und Abnahmebescheinigungen aus dem Ursprungsbaujahr liegen nicht vor. Aus den vorliegenden Unterlagen geht lediglich hervor, dass die baulichen Anlagen des Straßenzuges in den 1930er Jahren errichtet wurden. Nachfolgend wird für das Bewertungsobjekt ein Baujahr zwischen ca. 1935 bis 1940 vorausgesetzt, was sich aus den vorliegenden Bauunterlagen (siehe Punkt 3.4.1) ableiten lässt.

Baujahr ca. 1935 / 1940  
 wirtsch. Baujahr 1983

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

Lage	BRI m <sup>3</sup>	BGF	
		gesamt m <sup>2</sup>	anrechenbar m <sup>2</sup>
UG	60	22	
EG	178	61	61
OG	125	49	49
DG / SB	52	34	
Objekt gesamt	415	166	110

### 3.2.3 Stellplätze (EP)

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich im Zufahrtsbereich ein nicht überdachter Außenstellplatz; ferner können weitere Fahrzeuge auf den Freiflächen des Bewertungsgrundstückes abgestellt werden, die jedoch nicht separat erfasst werden. Vielmehr wird die Möglichkeit in den nachfolgenden Wertparametern angemessen gewürdigt; auf die gemäß Bebauungsplan mögliche Errichtung einer Garage im Bauwich der Straße "An der Düne" wurde hingewiesen.

Art der Stellplätze	Stück
EP Gelände	1

### 3.2.4 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Lage	vermietbare Flächen in m <sup>2</sup> / Stellplätze in Stück						
	Wohnen						gesamt
EG	46,05						46,05
OG	29,96						29,96
gesamt m <sup>2</sup>	76,01						76,01
Stellplätze	EP GE						
gesamt St	1						1

### 3.2.5 Verhältniszahlen

Lage	Objektdaten					Verhältniszahlen		
	BGF gesamt m <sup>2</sup>	BRI m <sup>3</sup>		WF m <sup>2</sup>	EP St	BGF/BRI	BGF/WF	EP/WF
UG	22	60				1/2,73		
EG	61	178		46,05		1/2,92	1/0,75	
OG	49	125		29,96		1/2,55	1/0,61	
DG / SB	34	52				1/1,53		
Stellplätze sonstige					1			
gesamt	166	415		76,01	1	1/2,50	1/0,46	1/76

### 3.2.6 Geschosshöhen / Lichte Höhen / Nutzlasten

Geschoss	Geschosshöhe		Lichte Höhe			Nutzlast kN/m <sup>2</sup>	
	von m	bis m	von m	bis m	Doppelboden in cm		abgeh. Decke in cm
UG		2,60		2,20	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
EG		2,50		2,30	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
OG	0,90	2,70	0,70	2,50	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
DG / SB	0,40	3,00	0,30	2,90	n. vorh.	n. vorh.	k. A.

### 3.3 Baubeschreibung

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

Nachfolgend werden nur die wesentlichen, bei der Außenbesichtigung erkennbaren Bau- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Für die Bewertung werden ein dem Baujahr und von außen einschätzbarer Zustand sowie ein dementsprechender Ausstattungsstandard unterstellt.

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	Stahlbetonfundamente und Stahlbetonboden auf Sauberkeitsschicht bzw. Stampfbeton
Tragkonstruktion	Stampfbeton, Stahlbeton oder Mauerwerk
Außenwände	Stampfbeton, Stahlbeton oder Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decken	Stahlbeton oder Holzbalken
Treppen	Stahlbetontreppen oder aus Holzkonstruktion
Dachkonstruktion	Satteldach aus Holzkonstruktion
Dachdeckung / -dichtung	Ziegeldeckung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

#### 3.3.2 Fassaden

verputzt und gestrichen, Sockel farblich abgesetzt

#### 3.3.3 Ausbau

Fußböden	Fliesen-, Laminat- oder Teppichbelag UG Estrich gestrichen
Wände	verputzt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen
Decken	verputzt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen UG Stahlbeton oder gestrichen
Türen	Hauseingangstür Alutür mit Glasausschnitt
Tore	Eisentor zum Garten, lackiert

Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und teilweise Rollläden oder / und Vergitterung
<b>3.3.4 Technischer Ausbau</b>	
Versorgungsanschlüsse	Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Abwasseranschluss an den öffentlichen Kanal
Heizung	Öl- oder Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung	über Einzelgeräte oder die Zentralheizung
Elektroinstallationen	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
<b>3.3.5 Außenanlagen</b>	
Befestigte Flächen	Betonverbundpflaster
Grünanlagen	Rasen, Sträucher, Bäume und Hecken
Einfriedungen	Stahlzaunanlage oder Holz- bzw. Maschendrahtzaun, zur Berta-Lungstras-Straße auch Grenzmauer
<b>3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile</b>	
	Separat gelegenes Nebengebäude mit Pultdach, welches aufgrund fehlender Unterlagen bzw. Genehmigungen, unter kaufmännischer Vorsicht als abgeschrieben angesehen wird.
<b>3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert</b>	
	nicht vorhanden, abgeschrieben oder demontabel
<b>3.4 Bau- und Unterhaltungszustand</b>	
<b>3.4.1 Genehmigungskonformität</b>	
Vollständige Baugenehmigungs- und Abnahmebescheinigungen aus dem Ursprungsbaujahr liegen nicht vor. Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass die baulichen Anlagen in den 1930er Jahren errichtet wurden. Zudem liegen Unterlagen aus einer Sammelakte des VI. Bauabschnittes von 1938/39 (Berta-Lungstras-Straße ) vor. Dabei handelt es sich u.a. um einen Bauschein vom 9. Mai 1939 sowie eine Gebrauchsabnahme vom 5. Dezember 1939.	
Lt. Unterlagen aus der Bauakte wurde der rückwärtige, separat gelegene Nebengebäude illegal errichtet bzw. wurde eine Verlängerung zum Abriss des Gebäudes um drei Jahre aufgegeben. Es wird unterstellt, dass das Gebäude geduldet wird bzw. eine nachträgliche Baugenehmigung und Bauabnahme erfolgt ist; auf die als abgeschrieben angesehenen baulichen Anlagen wurde unter Punkt 3.3.6 hingewiesen.	

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 Beanstandung errichtet und abgenommen wurden und dass darüber hinaus keine unzulässigen An-, Aus- oder Umbauten erfolgt sind.

#### 3.4.2 Bautenstand und baulicher Zustand

Das zwischen 1935 und 1940 errichtete Bewertungsobjekt wies zum Zeitpunkt der Außenbesichtigung einen dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Zustand auf; auf die nicht ermöglichte Innenbesichtigung wurde hingewiesen.

Aufgrund dessen werden im Folgenden unter kaufmännischer Vorsicht Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten (Renovierung der Wohnflächen, Modernisierung der sanitären Anlagen, etc.) berücksichtigt.

Ferner geht aus den teilweise vorliegenden Bauunterlagen zur Erweiterung, der Einbau eines Bades hervor.

Es waren jedoch vereinzelte Schäden an der Fassade und im Bereich des Eingangs erkennbar (u.a. Rissbildungen etc.), was zu beheben ist. Ferner wurden die Dachflächen bisher nicht erneuert. Inwieweit im DG und auch in den Kellerräumen Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind, konnte nicht bestimmt werden. Da jedoch bei Objekten dieses Baujahres und in der Lage entsprechende Schäden vorhanden sein können, wird unter kaufmännischer Vorsicht ein Kostenabzug zur Beseitigung von kleineren Mängeln berücksichtigt.

Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in Ermangelung der Innenbesichtigung hinsichtlich größerer Schäden, jedwede Haftung ausgeschlossen wird.

Durch den Gesamteindruck und den teilweise durch Fensteröffnungen erkennbaren Zustand der Wohnflächen, ist eine vollständige Renovierung der Innenräume inkl. der Erneuerung der Bäder etc. unter kaufmännischer Vorsicht in Abzug zu bringen.

