

Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 223 K 5/25

Wertermittlungsgutachten

für das mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaute Grundstück, einem separat gelegenen Außenstellplatz sowie dem 1/12 Miteigentumsanteil an einer Wegefläche

Ellesdorfer Straße 1 A
53179 Bonn



Wertermittlungstichtag: 21. Oktober 2025

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert	€	85.000
Sachwert der baulichen Anlagen	€	250.000
Vorläufiger Sachwert	€	335.000
Marktanpassung	€	40.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	75.000
Sachwert zum Wertermittlungstichtag	€	300.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)	€	385.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	75.000
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag	€	310.000
Bodenwertanteil	%	28,33
Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	€	300.000

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

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

2 Grundstück

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

3 Gebäude und Außenanlagen

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

4 Bodenwert

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

5 Sachwert

- 5.1 Sachwert der baulichen Anlagen
- 5.2 Sachwert

6 Ertragswert

- 6.1 Ertragswertparameter
- 6.2 Berechnung des Ertragswertes
- 6.3 Ertragswert

7 Zusammenfassende Beurteilung

8 **Verkehrswert**

- 8.1 Verkehrswert des Gesamtgrundstücks
- 8.2 Aufteilung des Gesamtgrundstücks auf die einzelnen Flurstücke

9 **Anlagen**

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn

Aktenzeichen des AG: 223 K 5/25

1.2 Auftragsdatum

22. Mai 2025

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Lt. dem o.a. Auftragsschreiben soll zum Zwecke der Zwangsversteigerung der Verkehrswert für das mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaute Grundstück und einem separat gelegenen Außenstellplatzgrundstück, Gemarkung Lannesdorf, Flur 3, Flurstück 1181, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Ellesdorfer Straße 1 A, Größe 112 m², Flurstück 1192, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Ellesdorfer Straße, Größe 12 m² sowie dem 1/12 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 1190, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Ellesdorfer Straße, Größe 215 m² zum Wertermittlungsstichtag 21. Oktober 2025 (Tag der Außenbesichtigung) ermittelt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes nicht erfolgen konnte. Gemäß Schreiben des Amtsgerichts vom 22. Januar 2026 soll die Wertermittlung aufgrund des äußeren Anscheins erfolgen.

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

- Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs (Blatt 1442) vom 23. Januar 2025

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

1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- keine

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Bundesstadt Bonn, Flurkarte Maßstab 1:500, vom 23. Juni 2025
- Unterlagen aus der Bauakte (u.a. Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen, Baugenehmigung, Baubeschreibung)

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vom 23. Juni 2025
- Auskunft zur Mietpreis- und Belegungsbindung der Bundesstadt Bonn vom 24. Juni 2025
- Auskunft aus dem Baulastenkataster der Bundesstadt Bonn vom 29. Juli 2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge der Bundesstadt Bonn vom 31. Juli 2025
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort und Mieten vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen
- planungsrechtliche Auskünfte über das Internetportal der Bundesstadt Bonn

1.9 Ortsbesichtigung

Eine Innenbesichtigung des Objektes konnte nicht durchgeführt werden. Eine Außenbesichtigung des Objektes erfolgte am 21. Oktober 2025. Auf Anweisung des Gerichts vom 22. Januar 2026 soll die Wertermittlung auf deren Basis erfolgen.

1.10 Mieter / Nutzer

Das zu bewertende Einfamilienreihenhaus und der Außenstellplatz wurden zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

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 Baumängel [...]" (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 31. Januar 2025 entnommen.

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

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Lannesdorf
Blatt	1442

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Lannesdorf
Flur	3
Flurstück	1181
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Lage	Ellesdorfer Straße 1 A
Größe	112 m ²

Lfd. Nr. 2	
Gemarkung	Lannesdorf
Flur	3
Flurstück	1192
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Lage	Ellesdorfer Straße
Größe	12 m ²

Lfd. Nr. 3 zu 2

1/12 (ein Zwölftel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Lannesdorf
Flur	3
Flurstück	1190
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Lage	Ellesdorfer Straße
Größe, gesamt	215 m ²
Größe, anteilig rd.	18 m ² (1/12 Anteil)

Gesamtgröße	m ²	142
-------------	----------------	-----

Anmerk. d. Verfassers: Bei dem unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Flurstück handelt es sich um das mit dem Reihenhaus bebauten Grundstück, sohingegen es sich bei dem unter der lfd. Nr. 2 eingetragenen Flurstück um ein ca. 60 m südöstlich gelegenes Stellplatzgrundstück handelt.

Bei dem unter der lfd. Nr. 3 eingetragenen Flurstück 1190 handelt es sich um die Zufahrtsfläche zu dem Außenstellplatz, an dem Miteigentum aufgrund der gemeinschaftlichen Nutzung besteht.

Für die in dem vorliegenden Grundbuch eingetragenen Flurstücke werden nachfolgend gemäß ihrer Nutzung separate Bodenwerte ausgewiesen und ein gesamter Verkehrswert ermittelt (siehe Punkt 4.3).

Im Anschluss daran wird der ermittelte Verkehrswert auf die Teilflächen (Flurstücke) aufgeteilt (siehe Punkt 8.2).

2.1.2 Abteilung I / Eigentümer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

Anmerk. d. Verfassers: Die Eintragung unter der lfd. Nr. 2 zu 3 wurde zur Sicherung der gemeinschaftlich genutzten Zuwegung dinglich gesichert. Da die Eintragung auch zugunsten des Bewertungsgrundstücks bzw. dem hier mit zu bewertenden Stellplatzgrundstück (Flurstück 1192) besteht, kann diese als nicht wertrelevant angesehen werden.

Dabei werden anteilige Kosten und Lasten bei den angesetzten Wertparametern angemessen berücksichtigt.

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 5 betrifft das laufende Verfahren und hat auf die nachfolgende Wertermittlung keinen Einfluss.

2.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Baulasten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2.2 Sonstiges

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

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

2.3 Beschreibung des Grundstücks

2.3.1 Makrolage / Infrastruktur

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.3 Mikrolage

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.4 Grundstücksform / Topographie

Nachfolgend werden die einzelnen zu bewertenden Flurstücke getrennt voneinander beschrieben.

Mit dem Reihenhaus bebaute Grundstück (Flurstück 1181)

Das mit dem Reihenhaus bebaute Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten, wobei die Rückfront etwas abknickt, und annähernd eben.

