

Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 223 K 10/25

Wertermittlungsgutachten

für den 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit neun voll unterkellerten, zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück, Gemarkung Duisdorf, Flur 2, Flurstücke 1616, 1614, 1473, 1477, 1999, 2000, 2004, 2001 und 2005 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Hause Augustinusstraße 21 im Aufteilungsplan mit Nr. 57 bezeichnet sowie Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen SN 151 und SN 154 im Untergeschoss, dem Dachgeschossraum SN 160 im Dachgeschoss und dem Stellplatz Nr. St. 7



Augustinusstraße 1-6, 8-18 / Matthäisstraße 17, 19, 21 / Schieffelingsweg
53123 Bonn

Wertermittlungstichtag: 20. August 2025

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Wertanteil MEA a. d. baulichen Anlagen	€	80.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)	€	170.000
Jahresrohertrag		
aktuell	€	7.700
marktüblich	€	7.700
Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Nießbrauchsrechts / Jahresrohertrag		
Faktor aktuell		22,08
Faktor marktüblich		22,08
Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Nießbrauchsrechts zum Wertermittlungstichtag	€	170.000

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 WEG-Verwalter
- 1.12 Bemerkungen

2 Grundstück

- 2.1 Wohnungsgrundbuch / 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 Baujahr

- 5.1 Baujahr / Nutzungsdauer

6 Ertragswert

- 6.1 Ertragswertparameter
- 6.2 Berechnung des Ertragswertes
- 6.3 Ertragswert

7 Zusammenfassende Beurteilung

8 Verkehrswert

9 Anlagen

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn
AZ des AG: 223 K 10/25

1.2 Auftragsdatum

8. April 2025

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Lt. dem o.a. Auftragsschreiben soll zum Zwecke der Zwangsversteigerung der Verkehrswert (ohne Berücksichtigung des Nießbrauchsrechts) für den 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit neun voll unterkellerten, zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück, Gemarkung Duisdorf, Flur 2, Flurstück 1616, Gebäude- und Freifläche, Matthäisstraße 17, 19, 21, Augustinusstraße 14, 16, 18, Größe 102 m², Flurstück 1614, Gebäude- und Freifläche, Augustinusstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, 322 m², Flurstück 1473, Gebäude- und Freifläche, Augustinusstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12, Größe 4.192 m², Flurstück 1477, Gebäude- und Freifläche, Augustinusstraße 17, 19, 21, Größe 1.325 m², Flurstück 1999, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Augustinusstraße 9, 11, 13, 15, 17, Größe 4.818 m², Flurstück 2000, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, Schieffelingsweg, Größe 73 m², Flurstück 2004, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Augustinusstraße 5, Größe 509 m², Flurstück 2001, Gebäude- und Freifläche, ungenutzt, Schieffelingsweg, Größe 118 m² und Flurstück 2005, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Augustinusstraße 1, 3 in 53123 Bonn, Größe 1.383 m², verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Hause Augustinusstraße 21 im Aufteilungsplan mit Nr. 57 bezeichnet sowie Sondernutzungsrecht an den Kellerräumen SN 151 und SN 154, dem Dachgeschossraum SN 160 und dem Stellplatz Nr. St. 7, zum Wertermittlungsstichtag 20. August 2025 (Tag der Ortsbesichtigung), ermittelt werden.

1.4 Rechtliche Grundlagen

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

1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs (Blatt 7357) vom 8. April 2024

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

1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- Schreiben des Amtsgerichts vom 16. Dezember 2025 bzgl. der Berücksichtigung des vorhandenen Nießbrauchsrechts

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Bundesstadt Bonn, Flurkarte 1:500, vom 22. Mai 2025
- Teilungserklärung (UR-Nr. 1156/2002) vom 22. März 2002
- Unterlagen aus der Bauakte (u.a. Befreiungsabschluss, Baubeschreibung, Gebrauchsabnahmeschein, Bauschein, Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen)

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 22. Mai 2025
- Auskunft zur Belegungs- und Mietpreisbindung der Bundesstadt Bonn vom 23. Mai 2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 15. Juli 2025
- Erschließungsbeitragsauskunft der Bundesstadt Bonn vom 8. September 2025
- Energieausweis für Wohngebäude vom 25. Oktober 2018
- Hausgeldabrechnung 2024 für die zu bewertende Wohneinheit vom 21. Mai 2025
- Tagesordnung (Sanierungsarbeiten am Bewertungsobjekt) der letzten Eigentümerversammlung vom 28. August 2025
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort und Mieten vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen
- Auskünfte über ortsübliche und objektbezogene Baukosten
- planungsrechtliche Auskünfte über das Internetportal der Bundesstadt Bonn

1.9 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 20. August 2025 in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang.

Neben der Wohneinheit Nr. 57 im Objekt Augustinusstraße 21 konnten der zugehörige Stellplatz sowie der Kellerraum und die Gemeinschaftsflächen besichtigt werden.

1.10 Mieter / Nutzer

Die hier zu bewertenden Wohneinheit Nr. 57 inkl. des Stellplatzes, der Kellerräume und des Dachgeschossraums sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

1.11 WEG-Verwalter

ecowo GmbH
Eulerstraße 50
40477 Düsseldorf

1.12 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 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.

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.

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 Wohnungsgrundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden der unbeglaubigten Kopie des Wohnungsgrundbuchauszugs vom 12. Februar 2025 entnommen.