Zum Zustand der technischen Gebäudeausstattung können ebenfalls keine wertenden Aussagen getroffen werden. Da jedoch bei derartigen Objekten zumeist auch die technische Gebäudeausstattung ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überschritten hat, werden nachfolgend pauschale Kosten zur Überarbeitung in Abzug gebracht.

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 eine volle Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen 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.

Für das Gebäude liegt dem Verfasser kein Energieausweis gemäß GEG vor.

Nachfolgend werden Kosten zur Beschaffung eines aktuellen Energieausweises in Abzug gebracht.

Zum Zustand und zur Funktionsfähigkeit des Heizsystemes bzw. der Heizungsanlage können keine wertenden Aussagen getroffen werden, da anlässlich der Ortsbesichtigung lediglich eine Außenbesichtigung erfolgte.

Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass die Heizungsanlage ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überschritten hat, werden nachfolgend pauschale Kosten für den Austausch von Komponenten berücksichtigt.

Bei der nachfolgenden Bewertung wird im Übrigen vom derzeitigen energetischen Zustand ausgegangen, da bei einer vollständigen energetischen Modernisierung der baulichen Anlagen weitere wertrelevante Parameter in der vorliegenden Wertermittlung (u.a. Restnutzungsdauer) anzupassen wären, was zu geänderten Wertansätzen führen, jedoch wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, zu einem vergleichbaren Ergebnis führen würde.

#### 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.

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

In der Bundesstadt Bonn gelten für Grundstücke, die sich innerhalb von Wasserschutzgebieten befinden, die o.g. Fristen; außerhalb dieser Gebiete bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Festlegungen.

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 bzw. zum Stichtag vorhandenen 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 etc.

- Renovierung der Wohnflächen inkl. Modernisierung der Bäder			
m <sup>2</sup>	76,01 à €	550	-€ 41.806
- Beseitigung von kleineren Schäden an der Fassade und Feuchtigkeitsschäden in den Räumen im UG, pauschal			-€ 12.500
- Austausch von Teilen der technischen Anlagen etc., pauschal			-€ 30.000
- Gartengestalterische Maßnahmen			-€ 2.500
Zwischensumme			-€ 86.806
Rundung / Unvorhergesehenes / Beschaffung eines Energieausweises			-€ 3.194
erforderliche Aufwendungen gerundet			-€ 90.000

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

Die zwischen 1935 und 1940 errichtete Doppelhaushälfte befindet sich in einem dem Alter entsprechend durchschnittlichen Zustand. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass lediglich eine Außenbesichtigung erfolgen konnte, wobei unter kaufmännischer Vorsicht unterstellt wird, dass sich die Innenanlagen in einem durchschnittlichen Zustand befinden und mit den berücksichtigten Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ein durchschnittlicher Zustand erreicht werden kann.

Der Zuschnitt und die Raumaufteilung entsprechen weitestgehend den heutigen Anforderungen an Wohnraum, wobei in Teilen gefangene Räume vorhanden sind und das Objekt gegenüber der Grundstücksgröße unterdimensioniert ist.

Aufgrund der Lage, der Beschaffenheit sowie des unterstellten Zustandes des Objektes erscheint nach Durchführung der oben benannten Maßnahmen eine gute Vermarktbarkeit für das Bewertungsobjekt gegeben.

#### 4 Bodenwert

##### 4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m <sup>2</sup>	593
Bauland	m <sup>2</sup>	593

##### 4.2 Richtwert / Vergleichswert

Von [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) wurde zum Stichtag 1. Januar 2023 ein Bodenrichtwert für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück im Lerchenweg in Höhe von 590 €/m<sup>2</sup> (ebf) bei eingeschossiger Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern und einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> im Wohngebiet benannt.

