



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewertungsobjekt: Grundstück mit Einfamilienhaus und Garagen

**Adresse: Bergstraße 70
53332 Bornheim**

**Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 223
53105 Bonn**

Aktenzeichen: 223 K 31/25

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 01. Oktober 2025

Verkehrswert: 660.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 26 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines.....	3
2 Grundstück	6
3 Lage	7
3.1 Makrolage.....	7
3.2 Mikrolage.....	9
4 Rechtliche Gegebenheiten.....	11
5 Beschaffenheit	14
6 Bauliche Anlagen	15
6.1 Baubeschreibung	15
6.2 Zustand und energetische Qualität	16
6.3 Flächen und Aufteilung	17
7 Verfahrenswahl.....	19
8 Sachwertverfahren.....	20
8.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen.....	20
8.2 Alterswertminderung	22
8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen	23
8.4 Bodenwert	23
8.5 Marktanpassung und Sachwert	24
9 Verkehrswert.....	26

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 31/25
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienhaus und Garagen
	Adresse	Bergstraße 70, 53332 Bornheim
	Zubehör	Einbauküche, Restwert nach Abschreibung ca. 1.000 EUR
Auftrag	Datum des Auftrags	17. Juli 2025
	Ortstermin	01. Oktober 2025
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	01. Oktober 2025
	Abschluss der Recherchen	17. November 2025
Rechtliches	Nutzungssituation	Eigennutzung
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht wird unterstellt
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
Gebäude	Baujahr	ca. 1965-67 mit Erweiterungsbau ca. 2002-04
	Brutto-Grundfläche	rd. 542 m ²
	Wohnfläche	rd. 226 m ²
	Restnutzungsdauer	rd. 34 Jahre
Wertermittlung	Grundstücksgröße	841 m ²
	Bodenwert	370.040 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	950.730 EUR
	Alterswertminderung (rd. 57,5 Prozent)	546.670 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	404.060 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	28.284 EUR
	vorläufiger Sachwert	802.384 EUR
	Sachwertfaktor	0,86
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	690.050 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 30.000 EUR
	Sachwert	660.050 EUR
Verkehrswert, rd.	660.000 EUR	

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 17. Juli 2025 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse, personenbezogene Daten, Marktbeschreibung und Anhang. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück im Bornheimer Stadtteil Waldorf, das unter folgender Anschrift geführt werden:

Bergstraße 70
53332 Bornheim

Das Grundstück ist mit einem teilunterkellerten Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (bereichsweise Flachdach) sowie einer Garage bebaut. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 226 m².

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 01. Oktober 2025 im Zeitraum von 17:30 – 18:30 Uhr im Beisein des Eigentümers sowie eines Gläubigervertreeters durchgeführt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück sowie das Wohnhaus besichtigt werden. Beim Ortstermin wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 01. Oktober 2025 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 17. November 2025 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 18. November 2025. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 14. April 2025 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Bonn übermittelt)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22. August 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bornheim vom 22. August 2025
- Schriftliche Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bornheim vom 22. August 2025 und vom 26. August 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bornheim über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 22. August 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Betrieb Bornheim AöR zu Wasser- und Abwasseranschlussbeiträgen vom 01. September 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 26. September 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bornheim über Wohnungsbindung vom 28. August 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bornheim zu Denkmalschutz vom 27. August 2025
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 18. September 2025
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bornheim vom 16. September 2025
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 08. Oktober 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Stichtag 01. Januar 2025 sowie diverse aktuelle Marktberichte und Internetportale zum örtlichen und nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015

- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen, wobei diese nicht sämtlich auf das Bewertungsobjekt sowie den Zweck des Auftrags ihre Anwendung finden müssen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 14. April 2025 (letzte Änderung 14. April 2025) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22. August 2025. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von.....Waldorf
Blatt.....10408

Bezeichnung	Fläche [m ²]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Waldorf, Flur 9, Flurstück Nr. 290, Gebäude- und Freifläche, Bergstr. 70	841
Summe	841

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herschvermerke) vorhanden.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 14. April 2025 keine Eintragung vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber auch nicht mitgeteilt.