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

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Duisdorf
Blatt	7357

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

10/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Duisdorf
Flur	2
Flurstück	1616
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Matthäisstraße 17, 19, 21 Augustinusstraße 14, 16, 18
Größe	102 m ²
Gemarkung	Duisdorf
Flur	2
Flurstück	1614
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Augustinusstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12
Größe	322 m ²
Gemarkung	Duisdorf
Flur	2
Flurstück	1473
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Augustinusstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12
Größe	4.192 m ²
Gemarkung	Duisdorf
Flur	2
Flurstück	1477
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Augustinusstraße 17, 19, 21
Größe	1.325 m ²

Gemarkung	Duisdorf
Flur	2
Flurstück	1999
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Lage	Augustinusstraße 9, 11, 13, 15, 17
Größe	4.818 m²
Gemarkung	Duisdorf
Flur	2
Flurstück	2000
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, ungenutzt
Lage	Schieffelingsweg
Größe	73 m²
Gemarkung	Duisdorf
Flur	2
Flurstück	2004
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Lage	Augustinusstraße 5
Größe	509 m²
Gemarkung	Duisdorf
Flur	2
Flurstück	2001
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, ungenutzt
Lage	Schieffelingsweg
Größe	118 m²
Gemarkung	Duisdorf
Flur	2
Flurstück	2005
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Lage	Augustinusstraße 1, 3
Größe	1.383 m²

Gesamtgröße	m²	12.842
-------------	----	--------

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Hause Augustinusstraße 21 im Aufteilungsplan mit Nr. 57 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 07301 bis Blatt 07388); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es bestehen Sondernutzungsrechte.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter.

Ausnahmen: Erstveräußerung durch den derzeitigen Eigentümer; Veräußerung an den Ehegatten; an Verwandte gerader Linie; Veräußerung durch Insolvenzverwalter; Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 22. März 2002 (UR - Nr. 1156/2002 - Notar Ohletz, Essen) Bezug genommen; der Miteigentumsanteil ist übertragen aus Blatt 02921; eingetragen am 26. August 2002.

zu 1

Diesem Wohnungseigentum ist nunmehr das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit SN 151 bezeichneten Kellerraum, an dem mit SN 160 bezeichneten Dachgeschossraum und an dem mit St. 7 bezeichneten Stellplatz zugeordnet.

Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. und 30. Januar 2004 (UR-Nr. 725/2004 KO - Notar Dr. Kolb, Bonn und UR-Nr. 397/2004 - Notar Ohletz, Essen), eingetragen am 15. März 2004.

zu 1

Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. SN 154 des Aufteilungsplans zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 20. Februar 2015 (UR-Nr. 3960/2015, Notar Dr. Peter Kolb, Bonn) und vom 4. März 2015 (UR-Nr. 774/2015 - TE, Notar Reinhard Tekath, Essen). Eingetragen am 28. April 2015.

Anmerk. d. Verfassers: Bei den Eintragungen im Bestandsverzeichnis handelt es sich um übliche Beschränkungen von Miteigentumsanteilen, die als wertneutral angesehen werden können.

Darüber hinaus bestehen Sondernutzungsrechte an zwei Kellerräumen (SN 151 und SN 154), einem Dachgeschossraum (SN 160) sowie an einem Pkw-Stellplatz (St. 7), die bei der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt werden. Dabei erfolgt für den PKW-Stellplatz ein separater Wertansatz, wohingegen die Nutzungsmöglichkeiten der Kellerräume und des Dachgeschossraums Spitzbodens als Speicher beim Mietansatz der Wohnflächen angemessen berücksichtigt werden.

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: **Unter der lfd. Nr. 3 ist ein Nießbrauchrecht eingetragen. Aufgrund fehlender Informationen zur Ausgestaltung des Nießbrauchrechts sowie zu den Berechtigten, wird nachfolgend auf Anweisung des Amtsgerichts vom 16. Dezember 2025 das folgende Wertermittlungsgutachten zunächst ohne Berücksichtigung des Nießbrauchrechts erstellt.**

Der Wert des Nießbrauchrechts wird demnach in einem weiteren Gutachten nachgereicht.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug die Finanzierung unter der lfd. Nr. 2 der Abteilung III Vorrang vor dem dinglich gesicherten Nießbrauchrecht genießt.

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 4 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 -

2.1.5 Grundstücksgröße gesamt m² 12.842

**Anteil des 10/1.000 Miteigentumsanteils (Wohneinheit Nr. 57) an dem
Gesamtgrundstück**

m² 128

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.

2.3 Beschreibung des Grundstücks

2.3.1 Makrolage / Infrastruktur

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.3 Mikrolage

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.4 Grundstücksform / Topographie

Das Gesamtbewertungsgrundstück besteht nicht aus zusammenhängenden Flurstücken, so dass nachfolgend die Flurstücke in drei Blöcke aufgeteilt und wie folgt getrennt voneinander beschrieben werden:

Block	Flurstücke	Adresse
I	1473, 1614, 1616	Augustinusstraße 2, 4, 6, 8, 10, 12
II	1477, 1999	Augustinusstraße 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21
III	2004, 2005	Augustinusstraße 3, 3a, 5
IV	2000, 2001	

Block I

Das Grundstück ist in etwa rechteckig geschnitten, wobei die Ecken teilweise etwas abgerundet sind, und annähernd eben.

Im Nordwesten grenzt die ca. 31,0 m lange Seite zunächst an ein unbebautes, der Straße zwischengelagertes Grundstück (Flurstück 1346) sowie an den Schieffelingsweg (Flurstück 1893).

Die insgesamt rd. 132,0 m lange, in den Eckbereichen abgerundete, nordöstliche Seite grenzt an die Augustinusstraße (Flurstück 1474), von der aus die Zugänge zu den Objekten Augustinusstraße 2 - 12 erfolgen.

Auf einer Länge von rd. 41,5 m grenzt die südöstliche Seite an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1174).

Die insgesamt rd. 136,0 m lange, zweimal verspringende, südwestliche Seite grenzt zunächst an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1174) sowie infolge an zwei unbebaute Nachbargrundstücke (Flurstücke 1635 und 1627).

Block II

Das Grundstück ist in etwa L-förmig geschnitten bzw. verläuft teilweise entlang des Straßenlaufs in einem Bogen und ist annähernd eben.

Im Nordwesten grenzt die rd. 31,5 m lange Seite an den Schieffelingsweg (Flurstück 1984).

Die rd. 132,0 m lange, nordöstliche Seite grenzt an sechs bebaute Nachbargrundstücke (Flurstücke 2321, 2322, 2323, 2324, 2325 und 2326).

Im Südosten grenzt das Bewertungsgrundstück auf einer Länge von 96,0 km an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1180).

