



Verkehrswertgutachten

223 K 27/25

über das bebaute Grundstück

Levyweg 3
53179 Bonn (Mehlem)

Inhaltsverzeichnis

A	Vorbemerkung	4
A.1	Auftrag und Auftragsdurchführung.....	4
A.2	Teilnehmer am Ortstermin.....	6
B	Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung	7
B.1	Eintragungen im Grundbuch	7
B.2	Lage und Verkehrslage.....	8
B.3	Grundstücksgestalt	8
B.4	Bodenbeschaffenheit	9
B.5	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
B.6	Beitragsrechtlicher Zustand	10
B.7	Lasten, Beschränkungen und Rechte.....	10
B.8	Baubeschreibung	11
B.9	Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete.....	21
C	Wertermittlung	22
C.1	Vergleichswertverfahren.....	22
C.2	Sachwertverfahren.....	29
D	Verkehrswert.....	43
E	Anmerkungen	46
E.1	Rundungen bei der Verkehrswertermittlung	46
E.2	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	47

Anlagen

Anl. 1	Stadtplanauszug	1 Seite
Anl. 2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	1 Seite
Anl. 3	Plandarstellungen	3 Seiten
Anl. 4	Auskunft aus dem Altlastenkataster	1 Seite
Anl. 5	Erschließungsbeitragsbescheinigung	2 Seiten
Anl. 6	Auskunft zur öffentlichen Förderung	1 Seite
Anl. 7	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anl. 8	Lichtbilder zur Wertschätzung	8 Seiten

Das Gutachten umfasst insgesamt 65 Seiten (einschließlich Anlagenteil) und wird in 4-facher Ausfertigung eingereicht.

A Vorbemerkung

A.1 Auftrag und Auftragsdurchführung

Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 11.11.2025 vom Amtsgericht Bonn (Abteilung 223) beauftragt, ein Wertgutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gemäß §§ 180, 74 a Abs. 5 ZVG über das bebaute Grundstück

Gemarkung: Mehlem, Flur: 7, Flurstück: 852

**Levyweg 3
53179 Bonn (Mehlem)**

zu erstatten.

Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung erfolgt zum:

› Wertermittlungsstichtag	10.12.2025
› Tag der Ortsbesichtigung	10.12.2025
› Qualitätsstichtag	10.12.2025

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Die Wertermittlung führe ich entsprechend den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) durch.

Folgende Erkenntnisquellen wurden zur Erstellung des Gutachtens herangezogen:

- › vom Amtsgericht Bonn:
 - » unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.08.2025
- › von den zuständigen Ämtern und Fachdienststellen:
 - » Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:500 vom 14.11.2025
 - » Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.11.2025
 - » Auskunft zum Planungsrecht als online Auskunft
 - » Beitragsbescheinigung vom 04.12.2025
 - » Auskunft zur öffentlichen Förderung vom 14.11.2025
 - » Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.12.2025
 - » Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bonn vom 18.11.2025
 - » Bauakte der Bundesstadt Bonn

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich des Ortstermins am 10.12.2025 getroffenen Feststellungen.

Die Beteiligten wurden von dem Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt.

Nicht alle Gebäudeteile wurden besichtigt bzw. untersucht. Eine verbindliche Beschaffenheitsbeschreibung und -beurteilung setzt eine detaillierte Untersuchung eines Bauschadenssachverständigen voraus.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt. Eine Bescheinigung über die Zustands- und Funktionsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 61 Abs. 2 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) und ein Energieausweis nach ENEC bzw. GEG liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Hinweis: Die Gutachtenerstellung sowie die Bestandsaufnahme erfolgen persönlich durch den Sachverständigen unter Einbeziehung qualifizierter Fachkräfte aus den Bereichen Geodäsie und Architektur (Dipl.-Ing., Vermessungsassessor, M. Sc.). Diese verfügen über einschlägige Praxiserfahrung in der Verkehrswertermittlung. Unterstützende Tätigkeiten, wie die Aufbereitung von Dokumentationen, Daten- und Textverarbeitung, die Erarbeitung interner Entwurfsfassungen sowie untergeordnete Assistenzarbeiten, fallen in den Bereich der Zuarbeit. In diesem Zusammenhang wird auf § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln verwiesen.

A.2 Teilnehmer am Ortstermin

Ortstermin am 10.12.2025

- | | |
|--|--|
| › für die Antragsstellerin | Herr Mounir Mbaya (Vater der Antragsstellerin)
als Bevollmächtigter |
| › als Mitarbeiter des Sachverständigen | Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel |
| › für den Sachverständigen | der Unterzeichner |

Die Antragsstellerin und der Antragssteller nahmen persönlich an dem Ortstermin nicht teil.

Der Vater der Antragstellerin, Herr Mounir Mbaya, wird nachstehend im Gutachten als „*der Bevollmächtigte*“ bezeichnet.

B Bestandsaufnahme/Grundstücksbeschreibung

B.1 Eintragungen im Grundbuch

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im:

Grundbuch von: Mehlem

Blatt: 10121

Amtsgericht: Bonn

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Mehlem

Flur: 7

Flurstück: 852 Gebäude- und Freifläche,
Levyweg 3

Größe: 291 m²

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.08.2025 hat vorgelegen. Bezüglich der Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) und der Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) wird verwiesen auf Ziffer B.7, Seite 10f des Gutachtens.

B.2 Lage und Verkehrslage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bonner Stadtteil Mehlem, südlich der Straße „Leyweg“, die als Sackgasse ohne anteilige Bürgersteige ausgebaut ist. Es wird auf den Stadtplanauszug und die Flurkarte im Anlageenteil des Gutachtens verwiesen.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine offene Bauweise in überwiegender Wohnnutzung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von ca. 500 m bis 800 m vorhanden.

Kindergärten, Schulen verschiedener Bildungsrichtungen, kulturelle Einrichtungen und sonstige öffentliche Einrichtungen befinden sich im Umkreis von ca. 800 m bis 1.000 m (Kindergärten und Grundschule) sowie in ca. vier Kilometer (weiterführende Schulen in Bad Godesberg).

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Personennahverkehr sind gegeben durch die Bushaltestelle „Mehlem Ort“ in ca. 300 m bis 500 m Entfernung sowie den Bahnhof Bonn-Mehlem in ca. einem Kilometer Entfernung (Regionalbahn Richtung Bonn und Koblenz).

Straßenverbindungen in die umliegenden Stadtteile sind als günstig zu bezeichnen. Die Bundesstraße B9 Richtung Bonn und Koblenz ist in ca. einem Kilometer erreichbar.

Die Anbindung an das Bundesautobahnnetz ist gewährleistet über die Anschlussstelle A562 (Bonn-Bad Godesberg) in ca. sieben Kilometer sowie die A565 (Bonn) in ca. 10 km Entfernung.

Die Wohnlage ist nach den objektiven Kriterien des Bonner Mietspiegels 2024, Anlage 3 (Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01.08.2023)¹ als mittlere Wohnlage zu beurteilen.

B.3 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück der Gemarkung Mehlem, Flur 7, Flurstück 852 weist einen regelmäßigen Zuschnitt auf.

Die Straßenfrontbreite beträgt zum „Leyweg“ ca. 13,5 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 21,45 m.

Das Areal ist eben; das Grundstück liegt in etwa auf Straßenniveau.

Lage und Grundstücksform sind aus dem in der Anlage beigelegten Katasterplan ersichtlich. Das Grundstück ist darin gekennzeichnet.

¹ Abrufdatum 18.12.2025; abrufbar unter: <https://www.bonn.de/themen-entdecken/soziales-gesellschaft/mietspiegel-2024.php>

B.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Umwelt und Stadtgrün (Bundesstadt Bonn) - vom 14.11.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Hinweis: Der Unterzeichner ist nicht in der Lage eventuelle Altlasten festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen, anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen.

Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass der Verkehrswert nur unter dem Vorbehalt ermittelt werden kann, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

B.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

B.5.1 Vorhandene bauliche Nutzung

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und einem darüberliegenden, ausgebauten Dachgeschoss.

Auf dem rechten Grundstücksteil ist eine Einzelgarage als Betonfertigteilgarage angeordnet.

Bei der vorhandenen Bebauung beträgt das Maß der baulichen Nutzung grob überschlägig:

GRZ = ca. 0,27 (Grundflächenzahl = Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche)

GFZ = ca. 0,41 (Geschossflächenzahl = Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche)

In der hier angegebenen Geschossflächenzahl ist das wohnraummäßig ausgebaute Dachgeschoss nicht berücksichtigt (vgl. Ziffer B.8, Seite 11ff).

