Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 223 K 19/24

Wertermittlungsgutachten



für das mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Außenstellplätzen bebaute Grundstück

Lievelingsweg 136, 136a
53119 Bonn

Wertermittlungsstichtag: 10. Juli 2025

Aktenzeichen des AG: 223 K 19/24

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert		€	120.000
Sachwert der baulichen Anlagen		€	720.000
Vorläufiger Sachwert		€	840.000
Marktanpassung	-	€	80.000
Einbehalte wegen Restarbeiten etc.	-	€	110.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag		€	650.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)		€	760.000
Einbehalte wegen Restarbeiten etc.	-	€	110.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag		€	650.000
Verkehrswert nach Mängelbeseitigung		€	760.000
Bodenwertanteil		%	18,46
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag		**€**	**650.000**

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 und Teilnehmer
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

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn

Aktenzeichen des AG: 223 K 19/24

1.2 Auftragsdatum

29. Oktober 2024

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Laut dem oben genannten Auftragsschreiben soll zum Zwecke der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstücks, Gemarkung Bonn, Flur 54, Flurstück 626, Gebäude- und Freifläche, Lievelingsweg 136a und 136 in 53119 Bonn, Größe 213 m², zum Wertermittlungsstichtag 29. Juli 2025 (Tag der Außenbesichtigung) ermittelt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorgelegten Grundbuchauszug ein weiteres bebautes Flurstück eingetragen ist, das mit der äquivalenten Doppelhaushälfte bebaut wurde. Dieses ist jedoch nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags und bleibt daher unberücksichtigt.

1.4 Rechtliche Grundlagen

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

1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- auszugsweise Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszugs (Blatt 25811) vom 1. Juli 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 zur Erstellung des Gutachtens aufgrund des äußeren Anscheins vom 30. Juli 2025

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Bundesstadt Bonn, Flurkarte NRW 1:500, vom 17. Dezember 2024
- Unterlagen aus der Bauakte (u.a. Grundriss- und Schnittzeichnungen, Baugenehmigungen)

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vom 17. Dezember 2024
- Auskunft über öffentliche Förderungen der Bundesstadt Bonn vom 3. Februar 2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 10. Februar 2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge der Bundesstadt Bonn vom 10. Februar 2025
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort und Mieten vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen
- Auskünfte über den Standort, Mieten und Kaufpreise vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen

1.9 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Eine Innenbesichtigung des Objektes Lievelingsweg 136a konnte nicht durchgeführt werden. Auf Anweisung des Gerichts vom 30. Juli 2025 wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, auf deren Basis die Wertermittlung erfolgen soll.

1.10 Mieter / Nutzer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

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 Neubauherstellungskosten gleichzusetzen.

Das vorliegende Gutachten inklusive aller Anlagen ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den im Rahmenvertrag für die Bestellung und Beauftragung von externen Bewertern 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 1. Juli 2024 entnommen.

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

Wie bereits unter Punkt 1.3 beschrieben, ist in dem vorliegenden Grundbuchauszug ein weiteres Flurstück verzeichnet, was jedoch auftragsgemäß unberücksichtigt bleiben soll.

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Bonn
Blatt	25811

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2		
Gemarkung	Bonn	
Flur	54	
Flurstück	626	
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche	
Lage		0
Größe	213 m²	

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Grundbuch für das Bewertungsobjekt noch keine Hausnummer eingetragen ist. Gemäß Bauakte sind für das Zweifamilienhaus die Hausnummern 136 (Eingang links) und 136a (Eingang rechts) vergeben worden.

2.1.2 Abteilung I / Eigentümer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Baulasten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2.2 Sonstiges

Es wird darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen im Liegenschaftskatasterauszug vom 17. Dezember 2024 nicht dargestellt sind. Demzufolge ist davon auszugehen, dass das Gebäude bisher noch nicht eingemessen wurde. In Nordrhein-Westfalen besteht eine gesetzliche Einmessungspflicht für Gebäude.

Die Kosten einer Gebäudeeinmessung bemessen sich neben einer Grundaufwandspauschale nach dem Herstellungswert des Gebäudes. Nachfolgend werden pauschale Kosten für eine Einmessung sowie in die Übernahme des Liegenschaftskatasters berücksichtigt.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung bzw. der Anschluss an den vorhandenen Straßenkanal gemäß den vorliegenden Planunterlagen über das benachbarte Grundstück (Flurstück 625, Lievelingsweg 136) bzw. die äquivalente Doppelhaushälfte verläuft. Da das belastete Flurstück ebenfalls im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks eingetragen ist, waren bisher keine dinglichen Rechte erforderlich. Diese können jedoch bei einer Veräußerung relevant werden, sodass nachfolgend unter kaufmännischer Vorsicht, neben den Kosten der notariellen Vereinbarung, auch die Kosten einer grundbuchlichen Eintragung berücksichtigt werden. Dabei wird vorausgesetzt, dass die Bewirtschaftungskosten auf dem Nachbargrundstück anteilig von den Nutzern getragen werden.

Gemäß vorliegender Auskunft der Bundesstadt Bonn unterliegt das Objekt keiner öffentlichen Förderung. Weiterhin bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen.

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

2.3 Beschreibung des Grundstücks

2.3.1 Makrolage / Infrastruktur

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.3 Mikrolage

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.4 Grundstücksform / Topographie

Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 626) ist regelmäßig, nahezu quadratisch bzw als Parallelogramm geschnitten, und fällt Richtung Osten leicht ab.

Im Südosten grenzt die ca. 15,0 m breite Front an den Lievelingsweg; von hier aus erfolgen der Zugang und die Zufahrt über die gemeinsame Toranlage mit dem Nachbargrundstück (Flurstück 625) zum Bewertungsgrundstück, wobei das Bewertungsgrundstück über einen zusätzlichen, separaten Eingang im Südosten verfügt.

Mit seiner ca. 14,0 m langen, südwestlichen Seite grenzt das Bewertungsgrundstück an ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück; es besteht über eine Länge von ca. 5,0 m beidseitige Grenzbebauung durch die aneinandergrenzenden Wohnobjekte (Doppelhaushälften) auf dem Nachbar- und Bewertungsgrundstück; auf die gemeinsam zu nutzende Rangierfläche wurde hingewiesen (vgl. Punkt 2.2.1). Zudem wurde darauf hingewiesen, dass beide Wohnobjekte im Liegenschaftskataster noch nicht dargestellt sind (vgl. Punkt 2.2.2).

Die nordwestliche Seite grenzt über eine Länge von ca. 15,0 m an ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 7/8), welches von dem Rotkehlchenweg erschlossen wird (Rotkehlchenweg 3).

Mit der ca. 14,0 m langen Seite grenzt es an ein ebenfalls mit einer Doppelhaushälfte bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 627), welches vom Rotkehlchenweg und dem Lievelingsweg erschlossen wird (Rotkehlchenweg 1).

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

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

Lt. vorliegender Auskunft sind Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB und Kanalbeiträge nach § 8 KAG NW nicht mehr zu zahlen; Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NW sind zurzeit ebenfalls nicht zu zahlen, können jedoch für künftige Maßnahmen erhoben werden.

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

Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a - c BauGB bzw. Ausgleichsbeiträge für Naturschutzmaßnahmen sind ebenfalls nicht zu zahlen.

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Bewertungsgrundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Gemäß vorliegender Unterlagen liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Fluchtlinieplanes B 393 (53). Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans; da sich das Grundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, kann die Bebauung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) in Anlehnung an die umliegende Bebauung erfolgen.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen in Doppelhausbebauung. Auf den Grundstücken sind Garagen oder Stellplätze überwiegend im Bauwich angeordnet.