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortbesichtigung wurde das Gebäude vom Eigentümer bewohnt (Eigennutzung). Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben der Beteiligten beim Ortstermin davon ausgegangen, dass keine gültigen Miet- oder Pachtverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche, mietrechtliche Aussage.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bornheim

Entfernungen

- Bonn ca. 15 km
- Köln ca. 25 km
- Düsseldorf ca. 72 km
- Koblenz ca. 88 km
- Aachen ca. 99 km

Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rhein-Sieg-Kreis (rd. 608.000 Einwohner) im Westen Deutschlands und im Süden von Nordrhein-Westfalen. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2030 für Bonn ein Bevölkerungszuwachs von rd. 2,7 % gegenüber dem Stand von 2020 prognostiziert.

Der Rhein-Sieg-Kreis gehört überwiegend zur Region Köln/Bonn sowie zur Metropolregion Rheinland und umfasst insgesamt 19 Städte und Gemeinden. Räumlich ist der Kreis geprägt von der Mittelgebirgslandschaft sowie weiten flachen Gebieten an den Flüssen Rhein und Sieg. Die Kombination aus Natur und Kultur zieht jährlich mehr als 600.000 Touristen in die Region. Die Nachbarschaft zur Bundesstadt Bonn und zu Köln macht den Rhein-Sieg-Kreis sowohl für Unternehmen aber auch als Wohnort attraktiv. Die Region weist beständige Zuwachsraten bei Arbeitsplätzen und Unternehmen auf. Neugründungen und Expansionen sind insbesondere in der Dienstleistungs- und Informationstechnologie zu verzeichnen.

Verkehrstechnisch ist die Region auf Grund der Lage zwischen Köln und Bonn mit den Autobahnen A 3, A 59, A 61, A 555, A 560 und A 565 gut erreichbar. Auch durch das Netz der Deutschen Bahn ist der Rhein-Sieg-Kreis durch verschieden Verbindungen wie beispielsweise Köln – Mainz, Köln – Frankfurt oder Bonn – Euskirchen gut angeschlossen. Zudem gibt es verschiedene Stadtbahnstrecken und Stadtbahnlinien. Der Flughafen Köln/Bonn liegt teilweise im Kreisgebiet und ist über die A 59 und die Schienenanbindung aus dem Rhein-Sieg-Kreis gut zu erreichen.

Im Hochschulbereich bieten der Rhein-Sieg-Kreis und die Region ein breites, differenziertes und hochwertiges Bildungsangebot. Die Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg mit rd. 9500 Studierenden ist an den Standorten Sankt Augustin, Rheinbach und Hennef verortet.

Auch im Freizeitbereich bietet die Region eine Vielzahl an Attraktionen. Neben einer bunten Museumslandschaft sorgt eine große Zahl an Rad- und Wanderwegen für ein Plus an Lebensqualität.

Bornheim ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Aufgrund ihrer zentralen Lage zwischen Köln und Bonn gehört sie zu den am schnellsten wachsenden Städten der Region und ist mittlerweile die drittgrößte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises (rd. 49.000 Einwohner). Bornheim gliedert sich dabei in 14 Stadtteile.

Die Stadt Bornheim verfügt über etwa 2.600 Wirtschaftsbetriebe im Handels- und Handwerksbereich sowie 96 Gaststätten. Insbesondere die intensive Landwirtschaft mit Obst- und Gemüseanbau (Bornheimer Spargel) ist in der Region von großer Bedeutung. Im Bornheimer Stadtteil Roisdorf befindet sich eine der größten deutschen Vermarktungseinrichtungen für Obst und Gemüse. Die Kaufkraftkennziffer wird aktuell mit 104,4 über dem Bundesdurchschnitt (D = 100) veröffentlicht.

Bornheim liegt zudem nah am Naturpark Rheinland, welcher über eine Vielzahl historischer Gebäude, Kirchen, Klöster, Burgen und alter Gehöfte verfügt. Außerdem gibt es zahlreiche Wanderwege.

Bornheim ist über drei Bahnstrecken zwischen Köln und Bonn gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Neben verschiedenen Regionalbahnen sind durch die Stadtbahnlinien 16, 18 und 68 beispielsweise Verbindungen nach Köln, Bonn oder Brühl gegeben. Köln oder Bonn erreicht man mit dem Auto schnell über die östlich gelegene Bundesautobahn A 555.