B.5.2 Zulässige bauliche Nutzung

Gemäß Informationssystem² der Stadt Köln liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8414-67, der seit dem 20.08.1976 u.a. mit folgenden Festsetzungen rechtsverbindlich ist:

Art der baulichen Nutzung:	WR (reines Wohngebiet)
Geschosszahl:	II
Bauweise:	offen
GRZ:	0,4
GFZ:	0,7
Satteldach:	25°-28°; bei I-geschossigen Gebäuden bis 45°

Die Baugrenzen für Haus Nr. 3 sind so festgelegt, dass sie jeweils einen Abstand von 3 m parallel zur rechten Grundstücksgrenze sowie zur Straße „Levyweg“ bilden.

B.6 Beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück wird von der öffentlichen Erschließungsanlage „Levyweg“ erschlossen.

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle - Bauordnungsamt (Bundesstadt Bonn) - vom 04.12.2025 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

Unberücksichtigt bleiben hiervon Abgaben, die nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) für die Herstellung, Verbesserung und die Erneuerung öffentlicher Einrichtungen anfallen können.

B.7 Lasten, Beschränkungen und Rechte

Eintragungen im Bestandsverzeichnis (Rechte) des Grundbuchs

Laut Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (Rechte) keine Eintragungen.

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs

lfd. Nrn. 1 und 2

gelöscht

lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 27/25). Eingetragen am 08.08.2025.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk in Abteilung II/3 wird kein eigener Werteinfluss beigemessen.

² Abrufdatum: 24.11.2025; abrufbar unter: <https://www.bonn.de/vv/produkte/Bebauungsplanauskunft.php>

öffentliche Förderung

Das Bewertungsobjekt unterliegt nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Amt für Soziales und Wohnen (Bundesstadt Bonn) – vom 14.11.2025 nicht den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW).

Baulasteintragungen

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauordnungsamt (Bundesstadt Bonn) vom 03.12.2025 ist zu Lasten des Bewertungsgrundstücks keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Sonstiges

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Grundstückswert eventuell beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

B.8 Baubeschreibung

B.8.1 Bauart und Baujahr

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte bebaut, bestehend aus Vollunterkellerung, zwei Vollgeschossen und einem darüberliegenden, ausgebauten Dachgeschoss.

Auf dem rechten Grundstücksteil ist eine Einzelgarage als Betonfertigteilgarage angeordnet.

Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich folgende Chronologie:

- › Bauantrag 583/54 vom 18.09.1954 „Zum Neubau eines Zweifamilienhauses als Doppelwohnhaus“
- › Bauschein 583/54 vom 18.11.1954 zum „Neubau eines Wohnhauses“; mit Genehmigungsvermerk auf der Baubeschreibung vom 10.09.1954, dem Lageplan vom 09.09.1954, den Bauzeichnungen vom 10.09.1954.
- › Bauschein-Verlängerung zum „Neubau eines Wohnhauses“ vom 24.01.1956
- › Sockelabnahmeschein vom 19.06.1956. Es sind *„keine Abweichungen vom Bauschein bzw. von den bauaufsichtlichen Bestimmungen festgestellt worden.“*
- › Rohbauabnahmeschein im Entwurf vom 25.07.1956. Es sind *„folgende Abweichungen [...] festgestellt worden: Ausführung des Dachgeschosses entsprechend den vorgelegten Nachtragszeichnungen.“*

Mit den inneren und äußeren Putzarbeiten kann sofort begonnen werden.“

- › Mitteilung des Architekten vom 28.08.1956, dass das Bauvorhaben „entgegen den Plänen vom Dezember 1954³ ausgeführt [wurde]. Im Dachgeschoss ist ein Drempel von 70 cm Höhe [...] gebaut worden.“
- › Gebrauchsabnahme-Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegers vom 13.10.1956 ohne Mängel.
- › Gebrauchsabnahme zu Bauschein Nr. 583/54 vom 18.11.1954, datiert vom 01.11.1956. Es sind „folgende Abweichungen [...] festgestellt worden: Ausführung des Dachgeschosses entsprechend der vorgelegten Nachtragszeichnungen.

Der Ingebrauchnahme der Räume stehen Bedenken nicht entgegen.“

Die Doppelhaushälfte wurde nach Angaben des Bevollmächtigten in der Vergangenheit als Einfamilienwohnhaus genutzt. Im Bauantrag vom 18.09.1954 erfolgt die Bezeichnung „Zweifamilienhaus als Doppelwohnhaus“. Nach dem Tenor des Bauscheins 583/54 vom 18.11.1954 wird das Bewertungsobjekt als „Wohnhaus“ bezeichnet. Bauzeichnungen vom 10.09.1954 zum Bauschein Az. 583/54 vom 18.11.1954 stellen in den Grundrissen im Erd- und Obergeschoss jeweils eine abgeschlossene Wohnung dar.

Die in der Bauakte enthaltenen Grundrisse entsprechen nicht in allen Punkten der örtlichen Situation. Änderungen gegenüber den ursprünglichen Plänen sind in den Plandarstellungen, im Anlagenteil des Gutachtens, rot gekennzeichnet. Die ergänzten Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Maßstabsgenauigkeit.

Für den Ausbaubereich im Dachgeschoss sowie für die rückwärtige Dachgaube lassen sich eine Baugenehmigung nicht nachweisen.

Die Raumhöhen im Ausbaubereich des Dachgeschosses wurden örtlich durch Aufmaß in der Spanne zwischen 2,10 m und 2,25 m ermittelt. Nach § 46 der Landesbauordnung NRW gilt, „Aufenthaltsräume im Dachraum und im Kellergeschoss müssen eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche haben; Raumteile mit einer lichten Raumhöhe bis zu 1,50 m bleiben außer Betracht.“ Eine Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte der Netto-Raumfläche konnte im Dachgeschoss nicht nachgewiesen werden. Im Rahmen der Wertschätzung wird davon ausgegangen, dass der nachträgliche Ausbau im Dachgeschoss durch eine Nachtragsbaugenehmigung nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen legalisiert werden kann. Die Treppenzugangshöhe zum Ausbaubereich des Dachgeschosses beträgt 1,71 m, vgl. Lichtbild 16.

Im Rahmen der Wohnflächenaufstellung, vgl. Ziffer B.8.2.2, Seite 14f, bleibt somit der Ausbaubereich des Dachgeschosses unberücksichtigt. Da der Markt auf entsprechende „wohnraummäßige“ Ausbauten werterhöhend reagiert, erfolgt die Berücksichtigung des Dachgeschossausbaus durch einen pauschalen Wertansatz bei den *besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen* (vgl. Ziffer C.2.4.1.5, Seite 38).

Ob und wie weit zum Wertermittlungstichtag die Ausbauten im Dachgeschoss und die rückwärtige Dachgaube im Rahmen einer Nachtragsbaugenehmigung legalisiert werden können, kann im Rahmen der

³ Die in der Bauakte vorhandenen Pläne mit Genehmigungsvermerk sind datiert vom 10.09.1954. Pläne vom Dezember 1954 liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Wertschätzung nicht beurteilt werden. Verbindliche Angaben erteilt die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer gebührenpflichtigen Bauvoranfrage. Eine entsprechende Anfrage erfolgt nicht durch den Sachverständigen im Rahmen der Wertermittlung, da diese die Anforderung an ein Verkehrswertgutachten übersteigt.

Die entsprechenden Unwägbarkeiten und Risiken, dass eine Nachtragsbaugenehmigung nicht erteilt wird, haben die Bietinteressenten ggf. durch die Reduzierung ihres Gebots im Zwangsversteigerungstermin selbst zu kalkulieren.

Baujahr: 1956

B.8.2 Aufteilung und Wohnflächenaufstellung

B.8.2.1 Aufteilung

Kellergeschoss

Hauswirtschaftsraum mit Küche, Duschbad/WC, Heizungsraum, Kellervorraum mit Hausanschlüssen

Erdgeschoss

Hauptwohnraum, Küche, Flur, separates WC, Terrasse

Obergeschoss

2 Zimmer, Flur, Bad/WC, Abstellraum (Waschmaschine), Balkon

Dachgeschoss nachrichtliche Aufstellung

3 Räume, Flur, Duschbad/WC, mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 36 m². Lichte Raumhöhen in der Spanne zwischen 2,10 m und 2,25 m.

B.8.2.2 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

nach Aufmaß

Die sich nach Aufmaß ergebende Wohnfläche wurde überschlägig anhand der in der Bauakte enthaltenen Grundrisse plausibilisiert.

Erdgeschoss

Hauptwohnraum	29,89 m ²
Küche	10,24 m ²
Flur	6,18 m ²
separates WC	2,21 m ²
Terrasse ⁴	4,82 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss	53,34 m ²

Obergeschoss

Zimmer 1	11,41 m ²
Zimmer 2	18,49 m ²
Flur	5,07 m ²
Bad/WC	10,25 m ²
Abstellraum	2,15 m ²
Balkon ⁴	1,15 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	48,52 m ²

Wohnflächen gesamt**rd. 102 m²****Hinweis:**

Bei der vorgenommenen maßlichen Bestandsaufnahme handelt es sich um eine Wohnflächenermittlung mittels Lasermessgerät „Leica Disto“, die für das hier vorliegende Verkehrswertgutachten eine ausreichende Genauigkeit ergibt. Toleranzen von +/- 3 % in technischer Hinsicht sind hinzunehmen.