Die Bebauung und Nutzung auf dem Bewertungsgrundstück entspricht der umliegenden Bebauung und fügt sich in die Nachbarschaft ein; auf die vorliegende Baugenehmigung wird unter 3.4.1. eingegangen.

Nach der gültigen Stellplatzsatzung der Bundesstadt Bonn vom 8. Mai 2025 bemisst sich die Anzahl an nachzuweisenden PKW- und Fahrradabstellplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser an der Anzahl der Wohneinheiten unter Berücksichtigung der Lage (je nach Zone werden Abschläge vorgenommen: hier 25 % in Zone 2). Dies gilt jedoch lediglich bei Neubau oder Nutzungsänderungen bzw. beim Ausbau/Neubau des Dach- oder Untergeschosses sowie Umbau in Bestandsgebäuden. Die Anzahl notwendiger Stellplätze von übrigen Gebäuden sind nach den jeweilig, gültigen Satzungen des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbaujahres zu beurteilen.

Falls die Herstellung notwendiger Stellplätze und Fahrradstellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, können Stellplätze bei der Bundesstadt Bonn abgelöst werden. Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Stellplatzablösesatzung der Bundesstadt Bonn vom 26. März 1991 in der Stellplatzgebietszone I, in der eine Ablösesumme je Stellplatz in Höhe von 6.850 € erhoben wurde bzw. seit dem 23. Mai 2024 7.700 € je Stellplatz und 900 € je Fahrradstellplatz erhoben werden.

Auf dem Bewertungsgrundstück sind zwei Außenstellplätze vorhanden; darüber hinaus sind ausreichend Fahrradabstellplätze nachweisbar. Es wird nachfolgend unterstellt, dass seitens der Bundesstadt Bonn keine offenen Stellplatzablösebeiträge für das Bewertungsgrundstück bei der vorhandenen baulichen Nutzung be- bzw. entstehen.

2.3.7 Grundstückskennzahlen

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

Grundstücksgröße	m²	213	
bebaute Fläche	m²	73	(inkl. OG)
unbebaute Fläche	m²	140	
GRZ vorhanden		0,34	
BGF gesamt	m²	288	
BGF anrechenbar	m²	201	
GFZ vorhanden		0,69	
WGFZ vorhanden		0,94	
BRI	m³	797	
BMZ		3,74	

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 Grundstück im Bereich einer militärischen Altlast, die im Altlastenkataster der Stadt unter der Ziffer 7422-092 geführt wird.

Bei dieser Altlast handelt es sich um eine in den Jahren 1944 und 1945 betriebene, ehemalige Flak-Stellung. Diese umfasste Stellungsbauten, Unterkünfte sowie Schutz- und Deckungsgräben. Aus diesem Grund kann das Vorhandensein von militärischen Hinterlassenschaften in diesem Bereich nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ein von dieser ehemaligen militärischen Vornutzung ausgehendes Gefährdungspotenzial ist jedoch nicht erkennbar.

Gemäß den Hinweisen zur Baugenehmigung wurde die Durchführung einer Kampfmitteluntersuchung vor Baubeginn empfohlen. Diese Empfehlung wird in der vorliegenden Untersuchung als gegeben vorausgesetzt.

Aufgrund der bestehenden Bebauung lann unterstellt werden, dass keine signifikanten Altlasten erkannt wurden und nachfolgend Altlastenfreiheit besteht. Ein bestehendes Restrisiko wird beim Bodenwertansatz angemessen gewürdigt.

Die Bundesstadt Bonn liegt im Bereich der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass bei Errichtung der baulichen Anlagen entsprechende Vorkehrungen hinsichtlich der Lage im erdbebengefährdeten Bereich getroffen wurden.

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

2.4.2 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren Lärmimmissionen durch den stark befahrenen Lievelingsweges sowie der nahe verlaufenden Autobahn A 565 erkennbar; vom Objekt ausgehende außergewöhnliche Emissionen waren nicht feststellbar.

Gemäß den Angaben des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ergeben sich nach der Lärmkartierung Immissionen, die sich im 24H-Durchschnitt teilweise über 75 dB(A) bemessen, was eine Wohnnutzung negativ beeinflussen kann und nachfolgend in den Wertparametern (u.a. Bodenwert, Mietansatz) berücksichtigt wird.

Darüber hinaus wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einer gut erreichbaren Lage im Stadtbezirk Bonn des Stadtteils Tannenbusch der Bundesstadt Bonn.

Das Grundstück weist eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt sowie des Großraums Köln/Bonn auf. Sowohl öffentliche als auch private Verkehrsmittel gewährleisten eine gute und zuverlässige Erreichbarkeit.

In der näheren Umgebung befinden sich im Umkreis von ca. 800 m infrastrukturelle Einrichtungen zur Deckung des alltäglichen Bedarfs; die Innenstadt Bonn, als Versorgungszentrum, ist ca. 2,6 km entfernt.

Die Wohnlage kann insgesamt als durchschnittlich bis einfach beurteilt werden, was vorrangig auf die vorhandene Immissionen zurückzuführen ist.

3 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Da keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, basiert die nachfolgende Gebäudebeschreibung anhand der genehmigten Grundrissreichnungen bzw. den Informationen aus der Bauakte der Bundesstadt Bonn.

Bei dem hier zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (DG), welches als Doppelhaushälfte errichtet wurde; zudem sind auf dem Grundstück zwei Außenstellplätze vorhanden.

Der Zugang zu dem in Massivbauweise errichteten Wohngebäude mit Satteldach erfolgt im Nordosten, wobei jeder Wohneinheit ein separater Eingang zur Verfügung steht.

Die Wohneinheit 1 umfasst die Teilflächen im Erdgeschoss (EG) und Untergeschoss (UG); ausgehend von einer Diele mit Garderobe ist ein Gäste-WC sowie ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche angeordnet; von hier aus besteht Zugang zum rückwärtigen Garten.

Das UG wird über eine interne Treppe erschlossen. Von einem Flur aus sind ein Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum, ein Badezimmer und zwei Schlafzimmer erreichbar. Der Abstellraum verfügt über keine eigene natürliche Belichtung und Belüftung. Der Hauswirtschaftsraum und das Bad haben lediglich eine eingeschränkte natürliche Belichtung und Belüftung, was nachfolgend in den Wertansätzen qualitativ differenziert wird.

Demgegenüber verfügen die beiden Schlafzimmer über eine ausreichende Belcihtung und Belüftung.

Über den zweiten Eingang zur Wohneinheit 2 ist im EG ein Flur vorhanden, von dem über die Geschosstreppe das Obergeschoss (OG) erreichbar ist; hier ordnen sich, ausgehend von einem Flur, ein Abstellraum, ein Bad sowie ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche an; entsprechend zum UG der WE 1 ist der Abstellraum fensterlos.

Im Dachgeschoss (DG) befinden sich weitere Wohnflächen der Wohneinheit 2, die von der Treppe erreichbar sind. Diese umfassen einen Flur, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Ankleideraum sowie einem Balkon.

Die Freiflächen sind teilweise befestigt. Einfriedungen bestehen in Form von Sockelmauern mit Zaunanlagen; die Mülltonnenabstellflächen befinden sich lt. Plan im südöstlichen Grundstücksbereich. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Außenanlagen augenscheinlich nicht fertiggestellt wurden.

3.2 Objektdaten

Die nachfolgend aufgeführten 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 Brutto-Grundfläche (BGF) sowie der Brutto-Rauminhalt (BRI) wurde aus den Grundrisszeichnungen überschlägig ermittelt.

Die Wohnflächen wurden mit Hilfe eines CAD-Programms in Anlehnung an die allgemein anerkannte Wohnflächenverordnung (WoFlV) 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

Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass die baulichen Anlagen augenscheinlich fertiggestellt sind. Jedoch waren Restarbeiten an den technischen Gebäudeausstattung und teilweise den Boden-, Wand- und Deckenbelägen sowie den Außenanlagen erkennbar.