Im Südwesten grenzt die ca. 5,5 m lange Front an die Ellesdorfer Straße, von der auch der Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgt.

Die nordwestliche, ca. 19,5 m lange Seite grenzt an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1180); es herrscht beidseitige Grenzbebauung durch die in geschlossener Bauweise errichteten Reihenhäuser.

Mit seiner rd. 6,5 m langen, nordöstliche, einmal abknickende Rückseite grenzt es an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1099).

Die südöstliche, rd. 21,0 m lange Seite grenzt an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1180); es herrscht beidseitige Grenzbebauung durch die in geschlossener Bauweise errichteten Reihenhäuser.

Stellplatzgrundstück (Flurstück 1192)

Das ca. 60 m entfernt liegende Stellplatzgrundstück ist rechteckig geschnitten und nahezu eben.

Das Stellplatzgrundstück grenzt im Südosten auf einer Länge von 2,5 m an ein unbebautes, hier ebenfalls zu bewertendes Grundstück (Flurstück 1190), welches als Zufahrt zu den Stellplätzen dient.

Die südwestliche, rd. 5,0 m lange Seite grenzt an ein weiteres Stellplatzgrundstück (Flurstück 1191).

Im Nordwesten grenzt die ca. 2,5 m lange Seite an bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1189); es herrscht einseitige Grenzbebauung durch das Reihenhaus auf dem Nachbargrundstück.

Die nordöstliche, rd. 5,0 m lange Seite grenzt an ein weiteres Stellplatzgrundstück (Flurstück 1193).

anteilige Wegefläche (Flurstück 1190)

Die Wegefläche ist unregelmäßig geschnitten und nahezu eben, wobei zur Ellesdorfer Straße ein Gefälle vorhanden ist.

Im Südwesten grenzt die ca. 16,5 m lange Seite an die Ellesdorfer Straße, von der aus die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt.

Die nordwestliche, insgesamt ca. 37,0 m lange, zweimal im Bereich der Stellplätze verspringende Seite grenzt an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1189) und die hier angelegten Stellplatzgrundstücke.

Im Nordosten grenzt die ca. 17,0 m lange Seite an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1274).

Auf einer Länge von insgesamt ca. 31,5 m grenzt die südöstliche, zweimal im Bereich der Stellplätze verspringende Seite an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1203).

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

Das mit dem Reihenhaus bebaute Grundstück ist voll erschlossen und liegt an einer öffentlichen Straße.

Lt. vorliegender Auskunft sind Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB, ein Kanalbeitrag nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes sowie ein Kostenerstattungsbetrag gemäß §§ 135 a-c BauGB nicht mehr zu zahlen.

Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Entwicklungsbereiches gemäß §§ 165 ff. BauGB oder eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB.

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen, was nachfolgend berücksichtigt wird.

2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8315-2 "Im Wiesfeld" vom 9. Februar 1979, der für den betroffenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 30 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25 und 38° sowie Baugrenzen (WA / II / o / GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / SD 25-38 ° / Baugrenzen) festsetzt.

Nachfolgend kann für die bestehende Bebauung eine planungsrechtliche Legalität der baulichen Nutzung vorausgesetzt werden. Auf die vorliegende Baugenehmigung wird unter Pkt. 3.4.1 eingegangen.

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Stellplatzgebietszone II gemäß Stellplatzablösesatzung der Bundesstadt Bonn, in der für notwendige Stellplätze, die nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können oder durch Baulast auf einem benachbarten Grundstück gesichert werden können, eine Ablösesumme für PKW-Stellplätze in Höhe von 7.700 € je Stellplatz und für Fahrrad-Stellplätze in Höhe von 900 € je Stellplatz erhoben wird. Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich, für den ein Reduktionsfaktor für die nachzuweisenden Stellplätze von 25 % benannt wird.

Auf dem sperat gelegenen Flurstück 1192 befindet sich ein Außenstellplatz, so dass nachfolgend davon auszugehen ist, dass keine Ablösebeiträge seitens der Stadt zu erwarten sind.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die nachfolgenden Werte auf das mit dem Einfamilienhaus (EFH) bebauten Flurstück (Größe 112 m²) beziehen.

Grundstücksgröße, gesamt	m ²	142
Grundstücksgröße, mit EFH bebautes Grundstück	m ²	112
bebaute Fläche	m ²	59
unbebaute Fläche	m ²	53
GRZ vorhanden		0,53
BGF gesamt	m ²	236
BGF anrechenbar	m ²	162
GFZ vorhanden		1,45
BRI	m ³	620

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.

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 die Statik der baulichen Anlagen für die hier üblicherweise zu erwartenden Erdbebenstärken ausreichend ausgelegt ist.

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

2.4.2 Immissionen / Emissionen

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

Lt. Auswertungen des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen bestehen im Bereich des Bewertungsgrundstücks Belastungen durch den Straßenverkehr zwischen 70 und 75 dB(A), was eine negative Auswirkung auf die Wohnnutzung darstellen kann.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es bei Starkregenereignissen auf dem Stellplatzgrundstück zu stehendem Wasser kommen kann.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im linksrheinisch gelegenen Bonner Stadtbezirk Bad Godesberg in einer von zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung sowie Wohn- und Geschäftshäusern geprägten Umgebung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im nahen Umfeld vorhanden und fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als durchschnittlich anzusehen. Für den Individualverkehr ist das Grundstück gut zu erreichen. Das Stadtzentrum von Bonn ist etwa 10 km (Luftlinie) entfernt.

Das Grundstück ist teilweise von Lärmimmissionen durch den angrenzenden Straßenverkehr betroffen, was bei den nachfolgenden Wertparametern (u.a. Bodenwert und Miete) berücksichtigt wird.

3 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein 1989 errichtetes, voll unterkellertes, zweigeschossiges Reihemittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und separat gelegenem Außenstellplatz in einer zwölf Wohnhäuser umfassenden Reihenhaussiedlung.

Der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt dabei von Ellesdorfer Straße über einen Weg sowie eine Differenzstufe.

Die interne Erschließung der einzelnen Geschosse ist über eine zentrale Treppe sichergestellt.

Im Untergeschoss (UG) sind ausgehend von einem Flur ein Waschraum sowie ein Hobbyraum zugänglich, von dem darüber hinaus ein offener Zugang zu einem Heizungsraum besteht.

Das Erdgeschoss (EG) verfügt ausgehend von einer Diele über ein Gäste-WC und einen großzügigen Wohn-/Essbereich, von dem eine separate Küche erreichbar ist. Zudem besteht Zugang zu einer Terrasse und zum Garten.