Die insgesamt rd. 188,5 m lange, dem Straßenverlauf folgende, südwestliche Seite grenzt an die Augustinusstraße (Flurstücke 1474, 2006 und 2007) sowie ein dem Schieffelingsweg vorgelagertes, unbebautes Grundstück (Flurstück 2000). Von der Augustinusstraße aus erfolgen die Zugänge zu den Objekten Augustinusstraße 9 - 21 (jeweils ungerade).

Block III

Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und nahezu eben.

Im Südwesten grenzt die rd. 31,5 m lange Seite an die Augustinusstraße (Flurstück 1474).

Die rd. 54,0 m lange, nordwestliche Seite grenzt an einen Fußweg (Flurstück 2015) sowie ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 2024); es herrscht teilweise einseitige Grenzbebauung durch eine auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 2024) errichtete Garage.

Die rd. 94,5 m lange, nordöstliche bzw. südöstliche Seite verläuft entlang des Straßenverlaufs und grenzt auf der gesamten Länge an die Augustinusstraße (Flurstück 2006 und 2007); von hier erfolgen die Zugänge zu den Objekten Augustinusstraße 3, 3a und 5 sowie die Zufahrt zu Stellplätzen.

Block IV

Das Grundstück ist in etwa rechteckig geschnitten und nahezu eben.

Im Nordosten grenzt die rd. 2,5 m lange Seite an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1999).

Die rd. 64,5 m lange, südöstliche Seite grenzt an fünf bebaute Nachbargrundstücke (Flurstücke 2008, 2009, 2016, 2017 und 2018).

Im Südwesten grenzt die rd. 5,5 m lange, im Bogen verlaufende Seite an die Augustinusstraße (Flurstück 1474).

Auf einer Länge von rd. 61,0 m grenzt das Bewertungsgrundstück im Nordwesten an den Schiefelingsweg (Flurstück 1893 bzw. 1984).

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt an einer öffentlichen Straße.

Lt. vorliegender Auskunft sind Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB, ein Kanalbeitrag gemäß § 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 Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist somit in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu beurteilen, in diesem die Bebauung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Anlehnung an die umliegende Bebauung erfolgt.

Die nähere Umgebung besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossiger Mehrfamilienhausbebauung in offener Zeilenbauweise sowie teilweise aus zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung in Reihenhausbebauung. Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück entsprechen der umliegenden Bebauung; die planungsrechtliche Legalität der baulichen Anlagen wird durch eine Genehmigungskonformität vorausgesetzt (siehe Punkt 3.4.1).

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Stellplatzgebietszone II der Bundesstadt Bonn, in der gemäß der Stellplatzablösesatzung seitdem 22. Mai 2024 ein Ablösebetrag von 7.700 € je nicht nachweisbarem Pkw-Stellplatz erhoben würde. Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück in der Reduktionszone 2, für die ein Reduktionsfaktor für die nachzuweisenden Stellplätze von 25 % benannt wird.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich insgesamt 33 Stellplätze (24 Außenstellplätze, ein Carport sowie acht Garagenstellplätze). Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass ausreichend Stellplätze vorhanden sind bzw. nicht nachzuweisende Stellplätze abgelöst wurden, so dass nachfolgend keine Ablösebeiträge bestehen.

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 55 und 60 dB(A), was eine negative Auswirkung auf die Wohnnutzung darstellen kann.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im linksrheinischen Stadtbezirk Hardtberg im Ortsteil Duisdorf in einer Mehrfamilienhaussiedlung.

Das Grundstück ist gut an die Infrastruktur der Stadt und des Großraums Köln / Bonn angebunden und sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Gemäß der Wohnlagenkarte 2023 der Bundesstadt ist das Grundstück in diesem Bereich einer mittleren Wohnlage (10,0 Punkte) zuzuordnen (einfach = bis 7,0 Punkte bis sehr gut = ab 14,0 Punkte).

3 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Bei dem zu bewertenden Miteigentumsanteil handelt es sich um eine Wohnung, im Aufteilungsplan mit der Nr. 57 bezeichnet im 1. OG, rechts des Objektes Augustinusstraße 21, in einer 1959 fertiggestellten Wohnanlage. Dem Miteigentumsanteil sind dabei Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen SN 151 und 154, dem Dachgeschossraum SN 160 sowie dem Außenstellplatz ST. 7 zugeordnet.

Die Wohnanlage umfasst dabei neun separate, voll unterkellerte, zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 88 Wohneinheiten, die sich wie folgt aufteilen:

Block	Adresse
A	Augustinusstraße 6, 8
B	Augustinusstraße 2, 4, 10, 12
C	Augustinusstraße 1, 3, 5, 17, 19, 21
D	Augustinusstraße 9, 11, 13, 15

Das Objekt Augustinusstraße 21, in dem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, ist ein voll unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Die einzelnen Geschosse werden dabei über ein zentrales Treppenhaus erschlossen.

Im Untergeschoss (UG) befinden sich neben den einzelnen Mieterkellern eine Waschküche mit Ausgussbecken, ein Trockenraum sowie ein Technikraum.

Die hier zu bewertende Wohneinheit verfügt ausgehend von einem Flur über ein Kinderzimmer, ein Wohnzimmer mit Zugang zu einer Loggia, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer.

Die Freiflächen des Grundstücks sind überwiegend mit Rasen und Bäumen begrünt. Zu den einzelnen Gebäuden bestehen verschiedene Zuwegungen

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.

Dabei beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf den hier zu bewertenden 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	1959
wirtsch. Baujahr	1975 (nach bereits durchgeführten und unterstellten Maßnahmen)

3.2.2 Stellplätze (EP)

Dem hier zu bewertenden Miteigentumsanteil ist der Stellplatz Nr. St 7 zugeordnet.

Art der Stellplätze	Stück
EP Gelände	1

3.2.3 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die nachfolgenden Wohnflächen nur auf den hier zu bewertenden Miteigentumsanteil (WE Nr. 57) beziehen und die Flächen der Loggia anteilig zu 25 % enthalten sind.

Lage	vermietbare Flächen in m² / Stellplätze in Stück						
	Wohnen						gesamt
1. OG	63,60						63,60
Stellplätze	EP GE						
gesamt St	1						1

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.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass lediglich das Objekt bzw. die Gemeinschaftsflächen und die zu bewertende Wohneinheit Nr. 57 im Objekt Augustinusstraße 21 besichtigt werden konnten. Es wird unterstellt, dass die übrigen baulichen Anlagen einen vergleichbaren Zustand aufweisen.