Baujahr 2021 / 2022

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

Lage	BRI	BGF		BGF	
		oberirdisch	unterirdisch	gesamt	anrechenbar
	m³	m²	m²	m²	m²
UG	217		69	69	
EG	208	73		73	73
OG	208	73		73	73
DG	164	73		73	55
Objekt gesamt	797	219	69	288	201

3.2.3 Stellplätze (EP)

Art der Stellplätze	Stück
EP Gelände	2

3.2.4 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise die Räume im UG und OG nicht oder nur eingeschränkt über eine natürlich Belichtung und Belüftung verfügen, sodass ihre Flächen entsprechend ihrer Nutzungsqualität anteilig berücksichtigt werden (Abstellräume und Hauswirtschaftsraum 50 %, Bad 100 %).

Zudem werden die Wohnflächen im DG mit einer lichten Höhe zwischen 1,0 m und 2,0 m gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) anteilig zu 50 % angerechnet werden. Die vorhandene Balkonfläche im DG ist zu 25 % in der Wohnfläche enthalten.

Lage	vermietbare Flächen in m² / Stellplätze in Stück							
	Wohnen 1	Wohnen 2						gesamt
UG	49,48							49,48
EG	49,27	2,12						51,39
OG		53,56						53,56
DG		33,48						33,48
gesamt m²	98,75	89,16						187,91
Stellplätze	EP GE							
gesamt St	2							2

3.2.5 Verhältniszahlen

Lage	Objektdaten					Verhältniszahlen		
	BGF gesamt m²	BRI m³		WF m²	EP St	BGF/BRI	BGF/WF	EP/WF
UG	69	217		49,48		1/3,14	1/0,72	
EG	73	208		51,39	2	1/2,85	1/0,70	
OG	73	208		53,56		1/2,85	1/0,73	
DG	73	164		33,48		1/2,25	1/0,46	
gesamt	288	797		187,91	2	1/2,77	1/0,65	1/94

3.2.6 Geschosshöhen / Lichte Höhen / Nutzlasten

Geschoss	Geschosshöhe		Lichte Höhe				Nutzlast
	von m	bis m	von m	bis m	Doppelboden in cm	abgeh. Decke in cm	kN/m²
UG		ca. 3,20 *		ca. 2,50	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
EG		ca. 2,85		ca. 2,50	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
OG		ca. 2,85		ca. 2,50	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
DG	ca. 0,50	ca. 3,04	ca. 0,35	ca. 2,50	n. vorh.	n. vorh.	k. A.

* inkl. Bodenplatte

3.3 Baubeschreibung

Auf die nicht erfolgte Innenbesichtigung des zu bewertenden Zweifamilienhauses wurde hingewiesen, wobei nachfolgend übliche bzw. baujahrestypische Ausstattungsmerkmale vergleichbarer Objekte aufgeführt werden. Aus der Bauakte ging keine Baubeschreibung hervor.

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

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung und Sohle	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	Betondachsteindeckung
	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.3.2 Fassaden

	EG Klinkersteine, sonst verputzt und gestrichen

3.3.3 Ausbau

Fußböden	nicht bekannt; UG vermutlich Estrich- oder Fliesenbelag; sonst diverse Bodenbeläge; Bäder mit Fliesenbelag
Wände	nicht bekannt, UG vermutlich verputzt und gestrichen, sonst verputzt und Raufer, gestrichen oder verputzt und gestrichen, Bäder tlw. gefliest
Decken	nicht bekannt; vermutlich verputzt und gestrichen oder tapeziert und gestrichen
Treppen	nicht bekannt, vermutlich Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag und Stahlgeländer, gestrichen mit Edelstahlhandlauf
Türen	Hauseingangstüren aus Aluminium, kunststoffbeschichtet
	Wohnungsinnentüren nicht bekannt, vermutlich aus Holz, furniert in Stahlzarge
Tore	Stahlzufahrtsschiebetor, gemeinsam mit dem Nachbargrundstück, feuerverzinkt
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden

3.3.4 Technischer Ausbau

Versorgungsanschlüsse	Elektrizität, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Abwasseranschluss an öffentlichen Kanal
Heizung	Gashybridheizung (Erdgas/Wärmepumpe)
	vermutlich Fußbodenheizung in den Bädern Handtuchheizkörper
Warmwasserbereitung	über die Heizung
Sanitär	WE 1: Bad im UG lt. Plan mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken, Dusche und Badewanne; Gäste-WC im EG mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten sowie Handwaschbecken
	WE 2: Bäder im OG und DG lt. Plan mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken sowie Dusche
	Frischwasser über Kupfer- oder Edelstahlrohr, Abwasserrohre aus Guss- oder Kunststoff
Be- und Entlüftungsanlagen	keine, natürliche Belüftung der Bäder
Elektroinstallationen	altersgemäße Ausstattung; vermutlich überwiegend unter Putz verlegt, jedoch augenscheinlich nicht abschließend fertiggestellt
Klingelanlage	vermutlich vorhanden, jedoch augenscheinlich nicht abschließend fertiggestellt

3.3.5 Außenanlagen

Befestigte Flächen	Zugang, Rangierfläche und Außenstellplätze mit Betonsteinen oder Rasengittersteinen befestigt
Grünanlagen	keine
Einfriedungen	Sockelmauer mit feuerverzinktem Stahlsichtschutz oder Stahlgitterzaun

3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile

zwei Gauben im DG

3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert

nicht bekannt bzw. nicht vorhanden

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

3.4.1 Genehmigungskonformität

Vollständige Baugenehmigungs- und Schlussabnahmebescheinigungen haben nicht vorgelegen.

Die Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses wurde am 9. September 2021 seitens der Bauordnungsbehörder der Bundesstadt Bonn ausgestellt. Die Genehmigung wurde mit aufschiebender Bedingung erteilt, wobei ein Nachweis der Standsicherheit eines qualifizierten Tragwerksplanerbüros erbracht werden sollte. Zudem wurden einige Nebenbestimmungen und Hinweise gegeben. Des Weiteren wurde ein Befreiungsbescheid erteilt, da die Bauflucht durch eine Terrasse um ca. 3 m überschritten wird.

Am 6. Dezember 2022 wurde ein Nachtrag zum Bauantrag eingereicht und die Bescheinigung gemäß §83 (3) NRW (Sockelabnahme) bestätigt. Hierbei wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bescheinigt, dass die Grundfläche und Höhenlage des Baukörpers eingehalten werden.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 12. Januar 2022. Eine Schlussabnahme lag dem Verfasser nicht vor bzw. war der Bauakte nicht zu entnehmen, sodass davon auszugehen ist, dass bisher noch keine offizielle Schlussabnahme erfolgte. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Innenausbau inkl. des abschließenden Anschlusses der Elektro-Verkabelung sowie die Außenanlagen bisher nicht abschließend fertiggestellt waren.

Die Grundrisspläne waren Bestandteil des Bauantrages und wurden am 9. September 2021 gestempelt.

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 bzw. nach Durchführung der Restarbeiten abgenommen werden können 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 straßenseitige Außenbesichtigung stattgefunden hat und das zu bewertende Zweifamilienhaus von Innen nicht besichtigt werden konnte.

Das hier zu bewertende Wohnobjekt machte von Außen zum Wertermittlungsstichtag einen dem Alter entsprechenden Eindruck, wobei ersichtlich war, dass teilweise noch Restarbeiten erforderlich waren.

Die Außenanlagen waren noch nicht final fertiggestellt; die Außenbeleuchtung am Gebäude war noch nicht installiert. Entlang der Außenwände waren die Doppelbahnen der Feuchtigkeitsisolierung sichtbar, sodass im Zuge der Fertigstellung der Außenanlagen eine Anarbeitung erfolgen muss.