Bei den vorbereitenden Berechnungen zur Wohnfläche hat Herr Dipl.-Ing. Thomas Henkel als Vermessungsingenieur im Sinne von § 10 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln mitgewirkt. Die Überprüfung und Nachrechnung der Ergebnisse erfolgten durch den Sachverständigen persönlich.

⁴ unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/4

B.8.3 Grundrissanordnung und Barrierefreiheit

Die Grundrissanordnung ist zweckdienlich und wird in vollem Umfang auch heutigen Wohnansprüchen gerecht.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

B.8.4 Bauweise und Ausstattung

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu Fundamenten und Bodenplatte, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschossdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen bzw. der Baubeschreibung vom 10.09.1954 zum Bauschein 583/54 vom 18.11.1954.

Fundamente / Kellermauerwerk	Kiesstampfbeton
	<i>Kellerfußboden</i> Unterbeton mit Zementfeinschicht
Außenmauerwerk	Zementschwemmstein
Innenmauerwerk	Zementschwemmsteine, Bimsdielenplatten Kommunwand als gemeinsame Abschlusswand zwischen den benachbarten Doppelhaushälften
Außenfronten	Kratzputz
	<i>im Sockelbereich</i> Klinkerriemchen
Decken	Stahlbeton
Treppen	<i>Kellergeschoss</i> Stahlbetontreppenlauf, Stoß- und Auftritte mit

	keramischen Fliesen
	<i>Ober- und Dachgeschoss</i> Holzwangentreppe mit Holzgeländerkonstruktion entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe aus den 1950er Jahren
Dach	Satteldach als Holzkonstruktion abgebunden. <i>Eindeckung der geneigten Dachflächen</i> aus dem Betrachtungsabstand „Altziegeleindeckung“ aus dem Ursprungsbaujahr der 1950er Jahren Im Rahmen der Wertschätzung können die Zustandsmerkmale der Dacheindeckung und der Dachentwässerungsrinnen aus dem Betrachtungsabstand nicht verbindlich beurteilt werden.
Fenster	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Glasrandmarkierung vom 29.01.2020 Fenster mit Rollladenabschlüssen, elektrisch betrieben.
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral über eine Warmwasserpumpenheizung, Fabrikat Viessmann, VITODENS 333. Für die Wärmeabgabe sind Plattenheizkörper installiert. <i>Elektroinstallationen</i> Nach Angaben des Bevollmächtigten erfolgte eine Erneuerung der Leitungssysteme, der Elektroinstallationen im Jahr 2020. Entsprechend wird unterstellt, dass die Elektroinstallation dem bauzeittypischen Standard des Modernisierungsjahres entspricht. Es ist darauf hinzuweisen, dass Rechnungsbelege für die erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, die zu Ziffer C.2.4.1.4, Seite 37ff beschrieben worden sind, nicht nachgewiesen werden konnten. Soweit ist der Sachverständige auf die mündlichen Angaben des Bevollmächtigten angewiesen, die im Gutachten wiedergegeben werden. Im Rahmen der Wertschätzung können die Beschaffenheit und der Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen (Elektro, Leitungswasser-, Abwasser- und Heizungsverrohrung) verbindlich nicht beurteilt werden. Hierfür wäre im Bedarfsfall ein Fachgutachten gesondert in Auftrag zu geben.

dominierende Ausstattungsmerkmale

Oberböden	teils keramische Bodenfliesen, teils Laminat
Wand- und Deckenbehandlungen	<i>Wandflächen und Deckenuntersichten</i> verputzt, malermäßig gespachtelt und gestrichen <i>Küchen im Keller- und Erdgeschoss</i> installationswandseitig mit keramischem Fliesenspiegel
Türen	<i>Hauseingangstüranlage</i> Kunststoffrahmentür mit Dreifachverriegelung <i>Innentüren</i> überwiegend Röhrenspantüren in Futter und Bekleidungen, deckend lackiert
sanitäre Einrichtungen	<i>Duschbäder im Keller- und Dachgeschoss, separates WC im Erdgeschoss, Bad/WC im Obergeschoss</i> Nach Angaben des Bevollmächtigten erfolgten hier Modernisierungen im Jahr 2020 mit der Erneuerung der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte. Wand- und Bodenfliesen und Sanitärobjekte weisen einen mittleren Ausstattungsstandard auf. Die Lichtbilder 9 bis 12 zeigen die Ausstattungsmerkmale.

Zubehör

Zum Wertermittlungstichtag war das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss mit einer handelsüblichen Einbauküche ausgestattet. Im Kellergeschoss befanden sich einzelne Küchenelemente. Den vorhandenen Küchen wird im Rahmen der Wertermittlung kein eigenständiger Werteeinfluss beigemessen; da der Markt auf entsprechende Einbauten nicht verkehrswerterhöhend reagiert.

nicht in den Normalherstellungskosten erfasste werthaltige einzelne Bauteile

hierzu zählen:

- › die rückwärtige Dachgaube (vgl. Lichtbild 6)
- › der rückwärtige Balkon (vgl. Lichtbild 6)

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

hierzu zählen:

- › die Markise oberhalb des Balkons (ohne Überprüfung der Funktionalität)
- › die Kelleraußentreppe einschließlich Stützwandeinrichtung
- › die mit keramischen Fliesen ausgebauten Freiflächen, hier: Hauseingangsbereich und Terrassenfläche
- › die mit Verbundpflaster ausgebauten Zuwegungen
- › die Teilüberdachung der Terrasse als Holzkonstruktion mit Doppelstegplattenabdeckung
- › die Kellerlichtschächte
- › die Differenzstufenanlage im Hauseingangsbereich
- › die Kragplatte im Hauseingangsbereich
- › die Grenzeinrichtungen mit Eingangstürchen zum Hauseingangsbereich
- › die Gebäudeanschlüsse
- › die begrünten Flächen der Hausgartenanlage

Darüber hinaus werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

- › eine Stahlbetonfertigteilgarage (Fabrikat: Feroton, Betonwerk Carl Plötner GmbH) sowie
- › der Ausbaubereich im Dachgeschoss

wertmäßig berücksichtigt.

B.8.5**Baulicher Zustand**

Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem optischen Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk – auch nicht nach dem optischen Eindruck – sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen wurden nicht durchgeführt, so dass für diese Gewerke eine verbindliche Beurteilung nicht erfolgen kann.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen zu Statik, Schall-/Wärmeschutz und Brandschutz eingehalten worden sind.

Bei der augenscheinlichen Überprüfung wurden keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Stoffe wie

schwachgebundener Asbest, Holzschutzmittel etc. vorgefunden. Falls diesbezüglich Zweifel bestehen, ist ein spezielles Fachgutachten einzuholen.

Trotz der durchgeführten Modernisierungen (vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 37f) konnten eine Vielzahl von Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:

- » Im Keller- und Dachgeschoss konnte eine überhöhte Bauteilfeuchte von Digits 63 bis Digits 93 festgestellt werden, vgl. beispielhaft Lichtbild 13. Der Nachweis erfolgte durch Einsatz eines elektronischen Baufeuchteindikators der Fa. GANN (Hydromette Compact B). Dieses Gerät dient zum zerstörungsfreien Aufspüren von Feuchtigkeit in Baustoffen aller Art, sowie zur Erkennung der Feuchtigkeitsverteilung in Wänden, Decken und Fußböden. Laut Angaben des Herstellers weisen trockene Wohnräume Werte zwischen 20 und 40 Digits, feuchte Räume zwischen 45 und 70 Digits und nasse Räume über 75 Digits auf.
 - » Die Deckenuntersicht der Balkonkragplatte weist Nässeeinwirkungen auf. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Verankerung des Balkongeländers durch die Abdichtung in die Balkonkragplatte erfolgte und dadurch erhebliche konstruktive Schwachstellen bestehen.
 - » Die Schwellenhöhen im Tür- und Wandabschluss des Balkons mit < 150 mm entsprechen hinsichtlich der Anforderungen an den unteren Anschluss der Abdichtung nicht dem Regelwerk – hier: DIN 18531–, das eine Schwellenhöhe bei höher gehenden Bauteilen im Regelfall von mindestens 150 mm über der Schutzschicht, der Oberfläche des Belags oder der Überschüttung festsetzt.
 - » Die Balkonbrüstung ist mit einer Brüstungshöhe von ca. 81 cm als Absturzsicherung zu gering bemessen⁵.
 - » Es konnten bei den Bodenfliesen vereinzelte optische Verlegemängel festgestellt werden, hier beispielsweise im Kellergeschoss, vgl. Lichtbild 14.
 - » Die Außenputzfronten des Wohngebäudes weisen Putz- und Anstrichschäden auf.
 - » Aus dem Betrachtungsabstand sind zur Vermeidung von Wasserschäden die Erneuerung bzw. die Reparaturen an der Dacheindeckung, den Zinkanschlüssen und den Dachentwässerungsrinnen erforderlich.
- Die Inaugenscheinnahme der Wand- und Deckenflächen im Dachgeschoss, die zum Teil insbesondere an den Deckenuntersichten Nässeinwirkungen aufweisen, bestätigen entsprechende Instandhaltungsrückstände.
- » Die Dachgaubenverkleidung weist ebenfalls Instandsetzungsrückstände auf. Hier konnten im Dachgeschoss im angrenzenden Wandsockelbereich unterhalb der Dachgaube ebenfalls Nässeinwirkungen festgestellt werden, vgl. Lichtbild 15.
 - » Aus dem Betrachtungsabstand liegen an dem Kaminkopf Mauerwerkschäden vor.