Im Obergeschoss (OG) sind ausgehend von einem Flur zwei Kinderzimmer, ein Bad, ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem rückwärtigen Balkon, sowie ein Abstellraum erreichbar.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß den vorliegenden Unterlagen lediglich eine Option zum Ausbau des Dachgeschosses (DG) bestand. Anlässlich der auftragsgemäß erfolgten Außenbesichtigung konnte nicht zweifelsfrei festgestellt werden, ob das Dachgeschoss ausgebaut wurde.

Da die umliegenden Objekte über ausgebauten Dachgeschosse verfügen, wird ein Ausbau unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorausgesetzt. Jedoch werden auch entsprechende Kosten zum Ausbau berücksichtigt.

Lt. Planunterlagen verfügt das DG ausgehend von einem Flur über zwei Zimmer und ein innenliegendes Bad.

Der Zugang zum Bewertungsobjekt ist mit Betonverbundpflaster befestigt. Der Vorgarten ist teilweise mit Sträuchern und Hecken begrünt.

Eindfriedungen bestehen in Form von Hecken; teilweise besteht Grenzbebauung.

3.2 Objektdaten

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

Die Wohnflächen wurden mit Hilfe eines CAD-Programms in Anlehnung an die Vorschriften der WoFIV ermittelt.

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

3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung

Baujahr 1989

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

Lage	BRI m ³	BGF		BGF	
		oberirdisch m ²	unterirdisch m ²	gesamt m ²	anrechenbar m ²
UG	145		59	59	
EG	165	59		59	59
OG	165	59		59	59
DG	145	59		59	44
Objekt gesamt	620	177	59	236	162

3.2.3 Stellplätze (EP)

Der hier zu bewertende Außenstellplatz befindet sich südöstlich auf einem separat gelegenen Flurstück.

Art der Stellplätze	Stück
EP Gelände	1

3.2.4 Vermietbare Flächen / Stellplätze

In den nachfolgenden Wohnflächen ist die Balkonfläche im OG anteilig zu 25 % sowie die Flächen im DG bei einer lichten Höhe zwischen 1,00 und 2,00 m anteilig zu 50 % enthalten. Die Flächen im UG werden im Mietansatz angemessen berücksichtigt.

Lage	vermietbare Flächen in m ² / Stellplätze in Stück							gesamt
	Wohnen							
EG	47,75							47,75
OG	48,63							48,63
DG	28,37							28,37
gesamt m ²	124,75							124,75
Stellplätze	EP GE							
gesamt St	1							1

3.2.5 Verhältniszahlen

Lage	Objektdaten					Verhältniszahlen		
	BGF gesamt m²	BRI m³		WF m²	EP St	BGF/BRI	BGF/WF	EP/WF
UG	59	145				1/2,46		
EG	59	165		47,75		1/2,80	1/0,81	
OG	59	165		48,63		1/2,80	1/0,82	
DG	59	145		28,37		1/2,46	1/0,48	
Stellplätze sonstige					1			
gesamt	236	620		124,75	1	1/2,63	1/0,53	1/125

3.2.6 Geschosshöhen / Lichte Höhen / Nutzlasten

Geschoss	Geschosshöhe		Lichte Höhe			Nutzlast kN/m²
	von m	bis m	von m	bis m	abgeh. Decke in cm	
UG		2,48		1,96	n. vorh.	k.A.
EG		2,80		2,38	n. vorh.	k.A.
OG		2,80		2,38	n. vorh.	k.A.
DG	0,00	3,60	1,15	3,08	n. vorh.	k.A.

3.3 Baubeschreibung

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

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

Auf die nicht erfolgte Innenbesichtigung des zu bewertenden Objektes wurde hingewiesen, wobei nachfolgend übliche bzw. baujahrestypische Ausstattungsmerkmale vergleichbarer Objekte sowie Informationen aus der Bauakte aufgeführt werden.

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung und Sohle	Stahlbetonfundament und Stahlbetonbodenplatte auf Sauberkeitsschicht
Tragkonstruktion	Stahlbeton oder Mauerwerk
Außenwände	Stahlbeton oder Mauerwerk
Innenwände	Stahlbeton, Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decken	Stahlbeton
Treppen	UG - OG Stahltreppen

Dachkonstruktion	Walmdach aus Holzkonstruktion
Dachdeckung / -dichtung	Ziegedeckung; Gauben mit Faserzementplatten verkleidet Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, tlw. gestrichen
3.3.2 Fassaden	verputzt und gestrichen
3.3.3 Ausbau	
Fußböden	UG Estrichbelag, gestrichen EG - DG Fliesen-, Teppich- oder Laminatbelag
Wände	UG verputzt und gestrichen oder Mauerwerk, gestrichen; EG - DG tapeziert und gestrichen oder verputzt und gestrichen; WC und Bad raumhoch gefliest; Küche mit Fliesenspiegel hinter der Gerätezeile
Decken	UG verputzt und gestrichen oder unbehandelt EG - DG tapeziert und gestrichen oder verputzt und gestrichen bzw. mit Gipskarton verkleidet
Treppen	UG - DG Stahltreppen mit Holztrittstufen und Stahlgeländer, gestrichen
Türen	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten Innentüren Holztüren; zu den Technikräumen MZ-Türen
Fenster	UG Stahlkellerfenster mit Ungeziefergitter sonst Holzfenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	außenliegende Fensterläden aus Holz vorhanden
Sonstiges	Balkon in Holzkonstruktion
3.3.4 Technischer Ausbau	
Versorgungsanschlüsse	Elektrizität, Wasser, Gas, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Abwasseranschluss an öffentlichen Kanal
Heizung	Gaszentralheizung Fußbodenheizung oder Plattenradiatoren mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung	zentral über die Heizungsanlage oder über Einzelgeräte

Sanitär	Gäste WC im EG Hänge-WC mit Unterputzspülkasten oder Stand-WC mit Aufputzspülkasten und Handwaschbecken; Bad im OG Hänge-WC mit Unterputzspülkasten oder Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken und Einbaubadewanne
	Bewässerungsinstallation aus Stahl- oder Kupferrohr, Abwasserleitungen aus Guss- oder Kunststoffrohr
Elektroinstallationen	durchschnittliche Ausstattung
Klingelanlage	vorhanden
3.3.5 Außenanlagen	
Befestigte Flächen	Zugang mit Betonplattenbelag befestigt
Grünanlagen	Vorgarten und Garten mit Raseneinsaat, Sträuchern und Bäumen begrünt
Einfriedungen	im vorderen Grundstücksbereich mit Hecken eingefriedet; teilweise besteht Grenzbebauung
3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile	
	Eingangsüberdachung
	befestigter Außenstellplatz
3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert	
	Nachfolgend wird unter kaufmännischer Vorsicht unterstellt, dass die Kücheneinrichtung als abgeschrieben angesehen werden kann und dementsprechend nicht mitbewertet wird.
	Weitere, mögliche Einrichtungsgegenstände werden ebenfalls nicht mitbewertet.