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	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Satteldach aus Holzkonstruktion
Dachdeckung / -dichtung	Ziegeldeckung Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.3.2 Fassaden

verputzt und gestrichen

3.3.3 Ausbau

Fußböden	UG Estrichbelag, gestrichen; Treppenhaus Fliesenbelag WE Fliesen- oder Laminatbelag
Wände	UG Stahlbeton oder Mauerwerk, gestrichen; Treppenhaus verputzt und gestrichen WE Raufaser, gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel hinter der Gerätezeile, Bad raumhoch gefliest
Decken	UG Stahlbeton, gestrichen oder unbehandelt; Treppenhaus verputzt und gestrichen WE verputzt und gestrichen oder mit Holzpaneelen verkleidet
Treppen	UG - EG Stahlbetontreppe, unbehandelt mit Kunststoffhandlauf EG - 2. OG: Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag und Kunststoffhandlauf

Türen	Hauseingangstür Alutür mit Drahtglas und seitlichem Fenster; UG MZ-Türen
	Wohnungseingangs- und Wohnungsinnentür Holztür in Stahlzarge
Fenster	UG Stahlkellerfenster mit Ungeziefergitter WE Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Rollläden vorhanden Loggia mit Markise, manuell betätigt
Sonstiges	Loggia mit PVC- bzw. Kunststoffbelag, Stahlgeländer und Ausfachung mit Wellblech
3.3.4 Technischer Ausbau	
Versorgungsanschlüsse	Fernwärme, Wasser, Strom, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Abwasseranschluss an öffentlichen Kanal
Heizung	Fernwärmeanschluss in der WE Plattenradiatoren mit Thermostatventil; im Bad Handtuchheizkörper
Warmwasserbereitung	über Einzelgeräte
Sanitär	Bad Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Dusche und Waschbecken, weiße Objekte Bewässerungsinstallation aus feuerverzinktem Stahl- / Kupferrohr, Abwasserleitungen aus Guss- oder Kunststoffrohr
Elektroinstallationen	durchschnittliche Ausstattung
Klingelanlage	mit Gegensprechanlage vorhanden
3.3.5 Außenanlagen	
Befestigte Flächen	Zuwege zu den Eingängen mit Betonplattenbelag befestigt Außenstellplätze mit Betonverbundsteinen befestigt und markiert sowie mit Poller abschließbar
Grünanlagen	Bereiche zwischen den einzelnen Mehrfamilienhäusern mit Raseneinsaat, Bäumen und Sträuchern begrünt
Einfriedungen	nicht vorhanden
3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile	
	nicht vorhanden bzw. in der o.a. Beschreibung enthalten

3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert

nicht vorhanden

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

3.4.1 Genehmigungskonformität

Für die gesamte Wohnanlage hat ein Befreiungsbeschluss wegen Überschreitung der zulässigen Geschossezahlen (drei statt zwei Vollgeschosse) von 1956 vorgelegen.

Darüber hinaus wurde ein Bauschein zur Errichtung einer Entwässerungsanlage vom 12. Oktober 1957 erstellt.

Die Gebrauchsabnahme zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (Block B 2) wurde am 26. Februar 1959 bescheinigt.

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 1959 errichtete Gesamtobjekt befand sich anlässlich der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand und wurde in einem üblichen Umfang instandgehalten. Teilweise bestanden jedoch Mängel bzw. Schäden, die nachfolgend aufgeführt und für die Kosten für eine Beseitigung berücksichtigt werden.

Gemeinschaftseigentum

In der Vergangenheit wurden bereits Maßnahmen am Objekt durchgeführt. Augenscheinlich wurden in 2011 teilweise die Fenster ausgetauscht und die Außenstellplätze neu angelegt bzw. markiert. Darüber hinaus wurden die Abwasserleitungen bzw. Abflüsse bereits erneuert.

Gemäß Hausgeldabrechnung vom 21. Mai 2025 sind in 2024 für das Gesamtobjekt Instandhaltungskosten in Höhe von 6.727 € angefallen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der vorliegenden Teilungserklärung jedes Gebäude bzw. Block einen Instandhaltungskreis bildet und für entsprechende Maßnahmen aufzukommen hat. Dabei lag die Rücklage für den Instandhaltungskreis Augustinusstraße 17-21 bei 12.528 €. Überdies ist jeder Miteigentümer für Maßnahmen am Sondernutzungsrecht bzw. den Stellplätzen selbst verantwortlich.

Lt. Hausverwaltung wurden auf der Eigentümersammlung am 28. August 2025 verschiedene Maßnahmen beschlossen, die am Gesamtobjekt durchgeführt werden sollen. Zum einen sollen die Balkone saniert und Fenster ausgetauscht werden. Darüber hinaus soll eine Hecke hinter den Stellplätzen gepflanzt und ein Sichtschutzzaun hinter der Einheit Nr. 85 gebaut werden. Die Umsetzung steht jedoch unter Vorbehalt einer entsprechenden Instandhaltungsrücklage.

Allgemein ist jedoch darauf hinzuweisen, dass diverse Brandschutzmängel vorhanden sind, sodass eine Anpassung erforderlich ist. So waren im UG diverse Wand- und Deckendurchführungen nicht fachgerecht verschlossen, so dass nachfolgend notwendige Maßnahmen am baulichen Brandschutz durchgeführt werden müssen.

Des Weiteren waren im UG Totrohre vorhanden, die beseitigt werden sollten.

Im Treppenhaus waren darüber hinaus defekte Fliesen vorhanden, die ebenfalls überarbeitet werden sollten.

Die Freiflächen wiesen einen ordentlichen und gepflegten Zustand auf.

Für die Beseitigung der vorhandenen Mängel kann nachfolgend aufgrund der mitgeteilten Höhe der Rücklage unterstellt werden, dass notwendige Maßnahmen über die vorhandene Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft abgedeckt sind.

Sondereigentumeigentum

Die zu bewertende Wohneinheit befand sich anlässlich der Ortsbesichtigung in einem guten und weiterhin nutzbaren Zustand.

