

Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 023 K 051/23

Wertermittlungsgutachten

für den 45 / 100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Sockelgeschoss nebst zwei Abstellräumen im Sockelgeschoss und den Sondernutzungsrechten an der Terrasse 2 und dem Stellplatz St 2 (Blatt 10642) sowie für den 55 / 100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst zwei Balkonen und dem Sondernutzungsrecht an der Garage 1 (Blatt 10643), an dem mit einem freistehenden, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit Sockelgeschoss und einer Garage im Bauwuch bebauten Grundstück



Briandstraße 104
53123 Bonn

Wertermittlungsstichtag: 11. Januar 2024

Aktenzeichen des Gerichts: 023 K 051/23

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert	€	330.000
Sachwert der baulichen Anlagen	€	320.000
Vorläufiger Sachwert	€	650.000
(nach Marktanpassung nach Mängelbeseitigung)		
Marktanpassung	€	160.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	120.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	690.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)	€	810.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	120.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	690.000
Bodenwertanteil	%	47,83
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	690.000
Verkehrswert der WE 1 (55/100 MEA) zum Wertermittlungsstichtag	€	390.000
Verkehrswert der WE 2 (45/100 MEA) zum Wertermittlungsstichtag	€	300.000

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	Bemerkungen
2	Grundstück
2.1	Wohnungsgrundbuch I / Grundstücksdaten
2.2	Wohnungsgrundbuch II / Grundstücksdaten
2.3	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen
2.4	Beschreibung des Grundstücks
2.5	Beeinträchtigungen
2.6	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

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn
Aktenzeichen des Gerichts: 023 K 051/23

1.2 Auftragsdatum

11. Oktober 2023

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Gemäß dem o. g. Auftrag soll zum Zweck der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des 45 / 100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Sockelgeschoss nebst zwei Abstellräumen im Sockelgeschoss und den Sondernutzungsrechten an der Terrasse 2 und dem Stellplatz 2 (Blatt 10642) sowie für den 55 / 100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst zwei Balkonen und dem Sondernutzungsrecht an der Garage ST 1 (Blatt 10643), an dem mit einem freistehenden, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit Sockelgeschoss und einer Garage im Bauwisch bebauten Grundstück, Gemarkung Duisdorf, Flur 13, Flurstück 423, Gebäude- und Freifläche, Größe 438 m², Briandstraße 104 in 53123 Bonn, zum Wertermittlungstichtag 11. Januar 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt werden.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, zunächst für die beiden genannten Miteigentumsanteile der Verkehrswert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Gesamtgrundstücks ermittelt und unter Punkt 8 dieser Verkehrswert auf die jeweiligen Miteigentumsanteile aufgeteilt wird.

1.4 Rechtliche Grundlagen

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

1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- unbeglaubigte Kopien der Wohnungsgrundbuchblätter 10642 und 10643 vom 19. Oktober 2023
- Kopie der Teilungsurkunde mit Anlagen der Notarin _____, Bonn (UR. Nr. 483/2010) vom 19. April 2011 und Kopie der Änderung der Teilungserklärung der Notarin _____, Bonn (UR. Nr. 293/2011 S) vom 27. Mai 2011 inkl. Abgeschlossenheitsbescheinigung der Wohnungen vom 14. Juli 2010 und Nachtrag zur Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 14. Februar 2011.

1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- keine

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Bundesstadt Bonn, Flurkarte Maßstab 1:500, vom 9. November 2023
- Auszüge aus der Bauakte der Bundesstadt Bonn (u.a. Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen, Flächen- und Raumberechnungen, Baugenehmigungs- und Abnahmebescheinigungen)

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Erschließungsbeitragsauskunft der Bundesstadt Bonn vom 30. April 2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 11. Dezember 2023
- Auskunft über die Förderung mit öffentlichen Mitteln sowie zur Mietpreis- und Belegungsbindung der Bundesstadt Bonn vom 14. November 2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vom 9. November 2023
- Bodenrichtwertauskunft über 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

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 11. Januar 2024 in Anwesenheit von zwei Miteigentümern, dem Ehemann einer weiteren Miteigentümerin und einer Mitarbeiterin des Sachverständigen in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang.

1.10 Bemerkungen

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

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

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

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

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

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.

Eine Ableitung von Gebäudeversicherungswerten aus den Herstellungskosten ist ohne sachverständige Anpassung nicht möglich. Eine diesbezügliche Haftung wird vom Sachverständigen ausgeschlossen.

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

Für das Wertermittlungsgutachten werden die vorliegenden Grundbuchblätter für die beiden Miteigentumsanteile nachfolgend wiedergegeben, wobei, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, zunächst ein Verkehrswert für das Zweifamilienhaus ermittelt wird, der dann auf die jeweiligen Miteigentumsanteile aufzuteilen ist.

2.1 Wohnungsgrundbuch I / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden der unbeglaubigten Kopie des Wohnungsgrundbuchauszugs vom 19. Oktober 2023 entnommen.

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

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Duisdorf
Blatt	10642

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

45 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Duisdorf
Flur	13
Flurstück	423
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Briandstraße 104
Größe	438 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Untergeschoss nebst zwei Abstellräumen im Untergeschoss.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10642 und 10643). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurden folgende Sondernutzungsrechte zugeordnet:

- an der Terrasse 2 und dem Stellplatz St 2 des Lageplans.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der:

- Erstveräußerung
- Veräußerung an den Ehegatten
- Veräußerung an Verwandte in gerader Linie
- Veräußerung an Verwandte in Seitenlinie bis zum 2. Grad
- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Bezug: Bewilligung vom 15. Juli 2010 und 19. April 2011 (UR-Nrn. 483/2010 und 293/2011),
Notarin , Bonn. Von Blatt 563 hierher übertragen am 9. Juni 2011.

Anmerk. d. Verfassers: Es handelt sich um übliche Eintragungen bzgl. Miteigentumsanteile, die nachfolgend als wertneutral zu bewerten sind.

Die bestehenden Sondernutzungsrechte werden in den nachfolgenden Parametern, insbesondere im Herstellungskostenansatz (Sachwert) bzw. im Mietansatz (Ertragswert), angemessen gewürdigt.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Heizungsraum im Sockelgeschoss der Wohneinheit Nr. 2 zugewiesen wird, jedoch vom Eigentümer der Wohneinheit 1 mitgenutzt werden darf bzw. die hier vorhandene Heizungsanlage beiden Miteigentumsanteilen dient und von beiden instand zu halten ist.

2.1.2 Abteilung I / Eigentümer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

Anmerk. d. Verfassers: Der unter der lfd. Nr. 1 eingetragene Vermerk des Amtsgerichtes betrifft das laufende Zwangsversteigerungsverfahren und hat für den Zweck des Wertermittlungsgutachtens keinen wertrelevanten Einfluss.

2.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2 Wohnungsgrundbuch II / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden der unbeglaubigten Kopie des Wohnungsgrundbuchauszugs vom 19. Oktober 2023 entnommen.

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

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Duisdorf
Blatt	10643

2.2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

55 / 100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Duisdorf
Flur	13
Flurstück	423
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Briandstraße 104
Größe	438 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst zwei Balkonen.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10642 und 10643). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. Hier wurde folgendes Sondernutzungsrecht zugeordnet:
- an der Garage St 1 des Lageplans.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der:

- Erstveräußerung
- Veräußerung an den Ehegatten
- Veräußerung an Verwandte in gerader Linie
- Veräußerung an Verwandte in Seitenlinie bis zum 2. Grad
- Veräußerung durch den Insolvenzverwalter oder im Wege der Zwangsvollstreckung.

Bezug: Bewilligung vom 15. Juli 2010 und 19. April 2011 (UR-Nrn. 483/2010 und 293/2011),
Notarin , Bonn). Von Blatt 563 hierher übertragen am 9. Juni 2011.