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

3.4.1 Genehmigungskonformität

Zur Errichtung eines Einfamilienhauses wurde am 3. November 1987 ein Bauantrag gestellt, der am 20. April 1988 genehmigt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass dabei entgegen der Festsetzungen im Bebauungsplan ein Walmdach anstatt eines Satteldachs sowie eine Dachneigung von 45 ° anstatt 25 - 38 ° genehmigt wurden.

Die vorzeitige Inbenutzungnahme wurde am 5. Januar 1989 gestattet. Darüber hinaus hat eine Bescheinigung der Bundesstadt Bonn zum Neubau bzw. Errichtung von zwei Schornsteinen vorgelegen.

Die abschließende Fertigstellung des Einfamilienhauses erfolgte am 15. März 1989.

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

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass lediglich eine Außenbesichtigung des hier zu bewertenden Reihenmittelhauses stattfinden konnte.

Das Einfamilienhaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem dem Alter entsprechenden, weiterhin nutzbaren Zustand.

Augenscheinlich wurden am Bewertungsobjekt bereits die Fenster und die Haustür erneuert.

Nachfolgend werden jedoch unter kaufmännischer Vorsicht Renovierungskosten für die Wohnflächen in Abzug gebracht. Dabei werden auch anteilige Kosten für die Überarbeitung von technischen Anlagen berücksichtigt.

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 unterstellt. Eine technische Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages bzw. wird im übrigen eine volle Funktionsfähigkeit 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 Bewertungsobjekt hat dem Verfasser kein Energieausweis vorgelegen. Nachfolgend werden pauschale Kosten für die Erstellung eines Energieausweises berücksichtigt.

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

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

Mit Ausnahme von Brennwert- und Niedertemperaturheizkesseln müssen Heizkessel, die vor 1991 eingebaut wurden bzw. ab einem Alter von 30 Jahren, ausgetauscht werden, wenn diese nicht mehr die geforderten Abgaswerte erzeugen; frei liegende Heizungs- / Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.

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

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

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

Üblicherweise werden verbrauchsabhängigen Kosten, zu denen auch die Heizkosten zählen, von den jeweiligen Mietern selbst getragen. Seit dem 1. Januar 2025 beträgt die CO₂-Abgabe 55 €/t im Jahr. Nachfolgend werden vermierterseitig anfallende CO₂-Abgaben im Ansatz der nicht umlagefähigen Betriebskosten angemessen berücksichtigt.

Zum Zustand und zur Funktionsfähigkeit des Heizsystemes können keine wertenden Aussagen getroffen werden. Nachfolgend wird unterstellt, dass die Heizungsanlage aus dem Ursprungsbaupjahr stammt und auszutauschen ist.

Auf weitere energetische Maßnahmen wird nachfolgend verzichtet, da dies zu geänderten Wertparametern führen würde.

3.4.4 Kanaldichtheitsprüfung

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

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

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

Innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten sind häusliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1965 errichtet wurden und industrielle oder gewerbliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1990 errichtet wurden, erstmals bis zum 31. Dezember 2015 zu überprüfen; für alle übrigen Abwasserleitungen verlängert sich diese Frist bis zum 31. Dezember 2020.

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass eine Kanaldichtheit für die vorhandene Grundstücksentwässerung bis zur Übergabe in den öffentlichen Kanal im derzeitigen Zustand nachgewiesen werden kann. Kleinere Anpassungsmaßnahmen sind über den nachflgenden Einbehalt angemessen abgedeckt.

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			
m ²	124,75 à €	350	
			-€ 43.663
- Austausch des Heizkessels, pauschal			-€ 30.000
Zwischensumme			-€ 73.663
Rundung / Unvorhergesehenes / Erstellung eines Energieausweises			-€ 1.337
erforderliche Aufwendungen gerundet			-€ 75.000

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

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

3.5 Beurteilung des Objektes

Das 1989 errichtete, voll unterkellerte, zweigeschossige Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie separat gelegenem Außenstellplatz wies zum Wertermittlungsstichtag auf Basis einer Außenbesichtigung einem dem Alter entsprechenden Zustand auf.

Der Zuschnitt und die Raumaufteilung des Einfamilienhauses entsprechen anhand der vorliegenden Plänen den heutigen Anforderungen an Wohnraum.

Nachfolgend kann, insbesondere unter Berücksichtigung der Durchführung der vorbenannten Maßnahmen, von einer dauerhaften, uneingeschränkten Wohnnutzung ausgegangen werden.

4 Bodenwert

4.1 Grundstücksgröße

Nachfolgend werden für das mit dem Einfamilienreihenhaus bebaute Grundstück und die gemeinschaftlich genutzte Wegefläche sowie die Stellplatzfläche, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, separate Bodenwertansätze ermittelt.

Grundstücksgröße	m ²	142
Bauland	m ²	112
Stellplatzgrundstück	m ²	12
anteilige Wegefläche	m ²	18

4.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, in der von www.boris.nrw.de zum Stichtag 1. Januar 2025 zwei Bodenrichtwerte genannt werden.

Für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück in der Lage Antoniterstraße / Honnefer Straße im Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung wird ein Bodenrichtwert (Richtwert 1, Nr. 71100) in Höhe von 730 €/m² bei zweigeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 400 m² benannt.

Der Richtwert 2 (Nr. 69700) bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück in einem von Geschosswohnungsbau geprägten Wohngebiet (Lage: Honnefer Straße / Im Gries) und wird mit 580 €/m² ausgewiesen, wobei eine drei- bis viergeschossige Bauweise und eine Geschossflächenzahl von 0,7 zugrunde liegt. Lt. Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist bei Grundstücken mit Wohnungs- und Teileigentum zudem ein Zuschlag von ca. 20 % vorzunehmen.