Für die Innenbereiche wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Durch die Außenfenster war sichtbar, dass teilweise noch Maßnahmen den Boden-, Wand- und Deckenbelägen notwendig sind. Ferner waren noch Restarbeiten an der Elektroinstallation erkennbar. Unter kaufmännischer Vorsicht werden nachfolgend entsprechende Kosten für notwendige Restarbeiten in Abzug gebracht. Dabei erscheint aufgerundet gewonnenen Eindrücke anlässlich der Außenbesichtigung ein Ansatz im unteren Bereich gerechtfertigt. Eine Haftung seitens des Sachverständigen muss vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Übliche, anfallende kleinere Instandsetzungsmaßnahmen an den Wohn- und Nutzflächen sind nachfolgend über den Ansatz der kalkulatorischen Instandhaltungskosten angemessen abgedeckt.

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 eine volle Funktionsfähigkeit der bisher erkennbar, eingebauten technischen Einrichtungen unterstellt; für ggf. notwendige Restarbeiten werden, wie oben beschrieben, Kosten in Abzug gebracht.

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 Änderungen oder Erweiterungen des Gebäudes bzw. Verkauf und Vermietung ein Energieausweis vorgelegt werden muss, in dem neben dem Energiebedarf bzw. Energieverbrauch auch die Treibhaus- bzw. Kohlendioxidgasemission und die Energieeffizienzklasse des Gebäudes (Skala A+ bis H) ausgewiesen werden.

Darüber hinaus besteht bei einem Verkauf und bei größeren Sanierungsmaßnahmen von Ein- und Zweifamilienhäusern die Pflicht einer energetischen Beratung.

Für das Zweifamilienhaus hat ein Energieausweis für Wohngebäude vom 5. September 2021 vorgelegen, der auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt wurde.

Hiernach wurde ein Endenergiebedarf für das Gebäude i.H.v. 41 kWh(m²*a) und ein Primärenergiebedarf i.H.v. 47 kWh(m²*a) ausgewiesen.

Dies entspricht auf einer Skala, bei der der grüne Bereich (A+/A) Werte zwischen 0 und 75 kWh(m²*a), der gelbe Bereich (C/D) Werte zwischen 75 und 125 kWh(m²*a), der orangene Bereich (E/F) Werte zwischen 125 und 200 kWh(m²*a) sowie der rote Bereich (G/H) Werte zwischen 200 und > 250 kWh(m²*a) entsprechen, einem grünen Farbbereich und damit einer guten energetischen Effizienz.

Die Anforderungswerte werden damit eingehalten. Der Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes, der durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gefordert wird, ist gemäß Energieausweis um 19 % geringer, als der zulässige Höchstwert.

Die Treibhausgasemissionen liegen bei 10,68 kg CO2-Äquivalent/(m²*a).

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 fossilen Brennstoffen betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln empfohlen.

Ferner wird mit dem zum 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO2-KostAufG) die Aufteilung der Kosten der CO2-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nach einem Stufenmodell geregelt. Dabei zahlen Wohnungsmieter - je nach Emissionshöhe gestaffelt - zwischen 5 % und 100 % der CO2-Bepreisung für die jeweilige Wohnung. Bei Nichtwohngebäuden besteht grundsätzlich eine 50/50 Aufteilung, wobei Ende 2025 auch für derartige Gebäude ein Stufenmodell eingeführt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass der CO2-Ausstoß einer fortlaufenden Veränderung durch den tatsächlichen Verbrauch der Nutzer unterliegt. Bei Durchführung energetischer Maßnahmen kann von einer Reduzierung der Kosten ausgegangen werden. 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 ggf. vermieterseitig anfallende CO2-Abgaben zunächst pauschal im Ansatz der nicht umlagefähigen Betriebskosten angemessen berücksichtigt.

Anlässlich der Besichtigung konnte festgestellt werden, dass im Außenbereich eine heizungstechnische Anlagen vorhanden waren. Überdies konnte durch Fenster Einsicht genommen werden und der Bodenbelag bereits verlegt war. Hierdurch ist der Einbau eier Fußbodenheizung vorauszusetzen. Dennoch werden für Restmaßnahmen Kosten in Abzug gebracht.

Darüber hinaus kann aufgrund des Gebäudealters unterstellt werden, dass es den heutigen energetischen Anforderungen entspricht und keine Maßnahmen erforderlich sind.

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 des Gebäudealters unterstellt, dass eine Kanaldichtheit für die vorhandene Grundstücksentwässerung bis zur Übergabe in den öffentlichen Kanal im derzeitigen Zustand nachgewiesen werden kann; auf die Entwässerung über das benachbarte Grundstück (Flurstück 625) wurde hingewiesen.

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 aufgrund des Gebäudealters 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.

- Sicherung Leitungsrecht, pauschal		-€	3.000
- Innenausbau / Restarbeiten inkl. techn. Anlagen sowie Erteilung Schlussabnahme und Gebäudeeinmessung			
m²	187,91 à € 400	-€	75.164
- Außenanlagen, pauschal		-€	30.000
Zwischensumme		-€	108.164
Rundung		-€	1.836
erforderliche Aufwendungen gerundet		-€	110.000

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 2022 errichtetes, voll unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Doppelhaushälfte) mit zwei Außenstellplätzen; es verfügt über insgesamt ca. 187,91 m² Wohnfläche, die sich in die Wohneinheit 1 (UG/EG) mit 98,75 m² und die Wohneinheit 2 (EG/OG/DG) mit 89,16 m² aufteilt.

Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von Außen besichtigt werden und machte - soweit erkennbar - aufgrund des Gebäudealters einen neuwertigen Eindruck; teilweise waren jedoch noch Restarbeiten durchzuführen.

Der Zuschnitt bzw. die Raumaufteilung der Wohnflächen entspricht gemäß den genehmigten Grundrissreichnungen den heutigen allgemeinen Anforderungen an Wohnraum. Die Nachfrage nach Wohnraum in der Bundesstadt Bonn ist sehr hoch.

Nach Durchführung der vorbenannten Maßnahmen kann von einer guten Vermietbarkeit zu angemessenen Mieten und einer dauerhaften, uneingeschränkten Wohnnutzung ausgegangen werden.

4 Bodenwert

4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m²	213
Bauland	m²	213

4.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, für die zwei Bodenrichtwerte benannt wurden.

Von www.boris.nrw.de wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 ein Bodenrichtwert (Nr. 13000) für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück im Lerchenweg von 660 €/m² (ebf) bei eingeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 600 m² in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung benannt.

Darüber hinaus wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 ein Bodenrichtwert (Nr. 8202) für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück in der Königsberger Straße in Höhe von 470 €/m² (ebf) bei einer dreigeschossiger Bauweise und einer WGFZ von 0,7 in einem Wohngebiet mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern festgestellt.

Bei Grundstücken mit Teil- oder Wohnungseigentum wurde ein Zuschlag von 20 % ermittelt.

Richtwert 1 (ebf) zum 01.01.2025	€/m²	560
Grundstücksgröße	m²	600
Nutzungsart		E-Gebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Geschossigkeit		I
Lage		Lerchenweg

Richtwert 2 (ebf) zum 01.01.2025	€/m²	470
WGFZ		0,70
Nutzungsart		W-Gebiet (MFH; Wohngebiet vorwiegend mit Geschosswohnungsbau)
Geschossigkeit		III
Lage		Königsberger Straße
vorhandene WGFZ		0,94
vorhandene Geschosse		II + DG

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert 1 aufgrund seiner Vergleichbarkeit mit der baulichen Nutzung herangezogen und hinsichtlich der Grundstücksgröße in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Bundesstadt Bonn veröffentlichen Umrechnungskoeffizienten (UK) entsprechend angepasst. Zudem wird der Bodenwert mithilfe des Abschlagsverfahrens aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der stark befahrenden Straße "Lievelingsweg" angemessen angepasst (rd. -10 %). Der Vorteil durch die Abstandsflächenbaulast wird im Bodenwertansatz ebenfalls gewürdigt (rd. +2 %). Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich.