Anmerk. d. Verfassers: Siehe Anmerkung unter Punkt 2.1.1

2.2.2 Abteilung I / Eigentümer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

Anmerk. d. Verfassers: Siehe Anmerkung unter Punkt 2.1.3

2.2.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.3.1 Baulasten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.2 Sonstiges

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

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

2.4 Beschreibung des Grundstücks

2.4.1 Makrolage / Infrastruktur

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.4.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.4.3 Mikrolage

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.4.4 Grundstücksform / Topographie

Das hier zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten, weist ausgehend von der südlichen zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Gefälle von insgesamt 2,5 m auf, wobei das Gelände bei Errichtung der baulichen Anlagen profiliert wurde.

Mit seiner ca. 25,0 m breiten, zweimal abknickenden Front grenzt es im Südosten an die Briandstraße; von hier aus erfolgen der Zugang zum Grundstück bzw. die Zufahrt zur Garage im Bauwisch. Ein für das Sondereigentum Nr. 2 zugeordnetes Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz war in der Örtlichkeit nicht eingerichtet.

Im Südwesten grenzt die ca. 20,0 m lange Seite an ein bebautes Grundstück (Flurstück 422); es besteht eine beidseitige Grenzbebauung durch die Garagen im Bauwisch auf dem Bewertungs- und Nachbargrundstück.

Die ca. 23,0 m lange, nordwestliche Rückseite grenzt an ein bebautes Grundstück (Flurstück 414).

Im Nordosten grenzt die ca. 13,5 m lange Seite ebenfalls an ein bebautes Grundstück (Flurstück 413).

2.4.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

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

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

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

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.4.6 Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans der Bundesstadt Bonn Nr. 7219-11 vom 20. August 1971, der für den betroffenen Bereich ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 30 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO, bei eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5, Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien entlang der Vorderfassade (WR / I / o / 0,4 / 0,5 / Baugrenzen / Straßenbegrenzungslinien) festsetzt; überdies sind lediglich Flachdächer zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind auf der Eingangsseite und zum Straßenraum keine Einfriedungen zulässig. Ferner bestehen Festsetzungen zu Einfriedungen, d.h. zur Gestaltung von notwendigen Stützmauern mit einer Höhe von 0,8 m sowie zu Hecken und Begrünungen. Zudem bestehen textliche Festsetzungen zu Einstellplätzen, sodass für jede Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Das Grundstück ist als Zweifamilienhaus Teil einer offenen Wohnbebauung. Es handelt sich um eine eingeschossige Bebauung mit Sockelgeschoss und einer Garage im Bauwisch. Die umliegende Bebauung ist überwiegend von einer Wohnbebauung in homogener Bauungsstruktur geprägt; dabei bestehen Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser und Mehrparteienwohnanlagen.

Die vorhandene Bebauung und Nutzung des Grundstücks entsprechen weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dabei wird darauf hingewiesen, dass auf dem Bewertungsgrundstück lediglich ein Stellplatz in Form einer Garage vorhanden ist.

Gemäß Stellplatzsatzung der Bundesstadt Bonn vom 13. Mai 2022 befindet sich das Bewertungsgrundstück in der Zone III, in der eine Abminderung der notwendigen Stellplätze von 10 % wegen guter öffentlicher Anbindung anzuwenden wäre.

Im Nachtrag der Anlage 8 zur WEG-Berechnung vom 14. Februar 2011 ist neben der Garage lt. Plan ein Stellplatz, der der Wohneinheit 2 zugeordnet ist, eingezeichnet, der jedoch in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist.

Eine nachträgliche Realisierung des Stellplatzes inklusive Zuwegung und der Abgeschlossenheit, sind mit einem geringen Kostenaufwand möglich, wofür entsprechende Kosten in Abzug gebracht werden.

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

Die Realisierung eines zweiten Stellplatzes wird im Folgenden vorausgesetzt, sodass für die nachfolgende Wertermittlung unterstellt wird, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Ablösebeträge be- bzw. entstehen.

2.4.7 Grundstückskennzahlen

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

Grundstücksgröße	m ²	438
bebaute Fläche	m ²	136 (ohne Garage)
unbebaute Fläche	m ²	302
GRZ vorhanden		0,31
BGF gesamt	m ²	272
BGF anrechenbar	m ²	272
GFZ vorhanden		0,62
WGFZ vorhanden		0,62

BRI m³ 714

2.5 Beeinträchtigungen

2.5.1 Altlasten / Standsicherheit

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

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

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

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

2.5.2 Immissionen / Emissionen

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

Lt. Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich einer Belastung durch den Straßen- oder Bahnverkehrslärm.

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

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.6 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im linksrheinisch gelegenen Bonner Stadtbezirk Hardtberg, im Ortsteil Duisdorf (Medinghoven).

Gemäß der Wohnlagenkarte des Mietspiegels der Bundesstadt Bonn zum Stichtag 1. August 2023 ist das Grundstück in diesem Bereich einer "mittleren Wohnlage" (9,5 Wohnlagenpunkte) zuzuordnen ("einfach" bis 7,0 bis "sehr gut" ab 14,5 Wohnlagenpunkte).

Die Anbindung an den ÖPNV und den Individualverkehr können als gut angesehen werden. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Nähe vorhanden; Versorgungszentrum ist die Innenstadt von Bonn.

Auf die Realisierung des zweiten Stellplatzes wurde hingewiesen.

3 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1974 / 1975 errichtetes, freistehendes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit Sockelgeschoss, Flachdach und einer Garage im Bauwisch. Das Grundstück ist in Miteigentumsanteile (Sondereigentum an zwei Wohnungen mit Abstellräumen, Terrasse und Stellplatz bzw. Balkonen und Garage) aufgeteilt.

Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück erfolgen von der südöstlichen Grundstücksseite bzw. der Briandstraße.

Der Eingang zu dem Wohngebäude bzw. zu der Wohneinheit 1 im Erdgeschoss (EG) erfolgt über drei Differenzstufen. Die Wohneinheit 2 im Sockelgeschoss ist gemäß Nachtrag zur Teilungserklärung über den Eingang im Hauswirtschaftsraum sichergestellt. Derzeit besteht noch eine Verbindung über eine interne Treppe zur Wohneinheit 1 im Erdgeschoss, welche gemäß Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung durch eine Wand im EG verschlossen werden sollte, die in der Örtlichkeit zum Stichtag nicht vorhanden und nachzurüsten ist. Die gemäß Abgeschlossenheit bisher nicht mit Nummern versehenen Räume im EG (Windfang, Gäste-WC und Flur) werden nachfolgend zunächst separat ausgewiesen, jedoch der Wohneinheit 1 gemäß Teilungserklärung zugeordnet.

Im EG befindet sich die Wohneinheit 1 (MEA 1), welche über einen Windfang verfügt, von dem ein Gäste-WC erreichbar ist. Über einen Flur ist straßenseitig ein offener Essplatz zugänglich, der in eine offene Küche übergeht. Gartenseitig besteht über einen Vorraum Zugang zu einem Schlafzimmer, von dem ein Balkon (Sondernutzungsrecht) zugänglich ist. Ebenfalls vom Vorraum ist ein Bad erreichbar. Vom Flur besteht gartenseitig Zugang zu einem Wohnzimmer, von dem aus ein weiterer Balkon (Sondernutzungsrecht) erreichbar ist.

Die Zufahrt zur Garage, an der ein Sondernutzungsrecht bestellt wurde, erfolgt von der Briandstraße aus.