Richtwert (ebf) zum 01.01.2023	€/m <sup>2</sup>	590
Grundstücksgröße	m <sup>2</sup>	600
Nutzungsart	W-Gebiet	
Geschossigkeit	I	
vorhandene GFZ	0,19	
vorhandene Geschosse	I + DG	

Da das Bewertungsgrundstück den Parametern des Vergleichsgrundstücks annähernd entspricht, wird der Richtwert nachfolgend lediglich aufgrund der erheblichen Lärmimmissionen auf das Grundstück angemessen angepasst.

gewählter, angemessener Wert		
Bauland (ebf)	€/m <sup>2</sup>	530

##### 4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)					
m <sup>2</sup>	593	à	€	530	314.290
Rundung			-€		4.290
Bodenwert gerundet			€		310.000

Der Bodenwertanteil beträgt bei einer Wohnfläche von 76 m<sup>2</sup> rund 4.078 €/m<sup>2</sup> WF.

**5 Sachwert**

5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

5.1.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr ca. 1935 / 1940

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Flächen- und Objektqualität, nach Durchführung der unterstellten Maßnahmen und des unter Punkt 3.2.1 aufgeführten Baujahres wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit 40 Jahren eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) für vergleichbare Objekte ergibt sich das nachfolgend aufgeführte angenommene Baujahr.

wirtsch. Baujahr		1983
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
wirtsch. Alter	Jahre	40
wirtsch. Restnutzungsdauer	Jahre	40

5.1.2 Index zum Wertermittlungsstichtag

[www.destatis.de](http://www.destatis.de) / Wohngebäude  
 Indexamstellung vom Basisindex 2010 auf Basisindex 2015

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

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.

Aufgrund des eingeschossigen Anbaus mit ausgebautem Dachraum wird im Folgenden eine Mischkalkulation angewendet.

Objektart	Doppel- und Reihenendhäuser		
Objekttyp	2.12		
Standardstufe	2 - 3		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m <sup>2</sup>	595 - 685
Objektart	Doppel- und Reihenendhäuser		
Objekttyp	2.21		
Standardstufe	2 - 3		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m <sup>2</sup>	825 - 945

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 700 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

Der Ausgangswert von 700 €/m<sup>2</sup> BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungsstichtag angepasst:

Basiswert rd.	€	700 / 89,2 x 160,6		€	1.260
					<u>1.260</u>

5.1.4 Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Herstellungskosten	BGF	€/m <sup>2</sup>		1.260
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%		6
Herstellungskosten				
Bauteile gesamt				
m <sup>2</sup>	166 à €	1.260		€ 209.160
(entspricht rd. 504 €/m <sup>3</sup> )				
Außenanlagen / Hausanschlüsse				
pauschal		%	6	€ 12.550
				<u>€ 221.710</u>
Herstellungskosten 2023				€ 221.710

5.1.5 Alterswertminderung

linear	%	50		-€ 110.855
(Alter = 40 Jahre, RND = 40 Jahre, GND = 80 Jahre)				
Zwischensumme				€ 110.855
Rundung				-€ 855
				<u>€ 110.000</u>

5.1.6 Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt

5.2 Sachwert

Bodenwert (aus 4.3)		€ 310.000
Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt (aus 5.1.6)		€ 110.000
		<u>€ 420.000</u>

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

Die Marktanpassungsfaktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn in Abhängigkeit der Wohnfläche, der Standardstufe, sowie des vorläufigen Sachwertes zum Stichtag abgeleitet und liegen für Einfamilien-Reihenendhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern bei einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von 400.000 € je nach Standardstufe 2 bis 3 bei einem Faktor zwischen 1,20 und 1,34; bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000 € und sonst gleichen Parametern beträgt der Faktor 1,04 bis 1,19.

Seitens des zuständigen Gutachterausschusses wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den ermittelten Faktoren um Durchschnittswerte handelt, die je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abweichen können.

Ergänzend wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine deutliche Streuung der in die Stichprobe eingeflossenen Faktoren erkennbar ist, sodass die jeweils anzuwendenden Anpassungsfaktoren sachverständig anzupassen sind. Ferner war nach ersten Auswertungen des zuständigen Gutachterausschusses zuletzt ein Rückgang der Kaufpreises festzustellen.