UK des Richtwertgrundstücks (600 m²):	0,9700	
UK des Bewertungsgrundstücks (213 m²):	1,0948	(interpoliert)

1,0948 / 0,9700 x 1,0200 x 0,9000 = 580,2 €/m² **rd. 580 €/m² (ebf)**

gewählter, angemessener Wert

Bauland (ebf)	€/m²	580

4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)		
m² 213 à € 580	€	123.540
Rundung	-€	3.540
Bodenwert gerundet	€	120.000

Der Bodenwertanteil beträgt bei einer Wohnfläche von 188 m² rund 639 €/m² WF.

5 Sachwert

5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

5.1.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr	2021 /	2022
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
Alter	Jahre	3
Restnutzungsdauer	Jahre	77

5.1.2 Index zum Wertermittlungsstichtag

www.destatis.de / Wohngebäude
Indexumstellung vom Basisindex 2010 auf Basisindex 2021

Index NHK	2010	=	100,0	(Basis 2010 = 100,0)
entspricht Index	2021	=	70,8	(Basis 2021 = 100,0)
Index Stichtag	II / 2025	=	133,6	(Basis 2021 = 100,0)

5.1.3 Ableitung Herstellungskosten

Sofern nachfolgend nichts Gegenteiliges aufgeführt wird, sind in dem angesetzten Basiswert besondere bauliche Anlagen an Dach und Fach des Bewertungsobjektes (beispielsweise Spitzböden, Dachgauben, Kellerlichtschächte etc.) bereits anteilig enthalten. Die im UG zu Wohnzwecken ausgebauten Räume werden über einen Zuschlag angemessen gewürdigt.

Gebäudeart 1	voll unterkellerte, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss			
Gebäudetyp	2.11			
Standardstufe	3-5			
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m²	785-1.180	(inkl. 17 % BNK)
Gebäudeart 2	nicht unterkellerte, zweigeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss			
Gebäudetyp	2.31			
Standardstufe	3-5			
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m²	865 - 1-300	(inkl. 17 % BNK)

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 1.050 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m² BGF angesetzt.

Zuschlag Ausbau UG	1,10
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus	1,05

Der Ausgangswert von 1.050 €/m² BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungsstichtag angepasst:

Basiswert rd.	€	1.050	/	70,8 x 133,6 x 1,10 x 1,05	€ 2.290

5.1.4 Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Herstellungskosten	BGF		€/m²	2.290	
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal		%	6	
Herstellungskosten Bauteile gesamt					
m² 288 à € 2.290					€ 659.520
(entspricht rd. 828 €/m³)					
Außenanlagen / Hausanschlüsse					
pauschal		%	6		€ 39.571
Zwischensumme					€ 699.091
Besonders zu veranschlagende Bauteile					
2 Gauben					€ 50.000
Herstellungskosten 2025					€ 749.091

5.1.5 Alterswertminderung

linear	%	4		- € 29.964
(Alter = 3 Jahre, RND = 77 Jahre, GND = 80 Jahre)				
Zwischensumme				€ 719.127
Rundung				€ 873

5.1.6 Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt € 720.000

5.2 Sachwert

Bodenwert (aus 4.3)	€	120.000
Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt (aus 5.1.6)	€	720.000
Vorläufiger Sachwert ungemindert	€	840.000

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 vorläufigen Sachwertes und des Bodenwertes zum Stichtag 1. Januar 2025 abgeleitet und liegen für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften bei einem vorläufigen Sachwert zwischen 800.000 € und 850.000 € sowie einem Bodenwert zwischen 475 und 831 €/m² zwischen 0,76 und 0,79.

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nach Fertigstellung um einen Neubau, der in der Stichprobe nicht ausrecihend repräsentiert wird.

Aufgrund der individuellen Eigenschaften des bebauten Grundstücks und des Baujahres entsprechend wird die Marktanpassung mit einem Faktor von 0,90 berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der bislang vorgenommenen Rundungen ergibt sich nachfolgender (gerundeter) Zuschlag.

Marktanpassung	- €	80.000
Einbehalte wegen Restarbeiten etc.	- €	110.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	650.000

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

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

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 (WE 1)	98,75	10,50	1.036,88	126,00	12.442,56
Wohnen (WE 2)	89,16	11,50	1.025,34	138,00	12.304,08
Flächen gesamt	187,91	10,97	2.062,22	131,69	24.746,64
EP Gelände	2	25,00	50,00	300,00	600,00
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			2.112,22		25.346,64

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 in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser von 2,15 % bei einer Standardabweichung (σ) von 0,30 %-Punkten aus. Den Ableitungen des Gutachterausschusses lagen eine durchschnittliche Gesamtnutzfläche von 161 m², ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.034 €/m² (Standardabweichung 1.146 €/m²) und eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren zugrunde, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berücksichtigt wurde.

Für Doppelhaushälften weist der zuständige Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftssatz von 1,90 % bei einer Standardabweichung (σ) von 0,29 %-Punkten aus. Dabei basieren die Ableitungen auf einer durchschnittlichen Gesamtnutzfläche von 131 m², einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.008 €/m² (Standardabweichung 689 €/m²) und eine Restnutzungsdauer von 41 Jahren zugrunde, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berücksichtigt wurde.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus in Doppelhausbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und Außenstellplätzen im Ortsteil Tannenbusch der Bundesstadt Bonn. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage, der unterstellten Ausstattung und dem Objektzustand, nach den unterstellten Maßnahmen sowie der Lage ist der Liegenschaftszinssatz entsprechend anzupassen.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 2,40 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis von 3.457 €/m² sowie zu einem Faktor vom 25,6-fachen des aktuellen Jahresrohertrags und ist entsprechend den vorstehend aufgeführten Auswertungen als marktüblich bzw. angemessen anzusehen.

6.1.6 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Dem Objekt und der Ausstattung entsprechend werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten		
Wohneinheiten	€/St	360,00
EP Gelände	€/St	50,00
Instandhaltungskosten		
Wohnen (WE 1)	€/m²	13,50
Wohnen (WE 2)	€/m²	13,50
EP Gelände	€/St	70,00
Mietausfallwagnis		
pauschal	%	2,00
Betriebskosten (nicht umlagefähig)		
pauschal	%	0,50
(entspricht 0,67 €/m² bei einer WF von 188 m²)		

6.2 Berechnung des Ertragswertes

6.2.1	Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4)					€	25.347
6.2.2	Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 6.1.6)						
	Verwaltungskosten						
	Wohneinheiten						
	St	2	à €	360,00	€ 720		
	EP Gelände						
	St	2	à €	50,00	€ 100		
	(entspricht 3,24 % des Jahresrohertrages)						
	Instandhaltungskosten						
	Wohnen (WE 1)						
	m²	98,75	à €	13,50	€ 1.333		
	Wohnen (WE 2)						
	m²	89,16	à €	13,50	€ 1.204		
	EP Gelände						
	St	2	à €	70,00	€ 140		
	Instandhaltungskosten gesamt				€ 2.677	€ 2.677	
	(entspricht 10,56 % des Jahresrohertrages)						
	Mietausfallwagnis						
	%	2,00	von €	25.347		€ 507	
	Betriebskosten (nicht umlagefähig)						
	%	0,50	von €	25.347		€ 127	
	Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt					€ 4.131	- € 4.131
	(entspricht 16,30 % des Jahresrohertrages)						
6.2.3	Jahresreinertrag						€ 21.216
6.2.4	Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert aus 4.3)						
	%	2,40	von €	120.000			- € 2.880
6.2.5	Reinertrag der baulichen Anlagen						€ 18.336
	Restnutzungsdauer	J.	77				
	Liegenschaftszinssatz	%	2,40				
	Kapitalisierungsfaktor		34,96				
	Zwischensumme						€ 641.027
	Rundung						- € 1.027
6.2.6	Ertragswert der baulichen Anlagen						€ 640.000

6.3 Ertragswert

Bodenwert (aus 4.3)	€	120.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)	€	640.000
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen	€	760.000
Einbehalte wegen Restarbeiten etc.	- €	110.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	650.000

7 Zusammenfassende Beurteilung

Der Verkehrswert von nicht ertragsorientierten Objekten ist aus dem Sachwert abzuleiten.