Im Sockelgeschoss (SG) befindet sich die Wohneinheit 2 (MEA 2), wobei die Räume im Nordosten zum Garten, aufgrund der Lage im Hang, natürlich belichtet und belüftet werden. Der Zugang erfolgt gemäß Nachtrag zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom Garten über den Hauswirtschaftsraum. Von hier aus ist die Küche und ein Abstellraum im Hangbereich erreichbar. Von der Küche besteht wiederum Zugang zu einem Arbeitszimmer zum Garten und einem Flur mit Essplatz im Hang. Vom Flur mit Essplatz ist das Schlafzimmer, das Bad und das Wohnzimmer zum Garten sowie der Heizungsraum im Hangbereich erreichbar; auf das Mitbenutzungsrecht an der Heizungsanlage wurde hingewiesen. Vom Wohnzimmer und dem Schlafzimmer bestehen separate Ausgänge zum Garten. Es wird wiederum darauf hingewiesen, dass derzeit eine Treppenverbindung vom Flur mit Essplatz zur Wohneinheit im EG besteht.

Dem Schlafzimmer, dem Bad und dem Wohnzimmer ist eine unter einem der Balkone im EG angeordnete Terrasse vorgelagert, die sich im Bereich des Wohnzimmers durch eine leichte Überdachung erweitert.

Dem Miteigentumsanteil 2 im SG ist neben dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse ebenfalls ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugeordnet, der in der Örtlichkeit nicht vorhanden ist. Nachfolgend werden, wie für die Trennung der beiden Einheiten gemäß Nachtrag zur Abgeschlossenheit, für die Realisierung des Stellplatzes im nordöstlichen Grundstücksbereich entsprechende Kosten berücksichtigt.

Der Vorgarten vor dem Zweifamilienhaus ist mit Bodendeckern sowie Sträuchern und Bäumen angelegt. Der rückwärtige Garten ist mit Raseneinsaat, Bäumen und Sträuchern begrünt. Außerdem befindet sich im hinteren Bereich ein Gartenhaus.

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

3.2 Objektdaten

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

Die Wohnflächen wurden mit Hilfe eines CAD-Programmes in Anlehnung an die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

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

3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung

Baujahr	1974 / 1975
Umbauten	2010 / 2018
wirtsch. Baujahr	1989 (aufgrund von durchgeführten sowie zum Stichtag unterstellten Maßnahmen)

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

Lage	Bezeichnung	BRI m ³	BGF		BGF	
			oberirdisch m ²	unterirdisch m ²	gesamt m ²	anrechenbar m ²
SG	Wohnen	340		136	136	136
EG	Wohnen	374	136		136	136
Objekt gesamt		714	136	136	272	272

3.2.3 Stellplätze (EP)

Auf dem Bewertungsgrundstück ist eine Garage vorhanden. Für den vor Ort nicht vorhandenen Stellplatz werden nachfolgend entsprechende Kosten zur Realisierung berücksichtigt (s. Punkt 3.4.8).

Art der Stellplätze	Stück
EP Garage	1
EP Gelände	1
gesamt	2

3.2.4 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Die Terrasse, und Loggia- bzw. Balkonflächen sind zu 25 % anteilig in den Wohnflächen enthalten. Die Nutzungsqualität der Wohneinheit im SG (teilweise geringe Belichtung) wird in den nachfolgenden Wertparametern, sowohl in den Herstellungskosten des Sachwertes als auch im Mietansatz des Ertragswertes, angemessen gewürdigt.

Es bestehen Flächendifferenzen zwischen einer vorliegenden Wohnflächenberechnung zum Bauantrag vom 22. Juni 2010 (Anlage 1) und den ermittelten bzw. zugrunde gelegten Wohnflächen. Dabei wurde festgestellt, dass in der Wohnflächenberechnung das Arbeitszimmer nicht aufgeführt wird bzw. die Flächen fehlen sowie Abweichungen in der Fläche des Vorflurs, welcher nachfolgend dem Hauswirtschaftsraum zugeordnet ist, bestehen. Zudem sind die Flächen der Balkone und Terrasse nicht berücksichtigt.

Auf die separate Ausweisung der drei Flächen im EG (Windfang, Gäste-WC und Flur) wurde hingewiesen, wobei diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie der unterstellten Abgeschlossenheit der Wohnfläche der WE 1 zugeordnet werden. Überdies bleibt der Heizungsraum, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, beim Ansatz der Wohnflächen unberücksichtigt.

Lage	vermietbare Flächen in m ² / Stellplätze in Stück							gesamt
	Wohnen							
SG	128,89							128,89
EG	110,47							110,47
gesamt m ²	239,36							239,36
Stellplätze	EP GA	EP GE						
gesamt St	1	1						2

3.2.5 Verhältniszahlen

Lage	Objektdaten					Verhältniszahlen		
	BGF gesamt m ²	BRI m ³		WF m ²	EP St	BGF/BRI	BGF/WF	EP/WF
SG	136	340		128,89		1/2,50	1/0,95	
EG	136	374		110,47		1/2,75	1/0,81	
Stellplätze sonstige					2			
gesamt	272	714		239,36	2	1/2,63	1/0,88	1/120

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
SG		2,75*		ca. 2,50	n. vorh.	n. vorh.	k.A.
EG		3,00		ca. 2,50	n. vorh.	n. vorh.	k.A.

*inkl. Bodenplatte

3.3 Baubeschreibung

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

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

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung und Sohle	Betonfundamente und Stahlbetonbodenplatte auf Sauberkeitsschicht
Tragkonstruktion	Stahlbeton oder Mauerwerk
Außenwände	Stahlbeton oder Mauerwerk
Innenwände	Stahlbeton, Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbetontreppe zum SG
Dachkonstruktion	Flachdach aus Stahlbeton Garage mit Flachdach aus Stahlbeton
Dachdeckung / -dichtung	Flachdach Bitumeneindeckung, Attikaabdeckung mit Zinkblech und Ortgang teilweise mit Faserzement- bzw. Schieferplatten verkleidet Innenliegende Entwässerung aus Kunststoffrohr

3.3.2 Fassaden

verputzt und gestrichen

gartenseitige, überdachte Loggien bzw. Balkone aus Stahlbeton mit Plattenbelag und Stahl-Geländer mit Abhangkonstruktion aus Stahl, gestrichen, Ausfachung mit Beplankung aus Faserzementplatten

3.3.3 Ausbau

Fußböden	<p>SG überwiegend Stabparkett, im Hauswirtschaftsraum und im Abstellraum PVC-Bodenbelag, im Schlafzimmer Teppichboden, im Bad Fliesenbelag, im Heizungskeller Estrichfußboden</p> <p>EG überwiegend Stabparkett; im Windfang, Bad und Gäste-WC Fliesenbelag, in der Küche PVC-Bodenbelag</p>
Wände	<p>SG verputzt und gestrichen; Bad raumhoch gefliest, in der Küche im Bereich der Gerätezeile wasserabweisende Kunsttapete sonst verputzt und gestrichen</p> <p>EG verputzt und gestrichen; Bad raumhoch gefliest und Gäste-WC bis ca. 1,00 m hoch gefliest, sonst verputzt und gestrichen</p>
Decken	<p>SG verputzt und gestrichen, im Arbeitszimmer Holzpaneelverkleidung, gestrichen</p> <p>EG verputzt und gestrichen, in der Küche mit Essplatz Paneelverkleidung</p>
Treppe	<p>SG - EG Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer mit Holzhandlauf, gestrichen, und Glasausfachung</p>
Türen	<p>Hauseingangstür aus Holz in Holzzarge mit Glasausschnitten aus Drahtglas</p> <p>zum Heizungsraum als MZ-Tür</p> <p>Innentüren als Holztüren in Holzzargen, teilweise furniert; im EG zum Gäste-WC Holzschiebetür in Holzzarge, furniert, zum Wohnzimmer Durchgangszarge aus Holz</p> <p>SG Terrassenausgangstüren aus Holz in Holzzarge mit Glasausschnitt und Kunststoffrollläden, manuell betätigt</p> <p>EG Balkontüren aus Holz in Holzzarge mit Glasausschnitt, Kunststoffrollläden, manuell betätigt</p>
Tore	<p>zur Garage Schwingtor mit Holzbeplankung auf Stahlkonstruktion, manuell betätigt</p> <p>Gartentor: straßenseitig und im hinteren Gartenbereich</p>
Fenster	<p>Treppenhaus Fenster mit Drahtglas und Zugsystem, manuell betätigt</p> <p>SG Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, manuell betätigt; straßenseitig Lichtschächte mit Verglasung</p> <p>EG Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden, manuell betätigt, in der Küche elektrisch betätigt; im Gäste-WC Verglasung aus Drahtglas; im Bad Oberlicht, elektrisch betätigt</p>