Unter Berücksichtigung der Lage und Beschaffenheit des Objektes erscheint eine Marktanpassung des zu bewertenden Grundstücks mit einem Faktor von ca. 1,10 angemessen. Unter Berücksichtigung der bislang vorgenommenen Rundungen ergibt sich nachfolgender (gerundeter) Zuschlag.

Marktanpassung	€	40.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	-€	90.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	370.000

**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

Aufgrund der Eigennutzung bzw. der unbekanntenen Vermietungssituation kann zum Wertermittlungsstichtag ein aktueller Jahresrohertrag nicht ermittelt werden.

6.1.4 Marktüblicher Jahresrohertrag

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

Nutzungsart	m²/St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m²/St	€ gesamt	€ p. m²/St	€ gesamt
Wohnen	76,01	13,00	988,13	156,00	11.857,56
EP Gelände	1	40,00	40,00	480,00	480,00
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			1.028,13		12.337,56

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 im Grundstücksmarktbericht zum Stichtag 1. Januar 2023 für Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 55 Jahren ( $\pm 13$  Jahre) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,83 % aus; die Standardabweichung beträgt  $\pm 0,29$  Prozentpunkte.

Derzeit sind am Immobilienmarkt Preisrückgänge zu verzeichnen, die auf die aktuelle Inflation und steigende Immobilienzinsen zurückzuführen sind.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage, der Ausstattung und dem Zustand des Objektes nach der Durchführung der unterstellten Maßnahmen sowie der Lage ist der Liegenschaftszinssatz entsprechend zu wählen.

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

#### 6.1.6 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Dem Objekt und der Ausstattung entsprechend werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten		
Wohneinheit	€/St	330,00
EP Gelände	(im o. a. Ansatz enthalten)	
Instandhaltungskosten		
Wohnen	€/m <sup>2</sup>	13,00
EP Gelände	€/St	50,00
Mietausfallwagnis		
pauschal	%	2,00

#### Betriebskosten

Es wird unterstellt, dass nicht umlagefähige Betriebskosten bei einer Vermietung durch Vollumlage auf den Mieter nicht anfallen.

#### 6.2 Berechnung des Ertragswertes

6.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4) € 12.338

#### 6.2.2 Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 6.1.6)

Verwaltungskosten		
Wohneinheit		
St	1 à €	330,00
EP Gelände		€ 330
(im o. a. Ansatz enthalten)		
(entspricht 2,67 % des Jahresrohertrages)		

Instandhaltungskosten			
Wohnen			
m <sup>2</sup>	76,01 à €	13,00 €	988
EP Gelände			
St	1 à €	50,00 €	50
Instandhaltungskosten gesamt		€ 1.038	€ 1.038
(entspricht 8,41 % des Jahresrohertrages)			
Mietausfallwagnis			
%	2,00 von €	12.338	€ 247
Betriebskosten			
Nicht umlagefähige Betriebskosten fallen nicht an.			
Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt		€ 1.615	- € 1.615
(entspricht 13,09 % des Jahresrohertrages, Rundungsdifferenz möglich)			
6.2.3 Jahresreinertrag			€ 10.723
6.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert aus 4.3)			
%	1,80 von €	310.000	- € 5.580
6.2.5 Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 5.143
Restnutzungsdauer		J. 40	
Liegenschaftszinssatz		% 1,80	
Kapitalisierungsfaktor		28,34	
Zwischensumme			€ 145.753
Rundung			€ 4.247
6.2.6 Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 150.000
6.3 Ertragswert			
Bodenwert (aus 4.3)			€ 310.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)			€ 150.000
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen			€ 460.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau		-	€ 90.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag			€ 370.000

## 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.

Der ermittelte Verkehrswert führt zu einem Wertanteil (ohne Ertragsanteil Stellplatz) von rd. 4.679 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist entsprechend der Lage und Ausstattung sowie der geringen Wohnfläche gegenüber der Grundstücksfläche als marktgerecht einzustufen.