Der Sachwert für das zu bewertende Objekt wurde auf der Basis eines angemessenen Bodenwertes und üblicher Herstellungskosten, unter Berücksichtigung der anzusetzenden Wertminderung wegen Alters sowie der besonders zu berücksichtigenden Gegebenheiten ermittelt.

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgte ausschließlich als Kontroll- und Vergleichswert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat zum Stichtag 1. Januar 2025 für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften (250 - 500 m² Grundstücksfläche) mit einem Baujahr zwischen 1975 und 2022 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 3.955 €/m² Wohnfläche ermittelt, wobei der niedrigste Kaufpreis bei 350.000 € und der höchste Kaufpreis bei 885.000 € (im Durchschnitt 574.000 €) lag.

Im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätzen ermittelt der Gutachterausschuss für Zweifamilienhäuser einen durchschnittlichen Kaufpreis von 4.034 €/m² und einen Ertragsfaktor von 30,6.

Für Tannenbusch liegen lt. den Auswertungen von Engel & Völkers die aktuell Kaufpreise bzw. die Inserate im 2. Quartal 2025 bei 4.196 €/m² für Häuser und bei 2.921 €/m² für Wohnungen. Zum Vergleich liegen die Kaufpreise in Bonn bei durchschnittlich 4.198 €/m² (Häuser) und 4.169 €/m² (Wohnungen). Ein wesentlicher Unterschied ist demnach bei den Wohnungspreisen erkennbar, während die Hauspreise auf einem Niveau liegen. Seit Mitte 2022 sind die Kaufpreise, insbesondere von Häusern in Bonn, um rd. 10 % gesunken.

Aktuell werden Einfamilienhäuser zum Kauf in einem Umkreis von 1,0 km um den Bewertungsstandort je nach Lage, Baujahr und Ausstattung zwischen 2.570 und 4.870 €/m² bzw. durchschnittlich 3.720 €/m² angeboten; für Zweifamilienhäuser stehen aktuell keine Angebote zur Verfügung.

Der ermittelte Verkehrswert führt zu einem Wertanteil (inkl. Ertragsanteil der Stellplätze) von rd. 3.457 €/m² und ist entsprechend der Lage und Ausstattung als marktgerecht einzustufen; zudem führt er zu einem Ertragsanteil von 25,64 und ist ebenfalls als marktgerecht zu beurteilen; dabei ist auf die qualitativ geringer zu berücksichtigende Wohnfläche im UG hinzuweisen.

Der ermittelte fertiggestellte Verkehrswert führt zu einem Wertanteil von rd. 4.043 €/m² und ist entsprechend der Lage und Ausstattung ebenfalls als marktgerecht einzustufen.

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem voll unterkellerten, zweigeschossigen Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei Außenstellplätzen bebaute Grundstück

Lievelingsweg 136, 136a - 53119 Bonn

wird auf Basis des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung einer Marktanpassung und Einbehalten zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	650.000

(i. W.: sechshundertfünfzigtausend EUR)