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

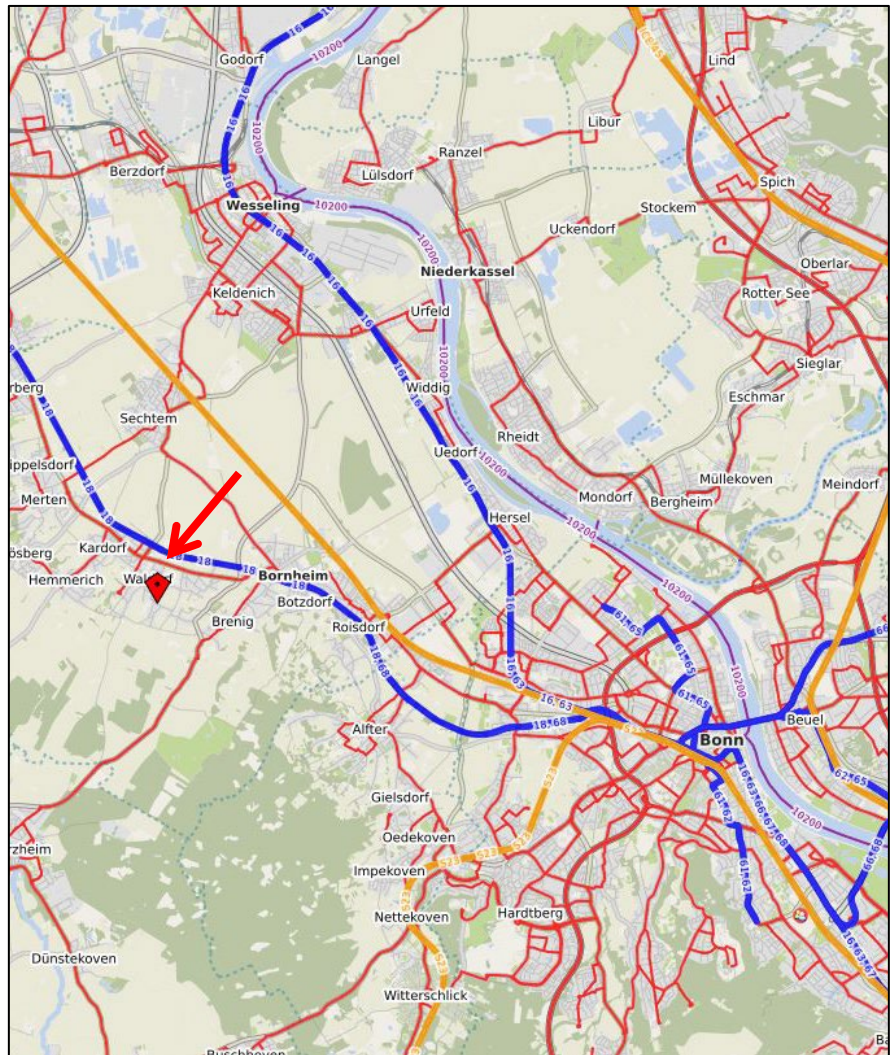
- Stadt Bornheim
- Stadtteil Waldorf
- Zentrum von Bornheim ca. 3 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden. Grün- und Erholungsflächen sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Bornheim Kardorfer Straße) ca. 750 m
- nächste Straßenbahnhaltestelle (Bornheim Waldorf) ca. 1,5 km
- DB-Bahnhof Sechtem ca. 5 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 12 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 25 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 31 km
- Autobahnanschlussstelle Brühl (A 553) ca. 6,5 km



© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

Verkehrsimmissionen

Bei der Bergstraße handelt es sich um eine örtliche Erschließungsstraße, welche überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen). Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr NRW (<http://www.umweltportal.nrw.de>, Zugriff: 12. November 2025) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Infrastruktur

Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Köln und Bonn gedeckt werden.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Doppelgarage mit befestigter Zufahrt.

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 12. November 2025) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.

Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 12. November 2025) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 162 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Wohnlage

Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 12. November 2025) weist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt eine mittlere Wohnlageklasse aus (mögliche Abstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

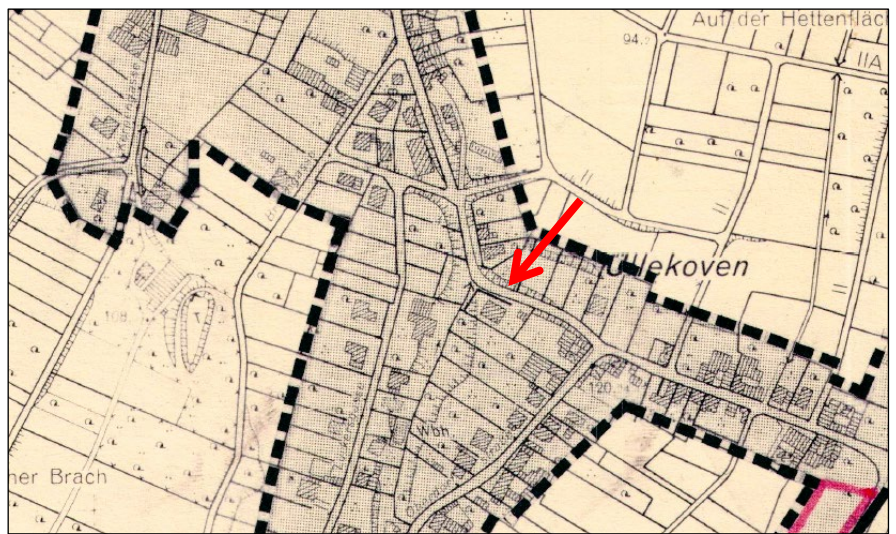
[Wohnlagenkarte \(geoportal.rhein-sieg-kreis.de\)](http://geoportal.rhein-sieg-kreis.de)



4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bornheim (per E-Mail) liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung des Ortsteils Waldorf und ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus der Innenbereichssatzung



Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der zu bewertenden Grundstücke wird zudem unterstellt (keine Auskunft der Stadt Bornheim trotz schriftlicher Anfrage), dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Bornheim waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zum Bewertungsobjekt vorhanden:

- Bauschein Nr. 850/65 (Neubau eines Wohnhauses mit Garage) vom 09. Juni 1965
- Nachtrags-Bauschein zu Hauptbauschein Nr. 850/65 vom 28. Juli 1965
- II.) Nachtrags-Bauschein zu Hauptbauschein Nr. 850/65 vom 13. Juni 1966
- 1.) Bauschein Nr. 1346/66 (Neubau einer Doppelgarage) vom 25. Juli 1966
- 1.) Bauschein Nr. 1551/66 (Lagerbehälter für Heizöl) vom 15. August 1966
-

- Nachtrags-Bauschein zu Hauptbauschein Nr. 1346/66 vom 29. November 1966
- Rohbau + Schlussabnahmeschein zu Bauschein Nr. 850/1965 vom 10. August 1967
- Rohbau + Schlussabnahmeschein zu Bauschein Nr. 1346/1966 vom 10. August 1967
- Schlussabnahmeschein zu Bauschein Nr. 1551/1966 vom 10. August 1967
- Baugenehmigung AZ 36380-02-04 (Erweiterung des best. Wohnhauses) vom 10. April 2002
- Nachtragsbaugenehmigung AZ 36380-02-04 (Erweiterung des best. Wohnhauses, hier: Änderung der NN-Höhe) vom 17. Oktober 2002
- Mitteilung über Besichtigung des Rohbaues AZ 36380-02-04 (Erweiterung des best. Wohnhauses, hier: Änderung der NN-Höhe) vom 04. November 2002
- Mitteilung über die Gestattung vorzeitiger Benutzung AZ 36380-02-04 (Erweiterung des best. Wohnhauses, hier: Änderung der NN-Höhe) vom 04. April 2003
- Mitteilung über die Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung AZ 36380-02-04 (Erweiterung des best. Wohnhauses, hier: Änderung der NN-Höhe) vom 06. August 2004

In der Bauakte liegt zudem ein Bauantrag zum Einbau einer Toilette im UG mit Wasch- u. Badegelegenheit vor; Genehmigungen und Abnahmescheine sind diesbezüglich nicht vorzufinden. Es liegt jedoch ein Grundrissplan vor, welcher auf einen Bauschein Nr. 1693/68 vom 30. August 1968 verweist und entsprechende Sanitäranlagen im UG darstellt.