## 8 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einer teilunterkellerten, zweigeschossigen, Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem seitlichen, nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit ausgebautem Dachraum sowie einem rückwärtigen, separat gelegenen Nebengebäude bebaute Grundstück

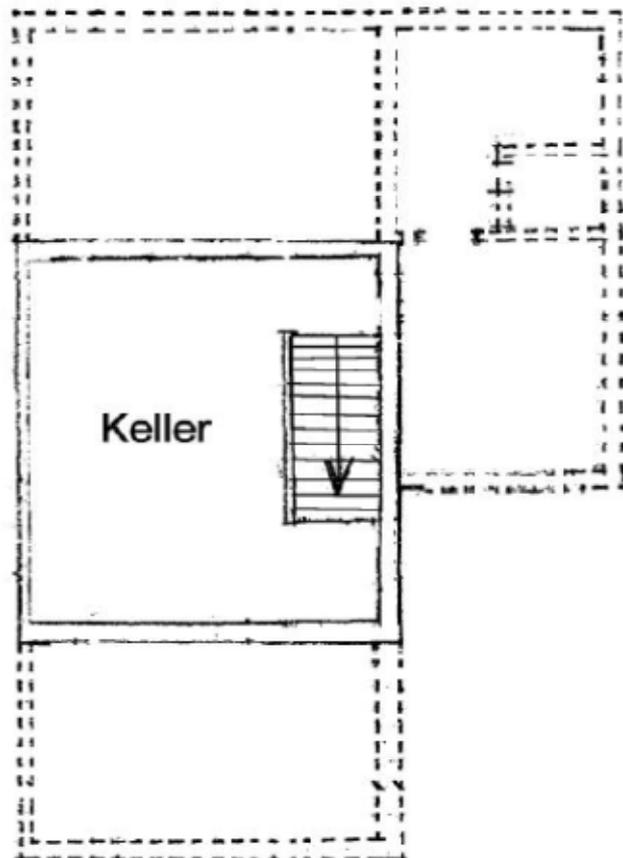
Berta-Lungstras-Straße 31 - 53119 Bonn

wird auf Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und Mängelbeseitigungskosten zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€ <u>370.000</u>
(i. W.: dreihundertsiebzigtausend EUR)	