⁵ § 38 LBauO NRW

„(3) Fensterbrüstungen von Flächen mit einer Absturzhöhe bis zu 12 m müssen mindestens 0,80 m, von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe mindestens 0,90 m hoch sein. Geringere Brüstungshöhen sind zulässig, wenn durch andere Vorrichtungen wie Geländer die nach Absatz 4 vorgeschriebenen Mindesthöhen eingehalten werden.“

(4) Andere notwendige Umwehrungen müssen folgende Mindesthöhen haben:

1. Umwehrungen zur Sicherung von Öffnungen in begehbaren Decken und Dächern sowie Umwehrungen von Flächen mit einer Absturzhöhe von 1 m bis zu 12 m 0,90 m und
2. Umwehrungen von Flächen mit mehr als 12 m Absturzhöhe 1,10 m.“

- » Die mit keramischen Fliesen ausgebaute Terrasse im Erdgeschoss ist bei Feuchtigkeit nicht rutschsicher, außerdem konnten Rissbildungen (Frostrisse) im Fliesenbelag festgestellt werden. Stellenweise hat der Fliesenbelag keinen Haftverbund zum Verlegeuntergrund.
- » Der Fliesenbelag des Eingangspodests (Hauseingang) weist mechanische Beschädigungen (Abplatzungen) auf.
- » Die Betonfertigteilgarage weist einen mäßigen bis eher nachlässigen Unterhaltungszustand auf. Es konnten an der Deckenuntersicht Nässeinwirkungen festgestellt werden. Die Zustandsmerkmale der Dacheindichtung können nicht beurteilt werden. Die Flachdachfläche weist in erheblichen Umfang Zufallsvegetation auf.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Fazit: Trotz der im Jahr 2020 durchgeführten Modernisierungen weicht der festgestellte bauliche Zustand erheblich vom Üblichen ab. Nach § 8 Absatz 3 ImmoWertV begründet sich ein entsprechender Abschlag.

Der Abschlag für Baumängel und Bauschäden wird zum Wertermittlungsstichtag geschätzt auf 50.000,00 €.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Die Abschlagshöhe wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt.

Hinsichtlich des Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert.

Schulz⁶ hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist erreicht, wo der Minderwert die Höhe*

⁶ Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“

B.9 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Nach Angaben des Bevollmächtigten ist das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Es bestehen keine Mietverhältnisse. Der Leerstand besteht nach Angaben seit Juli 2025.

C Wertermittlung

C.1 Vergleichswertverfahren

gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV

C.1.1 Verfahrensbeschreibung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert basierend auf der Auswertung von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann somit ermittelt werden

- › auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder
- › durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (mittelbares Vergleichswertverfahren).

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen; ggf. ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts.

Zudem sind die Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren auf Ihre Eignung hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 zu prüfen: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale vom Zustand des Wertermittlungsobjekts ab, so ist dies durch Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind, dies sind insbesondere Einfamilien-Reihenhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen.

Da bei dem mittelbaren Vergleichswertverfahren oftmals nicht nachvollziehbar ist, welche Datenbasis einem durchschnittlichen Vergleichsfaktor zugrunde liegt, ist dem unmittelbaren Vergleichswertverfahren der Vorrang einzuräumen.

C.1.2 Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Zur Ermittlung des Verkehrswerts führt § 6 Abs. 1, Satz 2 ImmoWertV aus: „[...] Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“.

Der Ordnungsgeber hat durch den Halbsatz „[...] insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen [...]“ die Recherche von Daten ausdrücklich betont.

Kaufpreise mit Objektmerkmalen werden durch die örtlichen Gutachterausschüsse erfasst.

Der Sachverständige orientiert sich an vierundzwanzig vorliegenden Kaufpreisen für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser innerhalb von Mehlem, Lannesdorf, Muffendorf, Plittersdorf, Dottendorf, Rüngsdorf und Bad Godesberg mit nachstehenden Merkmalen:

- › Vertragsabschlüsse von Januar 2023 bis Juli 2025
- › Baujahre von 1950 bis 1970
- › Wohnflächen von 93 m² bis 180 m²
- › Grundstücksgrößen von 182 m² bis 626 m²

Als Vergleichsmaßstab dient der Preis pro m² Wohnfläche, der für das jeweilige Objekt erzielt worden ist.

An dieser Stelle darf der Hinweis nicht unterbleiben, dass die Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte dem Sachverständigen nicht bekannt sind und die Hintergründe der Transaktionen (Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs) nicht überprüft werden können. Auch enthalten die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung keine Angaben zu rechtlichen Gegebenheiten, die sich aus den Vertragsinhalten möglicher Mietverträge ergeben. Die Problematik beim unmittelbaren Vergleichswertverfahren besteht darin, dass die Vergleichsobjekte nicht nur hinsichtlich der Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sein müssen, sondern dass sämtliche Merkmale des Bewertungsobjekts vergleichbar sein müssen – so z.B. Baujahr, Gebäudeart, Bauweise, Baugestaltung, Wohnfläche, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, Restnutzungsdauer. Diese Merkmale können nicht unerheblich voneinander abweichen. Es müssen demnach noch z.B. Umrechnungskoeffizienten für die Lage der Vergleichsobjekte und himmelsrichtungsmaßige Ausrichtung berücksichtigt werden. Auch Über- und Untergrößen der Wohnflächen und Grundstücksgrößen, die unterschiedliche Beschaffenheit, evtl. bestehende wohnungs- und mietrechtliche Bindungen und die unterschiedlichen Wohnwertmerkmale müssten berücksichtigt werden. In der Regel fehlen hier Umrechnungskoeffizienten, um die unterschiedlichen Merkmale zu berücksichtigen.

Das ermittelte Ergebnis des Vergleichswertverfahrens kann nur als Trendwert gewertet werden, da zum einen nicht alle wertrelevanten Zustandsmerkmale der Vergleichsobjekte bekannt sind, und zum anderen für die bekannten Zustandsmerkmale keine oder keine gesicherten Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

Schließlich ist noch die Problematik der Offenlegung der Befundtatsachen anzusprechen. In der nachstehenden Zusammenstellung der Kaufpreise sind die Vergleichsobjekte anonymisiert aufgeführt.

Nähere Angaben zur Identität der Vergleichsgrundstücke kann unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht geben werden. Diesbezüglich wird auch verwiesen auf §203 StGB sowie § 16 der Sachverständigenordnung der Industrie- und Handelskammer zu Köln.

Bei Vergleichsobjekten, bei denen ein PKW-Stellplatz und/oder Inventar mitveräußert wurde, ist dies separat ausgewiesen, so dass sich die Kaufpreise ausschließlich auf Preise pro m² Wohnfläche beziehen.