Weitere Genehmigungen und Abnahmescheine konnten nicht vorgefunden werden. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussage.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskünfte der Stadt Bornheim (Bauamt und Gebäudewirtschaft) ist auf dem Bewertungsobjekt keine Baulast eingetragen. Es sind jedoch Baulasten (Nr. 1-02 und 2-02) auf den benachbarten Grundstücken Gemarkung Waldorf, Flur 9, Flurstück 291 und 503 eingetragen.

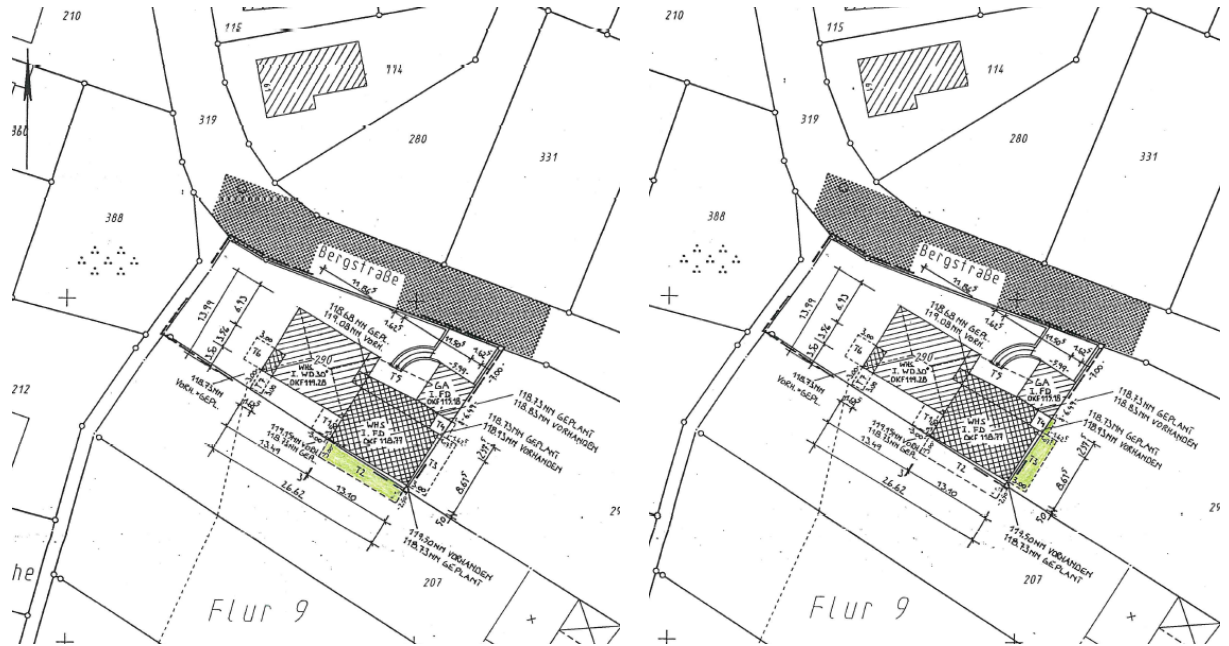
Baulastenverzeichnis, Grundstück Bornheim-Waldorf, Lilienstraße 6, Gemarkung Waldorf, Flur 9, Flurstück 207 (nunmehr 503 und 504), Baulastenblatt Nr. 01/02, Seite 1:

Ifd. Nr. 1: Baulastübernahme zur Übernahme einer Abstandsfläche von max. 3,0 m Tiefe und 13,10 m Breite zugunsten des Grundstücks Gemarkung Waldorf, Flur 9, Flurstück 290 – Bergstraße 70 – gemäß § 6 Abs. 1 der Landesbauordnung (BauO NRW).

Baulastenverzeichnis, Grundstück Bornheim-Waldorf, Lilienstraße 2, Gemarkung Waldorf, Flur 9, Flurstück 291, Baulastenblatt Nr. 02/02, Seite 2:

Ifd. Nr. 1: Baulastübernahme zur Übernahme einer Abstandsfläche von max. 3,0 m Tiefe und 10,99 m Breite zugunsten des Grundstücks Gemarkung Waldorf, Flur 9, Flurstück 290 – Bergstraße 70 – gemäß § 6 Abs. 1 der Landesbauordnung (BauO NRW).