Sonstiges	Überdachung der Hauseingangstür aus Stahlbeton mit Stahlstützen und Glasausfachung im SG vom Hauswirtschaftsraum zum Abstellraum Trennwand als leichte Holzkonstruktion; im Wohnzimmer Kaminaussparung mit eingebautem Ablagesystem
3.3.4 Technischer Ausbau	
Versorgungsanschlüsse	Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Abwasseranschluss an öffentlichen Kanal
Heizung	Gaszentralheizung mit Unterstützung der Warmwasserbereitung über Solarthermie Gussradiatoren mit Thermostatventilen SG und EG Bad: Handtuchheizkörper
Warmwasserbereitung	über die zentrale Heizungsanlage mit Solarthermieunterstützung
Sanitär	SG Bad: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, bodengleiche Dusche, Doppelwaschtisch, weiße Objekte EG Gäste-WC: Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss, weiße Objekte EG Bad: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Einbaubadewanne mit seitlichem Glaselement und Whirlpoolfunktion, Dusche mit kleiner Stufe, Bidet, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel, weiße Objekte Bewässerungsinstallation aus feuerverzinktem Stahl- oder Kupferrohr Entwässerungsleitungen aus Guss- oder Kunststoffrohr
Elektroinstallationen	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, überwiegend Unterputzinstallation, teilweise auch Aufputzinstallation
Klingelanlage	vorhanden
Sonstiges	SG und EG: Klimasplitgeräte für einzelne Räume vorhanden
3.3.5 Außenanlagen	
Befestigte Flächen	Zuwegung zum Hauseingang über drei Differenzstufen Zufahrt zur Garage mit Betonplatten befestigt bzw. asphaltiert Terrasse mit Platten- oder Waschbetonbelag seitlicher Weg mit Rasengittersteinen und Waschbetonbelag

Grünanlagen	Vorgarten mit Bodendeckern, diversen Sträuchern und Bäumen angelegt
	Garten mit Raseneinsaat, Sträuchern und Bäumen begrünt, Wasserspiel aus Stein
Einfriedungen	Stützmauer aus Fertigbeton bzw. Fertigbetonteilen
Sonstiges	kleines Gerätehaus aus Holz-Fertigkonstruktion

3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Garage aus Mauerwerk, von außen verputzt, Stahl-Schwinger, manuell betätigt; Heizkörper

Kamin im EG mit Verkleidung der Nische aus Speckstein

Überdachung der Terrasse aus Holzkonstruktion mit Abdeckung aus Kunststoffstegplatten

Wasserspiel im Garten

3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert

EG Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Herd, Kühlschrank, Backofen, Mikroherd, Geschirrspüler und Ausgussbecken vorhanden (Einbau 2018)

Solarthermie zur Warmwasserbereitung mit 1.000 Liter Pufferspeicher (Baujahr 2010)

sonstiges Zubehör ist nicht vorhanden bzw. kann die im SG vorhandene Einbauküche sowie die Einbauschränke etc. als abgeschrieben angesehen werden

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

3.4.1 Genehmigungskonformität

Vom Sachverständigen wurde eine Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv der Bundesstadt Bonn vorgenommen.

Bezüglich der baulichen Anlage lag der Bauschein (Nr. 901 837) vom 4. Juni 1973 zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage vor.

Die Berechnungen für den Nachtrag zum Bauantrag vom 4. Januar 1973 sind auf den 3. September 1974 datiert.

Des Weiteren ist der 3. Nachtragsbauschein mit Änderungen der einzelnen Garagen zum Bauschein (Nr. 901 837) auf den 25. September 1974 datiert.

Ferner lag dem Verfasser ein Schreiben vom 14. Februar 1977 vor, in dem eine Beseitigung von Beanstandungen nach erfolgter vorzeitiger Inbenutzungnahme gefordert wird.

Der Schlussabnahmeschein für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage ist auf den 10. Juni 1977 datiert.

Es lag eine Genehmigung (Baugenehmigung Nr. 156966) der Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus vom 13. Juli 2010 vor. Darin enthalten ist neben einigen Anlagen ebenfalls eine Wohnflächenberechnung (Anlage 1) zum Bauantrag vom 22. Juni 2010.

In der Anlage Nr. 2 zur WEG-Berechnung (Anlage 157006 vom 13. Juli 2010) sind zwei im Sockelgeschoss befindliche Abstellräume durch Nummerierung der WE 2 im Sockelgeschoss zugeordnet. Der straßenseitige Abstellraum, der unmittelbar an das Treppenhaus grenzt, wird als Heizungsraum für beide Wohneinheiten genutzt. Aus diesem Grund wird dieser Raum der Gemeinschaft zugeordnet und bleibt folglich nachfolgend ohne Flächenansatz.

Darüber hinaus wird im Nachtrag zur Bescheinigung nach dem WEG-Gesetz vom 14. Februar 2011 in der Anlage Nr. 8, als Ergänzung der Anlagen Nr. 1 bis 7 und der Ziffern 1 und 2, aufgeführt, dass eine Zwischenwand am Treppenabgang vom EG zum SG einzusetzen ist, die in der Örtlichkeit nicht erkennbar war; nachfolgend werden zur Herstellung der Abgeschlossenheit pauschale Kosten zum Ansatz gebracht.

Die im SG vorhandenen, straßenseitigen Räume sind mit Fenstern mit Lichtschächten versehen und werden lt. Nachtrag der Anlage Nr. 2 der WEG-Berechnung vom 13. Juli 2010 als dauerhafte Wohnflächen berücksichtigt. Die eingeschränkte Nutzungsqualität wird nachfolgend im Mietansatz entsprechend gewürdigt.

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 Zweifamilienhaus befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem durchschnittlich instandgehaltenen Zustand.

Gemeinschaftseigentum

In den vergangenen Jahren wurden im Sockelbereich teilweise die Außenabdichtung am Hang und zudem das Dach inklusive der Dämmung erneuert. Ferner wurde die Heizungsanlage durch eine Solarthermieanlage mit Pufferspeicher ergänzt.

Überdies wurden in der Vergangenheit bzw. im Zuge von Renovierungsmaßnahmen in Innenräumen die Fenster im Erdgeschoss (EG - u.a. zuletzt im Bereich der Küche) getauscht.

Anlässlich der Ortsbesichtigung waren neben den üblichen Abnutzungserscheinungen der gemeinschaftlich genutzten Räume bzw. Flächen nachgenannte Mängel und Schäden erkennbar.

An der Außenfassade konnten stellenweise Rissbildungen im Bereich des Putzes festgestellt werden. Der Sockelbereich wies gartenseitig im Bereich der Fensterblenden Vermosungserscheinungen aufgrund von Spritzwasser auf.

In der Garage konnten im Bereich der Fahrbahn Unebenheiten festgestellt werden. Zudem war an der Wand zum Nachbarn eine Laufspur erkennbar.

Es wird wiederum darauf hingewiesen, dass eine Abgeschlossenheit der Wohnungen lt. Landesbauordnung (BauO NRW) nicht gegeben ist, sodass nachfolgend pauschale Kosten zu berücksichtigen sind.