Zusammenstellung der Kaufpreise

Nr.	Vertragszeitpunkt	Wohnfläche	Kaufpreis pro m ² Wohnfläche
1	06.01.2023	110,00 m ²	4.473,00 €/m ²
2	13.07.2023	138,00 m ²	3.804,00 €/m ²
3	14.07.2023	146,00 m ²	3.733,00 €/m ²
4	19.07.2023	120,00 m ²	3.500,00 €/m ²
5	01.09.2023	134,00 m ²	3.134,00 €/m ²
6	31.10.2023	109,00 m ²	4.266,00 €/m ²
7	13.11.2023	137,00 m ²	4.015,00 €/m ²
8	27.11.2023	126,00 m ²	4.111,00 €/m ²
9	18.12.2023	170,00 m ²	3.994,00 €/m ²
10	20.03.2024	93,00 m ²	4.086,00 €/m ²
11	02.04.2024	132,00 m ²	3.826,00 €/m ²
12	05.04.2024	167,00 m ²	3.892,00 €/m ²
13	17.05.2024	180,00 m ²	2.972,00 €/m ²
14	29.05.2024	113,00 m ²	3.805,00 €/m ²
15	06.09.2024	160,00 m ²	4.531,00 €/m ²
16	27.09.2024	140,00 m ²	4.107,00 €/m ²
17	10.10.2024	130,00 m ²	4.885,00 €/m ²
18	07.11.2024	139,00 m ²	3.453,00 €/m ²
19	19.05.2025	123,00 m ²	4.846,00 €/m ²
20	22.05.2025	99,00 m ²	4.646,00 €/m ²
21	02.06.2025	108,00 m ²	4.167,00 €/m ²

22	13.06.2025	130,00 m ²	5.654,00 €/m ²
23	18.06.2025	118,00 m ²	3.390,00 €/m ²
24	25.07.2025	123,00 m ²	4.390,00 €/m ²

C.1.3 Ermittlungsgrundlagen

Der Vergleichswert für den zu bewertenden Gebäudetyp „Doppelhaushälfte“ wird nach einem statistischen Verfahren ermittelt, bei dem aus mehreren Vergleichspreisen das arithmetische Mittel abzuleiten ist. Vergleichspreise sind eine Stichprobe, die als repräsentativer Querschnitt für vergleichbaren Wohnraum innerhalb des Wohnhauses ausgewählt werden.

Das **arithmetische Mittel** errechnet sich aus der Summe aller Einzelwerte, dividiert durch die Anzahl der Einzelwerte.

Durch extrem hohe oder niedrige Einzelwerte kann das arithmetische Mittel verfälscht sein. Daher ist zu prüfen, ob das Ergebnis durch „Ausreißer“ beeinflusst wird. Eine **Variationsbreite** der Einzelwerte ist zu bestimmen, um Extremwerte zu erkennen und auszusondern. Damit soll die Aussagekraft des zu verbessernden arithmetischen Mittels gesteigert werden.

Als Variationsbreite kann man $\pm 30\%$ zulassen. Die Einzelwerte außerhalb dieser Bandbreite sind als Extremwerte auszusondern.

Bei der Bestimmung des Vergleichswertes ist die Bandbreite darzustellen, von der ein hohes Maß an Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist, dass innerhalb dieser der „wahre Wert“ liegen wird, da durch das arithmetische Mittel nur ein Näherungswert bestimmt wird, aus dem sich die Genauigkeit des Ergebnisses nicht aufzeigen lässt.

Die **Standardabweichung** ist das Genauigkeitsmaß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel. Es ist der mittlere Fehler eines Einzelwertes.

Der **mittlere Fehler des arithmetischen Mittels** ist zu berechnen, da bei der Feststellung des Vergleichswertes ein Mittelwert, der aus einer größeren Anzahl von Einzelwerten abgeleitet wurde, herangezogen wird.

Streubreite der Einzelwerte

2.972,00 €/m² bis 5.654,00 €/m²

Arithmetisches Mittel

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{97.680,00 \text{ €/m}^2}{24} = 4.070,00 \text{ €/m}^2$$

Variationsbreite

Nach dem Wahrscheinlichkeitsgesetz heben sich die negativen und positiven Extremwerte gegenseitig auf, so dass sich bei einer sehr großen Anzahl von Einzelwerten die Extremwerte („Ausreißer“) nicht mehr wertrelevant auf den Mittelwert auswirken.

Es ist jedoch erforderlich, bei einer begrenzten Anzahl von Vergleichswerten Extremwerte auszusondern, da diese sonst den Mittelwert einseitig beeinflussen können. Die Einzelwerte, die den Mittelwert um mehr als $\pm 30\%$ überschreiten, sind auszusondern.

Bei einem Ansatz von $\pm 30\%$ ergibt sich folgende Variationsbreite:

$$2.849,00 \text{ €/m}^2 \text{ bis } 5.291,00 \text{ €/m}^2$$

Es ist festzustellen, dass ein Einzelwert (Ifd. Nr. 22) auszusondern ist. Unter Berücksichtigung der 23 Kauffälle ermittelt sich der arithmetische Mittelwert nun wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{92.026,00 \text{ €/m}^2}{23} = 4.001,13 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 4.001,00 \text{ €/m}^2$$

Überprüfung der Genauigkeit des Durchschnittswertes

Bei der Beurteilung des Vergleichswertes ist die Genauigkeit des Ergebnisses zu überprüfen.

Die mathematische Statistik nennt die „Standardabweichung“ (= Mittlerer Fehler des Einzelwertes) als Maß für die Abweichung der Einzelwerte vom arithmetischen Mittel:

$$s_x = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}} = \pm 505,51 \text{ €/m}^2$$

Mit dem Variationskoeffizienten (= Standardabweichung geteilt durch den arithmetischen Mittelwert) kann die Güte einer Streuung als Prozentsatz vom Mittelwert anschaulich vergleichbar gemacht werden:

$$v = \frac{s_x}{\bar{x}} = \frac{505,51 \text{ €/m}^2}{4.001,13 \text{ €/m}^2} = 0,13$$

Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. Nach Streich⁷ ist ein Variationskoeffizient von 0,13 als „noch ordentlich“ einzustufen.

Der „Mittlere Fehler des arithmetischen Mittels“ ist ein weiteres Prüfmaß:

$$s_{\bar{x}} = \frac{s_x}{\sqrt{n}} = \frac{505,51 \text{ €/m}^2}{\sqrt{23}} = \pm 105,41 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 105,00 \text{ €/m}^2$$

Bandbreite

Das arithmetische Mittel von rd. 4.001,00 €/m² weist demnach einen „Mittleren Fehler“ von rd. ± 105,00 €/m² auf.

Zur Veranschaulichung werden die Ergebnisse in der nachstehenden Abbildung zusammengefasst:

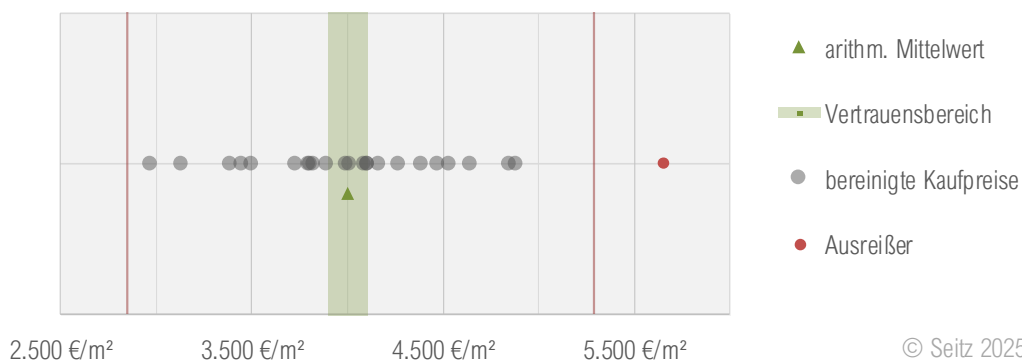


Abbildung 1: bereinigte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bonn mit statistischen Kennwerten.

Unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ beträgt der Vertrauensbereich des arithmetischen Mittels:

rd. 3.896,00 €/m² bis rd. 4.106,00 €/m²

multipliziert mit:
102 m² Wohnflächen

397.392,00 € bis 418.812,00 €

rd. 397.000,00 € bis 419.000,00 €

⁷ Streich, J.-W.: *Praktische Immobilienbewertung*, 2. Aufl., Theodor Oppermann Verlag, Hannover 2003, S. 45.

Die vorhandene Spanne ist um die *besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale* in Höhe von 30.000,00 € (vgl. Ziffer, C.2.4.1.5, Seite 38f) zu reduzieren.

rd. 367.000,00 € bis rd. 389.000,00 €

Nur der guten Ordnung halber sei erwähnt, dass es sich hier nicht um eine statistisch gesicherte Marktanalyse handeln kann, da die Datensammlung nach Eliminierung der Ausreißer 23 Kaufpreise für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser innerhalb von Mehlem, Lannesdorf, Muffendorf, Plittersdorf, Dottendorf, Rüngsdorf und Bad Godesberg mit Wohnflächen zwischen 93 m² und 180 m² enthält. Diese Kaufpreise sind im Zeitraum von Januar 2023 bis Juli 2025 gezahlt worden.

Auch ist anzumerken, dass die Ausstattung, die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der Objekte aus der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Hier besteht die wesentliche Schwachstelle des Vergleichswertverfahrens. Es handelt sich hier bei der oben dargestellten Wertspanne vielmehr um eine tendenzielle Wertableitung zur Erkennung der groben Größenordnung, die nur hilfsweise als Trendwert Berücksichtigung finden. Auf die Ableitung eines Vergleichswertes des Grundstücks muss mangels geeigneter Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten verzichtet werden.