Der Außenstellplatz wies einen guten Zustand auf, so dass hier keinerlei Maßnahmen erforderlich sind.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohneinheit betrug im Jahr 2024 gemäß Abrechnung insgesamt 4.207,62 € bzw. monatlich 350,64 €.

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; hier wird eine volle Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen

3.4.3 Umweltverträglichkeit

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass bei 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; 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 Gas-Heizungen eingebaut werden. Jedoch muss bei diesen Heizungen ab 1. Januar 2029 ein Anteil von mindestens 15,0 % erneuerbare Energien eingesetzt werden, der sich stufenweise auf einen Anteil von 60,0 % in 2040 erhöht.

Intakte Heizungen, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit 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.

Für das Objekt Augustinusstraße 21 hat ein Energieausweis für Wohngebäude vom 25. Oktober 2018 vorgelegen, der eine Gültigkeit bis zum 24. Oktober 2028 besitzt und auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt wurde. Der Endenergieverbrauch liegt demnach bei 90 kWh(m²a), was einem gelben Einordnungsbereich entspricht (grün = A+ bis rot = H).

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung sowie der CO₂-Verbrauch werden nicht aufgeführt.

Zum Zustand und zur Funktionsfähigkeit des Heizsystemes bzw. der Heizungsanlage können keine wertenden Aussagen getroffen werden. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass das Objekt über Fernwärme versorgt wird. Für die nachfolgende Wertermittlung kann unterstellt werden, dass die vorhandene Anlage und die übrigen technischen Anlagen des Gebäudes voll funktionstüchtig sind bzw. die bestehenden Anlagen weiterbetrieben werden können, was seitens der Hausverwaltung bestätigt wurde.

Die Fenster wurden teilweise bereits in 2011 ausgetauscht. Darüber hinaus ist ein weiterer Austausch von Fenstern lt. Mitteilung der Hausverwaltung geplant; auf die Durchführung bei Vorlage einer entsprechenden Instandhaltungsrücklage wurde hingewiesen. Auf die Berücksichtigung von umfassenden energetischen Anpassungsmaßnahmen wird nachfolgend verzichtet, da dies zu geänderten Wertparametern (u.a. Restnutzungsdauer etc.) 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 aufgrund der Eindrücke anlässlich der Ortsbesichtigung unterstellt, dass eine Kanaldichtheit für die vorhandene Grundstücksentwässerung bis zur Übergabe in den öffentlichen Kanal im derzeitigen Zustand nachgewiesen werden kann.

3.4.5 Kontaminationen

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

Bezüglich der baulichen Anlagen wird 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.

Für die nachfolgende Wertermittlung kann aufgrund der mitgeteilten Instandhaltungsrücklage unterstellt werden, dass anfallende Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage ausreichend abgedeckt sind.

3.5 Beurteilung des Objektes

Die Wohnanlage, in dem sich der zu bewertende Miteigentum befindet, befand sich in einem dem Alter entsprechenden, größtenteils instandgehaltenem Zustand.

Die hier zu bewertende Wohneinheit (WE Nr. 57) verfügt über eine Wohnfläche von 63,6 m² und wies zum Wertermittlungstichtag einen guten, weiterhin nutzbaren Zustand auf.

Der Zuschnitt und die Raumaufteilung der Wohnung entsprechen dabei den heutigen Anforderungen an Wohnraum.

4 Bodenwert

4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m ²	12.842
Bauland	m ²	12.842

4.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone Duisdorf; für den Bereich des Bewertungsgrundstücks werden zwei Bodenrichtwerte (Nr. 28100 und 28300) aufgeführt.

Von www.boris.nrw.de wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 zum einen ein Bodenrichtwert in Höhe von 710 €/m² (ebf) benannt, der sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück in der Ettighofferstraße, Köslinstraße bzw. Schwalbenweg im Wohngebiet bei zwei- bis dreigeschossiger Ein- und Zweifamilienhausbebauung und einer Grundstücksgröße von 400 m² bezieht.

Darüber hinaus wurde zum anderen ein Bodenrichtwert in Höhe von 490 €/m² (ebf) benannt, der sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück im Schieffelingsweg, bei drei- bis viergeschossigem Geschosswohnungsbau und einer Geschossflächenzahl von 0,5 bezieht.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem Wohngebiet mit vorwiegendem Geschosswohnungsbau ein Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 20 % vorzunehmen ist.

Richtwert 1 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	710
Grundstücksgröße	m ²	400
Nutzungsart		W-Gebiet
Geschossigkeit		II-III
Richtwert 2 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	490
GFZ		0,50
Nutzungsart		W-Gebiet
Geschossigkeit		III-IV

Nachfolgend wird aufgrund der Eigenschaften der vorhandenen Bebauung der Bodenrichtwert 2 herangezogen und angemessen angepasst.

gewählter, angemessener Wert
 Bauland (ebf) €/m² 590

4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)									
m ²	12.842	à	€	590				€	7.576.780

4.1.4 Bodenwertanteil des Miteigentums

Bodenwert									
								€	7.576.780
MEA				10 / 1.000				€	75.768
Rundung								€	4.232
Bodenwertanteil des Miteigentums gerundet								€	80.000

Der Bodenwertanteil beträgt bei einer Wohnfläche von 64 m² rund 1.258 €/m² WF.

5 Baujahr

5.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr 1959

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Flächen- und Objektqualität und des unter Punkt 3.2.1 aufgeführten Baujahres sowie der seit dem Ursprungsbaupjahr durchgeführten Maßnahmen, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit 30 Jahren eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) für vergleichbare Objekte ergibt sich das nachfolgend aufgeführte angenommene Baujahr.