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass eine Rücklage der Gemeinschaft nicht existiert, sodass für die Mängel am Gemeinschaftseigentum anteilige Kosten je Miteigentumsanteil in Abzug gebracht werden.

Sondereigentum an den Räumen im EG

Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass das Bad modernisiert, eine neue Einbauküche eingebaut, die Wohnflächen renoviert sowie teilweise Instandhaltungsmaßnahmen bei Bedarf ausgeführt wurden. Dennoch waren teilweise bzw. punktuelle Mängel erkennbar.

In den Wohnräumen im EG konnte an der Decke im Bad ein Putzschaden aufgrund einer schadhafte Unterkonstruktion festgestellt werden; eine Feuchtigkeitsmessung ergab keine Beeinträchtigung, sodass hier lediglich Schönheitsreparaturen auszuführen sind. An den Loggien bzw. Balkonen waren Schadstellen am seitlichen Ablauf und im Bereich der Auskragungen leichte Feuchtigkeitschäden festzustellen. Auf dem Betonplattenbelag waren Vermosungserscheinungen erkennbar. Hier war zudem eine Beschichtung auf den Plattenbelag aufgebracht worden, der Ausbrüche aufweist. Zur Beseitigung der vorbenannten Mängel werden nachfolgend entsprechende Kosten in Abzug gebracht.

Allgemein sind bei einer Nachvermietung an den Innenräumen übliche Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend adjustiert an die vorhandene Qualität der Räume Berücksichtigung finden.

Sondereigentum an den Räumen im SG

Vor Ort war festzustellen, dass das Bad im Sockelgeschoss (SG) modernisiert sowie in den Wohnflächen teilweise Instandhaltungsmaßnahmen bei Bedarf ausgeführt wurden. Im Abstellraum waren leichte Rissbildungen erkennbar. Im Bereich des Fensters waren durch den Schacht eingetragene Feuchtigkeitserscheinungen und Salpeterausblühungen festzustellen. Das Schlafzimmer wies gartenseitig im Fußsockelbereich leichte Ausblühungen auf, wobei hier auch ein erhöhter Feuchtegehalt festzustellen war. Im Bereich des eingebauten Ablagesystems im Sockelbereich des Wohnzimmers waren ein leichter Putzschaden sowie leichte Feuchtigkeitserscheinungen und ebenfalls Salpeterausblühungen erkennbar. Hier werden entsprechende Kosten in Abzug gebracht.

Allgemein sind bei einer Nachvermietung an den Innenräumen übliche Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die nachfolgend adjustiert an die vorhandene Qualität der Räume Berücksichtigung finden.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass es sich bei den Feuchtigkeitschäden um lokale, die Bausubstanz nicht beeinträchtigende Schäden handelt, deren Behebung bei den angesetzten Kosten angemessen berücksichtigt wird.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der vorgegebene Stellplatz in der Örtlichkeit nicht vorhanden war. Nachfolgend werden entsprechende Kosten für die Herstellung des Stellplatzes inklusive Zuwegung für die Wohneinheit 2 berücksichtigt.

Weitere Mängel oder Schäden waren in den besichtigten Bereichen am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum nicht erkennbar. Für die nicht besichtigten Bereiche bzw. 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 zum Wertermittlungsstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

3.4.4 Kanaldichtheitsprüfung

Eine Bescheinigung zur Kanaldichtheitsprüfung hat nicht vorgelegen.

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.

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

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht in einer Wasserschutzzone, sodass bei der nachfolgenden Wertermittlung keine Kosten für eine Überprüfung der Abwasserleitungen in Abzug zu bringen sind. Dabei wird unterstellt, dass eine Kanaldichtheit bis zur Übergabe in den öffentlichen Kanal 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 am Gemeinschaftseigentum etc.

Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau etc. sind nicht erforderlich.

- Dämmung der Fassade inkl. teilweise Austausch von Fenstern				
m ²	225,00 à €	200	-€	45.000
- Dämmung der Bodenplatte				
m ²	136,00 à €	70	-€	9.520
- Maßnahmen zur Beseitigung diverser Rissbildungen und Vermosungserscheinungen, pauschal			-€	6.500
- Herstellung der Abgeschlossenheit, pauschal			-€	5.000
- Unvorhergesehenes / Rundung / Beschaffung eines Energieausweises			-€	480
				480
erforderliche Aufwendungen			-€	66.500

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.

3.4.8 Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau am Sondereigentum etc.

1. Maßnahmen für den Miteigentumsanteil der WE 1 im EG (55/100 MEA)

- diverse Maßnahmen (u.a. im Bad und am Balkon), pauschal			-€	5.000
- allgemeine Renovierungsmaßnahmen				
m ²	110,47 à €	100	-€	11.047
- diverse Kleinmaßnahmen an der Garage, pauschal			-€	1.500
				1.500
Zwischensumme WE 1			-€	17.547

2. Maßnahmen für den Miteigentumsanteil der WE 2 im SG (45/100 MEA)

- Herstellung des Stellplatzes inkl. Zuwegung, pauschal			-€	6.500
- diverse Maßnahmen (u.a. Putzschaden im Wohnzimmer) und Beseitigung von Feuchtigkeiterscheinungen			-€	3.500
- allgemeine Renovierungsmaßnahmen				
m ²	128,89 à €	200	-€	25.778
				25.778

Zwischensumme WE 2	-€	35.778
Zwischensumme WE 1 und WE 2	-€	53.325
Rundung	€	0
		0
erforderliche Aufwendungen gerundet	-€	53.325

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.

3.4.9 Einbehalte zum Bewertungsstichtag

1. Einbehalte für die WE 1 im EG (55/100 MEA)

- anteilige Maßnahmen des Instandhaltungsrückstaus am Gemeinschaftseigentum aus 3.4.7 für den hier zu bewertenden Miteigentumsanteil im EG (55/100 MEA)	-€	36.575
- Maßnahmen für den Miteigentumsanteil der WE1 im EG aus Punkt 3.4.8	-€	17.547
		17.547
Zwischensumme WE 1	-€	54.122
Rundung	-€	55.000
		55.000

2. Einbehalte für die WE 2 im SG (45/100 MEA)

- anteilige Maßnahmen des Instandhaltungsrückstaus am Gemeinschaftseigentum aus 3.4.7 für den hier zu bewertenden Miteigentumsanteil im SG (45/100 MEA)	-€	29.925
- Maßnahmen für den Miteigentumsanteil der WE2 im SG aus Punkt 3.4.8	-€	35.778
		35.778
Zwischensumme WE 2	-€	65.703
Rundung	-€	65.000
		65.000
Einbehalte zum Bewertungsstichtag gesamt	-€	120.000

3.5 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Jahr 1974 / 1975 fertiggestelltes, freistehendes, eingeschossiges Zweifamilienhaus mit Sockelgeschoss und Garage im Bauwisch, das einen durchschnittlichen Zustand aufweist. Das Objekt ist in zwei Miteigentumsanteile, denen jeweils eine Wohnung im EG inkl. Loggia bzw. Balkone und Garage (WE 1) und eine Wohnung im SG inkl. Terrasse, zwei Abstellräumen und Stellplatz (WE 2) zugeordnet sind, aufgeteilt. Die Wohneinheit 1 im EG des Zweifamilienhauses umfasst 110,47 m² Wohnfläche und die Wohneinheit 2 128,89 m² Wohnfläche.

Dabei entsprechen der Zuschnitt der Wohnflächen bzw. die Raumaufteilung den heutigen Anforderungen an Wohnraum. Dabei sind die hangseitigen Wohnräume im SG nur eingeschränkt natürlich belichtet und belüftet. Bei einem Erwerb beider Miteigentumsanteile ist auch eine Nutzung als Einfamilienhaus gegeben.