C.2 Sachwertverfahren

gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV

C.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren ist

- › der vorläufige Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors zu ermitteln;
- › der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach den durchschnittlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung des Regionalfaktors und des Alterswertminderungsfaktors), nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden;
- › der Bodenwert nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermitteln.

Die Summe aus den vorläufigen Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert des Grundstücks**, welcher an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (**marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks**); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor vorzunehmen. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse durch den Sachwertfaktor nicht ausreichend berücksichtigt kann eine (weitere) Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der **Sachwert des Grundstücks** ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den durchschnittlichen Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Der Ermittlung der Sachwertfaktoren liegen regelmäßig die Normalherstellungskosten **NHK 2010** bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010 zugrunde (Anlage 4 ImmoWertV). Es werden teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwertes wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex wird auch eine ggf. erfolgte Umsatzsteueränderung berücksichtigt. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Die ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der **Regionalfaktor** ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der **Alterswertminderungsfaktor** entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; sie wird regelmäßig aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

C.2.2 Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor zu multiplizieren. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um Modellkonformität sicherzustellen. Der Sachwertfaktor ist auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 S. 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Nach Maßgabe der §§ 35ff ImmoWertV wird bei Heranziehung von Sachwertfaktoren der vorläufige Sachwert nicht nach den tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern nach den Grundstücksmerkmalen ermittelt, die dem **Referenzgrundstück** des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Abweichungen von diesen Grundstücksmerkmalen sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ nachträglich zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht mit dem Sachwertfaktor Rechnung getragen wurde.

Eine sachgerechte Anwendung der Sachwertfaktoren ist deshalb nur möglich, wenn der vorläufige Sachwert nach Maßgabe der §§ 35 bis 39 ImmoWertV für ein fiktives (Referenz-) Grundstück ermittelt wird, das die Eigenschaften des dem Sachwertfaktor zugrunde liegenden Referenzgrundstücks aufweist. Gegenstand der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks ist zunächst nicht das Bewertungsobjekt mit seinen tatsächlichen Grundstücksmerkmalen, sondern mit den Eigenschaften des Referenzgrundstücks.

Das Modell für die Ableitung der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bonn wird im Grundstücksmarktbericht 2025 wie folgt beschrieben:

Sachwertmodell des Gutachterausschusses

Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Regionalfaktor	1,0
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 4 ImmoWertV)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahren 100 Jahren (bei Gründerzeithäusern)
Restnutzungsdauer (RND)	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter; ggf. modifizierte RND; bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der RND nach Anlage 2 ImmoWertV
Alterswertminderung	linear
Außenanlagen	5-7% des Gebäudesachwertes
Bodenwert	auf Grundlage des Bodenrichtwertes
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Individueller Ansatz
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	entsprechend Kaufpreisbereinigung, soweit bekannt

C.2.3 Bodenwert

C.2.3.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Zu beachten ist § 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV:

„(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“

Kaufpreise aus jüngster Zeit für vergleichbare unbebaute Grundstücke in der näheren Umgebung liegen nicht vor.

Um Modellkonformität zu wahren, muss der vorläufige Sachwert auf der Grundlage eines vorläufigen Bodenwerts mit den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen ermittelt werden, die der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegen. Es handelt sich dabei um einen mit dem Sachwertfaktor kompatiblen Bodenwert – im Nachfolgenden als „Bodenwert des Referenzgrundstücks“ bezeichnet.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird demnach in einen Bodenwertanteil aufgeteilt, der der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts zugrunde liegt (Bodenwert Referenzgrundstück) und einen Bodenwertanteil, der ergänzend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal die tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens berücksichtigt (differentieller Bodenwertanteil).

C.2.3.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen.

Gemäß dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen „BORIS-NRW“ liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 73100 der Stadt Bonn, Ortsteil Mehlem. Nach BORIS-NRW Bodenrichtwerte-Details wird in der vorgenannten Bodenrichtwertzone ein zonaler Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Höhe von

790,00 €/m²

mitgeteilt. Er ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit nachstehenden Merkmalen:

<i>Entwicklungszustand:</i>	<i>baureifes Land</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>Wohnbaufläche</i>
<i>Geschosszahl:</i>	<i>II</i>
<i>Fläche:</i>	<i>400 m²</i>
<i>Beitragszustand:</i>	<i>beitragsfrei</i>
<i>Bemerkung:</i>	<i>Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung</i>
	<i>Lage: Am Botten</i>

C.2.3.3 Bodenwert des Bewertungsgrundstücks

Zu- oder Abschläge aufgrund besonderer Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts sind nicht zu objektivieren und würden nur eine Genauigkeit vortäuschen, die es in der Wertermittlungspraxis nicht gibt.

Aufgrund der kleineren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks mit 291 m² ist dieses jedoch nur mittelbar mit dem Richtwertgrundstück mit 400 m² vergleichbar. Die kleinere Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück bewirkt einen Zuschlag auf den mitgeteilten Richtwert, da mit abnehmender Grundstücksgröße der Bodenwert markttypisch pro m² Grundstücksfläche steigt.

Statistische Auswertungen über die Höhe der erforderlichen Zu- bzw. Abschlagshöhen bei Grundstücken unterschiedlicher Grundstücksgrößen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bonn durchgeführt. Die Auswertungen zeigen, dass ein Zuschlag bei entsprechenden Flächendifferenzen von rd. 4% als marktkonform erkannt werden kann.

Indexreihen zur Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden unterjährigen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse liegen nicht vor.

An dieser Stelle ist der Hinweis wichtig, dass geeignete Kaufpreise von vergleichbaren unbebauten Grundstücken zum Wertermittlungstichtag dem Sachverständigen nicht bekannt waren, so dass der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag nur in freier Schätzung in Anlehnung an den Bodenrichtwert bestimmt werden kann.

Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (Ausgangswert)		790,00 €/m ²
Anpassung für Größe	4% Zuschlag	32,00 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		rd. 822,00 €/m ²

Hiernach ergibt sich der Bodenwert zu:

Grundstücksgröße	291 m ² x 822,00 €/m ²	239.202,00 €
------------------	--	--------------

<u>Bodenwert Bewertungsgrundstück</u>	rd. 239.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

C.2.3.4 Bodenwert des Referenzgrundstücks

Angaben zur Größe des Referenzgrundstücks des hier gegenständlichen Gebäudetyps wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bonn nicht veröffentlicht.

Der Bodenwert des Referenzgrundstücks wird aufgrund fehlender Angaben durch den Gutachterausschuss hilfsweise mit dem Bodenwert des Bewertungsgrundstücks angenommen.

Hiernach beträgt der Bodenwert des Referenzgrundstücks:

<u>Bodenwert Referenzgrundstück</u>	rd. 239.000,00 €
erschließungsbeitragsfrei	

Die Differenz aus dem zu Ziffer C.2.3.3, Seite 33f ermittelten Bodenwert des Bewertungsgrundstücks und dem Bodenwert des Referenzgrundstücks beträgt somit

239.000,00 € - 239.000,00 €	0,00 €
-----------------------------	--------

und wird bei der Sachwertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (differentieller Bodenwertanteil) berücksichtigt.

C.2.4 Sachwert des Grundstücks

C.2.4.1 Erforderliche Daten

C.2.4.1.1 Reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF)

gemäß genehmigter Planunterlagen

Bezugsgrundlage der NHK 2010 ist eine reduzierte Brutto-Grundfläche (rBGF), die sich in Anlehnung an die DIN 277 nach Maßgabe der in der Anlage 4 ImmoWertV beschriebenen Besonderheiten ermittelt.

Die nachstehende rBGF wurde anhand vorliegender Planunterlagen ermittelt. Es erfolgte eine Plausibilitätsprüfung der Planunterlagen anhand der Liegenschaftskarte.

Wohnhaus

Kellergeschoss	ca. 58,23 m ²
Erdgeschoss	ca. 59,28 m ²
Obergeschoss	ca. 59,28 m ²
Dachgeschoss	<u>ca. 59,28 m²</u>
	rd. 236,07 m ²

<u>rBGF Wohnhaus gesamt</u>	<u>rd. 236 m²</u>
------------------------------------	-------------------------------------

C.2.4.1.2 Berücksichtigung der Baupreissteigerung von 2010 zum Wertermittlungstichtag 10.12.2025

Die vom Statistischen Bundesamt ermittelte Preisindexreihe für Bauleistungen am Bauwerk liegt zum Wertermittlungstichtag zum Basisjahr 2021 vor.

Die Preisindizes für die Bauwirtschaft werden wie alle anderen Preisindizes der amtlichen deutschen Preisstatistik etwa alle 5 Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Hierbei werden die Berechnungsgrundlagen – insbesondere die Gewichtungsstrukturen, die den Berechnungen der Preisindizes zugrunde liegen – aktualisiert, indem sie den aktuellen Bauverfahren und Bauweisen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt werden jeweils auch die Nachweisungen neu festgelegt und gegebenenfalls methodische Verbesserungen eingeführt.