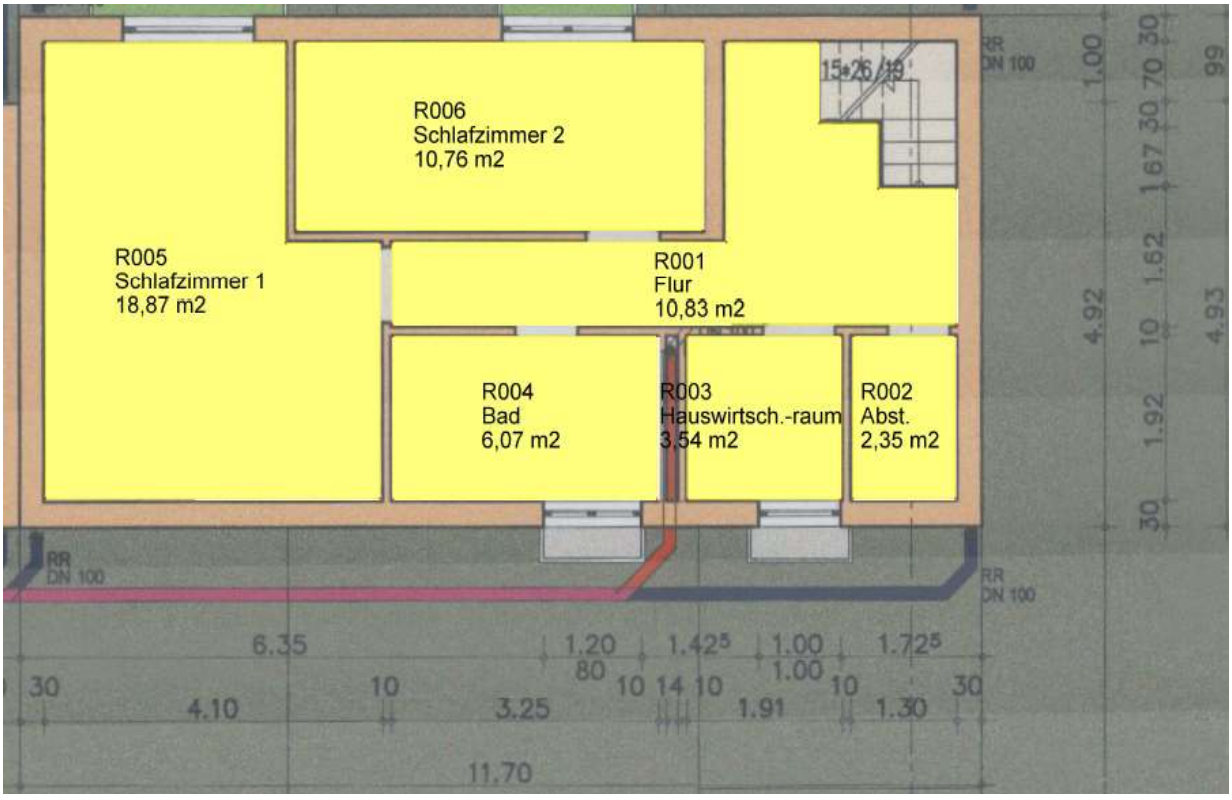
Nach der Mängelbeseitigung

beträgt der Verkehrswert	€	760.000

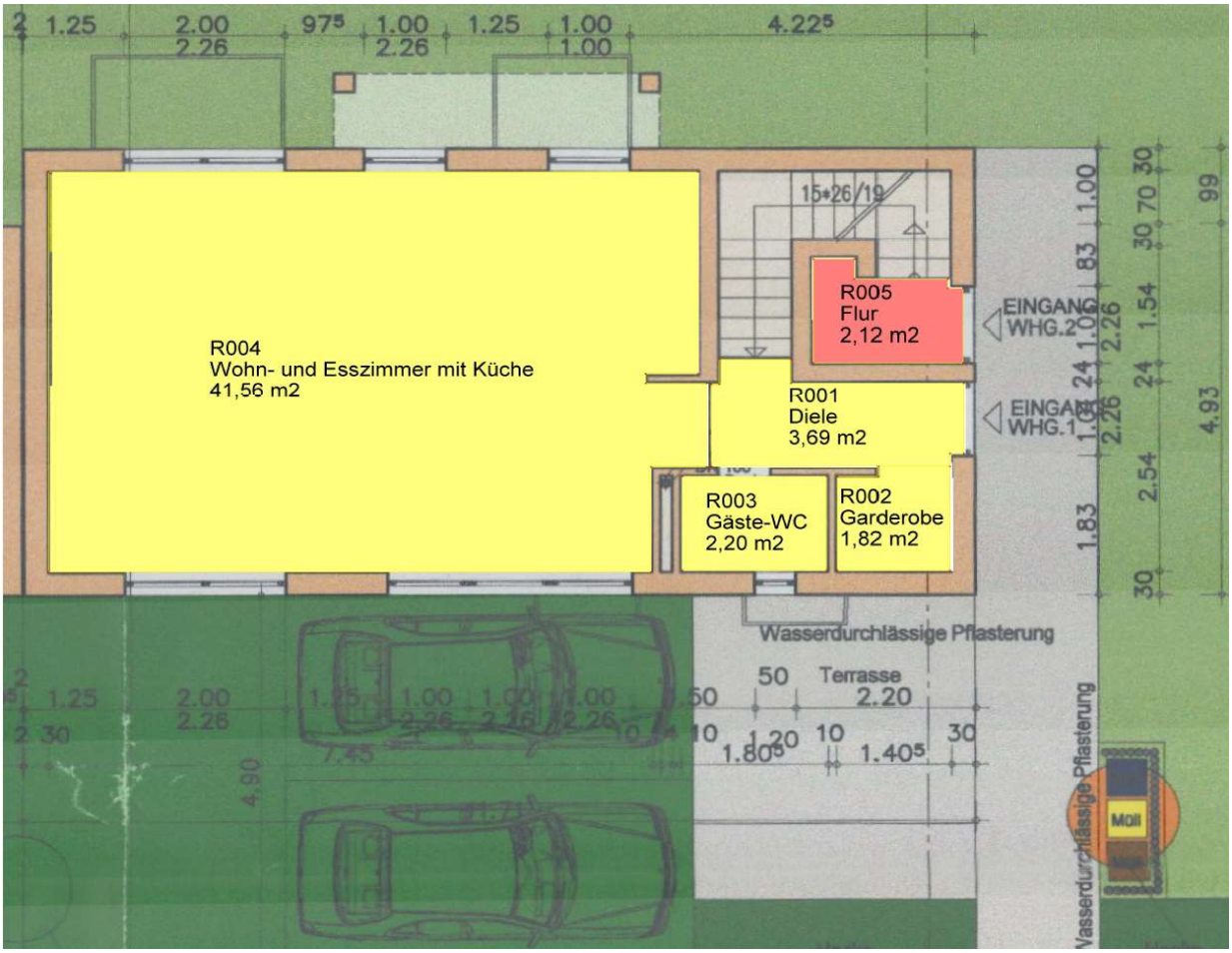
(i. W.: siebenhundertsechzigtausend EUR)

Anlagen

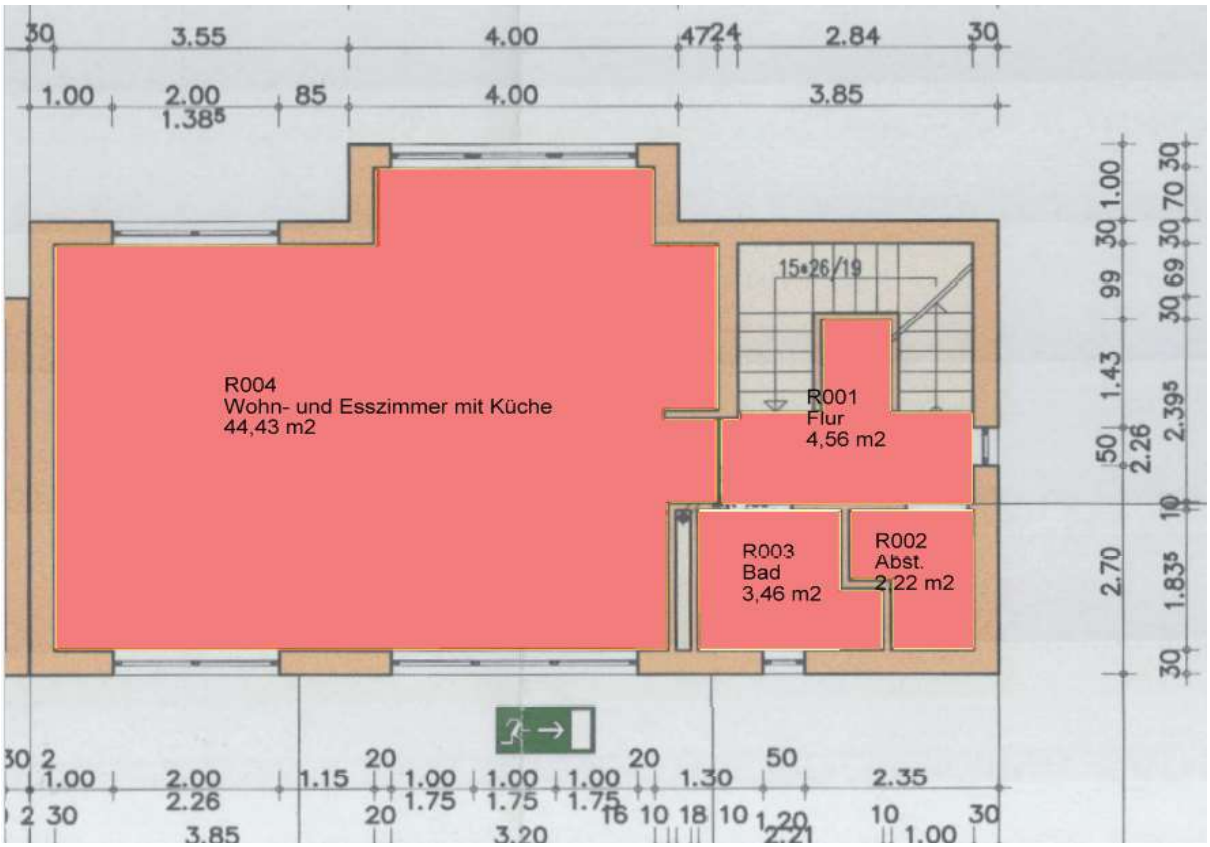
- Kurzbeschreibung (am Original)
- Grundrisse / Schnitt
- Wohnflächenaufstellung
- Fotografien