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

4 Bodenwert

4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m ²	438
Bauland	m ²	438

4.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, in der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn unter www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2023 zwei Bodenrichtwerte benannt werden, die sich im westlichen Bereich des Ortsteils Duisdorf befinden.

Dabei bezieht sich der Bodenrichtwert 1 (Nr. 27500) auf ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück im Bereich der Henri-Spaak-Straße / Briandstraße im Wohngebiet mit eingeschossiger Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie einer Grundstücksgröße von 400 m² und wurde mit 770 €/m² (ebf) festgestellt.

Der Bodenrichtwert 2 (Nr. 27700) wird für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück im Wohngebiet mit vorwiegend Geschosswohnungsbau in Medinghoven bei vier- bis siebengeschossiger Bauweise und einer WGFZ von 1,3 mit 730 €/m² (ebf) benannt.

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

Richtwert 1 (ebf) zum 01.01.2023	€/m ²	770
Grundstücksgröße	m ²	400
Nutzungsart	E-Gebiet (1- bis 2-Familienhäuser)	
Geschossigkeit	I	

Richtwert 2 (ebf) zum 01.01.2023	€/m ²	730
WGFZ		1,30
Nutzungsart		MFH (Zuschlag 24 % bei WEG oder TEG)
Geschossigkeit		IV-VII
vorhandene GFZ / WGFZ		0,62
vorhandene Geschosse		I

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

Grundstücksgröße	Faktor
400 m ²	1,0300
438 m ²	1,0186 (durch Interpolation)
Anpassungsfaktor	<u>0,9889</u>

Auf den seitens des Gutachterausschusses ermittelten Anpassungsfaktor für Wohnungseigentum ist vorliegend und, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, zu verzichten, da zum einen nicht auf den in diesem Bereich ausgewiesenen Bodenrichtwert zu 2 (nicht vergleichbare bauliche Nutzung) abzustellen ist und zum anderen bei Zweifamilienhäusern gemäß den Auswertungen des Gutachterausschusses keine Anpassung erfolgt.

Folglich ergibt sich der Bodenwert für das bewertungsgegenständliche Grundstück ausgehend vom Bodenrichtwert mithin zu rd. 760 €/m² (770 €/m² x 0,9889); sonstige Zu- oder Abschläge erscheinen im vorliegenden Fall nicht gegeben, da die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks denen des Richtwertgrundstücks entsprechen.

gewählter, angemessener Wert		
Bauland (ebf)	€/m ²	760

4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)			
m ²	438	à €	760
			€ 332.880
Rundung			-€ 2.880
Bodenwert gerundet			<u>€ 330.000</u>

5 Sachwert

5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

5.1.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr 1974 / 1975

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

wirtsch. Baujahr		1989
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
wirtsch. Alter	Jahre	35
wirtsch. Restnutzungsdauer	Jahre	45

5.1.2 Index zum Wertermittlungsstichtag

www.destatis.de / Wohngebäude

Indexumstellung vom Basisindex 2010 auf Basisindex 2015

Index NHK 2010	2010	=	100,0 (Basis 2010 = 100,0)
Basisindex	2015	=	89,2 (Basis 2015 = 100,0)
Index Stichtag	IV / 2023	=	161,3 (Basis 2015 = 100,0)

5.1.3 Ableitung Herstellungskosten

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

Für die Solarthermieanlage wird nachfolgend ein Zeitwert zum Ansatz gebracht.

Dabei werden die zu Wohnzwecken ausgebauten Räume im SG ebenfalls im nachstehenden Herstellungskostenansatz berücksichtigt.

Basis	voll unterkellerte, eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser mit Flachdach
Typ	1.03
Ausstattungsstandard	2 - 4
Spanne Herstellungskosten	BGF € / m ² 785-1.085 (inkl. 17 % BNK)
Basis	nicht unterkellerte, zweigeschossige, freistehende Einfamilienhäuser mit Flachdach
Typ	1.33
Ausstattungsstandard	2 - 4
Spanne Herstellungskosten	BGF € / m ² 870-1.205 (inkl. 17 % BNK)

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 960 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m² BGF angesetzt.

Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Der Ausgangswert von 960 €/m² BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungsstichtag angepasst:

Basiswert rd.	€	960 / 89,2 x 161,3 x 1,05		€	<u><u>1.820</u></u>
 5.1.4 Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag					
Herstellungskosten		BGF	€/m ²		1.820
Außenanlagen / Hausanschlüsse		pauschal	%		6
 Herstellungskosten Bauteile gesamt					
m ²		272 à €	1.820	€	495.040
(entspricht rd. 693 €/m ³)					
 Außenanlagen / Hausanschlüsse					
pauschal			%	6	€ 29.702
Zwischensumme				€	<u>524.742</u>
 Besonders zu veranschlagende Bauteile					
Garage	€		10.000		
Kamin EG	€		7.000		
Überdachte Terrasse	€		10.000		
Wasserspiel im Garten	€		3.000		
	€		<u>30.000</u>	€	<u>30.000</u>
Herstellungskosten 2024				€	<u><u>554.742</u></u>
 5.1.5 Alterswertminderung					
linear			%	44	-€ 244.086
(Alter = 35 Jahre, RND = 45 Jahre, GND = 80 Jahre)					
Zwischensumme				€	<u>310.656</u>
 5.1.6 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert					
Einbauküche im EG, pauschal	€		8.000		
Solarthermieanlage, pauschal	€		6.000		
	€		<u>14.000</u>	€	<u>14.000</u>
Zwischensumme				€	324.656
Rundung				-€	<u>4.656</u>
5.1.7 Sachwert der baulichen Anlagen				€	<u><u>320.000</u></u>
 5.2 Sachwert					
Bodenwert (aus 4.3)				€	330.000
Sachwert der baulichen Anlagen (aus 5.1.7)				€	<u>320.000</u>
Vorläufiger Sachwert ungemindert				€	650.000

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser je nach der Grundstücksfläche, der Wohnfläche sowie des vorläufigen Sachwertes ausgewiesen.

Diese lagen bei einer Grundstücksgröße zwischen 300 und 600 m², einer Gesamtwohnfläche zwischen 175 und 250 m² und einem vorläufigen Sachwert von 550.000 bis 650.000 € zwischen 1,23 und 1,58.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus. Im Grundstücksmarktbericht 2023 werden nur Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser ausgewiesen. Aufgrund dessen werden die Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser zur Orientierung herangezogen.

Mit Blick auf die aktuelle Marktlage haben im Jahr 2023 weniger Transaktionen (Käufe und Verkäufe) stattgefunden als noch im Vorjahr. Zudem konnten weiter sinkende Immobilienpreise festgestellt werden. Dies berücksichtigend wird der nachfolgende Sachwertfaktor zu Grunde gelegt.

Aufgrund der individuellen Eigenschaften des bebauten Grundstücks wird die Marktanpassung mit einem Faktor von 1,25 berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der bislang vorgenommenen Rundungen ergibt sich nachfolgender (gerundeter) Zuschlag.

Marktanpassung	€	160.000
Sachwert nach Marktanpassung (mängelfrei)	€	810.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau am Sondereigentum aus 3.4.7 bis 3.4.9	-€	120.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	690.000

6 Ertragswert

6.1 Ertragswertparameter

6.1.1 Marktsituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.2 Vermietungssituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.3 Aktueller Jahresrohertrag

Ein aktueller Jahresrohertrag lässt sich aufgrund des Leerstandes bzw. der zuletzt erfolgten Eigennutzung des Objektes nicht ermitteln.