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

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

Laut vorliegender Aufstellung vom Auftraggeber ergibt sich folgende Aufteilung (Rundungsdifferenzen aus Rückrechnung):

Nutzungsart	m²/St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m²/St	€ gesamt	€ p. m²/St	€ gesamt
Wohnen	63,60	9,46	601,70	113,53	7.220,40
EP Gelände	1,00	40,00	40,00	480,00	480,00
Flächen gesamt	63,60	9,46	601,70	113,53	7.220,40
Stellplätze gesamt	1	40,00	40,00	480,00	480,00
Aktueller Rohertrag vermietet gesamt			641,70		7.700,40

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	63,60	9,46	601,70	113,53	7.220,40
EP Gelände	1	40,00	40,00	480,00	480,00
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			641,70		7.700,40

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

Die Berechnung der Over- und Underrenterträge erfolgt in der Anlage , die ermittelten Beträge werden bei der Ermittlung des Ertragswertes zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

6.1.5 Liegenschaftszinssatz

Die vormalige Niedrigzinspolitik der EZB, Steuererleichterungen und Hilfsprogramme haben dazu beigetragen, größere wirtschaftliche Einbrüche bedingt durch die Corona-Pandemie zu verhindern. Die wirtschaftliche Erholung wird jedoch inzwischen durch den weltweiten Rohstoffmangel, die Unterbrechung von Lieferketten und den Fachkräftemangel gebremst. Dies führt zu steigenden Preisen, insbesondere im Energiesektor, und zu einer hohen Inflationsrate.

Darüber hinaus hat auch der Russland-Ukraine-Krieg unmittelbare Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, wobei die deutsche Wirtschaft aufgrund der Abhängigkeit von den Erdgas-Lieferungen aus Russland besonders betroffen ist.

Ferner führen die versorgungsrechtlichen Vorgaben der derzeitige Regierung, die in Folge teilweise wieder zurückgenommen wurden, zu weiteren Verunsicherungen am Markt.

Die EZB hat Anfang Juni 2024 den Leitzins erstmals um 25 Basispunkte auf 4,25 % gesenkt und somit die bisherige Geldpolitik beendet. Da sich die Inflation dem angestrebten Wert von 2,00 % genähert hat, erfolgten weitere Zinssenkungen um 75 bzw. 25 Basispunkte. Um die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zu unterstützen wurde der Leitzins Anfang Juni 2025 um weitere 25 Basispunkte gesenkt und liegt aktuell bei 2,00 %.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen und einem Alter über 35 Jahre von 2,26 %, bei einer Standardabweichung (σ) von 0,42 %-Punkten, aus. Den Ableitungen des Gutachterausschusses lagen eine durchschnittliche Gesamtnutzfläche von 59 m², ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.255 €/m² (Standardabweichung 799 €/m²), eine durchschnittliche Miete von 11,55 €/m² p. Monat und eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren zugrunde, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berücksichtigt wurde.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage, der Ausstattung und dem Zustand des Objektes sowie der Lage innerhalb Bonns und aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums sowie der steigenden Anzahl an Haushalten und der damit verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnraum, ist der Liegenschaftszinssatz entsprechend anzupassen.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 2,30 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis von 2.491 €/m² sowie zu einem Faktor vom 22,1-fachen des aktuellen Jahresrohertrags und ist entsprechend den vorstehend aufgeführten Auswertungen als marktüblich bzw. angemessen anzusehen.

6.1.6 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Dem Objekt und der Ausstattung entsprechend werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten		
Wohneinheit	€/St	360,00
EP Gelände	€/St	50,00
Instandhaltungskosten		
Wohnen	€/m ²	13,50
EP Gelände	€/St	100,00
Mietausfallwagnis		
pauschal	%	2,00
Betriebskosten (nicht umlagefähig)		
pauschal	%	1,00
(entspricht 1,21 €/m ² bei einer WF von 64 m ²)		

6.2 Berechnung des Ertragswertes

6.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4)	€	7.700
---	---	-------

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
			410	€ 410
Verwaltungskosten gesamt				
(entspricht 5,32 % des Jahresrohertrages)				
Instandhaltungskosten				
Wohnen				
m²	63,60	à €	13,50	€ 859
EP Gelände				
St	1,00	à €	100,00	€ 100
			959	€ 959
Instandhaltungskosten gesamt				
(entspricht 12,45 % des Jahresrohertrages)				
Mietausfallwagnis				
%	2,00	von €	7.700	€ 154
Betriebskosten (nicht umlagefähig)				
%	1,00	von €	7.700	€ 77
			1.600	€ 1.600
Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt				
(entspricht 20,78 % des Jahresrohertrages, Rundungsdifferenz möglich)				

6.2.3 Jahresreinertrag € 6.100

6.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwertanteil des Miteigentums aus 4.1.4)

%	2,30	von €	80.000	- € 1.840
---	------	-------	--------	-----------

6.2.5 Reinertrag der baulichen Anlagen € 4.260

Restnutzungsdauer	J.	30
Liegenschaftszinssatz	%	2,30
Kapitalisierungsfaktor		21,50

Zwischensumme	€	91.590
Rundung	- €	1.590

6.2.6 Ertragswert der baulichen Anlagen € 90.000

6.3 Ertragswert

Bodenwertanteil des Miteigentums (aus 4.1.4)	€	80.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)	€	90.000
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen	€	170.000

7

Zusammenfassende Beurteilung

Der Verkehrswert von ertragsorientierten Objekten ist aus dem Ertragswert abzuleiten.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Immobilienrichtwert für Wohnungen (70 m² WF, mittel bis gute Ausstattung, 1. OG sowie Wohnanlage mit 25 WE) in Duisdorf von 3.300 €/m² (± 486 €/m²) ermittelt.

Lt. dem zuständigen Gutachterausschuss liegt der Rohertragsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen (über 35 Jahre) bei 23,7 (± 3,1).

Lt. Immobilienpreiskalkulator von Boris-NRW liegt der Immobilienpreis für eine vergleichbare Wohneinheit bei 2.990 €/m² bzw. 180.000 €.

Aktuell werden Eigentumswohnungen in einem Umkreis von 1,0km um den Bewertungsstandort mit einer Wohnungsgröße zwischen 50 und 100 m² je nach Lage, Baujahr, Ausstattung und Wohnungsgröße zwischen 3.090 und 5.031 €/m³ bzw. im Mittel für 3.480 €/m² angeboten.

Der ermittelte Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Nießbrauchsrechts führt zu einem Wertanteil von rd. 2.491 €/m² sowie einem Rohertragsfaktor von 22 und ist entsprechend der Lage und Ausstattung als marktgerecht einzustufen.