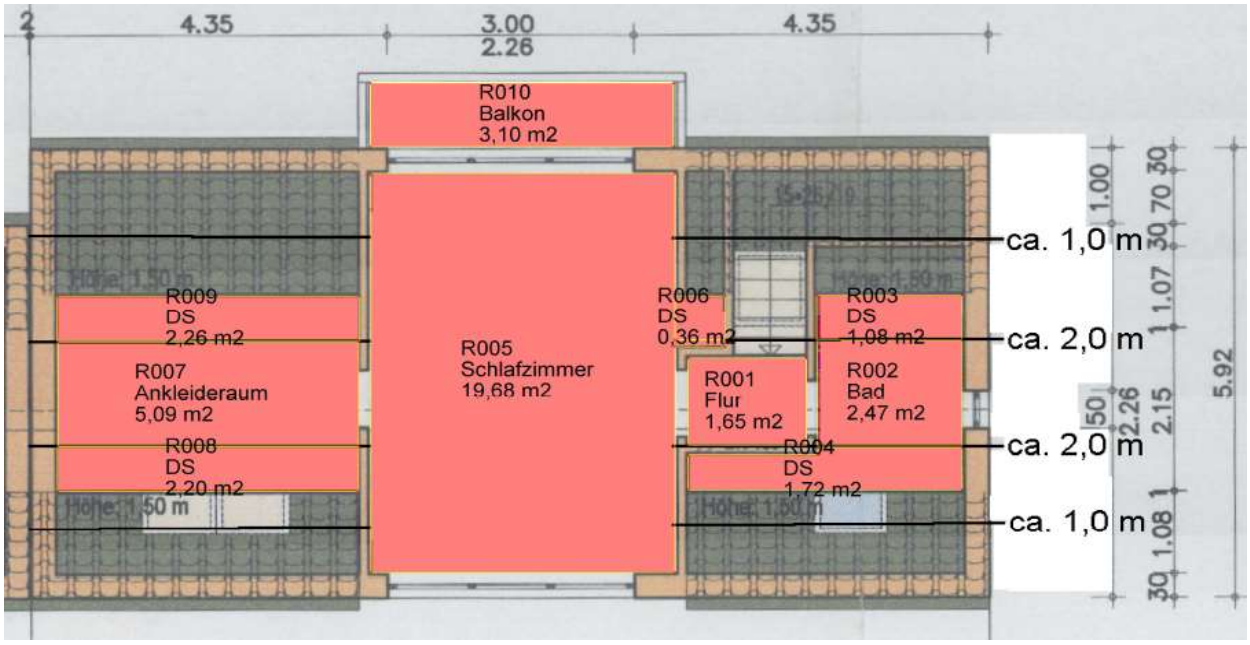
Grundriss Untergeschoss (WE 1 - gelb); M 1:100 (verkleinert)



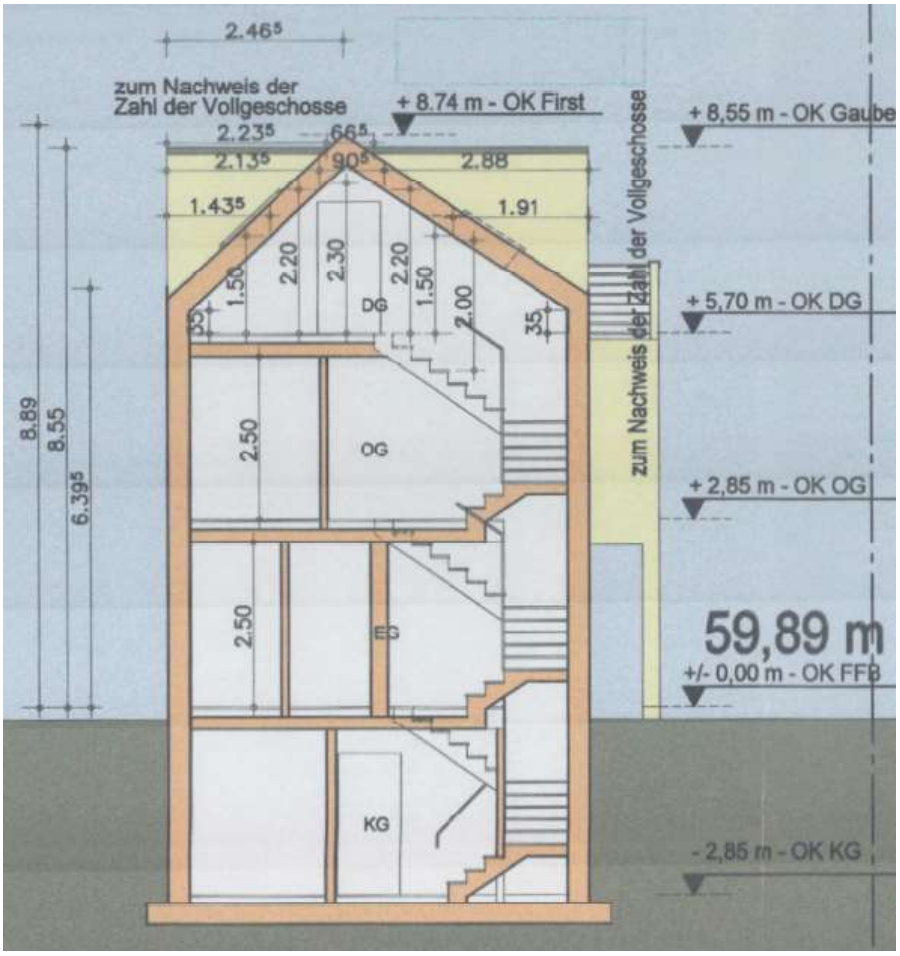
Grundriss Erdgeschoss (WE 1 - gelb; WE 2- rot); M 1:100 (verkleinert)



Grundriss Obergeschoss (WE 2 - rot); M 1:100 (verkleinert)



Grundriss Dachgeschoss (WE 2 - rot); M 1:100 (verkleinert)



Schnitt; M 1:100

Zweifamilienhaus mit Außenstellplätzen - Lievelingsweg 136, 136a - 53119 Bonn
Wertermittlungsstichtag 10. Juli 2025 - Aktenzeichen des AG: 223 K 19/24 Wohnflächenaufstellung

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m²	Anrechnung %	WF / NF m²	Bemerkung
UG (WE 1)	Flur	R001	10,83	100,00	10,83	gelb gekennzeichnet
	Abst.	R002	2,35	50,00	1,18	gelb gekennzeichnet
	Hauswirtsch.-raum	R003	3,54	50,00	1,77	gelb gekennzeichnet
	Bad	R004	6,07	100,00	6,07	gelb gekennzeichnet
	Schlafzimmer 1	R005	18,87	100,00	18,87	gelb gekennzeichnet
	Schlafzimmer 2	R006	10,76	100,00	10,76	gelb gekennzeichnet
Summe UG (WE 1)					49,48	
EG (WE 1)	Diele	R001	3,69	100,00	3,69	gelb gekennzeichnet
	Garderobe	R002	1,82	100,00	1,82	gelb gekennzeichnet
	Gäste-WC	R003	2,20	100,00	2,20	gelb gekennzeichnet
	Wohn- und Esszimmer mit Küche	R004	41,56	100,00	41,56	gelb gekennzeichnet
Summe EG (WE 1)					49,27	
Summe WE 1					**98,75**	
EG (WE 2)	Flur	R005	2,12	100,00	2,12	rot gekennzeichnet
Summe EG (WE 2)					2,12	
OG (WE 2)	Flur	R001	4,56	100,00	4,56	rot gekennzeichnet
	Abst.	R002	2,22	50,00	1,11	rot gekennzeichnet
	Bad	R003	3,46	100,00	3,46	rot gekennzeichnet
	Wohn- und Esszimmer mit Küche	R004	44,43	100,00	44,43	rot gekennzeichnet
Summe OG (WE 2)					53,56	
DG (WE 2)	Flur	R001	1,65	100,00	1,65	rot gekennzeichnet
	Bad	R002	2,47	100,00	2,47	rot gekennzeichnet
	Dachschräge	R003	1,08	50,00	0,54	rot gekennzeichnet
	Dachschräge	R004	1,72	50,00	0,86	rot gekennzeichnet
	Schlafzimmer	R005	19,68	100,00	19,68	rot gekennzeichnet
	Dachschräge	R006	0,36	50,00	0,18	rot gekennzeichnet
	Ankleideraum	R007	5,09	100,00	5,09	rot gekennzeichnet
	Dachschräge	R008	2,20	50,00	1,10	rot gekennzeichnet
	Dachschräge	R009	2,26	50,00	1,13	rot gekennzeichnet
	Balkon	R010	3,10	25,00	0,78	rot gekennzeichnet
Summe DG (WE 2)					33,48	
Summe WE 2					**89,16**	
Wohnfläche gesamt					**187,91**	