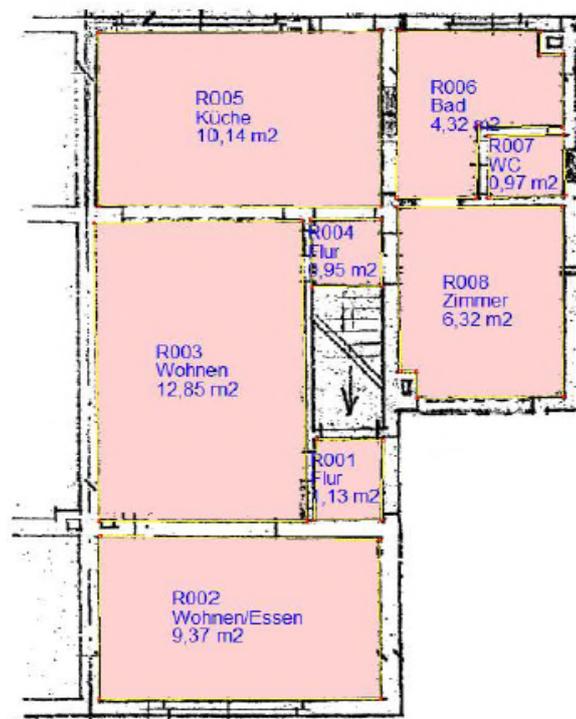
## Anlagen

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



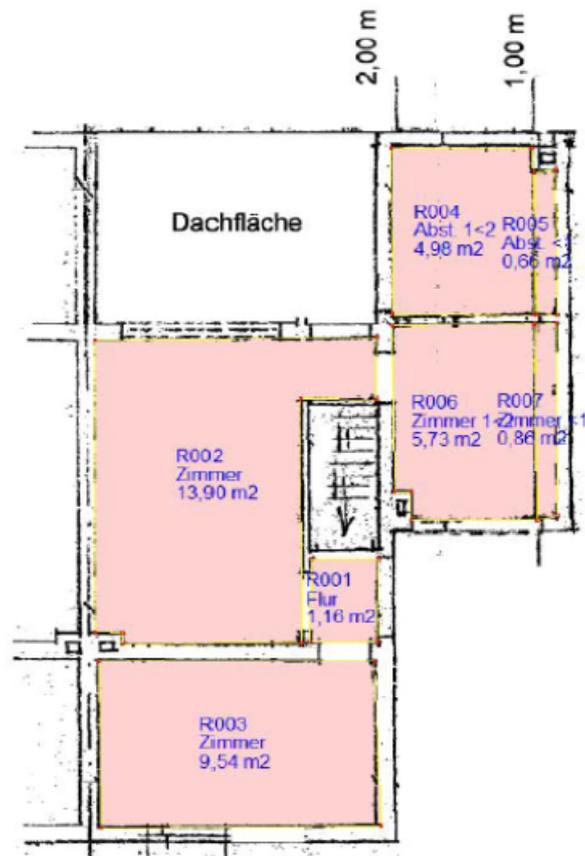
Grundriss Untergeschoss (Maßstab ca. 1:100, verkleinert)





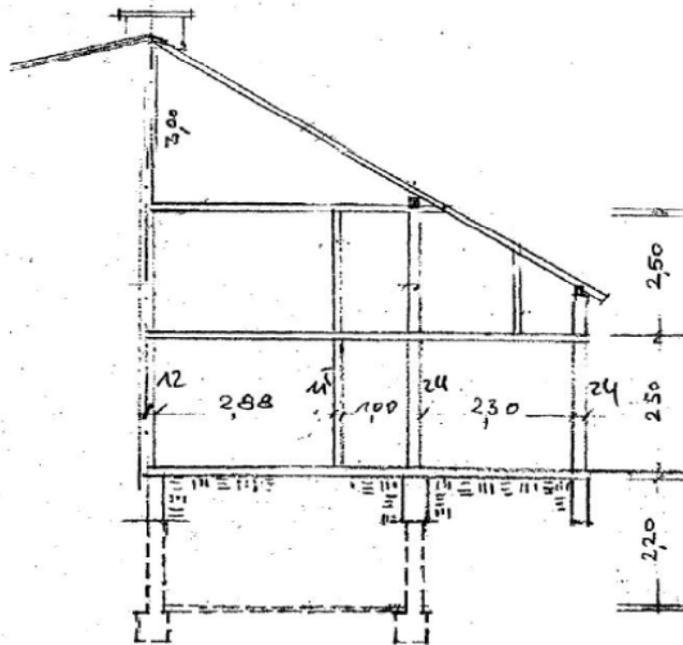
Grundriss Erdgeschoss (Maßstab ca. 1:100, verkleinert)





Grundriss Obergeschoss (Maßstab ca. 1:100, verkleinert)





Schnitt (Maßstab ca. 1:100, verkleinert)

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m <sup>2</sup>	Anrechnung %	WF / NF m <sup>2</sup>	Bemerkung
EG	Flur	R001	1,13	100,00	1,13	
	Wohnen/Essen	R002	9,37	100,00	9,37	
	Wohnen	R003	12,85	100,00	12,85	
	Flur	R004	0,95	100,00	0,95	
	Küche	R005	10,14	100,00	10,14	
	Bad	R006	4,32	100,00	4,32	
	WC	R007	0,97	100,00	0,97	
	Zimmer	R008	6,32	100,00	6,32	
					46,05	
OG	Flur	R001	1,16	100,00	1,16	
	Zimmer	R002	13,90	100,00	13,90	
	Zimmer	R003	9,54	100,00	9,54	
	Abst. 1<2	R004	4,98	50,00	2,49	
	Abst. <1	R005	0,66	0,00	0,00	
	Bad 1<2	R006	5,73	50,00	2,87	
	Bad <1	R007	0,86	0,00	0,00	
Summe OG					29,96	
Wohnfläche gesamt					76,01	