



Dipl.-Ing. M.Sc. Tobias J. Neuparth
 Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter
 und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
 von bebauten und unbebauten Grundstücken

Thomas-Mann-Straße 19 / 21 - 53111 Bonn
 Tel.: 0228 / 985070 Fax: 0228 / 9850720
 E-Mail: info@neuparth.de

Wertermittlungsgutachten (Ergänzung 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 1-6, 8-18 / Matthäisstraße 17, 19, 21 / Schieffelingsweg
 53123 Bonn

Wertermittlungsstichtag: 20. August 2025

Wert des Nießbrauchsrechts	€	60.000
Verkehrswert des mit einem Nießbrauchrecht belasteten Miteigentumsanteils zum Wertermittlungsstichtag	€	100.000

1

Einleitung

Nachfolgend wird als Ergänzung zum Gutachten mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts 223 K 10/25 das Nießbrauchrecht, da nunmehr die Eintragungsurkunde URNr. 559 für 2014 vom 1. Juli 2014 vorlag, ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Ergänzung als Einheit mit dem bereits erstellten Wertermittlungsgutachten zu sehen ist.

2

Verkehrswert

2.1 Verkehrswert des unbelasteten Miteigentumsanteils inkl. Mängeln

Der Verkehrswert 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)		

2.2 Verkehrswert des mit einem Nießbrauchrecht belasteten Grundstücks

2.2.1 Verkehrswert des unbelasteten Miteigentumsanteils

€	170.000
---	---------

(i. W.: einhundertsiebzigtausend EUR)

2.2.2 Wert des Nießbrauchsrechts

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs ist unter der lfd. Nr. 3 ein Nießbrauchrecht zu Gunsten für Herrn Ahmed Moustafa Oglou, geboren am 14. Mai 1948 sowie für Frau Safie Mustafa Oglu, geborene Bekir, geboren am 18. Juli 1950 eingetragen.

Dabei wurde bestimmt, dass sich das Nießbrauchrecht auf die Lebenszeit von Herrn Ahmet Moustafa Oglou bezieht und bei dessen Ableben löschar ist.

Zum Wertermittlungsstichtag hat der Berechtigte Herr Ahmet Moustafa Oglou das 77. Lebensjahr vollendet. Die durchschnittliche Lebenserwartung beträgt gem. der Sterbetafel 2022/2024 für einen Mann im Alter von 77 Jahren 9,73 Jahre.

Lt. Übertragungsvertrag (URNr. 559 für 2014) vom 1. Juli 2014 trägt der Nießbrauchberechtigte für die Dauer des Nießbrauchrechtes anfallende Bewirtschaftungskosten, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Kosten. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass der Berechtigte auch alle Lasten des Grundbesitzes zu tragen hat.

Somit werden von dem Nießbrauchberechtigten anfallende Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie die nicht umlagefähigen Betriebskosten getragen, was nachfolgend berücksichtigt wird. Abzüge für besondere Instandhaltung etc. sind nicht vorhanden, so dass hier keine weitere Kosten anfallen.

Berechnung des Nießbrauchrechtes:

Jährlicher Vorteil

Übernahme der Bewirtschaftungskosten durch den Berechtigten (exkl. MAW):	€	1.446
--	---	-------

Jährlicher Nachteil:

entgangene marktüblich erzielbare Miete	- €	7.700
---	-----	-------

Jährliche Belastung	-	6.254
---------------------	---	-------

vollendetes Lebensjahr des Mannes	J.	77
-----------------------------------	----	----

Liegenschaftszinssatz	%	2,30
-----------------------	---	------

Leibrentenbarwertfaktor (äx) nach Rentenrechner für Leibrenten		8,4906
--	--	--------

Belastung durch das Nießbrauchrecht	- €	53.100
Statistische Unsicherheit / Rundung	- €	6.900

Wert des Nießbrauchrecht zum Wertermittlungsstichtag gerundet	- €	60.000
---	-----	--------

(i. W.: sechzigtausend EUR)

2.2.3 Verkehrswert des mit einem Nießbrauchrecht belasteten Miteigentumsanteils zum Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert des unbelasteten Miteigentums (aus 8.2.1)	€	170.000
Wert des Nießbrauchrechts (aus 8.2.2)	- €	60.000

vorläufiger Verkehrswert des mit einem Nießbrauchrecht belasteten Miteigentumsanteils zum Wertermittlungsstichtag	€	110.000
Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (rd. - 10 %)	- €	10.000

Verkehrswert des mit einem Nießbrauchrecht belasteten Miteigentumsanteils zum Wertermittlungsstichtag	€	100.000
---	---	---------

(i. W.: einhunderttausend EUR)

M.Sc. Dipl.-Ing. Tobias J. Neuparth / BII S - Thomas-Mann-Straße 19 / 21 - 53111 Bonn
MEA (Whg. Nr. 57 im 1. OG rechts inkl. Stellplatz) - Augustinusstraße 1-6, 8-18 u. a. - 53123 Bonn
Wertermittlungsstichtag 20. August 2025

Seite 4

Bonn, den 8. Juni 2026



M.Sc. Dipl.-Ing. Tobias J. Neuparth / BII S

Diese Ergänzung des Nießbrauchsrechts zum Wertermittlungsgutachten umfasst 4 Seiten und wurde siebenfach gefertigt.