Richtwert 1 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	730
Grundstücksgröße	m ²	400
Nutzungsart	W-Gebiet	
Geschossigkeit	II	
Richtwert 2 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	580
GFZ	0,70	
Nutzungsart	W-Gebiet	
Geschossigkeit	III-IV	
vorhandene GFZ	1,45	
vorhandene Geschosse	II	

Nachfolgend wird für das Bauland aufgrund der Eigenschaften der vorhandenen Bebauung der Bodenrichtwert 1 herangezogen und anhand der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses angemessen angepasst.

Darüber hinaus wird aufgrund der Entwicklung der Bodenrichtwerte sowie durch die vorhandenen Immissionen durch den Straßenverkehr ein Abschlag von jeweils rd. 5 % (insgesamt 10 %) vorgenommen.

	Fläche	Faktor			
Umrechnungskoeffizient des Richtwertgrundstücks	400 m ²	1,03			
Umrechnungskoeffizient des Bewertungsgrundstücks	112 m ²	1,12			
		<u>1,087</u>			
Anpassung über die Umrechnungsfaktoren	730	x 1,087	794	€/m ²	
Abschlag wegen Bodenwertentwicklung sowie Beeinträchtigungen rd.	794	x 0,900	715	€/m ²	
			rd. 710	€/m ²	

Wie im gewöhnlich Geschäftsverkehr üblich wird für das Außenstellplatzgrundstück ein Bodenwertansatz von rd. 45,0 % des Bodenrichtwerts sowie für die gemeinschaftliche Wegefläche rd. 10,0 % des Richtwertes angenommen.

gewählter, angemessener Wert		
Bauland (ebf)	€/m ²	710
Stellplatzgrundstück	€/m ²	330
anteilige Wegefläche	€/m ²	70

4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)					
m ² 112 à €	710	€	79.520	€	79.520
Rundung		€	480	€	480
Bodenwert gerundet		€	80.000	€	80.000
Stellplatzgrundstück					
m ² 12 à €	330			€	3.960
anteilige Wegefläche					
m ² 18 à €	70			€	1.260
Zwischensumme				€	5.220
Rundung				- €	220
Bodenwert gerundet				€	5.000
Bodenwert gesamt gerundet		€	80.000	€	85.000

5 Sachwert

5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

5.1.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Flächen- und Objektqualität und des unter Punkt 3.2.1 aufgeführten Baujahres wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit 44 Jahren eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) für vergleichbare Objekte ergibt sich das nachfolgend aufgeführte angenommene Baujahr.

Baujahr		1989
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
Alter	Jahre	36
Restnutzungsdauer	Jahre	44

5.1.2 Index zum Wertermittlungsstichtag

www.destatis.de / Wohngebäude

Index NHK 2010	2010	=	100,0 (Basis 2010 = 100,0)
Basisindex	2021	=	70,8 (Basis 2021 = 100,0)
Index Stichtag	III / 2025	=	134,3

5.1.3 Ableitung Herstellungskosten

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

Basis	Reihenmittelhaus (UG, EG, OG, DG)		
Typ	2.11		
Ausstattungsstandard	3 - 4		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m ²	785 - 945 (inkl. 17 % BNK)

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 930 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m² BGF angesetzt.

Der Ausgangswert von 930 €/m² BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungsstichtag angepasst:

Basiswert rd.	€	930 / 70,8 x 134,3	€	<u><u>1.760</u></u>
---------------	---	--------------------	---	---------------------

5.1.4 Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag

Herstellungskosten	BGF	€/m²	1.760	
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%	6	
Herstellungskosten				
Bauteile gesamt				
m²	236	à €	1.760	€ 415.360
(entspricht rd. 670 €/m³)				
Außenanlagen / Hausanschlüsse				
pauschal	%	6		€ 24.922
Zwischensumme				€ 440.282
Besonders zu veranschlagende Bauteile				
Eingangsüberdachung	€	2.000		
Außenstellplatz	€	3.500		
	€	5.500		€ 5.500
Herstellungskosten 2025				€ 445.782

5.1.5 Alterswertminderung

linear	%	45	- €	200.602
(Alter = 36 Jahre, RND = 44 Jahre, GND = 80 Jahre)				
Zwischensumme				€ 245.180
Rundung				€ 4.820

5.1.6 Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt

	€	250.000
--	---	---------

5.2 Sachwert

Bodenwert (aus 4.3)	€	85.000
Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt (aus 5.1.6)	€	250.000
Vorläufiger Sachwert ungemindert	€	335.000

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

Die Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn in Abhängigkeit des Bodenrichtwerts zum Wertermittlungstichtag abgeleitet und liegen für Ein- und Zweifamilienendhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser bei einem Bodenwert zwischen 475 und 831 €/m² sowie einem vorläufigen Sachwert zwischen 300.000 € und 350.000 € zwischen 1,09 und 1,13.

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 darauf hingewiesen, dass eine deutliche Streuung der in die Stichprobe eingeflossenen Faktoren erkennbar ist, sodass die jeweils anzuwendenden Anpassungsfaktoren sachverständig anzupassen sind.

Aufgrund der individuellen Eigenschaften des bebauten Grundstücks wird die Marktanpassung mit einem Faktor von 1,13 berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der bislang vorgenommenen Rundungen ergibt sich nachfolgender (gerundeter) Zuschlag.

Marktanpassung	€	40.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	75.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	300.000

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 kann kein aktueller Jahresrohertrag ermittelt werden.

6.1.4 Marktüblicher Jahresrohertrag

Die nachfolgende Ausweisung / Berechnung erfolgt kumuliert nach Nutzungsarten:

Nutzungsart	m²/St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m²/St	€ gesamt	€ p. m²/St	€ gesamt
Wohnen	124,75	9,80	1.222,55	117,60	14.670,60
EP Gelände	1	40,00	40,00	480,00	480,00
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			1.262,55		15.150,60

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 2025 für Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 41 Jahren (± 12 Jahre) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,90 % aus; die Standardabweichung beträgt $\pm 0,29$ Prozentpunkte.

Den Ableitungen des Gutachterausschusses lagen dabei eine Gesamtnutzfläche von 131 m², ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.008 €/m² sowie eine durchschnittliche Miete von 10,44 €/m² p. Monat zugrunde.