Baupreisindex für den Bezugszeitpunkt der NHK 2010
(Jahresdurchschnitt 2010) 70,80

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025
(Stand: 3. Quartal 2025) 134,30

Somit ergibt sich eine Baupreissteigerung von

$134,30 / 70,80 =$ **rd. 1,90**
bzw. rd. 90%

Die Baupreissteigerung liegt nach dem aktuellen Stand der Indexreihe für Bauleistungen am Bauwerk des Statistischen Bundesamtes bei rd. 90%.

C.2.4.1.3 Durchschnittliche Kostenkennwerte

Es werden für das Jahr 2010 folgende Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Doppel- und Reihenendhäuser des Gebäudetyps 2.12 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss) angegeben:

<i>Gebäudetyp</i>	<i>Standardstufe</i>	<i>Kostenkennwert</i>
2.12	2	595 €/m ²
	3	685 €/m ²

Die Normalherstellungskosten erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-1:2006-11. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (hier: 17%) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die durchschnittlichen Kostenkennwerte pro m² rBGF werden auf Grundlage der NHK 2010 frei geschätzt auf **Ø 640,00 €/m² rBGF**.

Somit ermitteln sich die durchschnittlichen Herstellungskosten (HK) auf Grundlage der NHK 2010 für das Wohngebäude wie folgt:

HK = 640,00 €/m²

C.2.4.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen.

Die Restnutzungsdauer wird dann verlängert, wenn beim Gebäude wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. So ergeben sich nach Ziffer II.6 ImmoWertA Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer, bei denen zunächst der Modernisierungsgrad nach Anlage 2 ImmoWertV bestimmt wird anhand von Modernisierungselementen mit einem Punktraster für typische Fälle. Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl kann dann der Modernisierungsgrad in der Bandbreite von 0 bis 1 Punkt (nicht modernisiert) bis 16 bis 20 Punkte (umfassend modernisiert) ermittelt werden.

Führen wesentliche Modernisierungsmaßnahmen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer, wird das Gebäude fiktiv verjüngt.

Nach Angaben des Bevollmächtigten erfolgten im Jahr 2020 umfangreiche Modernisierungen innerhalb des Wohngebäudes, die somit zum Wertermittlungsstichtag ca. fünf bzw. fünfzehn (Heizungsanlage) Jahre zurückliegen. Zu den Modernisierungsmaßnahmen bestehen nachstehende Modernisierungselemente.

1. Erneuerung der Fenster- und Hauseingangstüranlage
2. Teilerneuerung der Leitungssysteme (Abwasser, Leitungswasser, Elektro)
3. Erneuerung der zentralen der Heizungsanlage⁸
4. Modernisierung der Bäder mit Erneuerung der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitäröbekte
5. Erneuerung des Innenausbaus, hier: Oberbodenbeläge, Innentüren (teilweise)

Anmerkung: Rechnungsbelege über den Umfang der erfolgten Modernisierungen konnten nicht nachgewiesen werden. Hinsichtlich des Umfangs und der Qualität der Modernisierungsmaßnahmen, wäre im Bedarfsfall ein Fachgutachten durch einen entsprechenden Sondersachverständigen in Auftrag zu geben.

Trotz der durchgeführten Modernisierungen weist das Objekt einen eher mäßigen bis nachlässigen Unterhaltungszustand auf.

Der Modernisierungsgrad kann durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades ermittelt werden, vgl. Anlage 2 ImmoWertV.

Unter sachverständiger Würdigung der Restnutzungsdauer⁹ des Bewertungsobjekts wird im Rahmen des Verkehrswertgutachtens eine Restnutzungsdauer -abweichend von einer punktgenauen Einordnung im Rahmen der Tabellenwerke der ImmoWertV/ImmoWertA- von **30 Jahren** in Ansatz gebracht.

⁸ Nach Überprüfungsaufkleber auf der Heizungsanlage von 2016 und des Einbauvermerks auf der zugehörigen Abgasanlage von 2010, ist zu unterstellen, dass die Modernisierung der Heizungsanlage 2010 erfolgte (vgl. Lichtbilder 17 und 18).

⁹ die ausdrücklich in Anlage 2 ImmoWertV gefordert wird mit dem Satz: „Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.“

Die sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades wird durch nachstehende Punktevergabe nach den Tabellenwerken der ImmoWertV und ImmoWertA plausibilisiert. Der Ansatz der Punkte erfolgt hierbei unter Berücksichtigung der ImmoWertA.

Modernisierungselemente	Punkte
Erneuerung der Fenster- und Hauseingangstüranlage	2
Teilerneuerung der Leitungssysteme (Abwasser, Leitungswasser, Elektro)	1
Erneuerung der zentralen der Heizungsanlage (unterstellt im Jahre 2010)	1
Modernisierung der Bäder mit Erneuerung der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte	1
Erneuerung des Innenausbaus, hier: Oberbodenbeläge, Innentüren (teilweise)	1
Summe	6

Aufgrund der vorstehend aufgeführten Modernisierungselemente wird für das Bewertungsobjekt ein „*mittlerer Modernisierungsgrad*“¹⁰ ermittelt. Die Tabellen weisen hierzu eine Restnutzungsdauer von 29 Jahren aus. Der geschätzte Ansatz einer Restnutzungsdauer von 30 Jahre ist somit plausibel.

Gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bonn ist eine lineare Wertminderung zugrunde zu legen (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 30f).

Baujahr:	1956
Alter zum Wertermittlungsstichtag:	69 Jahre
Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer:	30 Jahre

Alterswertminderungsfaktor	$30 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,3750$
----------------------------	--

C.2.4.1.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen, hier insbesondere bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und damit der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks, abweichen.

¹⁰ 6 bis 10 Punkte

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beispielsweise:

- › besondere Ertragsverhältnisse
- › grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- › bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- › Bodenverunreinigungen
- › Bodenschätze
- › Baumängel und Bauschäden
- › vom „Üblichen“ abweichende und auch mit dem Sachwertfaktor bzw. der angesetzten Pauschalen nicht erfasste Grundstücksmerkmale des Gebäudes, des Grund und Bodens, der baulichen und sonstigen Anlagen, der Nebenanlagen

Im vorliegenden Fall werden nachstehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Rechengang der Wertermittlung eingeführt:

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 18ff)	50.000,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 34)	0,00 €
› Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, pauschal geschätzt (vgl. Ziffer B.8.1, Seite 11ff)	15.000,00 €
› Stahlfertigteilgarage, pauschal geschätzt (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 15)	5.000,00 €
Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30.000,00 €

C.2.4.2 Rechengang

durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude auf Grundlage der NHK 2010

› rd. 236 m ² red. Brutto-Grundfläche à Ø 640,00 €/m ² (inklusive Baunebenkosten, vgl. Ziffer C.2.4.1.3, Seite 36f)	151.040,00 €
› nicht in den NHK erfasste werthaltige Bauteile (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 15)	<u>20.000,00 €</u>
	171.040,00 €
› Baupreissteigerung	<u>x 1,90</u>

durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen
(ohne bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen)

324.976,00 €

› Regionalfaktor (vgl. Ziffer C.2.2, Seite 30f)	1,00
› Alterswertminderungsfaktor (vgl. Ziffer C.2.4.1.4, Seite 37)	<u>0,3750</u>
	121.866,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

121.866,00 €

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, frei geschätzt

20.000,00 €

vorläufiger Bodenwert

(Bodenwert Referenzgrundstück, vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 34)

239.000,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

380.866,00 €

Der Sachwert eines bebauten Grundstücks ist in der Regel nicht identisch mit dem Verkehrswert. Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an die Marktlage angepasst wird. Dies setzt voraus, dass Kaufpreisauswertungen durchgeführt werden zur Ermittlung der Abweichungen zwischen tatsächlich gezahlten Kaufpreisen und ermittelten Sachwerten. Solche Kaufpreisauswertungen sind teilmarktspezifiziert und möglichst zeitnah vorzunehmen.

Marktanalysen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Bonn zeigen, dass zum Wertermittlungstichtag für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bonn hat folgende Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilien-Reihenendhäusern, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert für das gesamte Stadtgebiet ermittelt (veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025):

<i>vorläufiger Sachwert</i>	<i>Zuschlag Bodenrichtwertniveau 475 €/m² bis 831 €/m²</i>
<i>300.000 €</i>	<i>1,13</i>
<i>350.000 €</i>	<i>1,09</i>
<i>400.000 €</i>	<i>1,05</i>

Zu beachten ist, dass primär die Lageeigenschaften innerhalb des Stadtgebietes die Nachfrage in erheblichem Umfang mitbestimmen. Statistische Erkenntnisse über die Höhe der Marktanpassung in Mehlem liegen nicht vor. Auch erfolgte bei den vorstehenden Sachwertfaktoren keine Differenzierung in Bezug auf Objektart (Reihenmittelhäuser, Reihenendhäuser, Doppelhaushälften) und Baujahresklassen. Somit kann den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bonn ermittelten Sachwertfaktoren nur eine geringe Aussagekraft beigemessen werden.