8

Verkehrswert

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Nießbrauchsrechts für den 10/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit neun voll unterkellerten, zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück, Gemarkung Duisdorf, Flur 2, Flurstücke 1616, 1614, 1473, 1477, 1999, 2000, 2004, 2001 und 2005 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Hause Augustinusstraße 21 im Aufteilungsplan mit Nr. 57 bezeichnet sowie Sondernutzungsrechten an den Kellerräumen SN 151 und SN 154 im Untergeschoss, dem Dachgeschossraum SN 160 im Dachgeschoss und dem Stellplatz Nr. St. 7

Augustinusstraße 1-5, 2-12, 9-21 - 53123 Bonn

wird auf Basis des Ertragswertes zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

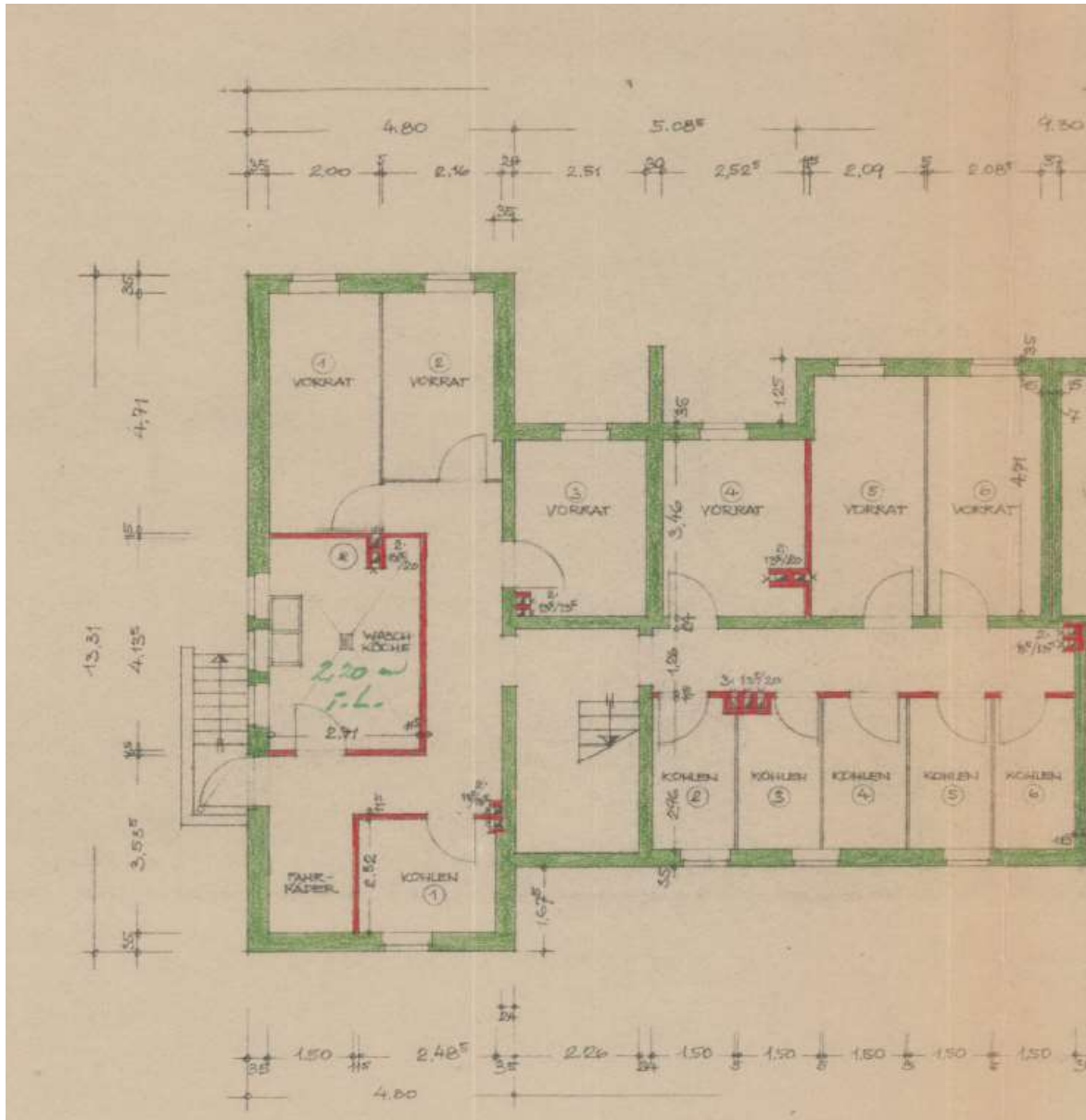
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	170.000

(i. W.: einhundertsiebzigtausend EUR)