Aktuell sind am Immobilienmarkt teilweise Preisrückgänge zu verzeichnen, die auf die aktuelle Inflation mit den in der Vergangenheit steigenden Immobilienzinsen zurückzuführen sind. Derzeit stellt sich vermehrt eine Stabilisierung ein. Beim Ansatz des Liegenschaftszinssatz sind auch die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjektes etc. zu berücksichtigen.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 2,10 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis von 2.324 €/m² sowie zu einem Faktor vom 19,8-fachen des aktuellen Jahresrohertrags und ist entsprechend den vorstehend aufgeführten Auswertungen als marktüblich bzw. angemessen anzusehen.

6.1.6 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Dem Objekt und der Ausstattung entsprechend werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten		
Wohneinheit	€/St	360,00
EP Gelände	€/St	50,00
Instandhaltungskosten		
Wohnen	€/m ²	14,00
EP Gelände	€/St	100,00
Mietausfallwagnis		
pauschal	%	2,00
Betriebskosten (nicht umlagefähig)		
pauschal	%	2,00
(entspricht 2,43 €/m ² bei einer WF von 125 m ²)		

6.2 Berechnung des Ertragswertes

6.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4)	€	15.151
---	---	--------

6.2.2 Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 6.1.6)

Verwaltungskosten				
Wohneinheit				
St	1,00 à €	360,00	€	360
EP Gelände				
St	1 à €	50,00	€	50
Verwaltungskosten gesamt			€	410
(entspricht 2,71 % des Jahresrohertrages)				
Instandhaltungskosten				
Wohnen				
m²	124,75 à €	14,00	€	1.747
EP Gelände				
St	1,00 à €	100,00	€	100
Instandhaltungskosten gesamt			€	1.847
(entspricht 12,19 % des Jahresrohertrages)				
Mietausfallwagnis				
%	2,00 von €	15.151	€	303
Betriebskosten (nicht umlagefähig)				
%	2,00 von €	15.151	€	303
Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt			€	2.863
(entspricht 18,90 % des Jahresrohertrages)				
			- €	2.863

6.2.3 Jahresreinertrag € 12.288

6.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert aus 4.3)

%	2,10 von €	80.000	- €	1.680

6.2.5 Reinertrag der baulichen Anlagen € 10.608

Restnutzungsdauer	J.	44
Liegenschaftszinssatz	%	2,10
Kapitalisierungsfaktor		28,54

Zwischensumme	€	302.752
Rundung	- €	2.752

6.2.6 Ertragswert der baulichen Anlagen € 300.000

6.3 Ertragswert

Bodenwert (aus 4.3)	€	85.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)	€	300.000
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen	€	385.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	75.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	310.000

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.

Bei der Auswertung zu den Liegenschaftszinssätzen wurde vom zuständigen Gutachterausschuss ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.008 €/m² ermittelt.

Lt. Immobilienpreiskalkulator über boris.nrw liegt der Immobilienpreis für ein vergleichbares Objekt bei 3.820 €/m² bzw. 370.000 € ohne Mängelabzug.

Der ermittelte, mängelfreie Verkehrswert führt zu einem Wertanteil (ohne Berücksichtigung des Stellplatzes) von rd. 3.000 €/m² und ist entsprechend des Gebäudetyps, der Lage und Ausstattung ebenfalls als marktgerecht einzustufen.

8 Verkehrswert

8.1 Verkehrswert des Gesamtgrundstücks

Der Verkehrswert für das mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienreihenhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaute Grundstück, einem separat gelegenen Außenstellplatz sowie dem 1/12 Miteigentumsanteil an einer Wegefläche

Ellesdorfer Straße 1 A - 53179 Bonn

wird auf Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und nach Abzug der Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	300.000
--	---	---------

(i. W.: dreihunderttausend EUR)

8.2 Aufteilung des Gesamtgrundstücks auf die einzelnen Flurstücke

Verkehrswert des mit dem Reihemittelhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 1181)

Bodenwert, rd.	€	80.000
Sachwert ohne Stellplatz	€	250.000
Marktanpassung	€	40.000
Einbehalte wg. Instandhaltungsrückstau	-€	75.000

Verkehrswert des mit dem Reihemittelhaus bebaute Grundstück	€	295.000
---	---	---------

(i. W.: zweihundertfünfundneunzigtausend EUR)

Verkehrswert des Stellplatzgrundstücks (Flurstück 1192)

Verkehrswert des Stellplatzgrundstücks	€	4.000
--	---	-------

(i. W.: viertausend EUR)

Verkehrswert des 1/12 Anteils einer Wegefläche (Flurstück 1190)

Verkehrswert der anteiligen Wegefläche	€	1.000
--	---	-------

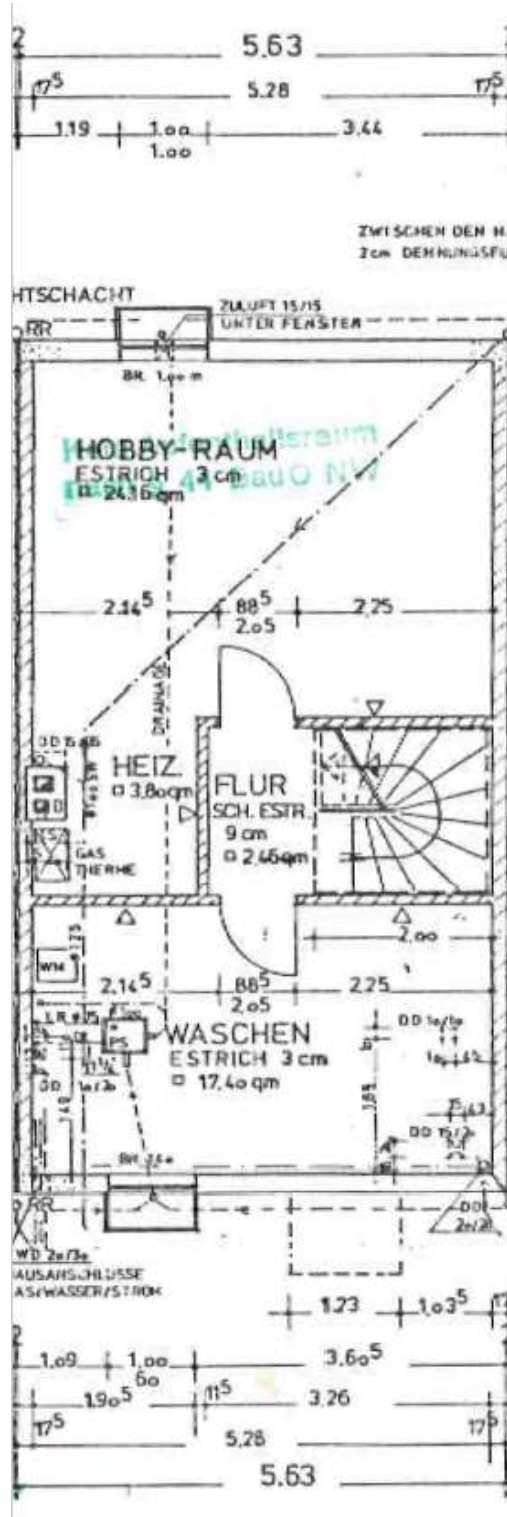
(i. W.: eintausend EUR)