Auszüge aus den Lageplänen



Die begünstigenden Eintragungen sichern die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Bewertungsobjektes. Über den baulichen Bestand hinaus besteht keine Wertrelevanz.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bornheim sind auf dem Bewertungsobjekt keine eingetragenen Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) vorhanden. Es befinden sich auch keine Denkmäler in direkter Umgebung, die Umgebungsschutz genießen. Auf dem Grundstück liegen jedoch die Bodendenkmalverdachtsflächen VBD 0149 -Wasserleitungskanals und VBD 0086. Und in unmittelbarer Nähe des Grundstücks liegt die Bodendenkmalverdachtsfläche VBD 0093. Für das Vorhandensein von Bodendenkmälern in diesem Gebiet liegen konkrete, wissenschaftlich begründete Anhaltspunkte vor. Vermutete Bodendenkmäler werden daher denkmalrechtlich auch wie eingetragene Bodendenkmäler behandelt.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bornheim (per E-Mail) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um kein gefördertes Objekt nach dem Wohnraumförderungsgesetz NRW (WFNG NRW). Es wird zudem davon ausgegangen, dass keine Belegungs- und Mietpreisbindungen bestehen.

Überbau

Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte nicht festgestellt werden. Ebenso sind keine weiteren Eintragungen im Grundbuch erkennbar oder bestehende andere öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen bekannt. Diese wurden zudem nicht mitgeteilt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Bergstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bornheim ist für das Bewertungsobjekt ein Erschließungsbeitrag gem. den §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu erheben. Die Stadtbetrieb Bornheim AöR teilte mit, dass keine offenen Forderungen aus Anschlussbeiträgen bestehen.

Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

5 Beschaffenheit

Grundstücksgestalt

Das Grundstück ist überwiegend regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte) und zur Straße hin abschüssig, sodass das KG hier bereichsweise über Tageslichtfenster verfügt. Es ist in der Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Freiflächen (Terrasse) der sind weitestgehend nach Süd-Westen gerichtet, teilweise jedoch auch nach Nord-Osten (Balkon).

Baugrund

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.

Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreis ist das Bewertungsobjekt im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.
- Baujahr** laut vorliegender Unterlagen ursprünglich ca. 1965-67 mit Erweiterungsbau ca. 2002-04
- Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
- Bauweise und Ausstattung**
- freistehendes Wohnhaus in Massivbauweise
 - teilunterkellert (nur Altbau), eingeschossig (EG) mit nicht ausgebautem DG (Altbau) bzw. Flachdach (Neubau)
 - Fundament: Stampfbeton B-80, Stahlbeton
 - Kellerwände: Stampfbeton B-120, Stahlbeton
 - Erdgeschosswände: Bimsstein V-50, 30 + 24 cm, Stahlbeton
 - Decken: Stahlbeton
 - Treppen: Stahlbeton (Mauerwerk) mit Stahlgeländer (EG Altbau zu KG), Stahlbeton mit Stahlgeländer (EG Neubau zu Garagen)
 - Fassade: Außenputz
 - Dach: Walmdach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung (Altbau), Flachdach (Neubau)
 - Heizung: Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
 - Sonstiges: massive Doppelgarage mit manuellem Stahlschwingtor, Außenreppe, Balkon, ausgebauter Bereiche im UG (z.B. Sanitäranlagen)
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale im Wohnhaus festgestellt werden:
- Fußböden: überwiegend Fliesen, sowie bereichsweise Parkett und Teppich
 - Wände: tapeziert (Raufaser) und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche mit Verfließungen
 - Decken: überwiegend tapeziert (Raufaser) und gestrichen, teilweise Holzverkleidung oder Innenglattputz
 - Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung, teilweise mit elektrischen Kunststoffrollläden
 - Türen: Holzrahmen mit Holztürblättern, Hauseingangstür augenscheinlich aus Aluminium mit Glaseinsätzen
 - Gäste-WC im EG: WC (hängend), Waschbecken
 - Badezimmer EG: WC (hängend), bodengleiche Dusche, Badewanne und Waschbecken
 - Badezimmer EG: WC (hängend), Dusche, Badewanne und Waschbecken
 - Sonstiges: Kellerbereich mit üblichen Lager- und Technikflächen (teilweise ausgebaut)

- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, Zufahrt, Terrasse)
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Einfriedungen, Böschungsbefestigungen

Zubehör

Das auf dem Bewertungsobjekt festgestellte Zubehör des Eigentümers beschränkt sich auf eine Einbauküche im EG. Der Zeitwert wird auf ca. 1.000 EUR (nach Abschreibung) geschätzt. Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhaltungszustand

Die baulichen Anlagen sind zum relevanten Stichtag bereits rd. 58 Jahre (Altbau) bzw. 21 alt (Neubau) und befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem guten Zustand. Augenscheinlich wurde der Altbau in der Vergangenheit umfassend modernisiert (z.B. Boden- und Wandbeläge oder Sanitäranlagen). Gravierende bzw. wertrelevante Baumängel oder Bauschäden konnten nicht festgestellt werden.

Für die erneuerungsbedürftige Heizungsanlage (Baujahr 1985) wird eine pauschale Wertminderung von 20.000 EUR als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal für angemessen erachtet. Im Gegenzug gehen die übrigen Eingangsgrößen der Wertermittlung (z.B. Herstellungskosten und Restnutzungsdauer) von der Realisierung dieser Maßnahme aus. Für kleinere Renovierungserfordernisse (z.B. Wandbeläge, Feuchtigkeit) wird ein weiterer Abschlag in Höhe von rd. 10.000 EUR für angemessen bzw. marktgerecht erachtet und eingestellt. Der übrige Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der Normalherstellungskosten, der Alterswertminderung sowie des Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigt (§ 8 ImmoWertV).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) und auch bewegliche Teile (z.B. Rollläden) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vollständig überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionsfähigkeit gemacht werden. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG

- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich.

Funktioniert eine ältere Heizung nicht mehr und kann diese auch nicht mehr repariert werden, darf mit einer beliebigen Heizung während einer Übergangsfrist bis 2026 oder 2028 von den Vorschriften des GEG abgewichen werden. Soll eine neue Heizung sofort gesetzeskonform sein, richten sich die Vorgaben auch nach dem, was die Kommune im Rahmen einer Wärmeplanung für den Standort der Immobilie vorgegeben hat.

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall wurde mir kein Energieausweis vorgelegt. Da es sich bereichsweise um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG überwiegend nicht vollumfänglich gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann zudem nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

6.3 Flächen und Aufteilung

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) ist die Summe der Grundflächen aller (nutzbaren) Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen, ausschließliche Flächen für Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen sowie konstruktiv bedingte Hohlräume.

Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	127 m ²
EG	rd.	273 m ²
DG	rd.	142 m ²
Summe	rd.	542 m²

Die Brutto-Grundfläche der Doppelgarage wurde zu rd. 39 m² ermittelt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche insgesamt zu rd. 226 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Grundrisspläne aus den Bauakten stellen in der Regel den Rohbauzustand dar. Daher wurde abschließend ein Putzabschlag in der üblichen Höhe von 3 Prozent berücksichtigt.
- Die Fläche des Balkons wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit üblichen 25 Prozent angesetzt.
- Die Nutzflächen im KG erfüllen nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabgerechte Kopien aus der Bauakte der Stadt Bornheim.

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

Verfahren der Wertermittlung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut ist. Bei derartigen Objekten stehen bei der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV das Sachwertverfahren (Baukosten von vergleichbaren Objekten) sowie das Vergleichswertverfahren (Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung) im Vordergrund. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung.

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das Bewertungsobjekt entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Sachwertverfahren bewertet wird. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf.

Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

- Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
- + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert
- x Marktanpassung über Sachwertfaktor
- ± ggf. Marktanpassung
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Korrekturen

Die ImmoWertV sowie das Sachwertmodell der AGVGA NRW sieht folgende Korrekturen vor:

1. Zu- oder Abschlag für die eingeschränkte oder nicht vorhandene Nutzbarkeit bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
2. Zuschlag für einen vorhandenen DrempeI bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
3. Abschlag für einen fehlenden DrempeI bei ausgebauten Dachgeschossen
4. Zuschlag für einen vorhandenen ausgebauten Spitzboden bei ausgebauten Dachgeschossen
5. Zuschlag für ein vorhandenes Staffelgeschoss bei ausgebauten Dachgeschossen
6. Regionalfaktor (aktuell 1,00)
7. Zuschlag für ein Zweifamilienhaus

Im vorliegenden Fall ist keine Korrektur erforderlich. Der Kostenkennwert bleibt zunächst ohne weitere Anpassung.