Aufgrund der vorliegenden Objektqualität des Bewertungsobjekts in mittlerer Wohnlage dürfte die Nachfrage im Vergleich zu Objekten in guten bzw. bevorzugten Lagen eher zurückhaltend sein. Unter Beachtung der nicht berechenbaren Einflussgrößen ist aus sachverständiger Sicht ein **Marktanpassungszuschlag von 20.000,00 €**, das sind rd. 5% (entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 1,05), zu objektivieren.

An dieser Stelle ist jedoch darauf hinzuweisen, dass in der Beurteilung der Marktanpassung die wesentliche Schwachstelle des Sachwertverfahrens liegt.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	380.866,00 €
Marktanpassungszuschlag bei einem Sachwertfaktor von 1,05 (s.o.)	<u>rd. 20.000,00 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	400.866,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

› Abschlag für Baumängel und Bauschäden (vgl. Ziffer B.8.5, Seite 18ff)	50.000,00 €
› differentieller Bodenwertanteil (vgl. Ziffer C.2.3.4, Seite 34)	0,00 €
› Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, pauschal geschätzt (vgl. Ziffer B.8.1, Seite 11ff)	15.000,00 €
› Stahlfertigteilgarage, pauschal geschätzt (vgl. Ziffer B.8.4, Seite 15)	5.000,00 €
	<u>370.866,00 €</u>

<u>Sachwert des Grundstücks</u>	<u>rd. 371.000,00 €</u>
--	--------------------------------

D Verkehrswert

Ziel jeder Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Bei Gutachten in der Zwangsversteigerung ergibt sich die Besonderheit, dass grundsätzlich der Verkehrswert ohne die wertmäßige Berücksichtigung der Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) ermittelt wird; hier besteht der wesentliche Unterschied zwischen dem Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren und dem Verkehrswert nach der Legaldefinition gemäß § 194 BauGB. Der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung wird somit ohne Einfluss durch die eingetragenen dinglich abgesicherten Lasten und Beschränkungen ermittelt. Für den Fall, dass Rechte bestehen bleiben, setzt das Amtsgericht gemäß §§ 50, 51 ZVG Ersatzwerte fest.

Der Verkehrswert kann jedoch nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Basis der Verkehrswertermittlung sind grundsätzlich die drei Wertermittlungsverfahren

- › Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV
- › Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV
- › Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Zu beachten ist § 6 Absatz 1 ImmoWertV:

„Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten – d.h. Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks – gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren, substanzorientierte Objekte – d.h. Preisbemessung nach verkörpertem Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung – sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für den hier gegenständlichen Teilmarkt der Ertragswert für einen potentiellen Erwerber sekundär sein dürfte, sodass der Verkehrswert entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten ausschließlich aus dem Sachwert abzuleiten ist. Somit wurde auf die Ermittlung des Ertragswertes verzichtet.

Der Verkehrswert lässt sich jedoch nicht mathematisch exakt ermitteln. Eine Vielzahl von Unwägbarkeiten bleibt mathematisch nicht oder nur unzureichend erfassbar.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit individuellen Wertmerkmalen in erhöhtem Maße zu.

Der zu Ziffer C.2.4.2, Seite 40f ermittelte Sachwert in Höhe von 371.000,00 € liegt im unteren Bereich des zu Ziffer C.1.4, Seite 25ff ermittelten Vertrauensbereiches des arithmetischen Mittels zwischen rd. 367.000,00 €

und 389.000,00 €. Wie bereits erwähnt, handelt es sich jedoch bei dem ermittelten Vertrauensbereich nur um eine Trendwertspanne.

Nachrichtlich:

Bei Auswertung der vorliegenden 6 Kaufpreise für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser innerhalb von Mehlem und dem benachbarten Ortsteil Lannesdorf, ergibt sich unter Berücksichtigung der *besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale* und unter Einbeziehung des „Mittleren Fehlers des arithmetischen Mittels“ eine Trendwertspanne von rd. 355.000,00 € bis rd. 377.000,00 €, der die Höhe des ermittelten Sachwertes zusätzlich plausibilisiert.

Anmerkung:

In der Örtlichkeit konnte festgestellt werden, dass der ausgebaute Vorplatz der Garagenzufahrt sowie ein Teil des nördlich gelegenen Vorgartens (einschließlich der Heckeneinfriedung) außerhalb der Grundstücksgrenzen (rot gestrichelte Linie) liegt. Diese Fläche (gelb schraffiert) überbaut das angrenzende Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 2021 (Straßenland).

Die folgende Darstellung dient ausschließlich der Veranschaulichung und erhebt weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Maßstabsgenauigkeit.



Hiernach schätzt der Unterzeichner den

Verkehrswert

des bebauten Grundstücks

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis

(Grundbuch von Mehlem, Blatt 10121)

Gemarkung: Mehlem

Flur: 7

Flurstück: 852

Größe: 291 m²

postalische Anschrift

Levyweg 3 in 53179 Bonn (Mehlem)

zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2025

auf der Grundlage des gerundeten marktangepassten Sachwertes auf

370.000,00 €

(in Worten: dreihundertsiebzigtausend Euro)

Albert M. Seitz

Köln, den 19.12.2025

E Anmerkungen

E.1 Rundungen bei der Verkehrswertermittlung

Auf- und Abrundungen in der Verkehrswertermittlung werden in der Fachwelt unterschiedlich diskutiert. Kleiber¹¹ führt hierzu beispielsweise aus:

„Grundsätzlich ist bei der Marktwertermittlung von Grundstücken zu unterscheiden zwischen Rundungen bei den einzelnen Rechenschritten und der Rundung des Gesamtergebnisses. Die früher bei „händischer“ Marktwertermittlung vorgenommenen Rundungen der Zwischenergebnisse waren in erster Linie in den „Rechenerleichterungen“ begründet. Darüber hinaus sollten diese Rundungen dem Leser eines Gutachtens signalisieren, dass sich auch die Zwischenergebnisse i.d.R. nicht mit „Cent“-Genauigkeit ermitteln lassen.

Bei der heute üblichen computerbasierten Marktwertermittlung ergeben sich durch Rundungen der Zwischenergebnisse keine Rechenerleichterungen; es können sich vielmehr Verfälschungen des Rechenergebnisses ergeben, wenn z. B. mehrfach vornehmlich auf- oder abgerundet wird, die sich dann „aufschaukeln“ können. Aus diesem Grunde sollte grundsätzlich auf Ab- und Aufrundungen der Zwischenergebnisse verzichtet werden und nur noch das Gesamtergebnis auf- bzw. abgerundet werden [vgl. auch OLG Koblenz, Urt. vom 20.02.2009 – 10 U 57/05 –, EzGuG 20.207b].

Dies entspricht dem allgemeinen Marktgeschehen, denn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sind Marktwerte mit „Centgenauigkeit“ höchst ungewöhnlich. Folgende Auf- und Abrundungen (rounding) sind gebräuchlich.

Höhe des Verkehrswertes	Auf- oder Abrundung auf
bis 10.000 €	volle Hunderter
10.000 € bis 500.000 €	volle Tausender
500.000 € bis 1.000.000 €	volle Zehntausender
über 1.000.000 €	volle Hunderttausender

Hinweis: Vorstehende „Rundungsstaffelungen“ des Gesamtergebnisses sind nicht verallgemeinerungsfähig; beispielsweise sind Auf- und Abrundung in einer Größenordnung auf Hunderttausender bei Verkehrswerten über 1.000.000 € nicht immer objektivierbar. Schlussendlich besteht ein einzelfallbezogener Ermessungsspielraum.

¹¹ Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: ImmoWertV (2021), 13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, Zugriff am 3.5.2024
 Fachliteratur > ImmoWertV (2021), 13. Aufl. > I Einführung > 1.2 Marktwertermittlung (Verkehrswertermittlung) > 1.2.4 Auf- oder Abrundung

E.2 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

E.2.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung.

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung

E.2.2 Wertermittlungsliteratur

- (1) Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. vollständig überarbeitete Auflage, Köln 2023
- (2) Theo Gerardy/Rainer Möckel/Herbert Troff/Bernhard Bischoff: Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Kulmbach 2022
- (3) GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Hürth 1990 - 2025

Hinweis: Das hier vorliegende Verkehrswertgutachten gilt ausschließlich für die zu Abschnitt A, Seite 4 aufgeführte Verwendung.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.