Verkehrswert des Gesamtgrundstücks	€	300.000
------------------------------------	---	---------

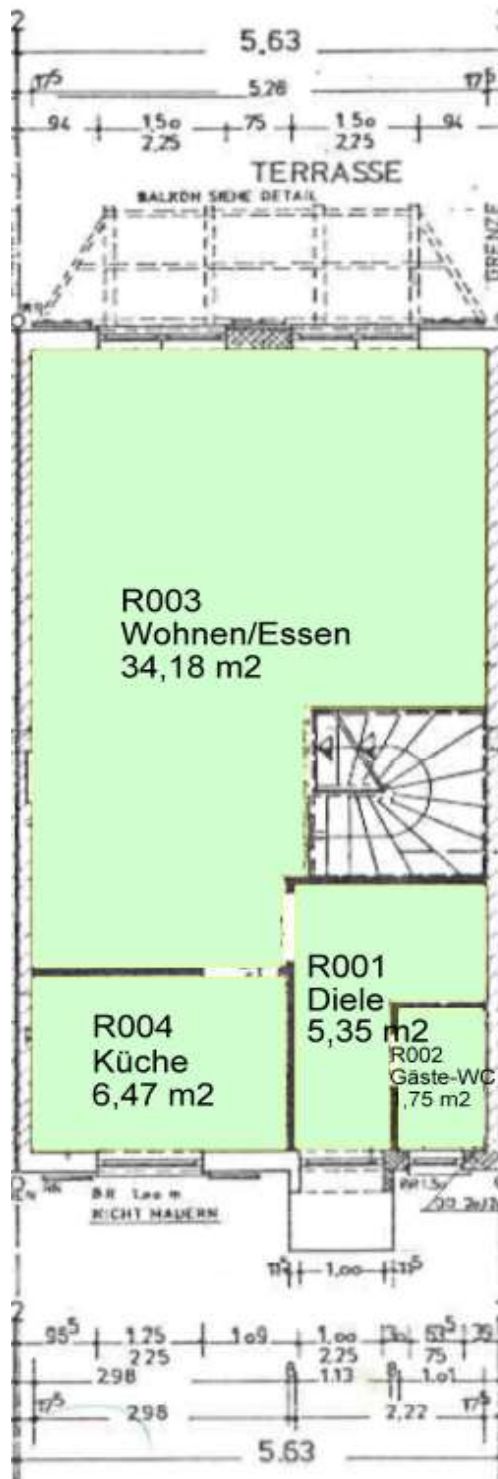
(i. W.: dreihunderttausend EUR)

9 Anlagen

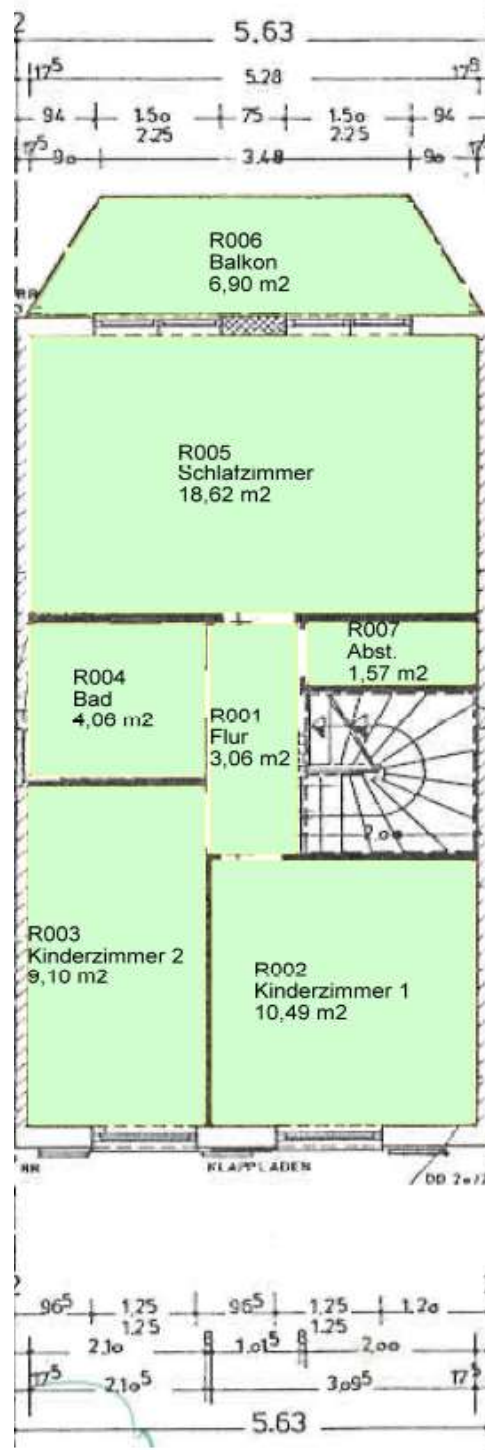
- Grundrisse / Schnitt
- Wohnflächenaufstellung



Untergeschoss (M. ca. 1:100)