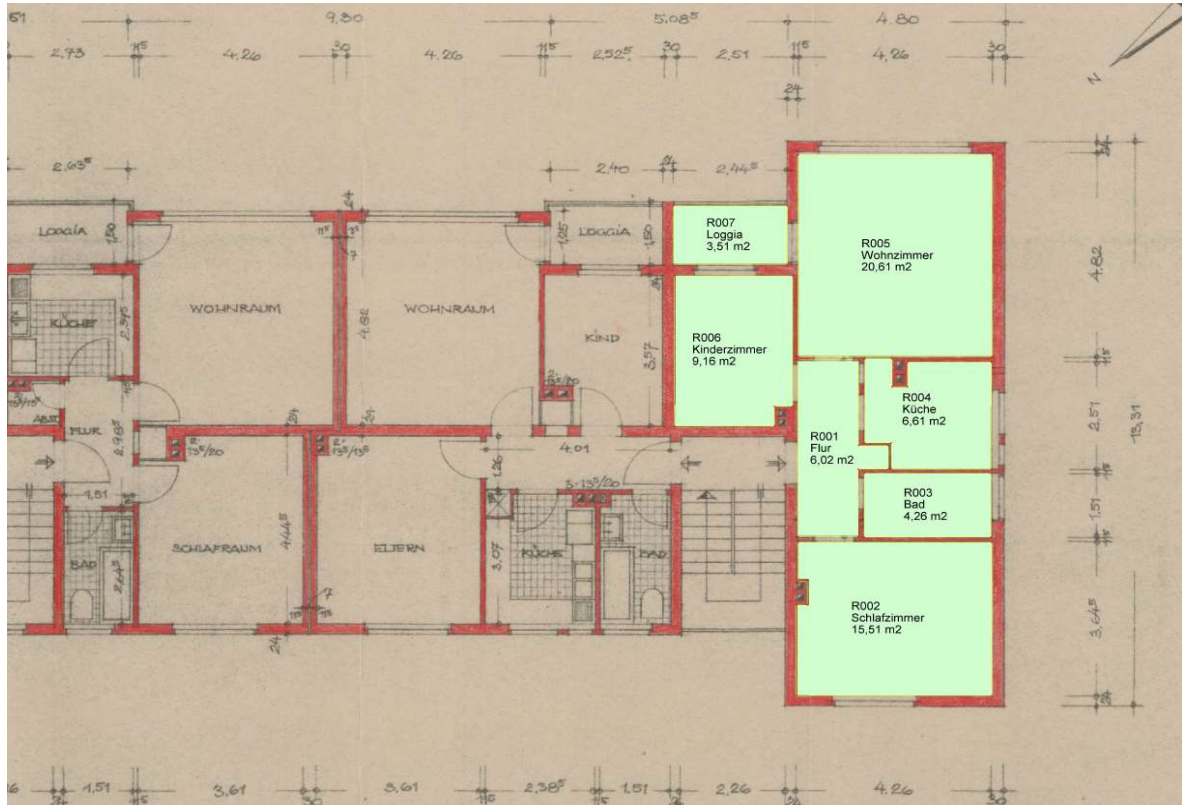
9

Anlagen

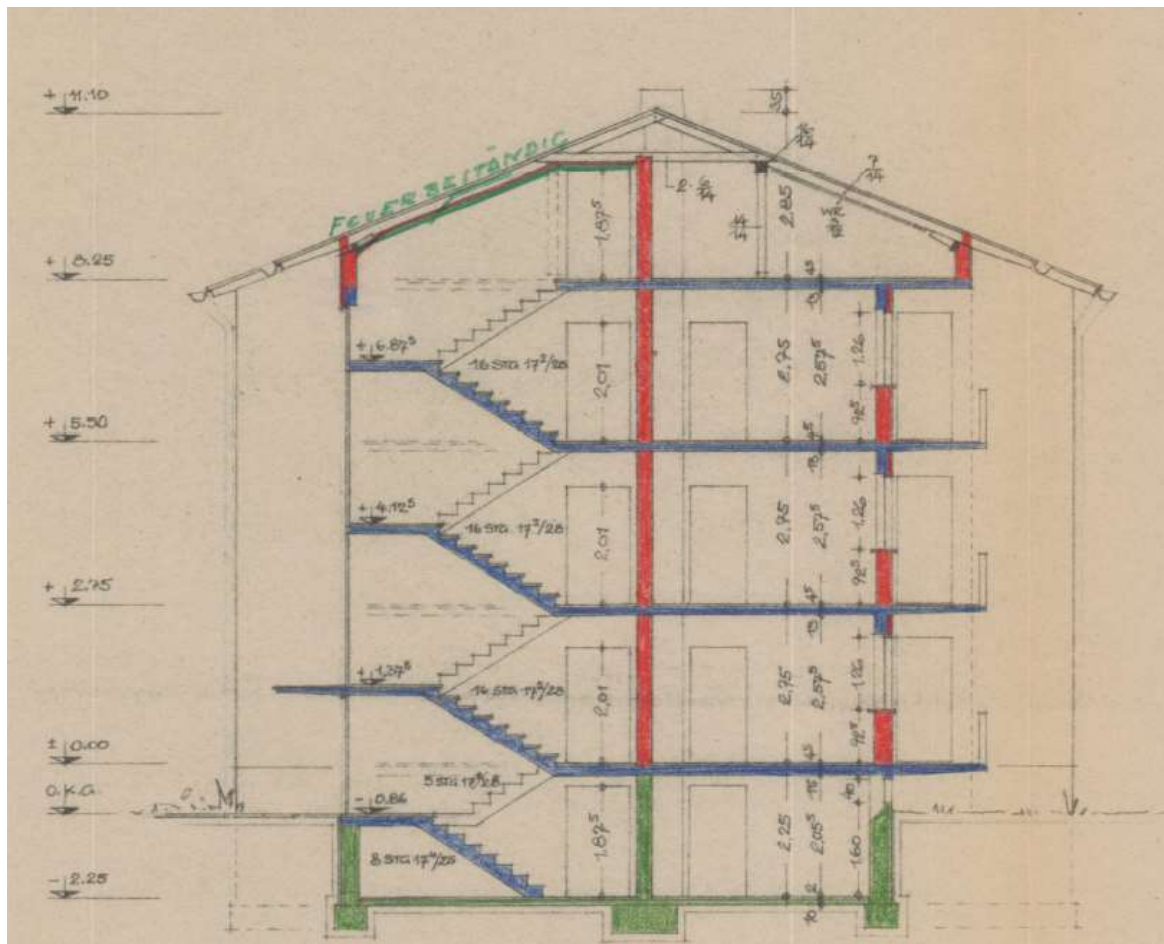
- Grundrisse / Schnitt
- Wohnflächenaufstellung
- Fotografien



Untergeschoss - Objekt Augustinusstraße 21 (M. ca. 1:100)



1. Obergeschoss - Objekt Augustinusstraße 21 (M. ca. 1:100, verkleinert)



Schnitt - Objekt Augustinusstraße 21 (M. ca. 1:100)

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m²	Anrechnung %	WF / NF m²	Bemerkung
1. OG (WE Nr. 57)	Flur	R001	6,27	100,00	6,27	
	Kinderzimmer	R002	8,86	100,00	8,86	
	Wohnzimmer	R003	21,14	100,00	21,14	
	Loggia	R004	3,48	25,00	0,87	
	Küche	R005	6,64	100,00	6,64	
	Bad	R006	4,37	100,00	4,37	
	Schlafzimmer	R007	15,45	100,00	15,45	
Summe 1. OG (WE Nr. 57)					63,60	