6.1.4 Marktüblicher Jahresrohertrag

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

Nutzungsart	m ² /St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m ² /St	€ gesamt	€ p. m ² /St	€ gesamt
WE 1, Wohnen, EG	100,87	10,50	1.059,14	126,00	12.709,68
WE 1, nicht zugeordnet, EG	9,60	10,50	100,80	126,00	1.209,60
WE 1, EP Garage	1	50,00	50,00	600,00	600,00
WE 1 gesamt			1.209,94		14.519,28
WE 2, Wohnen, SG	128,89	9,00	1.160,01	108,00	13.920,12
WE 2, EP Gelände	1	25,00	25,00	300,00	300,00
WE 2 gesamt			1.185,01		14.220,12
Flächen gesamt	239,36	9,69	2.319,95	116,31	27.839,40
Stellplätze gesamt	2	37,50	75,00	450,00	900,00
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			2.394,95		28.739,40

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

6.1.5 Liegenschaftszinssatz

Aktuell sind am Immobilienmarkt teilweise Preisrückgänge zu verzeichnen, die auf die aktuelle Inflation mit steigenden Immobilienzinsen zurückzuführen sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 (Bezugszeitraum der Daten 2021 bis 2022) für Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,14 % bei einer Standardabweichung (σ) von 0,25 %-Punkten aus. Den Auswertungen des Gutachterausschusses liegen durchschnittliche Gesamtnutzflächen von 195 m², eine durchschnittliche Miete von 9,84 €/m² p. Monat und Restnutzungsdauern von 50 Jahren zugrunde.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 2,20 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis beider Wohnungen von 2.797 €/m² sowie zu einem Faktor vom 24,0-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		
Wohneinheiten	€/St	340,00
EP Garage	€/St	40,00
EP Gelände	€/St	40,00
Instandhaltungskosten		
Wohnen	€/m ²	13,50
EP Garage	€/St	100,00
EP Gelände	€/St	50,00
Mietausfallwagnis		
pauschal	%	2,00

Betriebskosten

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

6.2 Berechnung des Ertragswertes

6.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4) € 28.739

6.2.2 Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 6.1.6)

Verwaltungskosten			
Wohneinheiten			
St	2 à €	340,00	€ 680
EP Garage			
St	1 à €	40,00	€ 40
EP Gelände			
St	1 à €	40,00	€ 40
Verwaltungskosten gesamt		€ 760	€ 760
(entspricht 2,64 % des Jahresrohertrages)			

Instandhaltungskosten

Wohnen			
m ²	239 à €	13,50	€ 3.227
EP Garage			
St	1 à €	100,00	€ 100
EP Gelände			
St	1 à €	50,00	€ 50

Instandhaltungskosten gesamt (entspricht 11,75 % des Jahresrohertrages)	€	3.377	€	3.377
Mietausfallwagnis % 2,00 von € 28.739			€	575
Betriebskosten Nicht umlagefähige Betriebskosten fallen nicht an.				
Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt (entspricht 16,40 % des Jahresrohertrages, Rundungsdifferenz möglich)			€	4.712 - € 4.712
6.2.3 Jahresreinertrag			€	24.027
6.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert aus 4.3)				
% 2,20 von € 330.000			- €	7.260
6.2.5 Reinertrag der baulichen Anlagen			€	16.767
Restnutzungsdauer J.	45			
Liegenschaftszinssatz %	2,20			
Kapitalisierungsfaktor	28,38			
Zwischensumme			€	475.847
Rundung			€	4.153
6.2.6 Ertragswert der baulichen Anlagen			€	480.000
6.3 Ertragswert				
Bodenwert (aus 4.3)			€	330.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)			€	480.000
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen			€	810.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau am Sondereigentum aus 3.4.7 bis 3.4.9			- €	120.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag			€	690.000

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 ohne Ertragsanteile der Garage bzw. des Außenstellplatzes zu einem Wertanteil von rd. 2.800 €/m² Wohnfläche und ist entsprechend der Lage und Ausstattung als marktgerecht einzustufen.

Der ermittelte Verkehrswert führt mängelfrei und ohne Ertragsanteile der Garage bzw. des Außenstellplatzes zu einem Wertanteil von rd. 3.300 €/m² Wohnfläche und ist ebenfalls als marktgerecht einzustufen.

8 Verkehrswert

8.1 Gesamtwert

Der Verkehrswert für den 45 / 100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung im Sockelgeschoss nebst zwei Abstellräumen im Sockelgeschoss und den Sondernutzungsrechten an der Terrasse 2 und dem Stellplatz St 2 (Blatt 10642) sowie für den 55 / 100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss nebst zwei Balkonen und dem Sondernutzungsrecht an der Garage 1 (Blatt 10643), an dem mit einem freistehenden, eingeschossigen Zweifamilienhaus mit Sockelgeschoss und einer Garage im Bauwisch bebauten Grundstück

Briandstraße 104 - 53123 Bonn

wird auf Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung einer Marktanpassung sowie von Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen zum 11. Januar 2024 wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	690.000
<hr style="border-top: 3px double #000;"/>		
(i. W.: sechshundertneunzigtausend EUR)		

8.2 Verkehrswert des 55 / 100 Miteigentumsanteils der WE 1

Verkehrswert der WE 1 (55/100 MEA) mängelfrei	€	445.500
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau am Sondereigentum der WE 1 aus 3.4.7 bis 3.4.9	-€	55.000
<hr style="border-top: 1px solid #000;"/>		
Zwischensumme	€	390.500
Rundung	-€	500
<hr style="border-top: 1px solid #000;"/>		
Verkehrswert der WE 1 (55/100 MEA) zum Wertermittlungsstichtag	€	390.000
<hr style="border-top: 3px double #000;"/>		
(i. W.: dreihundertneunzigtausend EUR)		

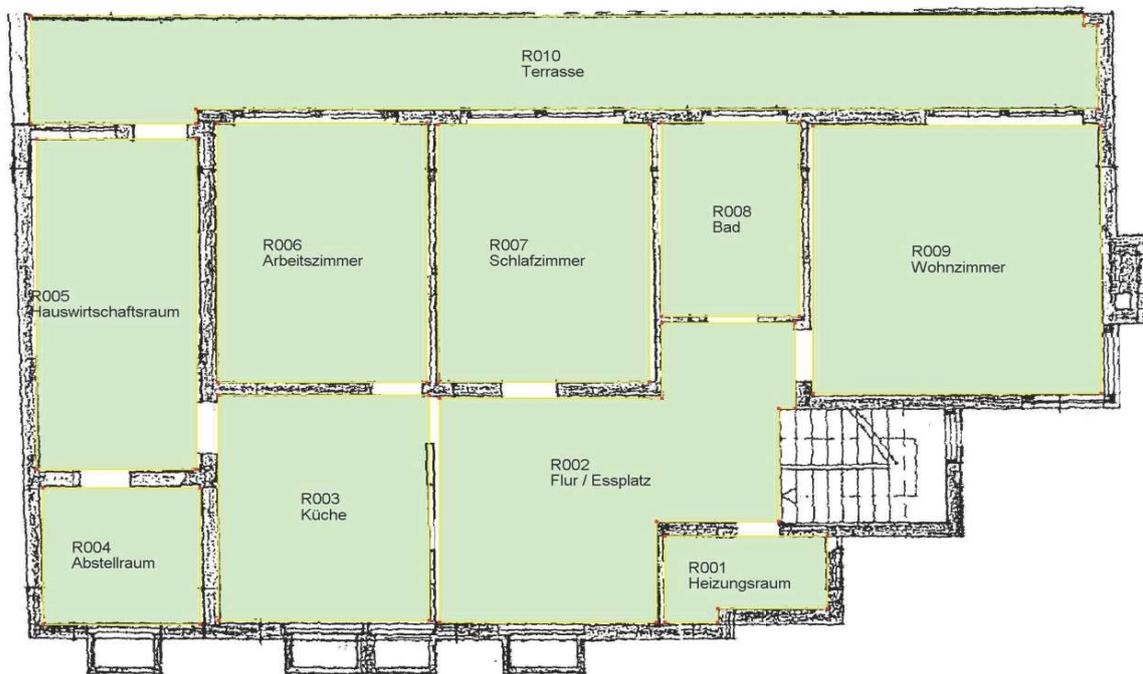
8.3 Verkehrswert des 45 / 100 Miteigentumsanteils der WE 2