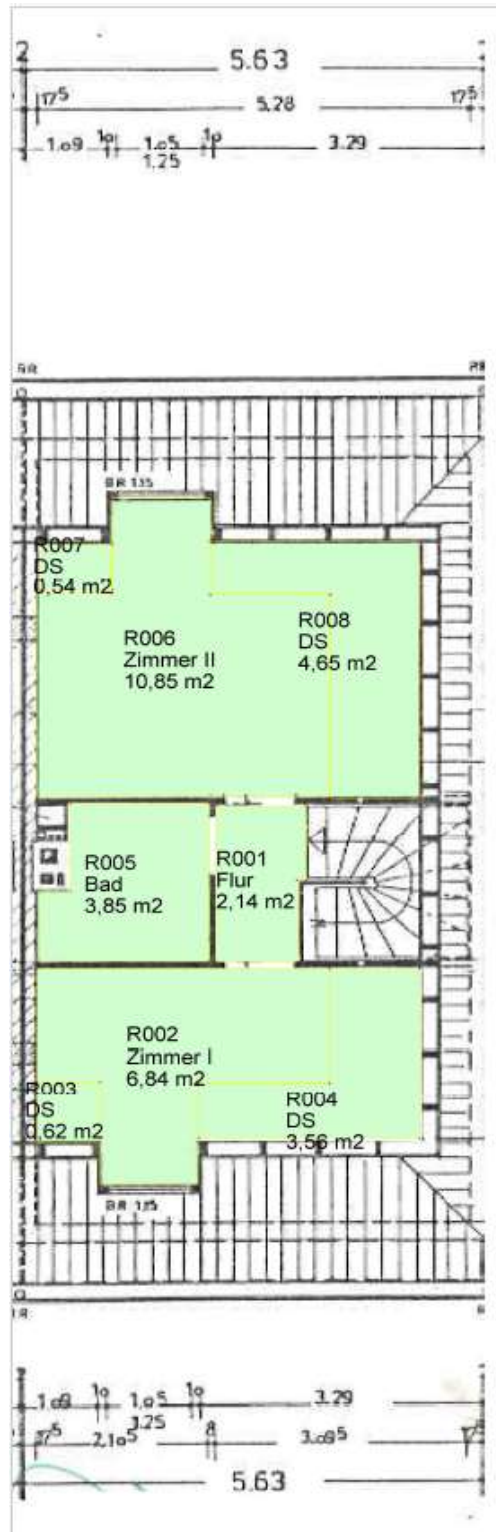


Erdgeschoss (M. ca. 1:100)

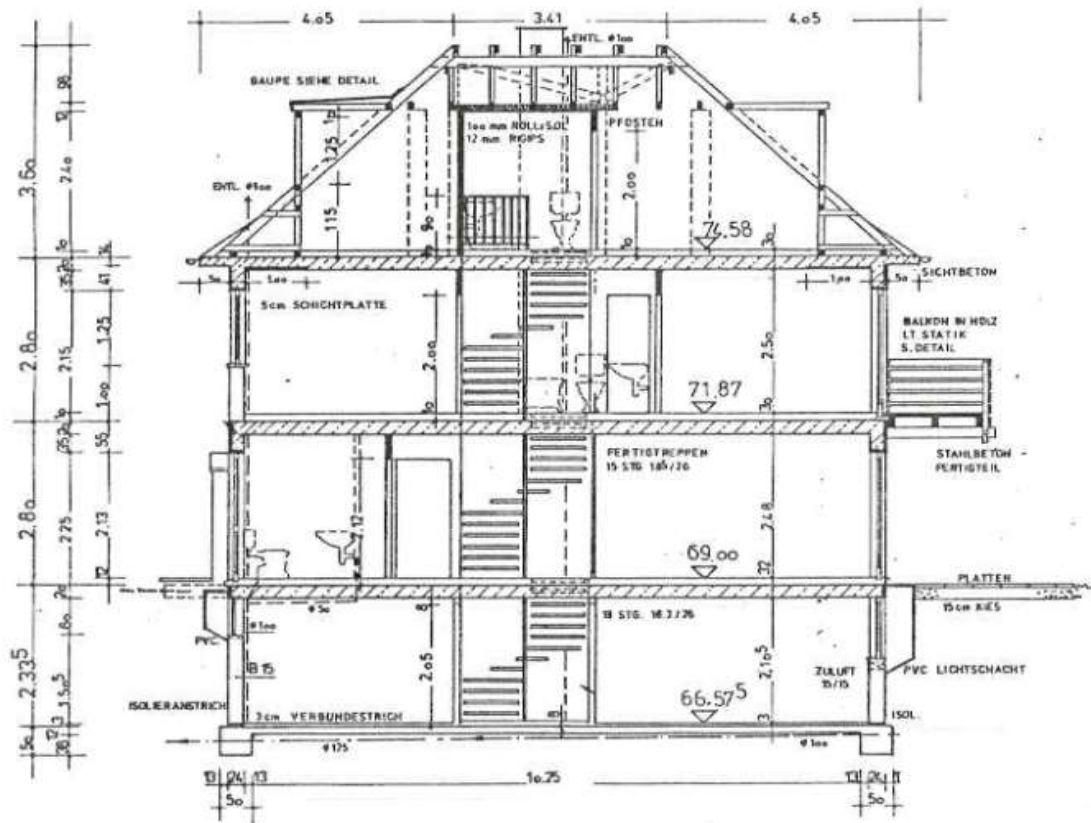


Obergeschoss (M. ca. 1:100)





Dachgeschoss (M. ca. 1:100)



Schnitt (M. ca. 1:100)

Einfamilienreihenhaus mit Außenstellplatz - Ellesdorfer Straße 1 A - 53179 Bonn
 Wertermittlungsstichtag 21. Oktober 2025 Wohnflächenaufstellung

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m²	Anrechnung %	WF / NF m²	Bemerkung
EG	Diele	R001	5,35	100,00	5,35	
	Gäste-WC	R002	1,75	100,00	1,75	
	Wohnen/Essen	R003	34,18	100,00	34,18	
	Küche	R004	6,47	100,00	6,47	
Summe EG					47,75	
OG	Flur	R001	3,06	100,00	3,06	
	Kinderzimmer 1	R002	10,49	100,00	10,49	
	Kinderzimmer 2	R003	9,10	100,00	9,10	
	Bad	R004	4,06	100,00	4,06	
	Schlafzimmer	R005	18,62	100,00	18,62	
	Balkon	R006	6,90	25,00	1,73	
	Abst.	R007	1,57	100,00	1,57	
Summe OG					48,63	
DG	Flur	R001	2,14	100,00	2,14	
	Zimmer I	R002	6,84	100,00	6,84	
	DS	R003	0,62	50,00	0,31	
	DS	R004	3,56	50,00	1,78	
	Bad	R005	3,85	100,00	3,85	
	Zimmer II	R006	10,85	100,00	10,85	
	DS	R007	0,54	50,00	0,27	
	DS	R008	4,65	50,00	2,33	
Summe DG					28,37	
Wohnfläche gesamt					124,75	