Verkehrswert der WE 2 (45/100 MEA) mängelfrei	€	364.500
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau am Sondereigentum der WE 2 aus 3.4.7 bis 3.4.9	-€	65.000
<hr style="border-top: 1px solid #000;"/>		

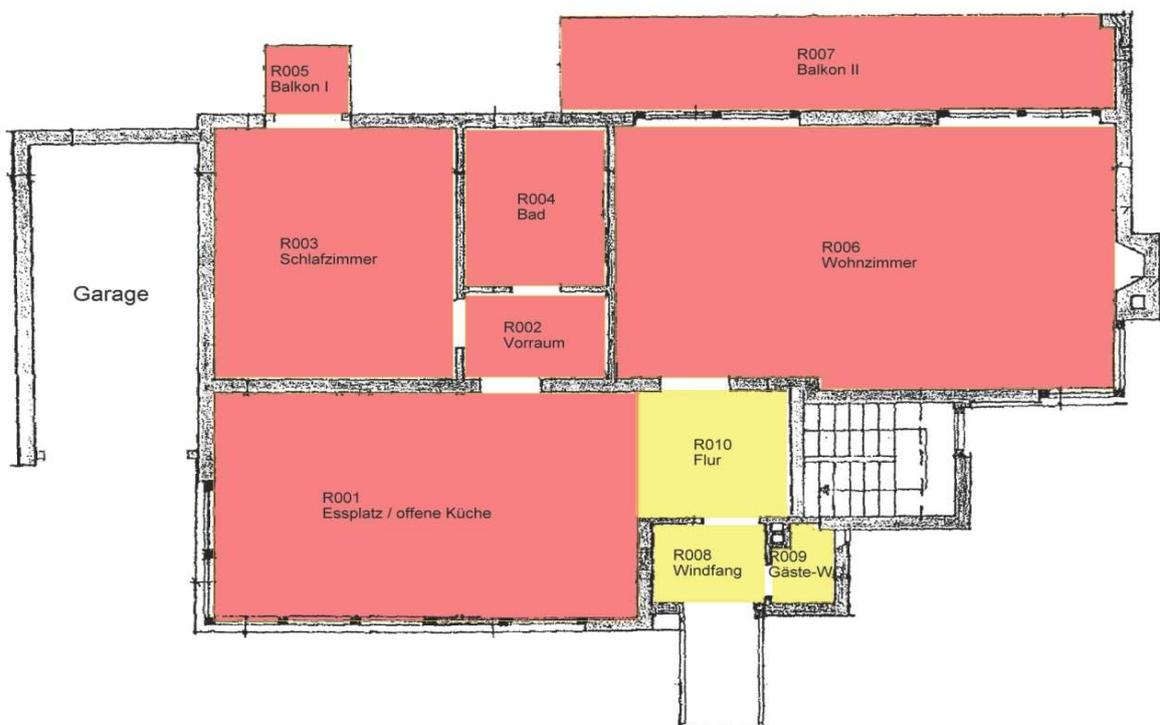
Zwischensumme	€	299.500
Rundung	€	500
Verkehrswert der WE 2 (45/100 MEA) zum Wertermittlungstichtag	€	<u>300.000</u>
(i. W.: dreihunderttausend EUR)		

Anlagen

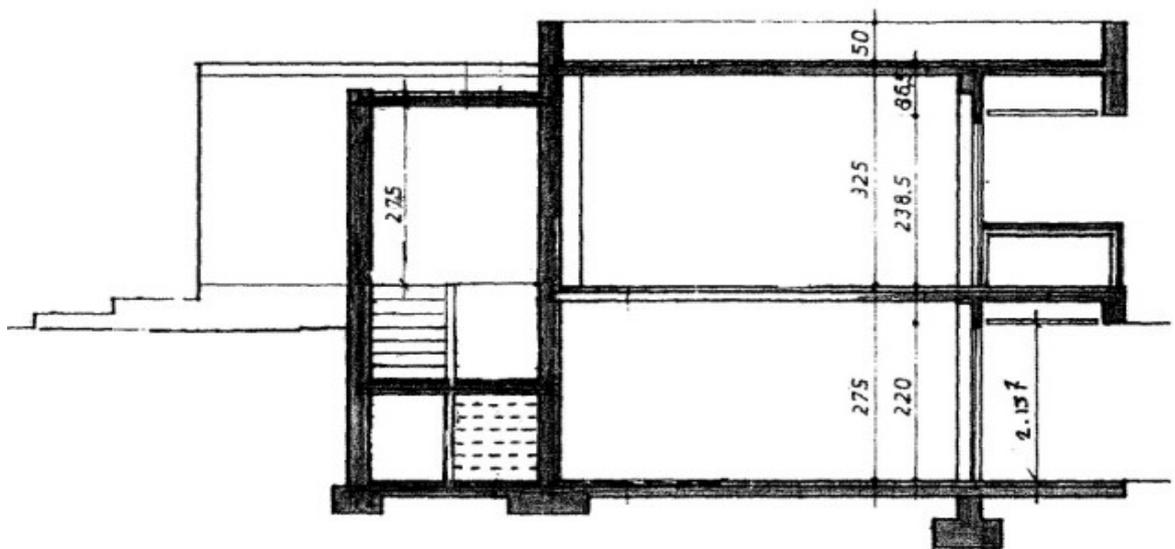
- Grundrisse / Schnitt
- Wohnflächenaufstellung
- Fotografien



Auszug vom Sockelgeschoss (Maßstab 1:100, vergrößert)



Auszug vom Erdgeschoss (Maßstab 1:100, vergrößert)



Schnitt Zweifamilienhaus (Maßstab 1:100, vergrößert)

Zweifamilienhaus mit Garage im Bauwisch - Briandstraße 104 - 53123 Bonn
 Wertermittlungsstichtag 11. Januar 2024 Wohnflächenaufstellung

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m ²	Anrechnung %	WF / NF m ²	Bemerkung
SG - MEA 2	Heizungsraum	R001	3,71	0,00	0,00	
	Flur / Essplatz	R002	21,98	100,00	21,98	
	Küche	R003	14,11	100,00	14,11	
	Abstellraum	R004	6,39	100,00	6,39	
	Hauswirtschaftsraum	R005	15,72	100,00	15,72	
	Arbeitszimmer	R006	16,10	100,00	16,10	
	Schlafzimmer	R007	16,16	100,00	16,16	
	Bad	R008	7,96	100,00	7,96	
	Wohnzimmer	R009	22,92	100,00	22,92	
	Terrasse	R010	30,20	25,00	7,55	
Summe SG - MEA 2					128,89	
EG - MEA 1	Essplatz / offene Küche	R001	29,34	100,00	29,34	
	Vorraum	R002	3,46	100,00	3,46	
	Schlafzimmer	R003	18,04	100,00	18,04	
	Bad	R004	6,57	100,00	6,57	
	Balkon I	R005	1,73	25,00	0,43	
	Wohnzimmer	R006	39,11	100,00	39,11	
	Balkon II	R007	15,67	25,00	3,92	
Summe EG - MEA 1					100,87	
EG (nicht zugeordnete Flächen)	Windfang	R008	2,52	100,00	2,52	
	Gäste-WC	R009	1,26	100,00	1,26	
	Flur	R010	5,82	100,00	5,82	
Summe EG (nicht zugeordnete Flächen)					9,60	
Summe EG (MEA 1) gesamt					110,47	
Wohnfläche gesamt					239,36	