Baupreientwicklung

Die Baupreientwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 88,6 Prozent, was zu einem Faktor von 1,886 führt.

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	830 EUR/m ²
x Baupreientwicklung	1,886
= Normalherstellungskosten	1.565 EUR/m ²

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 542 m² ermittelt.

Herstellungskosten der Doppelgarage

Die Herstellungskosten der Doppelgarage werden auf der Basis üblicher Kostenkennwerte zu rd. 35.700 EUR ermittelt.

Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen einige Bauteile nicht. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte wie folgt angesetzt:

Position	Kostenansatz
Balkon	36.800 EUR
Ausgebaute Bereiche im KG	20.000 EUR
Außentreppen	10.000 EUR
Summe	66.800 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Normalherstellungskosten	1.565 EUR/m ²
x Brutto-Grundfläche	542 m ²
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	848.230 EUR
+ Herstellungskosten der Doppelgarage	35.700 EUR
+ in der BGF nicht erfasste Bauteile	66.800 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	950.730 EUR

8.2 Alterswertminderung

Vorbemerkung

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ursprünglich ca. 1965-67 errichtetes Gebäude mit Erweiterungsbau aus 2002-04. Das mittlere Baujahr (gemäß Flächenverhältnissen) ergibt sich zu 1977. Es hat in der Vergangenheit bereits Modernisierungen erfahren, zudem werden fiktive Modernisierungen unterstellt (vgl. Bemerkungen zum Zustand der baulichen Anlagen). Da insbesondere Modernisierungen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, würde eine rein mathematische Ermittlung dieser Eingangsgröße somit zu einem verfälschten Ergebnis führen.

Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultiert bei 3 angehaltenen Modernisierungspunkten eine objektbezogene wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 34 Jahren.

Alterswertminderung

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet:

$$(GND - RND) / GND \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 57,5 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 546.670 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	950.730 EUR
– Alterswertminderung	546.670 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	404.060 EUR

8.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf dem Grundstück ausgegangen:

- befestigte Flächen (z.B. Zuwegung, Zufahrt, Terrasse)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen, Böschungsbefestigungen

Erfahrungssätze Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 7 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen (Modellkonformität zum Gutachterausschuss) hinreichend erfasst sind.

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	404.060 EUR
x Erfahrungssatz (7 Prozent)	0,07
= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	28.284 EUR

Sachwert der sonstigen Anlagen Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

8.4 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich einer Innenbereichszonierung; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 11 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 17. November 2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2025 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bornheim
Gemarkungsname	Waldorf
Nummer	403068
Bodenrichtwert	440 EUR/m ² (ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei

Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	500-700 m ²
Bemerkung	Bisdorfer Weg 13

Bodenwert

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 440 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	440 EUR/m ²
x Grundstücksgröße	841 m ²
= Bodenwert (absolut)	370.040 EUR

8.5 Marktanpassung und Sachwert

vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Gesamtsachwert der baulichen Anlagen und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	404.060 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	28.284 EUR
+ Bodenwert	370.040 EUR
= vorläufiger Sachwert	802.384 EUR

Marktanpassung über Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem vorläufigen Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Troisdorf ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss für vergleichbare Objekte (Objektart, Bodenwertniveau und vorläufiger Sachwert) ein Marktanpassungsabschlag von rd. 14 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 0,86).

Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 39 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird der Sachwertfaktor von 0,86 für angemessen erachtet. Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne des § 7 abs. 2 ImmoWertV wird nicht für erforderlich erachtet.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	802.384 EUR
× Sachwertfaktor	0,86
± Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	690.050 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV gilt es die Wertminderung bezüglich des Zustands der baulichen Anlagen von insgesamt rd. 30.000 EUR zu berücksichtigen.

Sachwert

Auf dieser Grundlage ergibt sich der Sachwert des Bewertungsobjektes letztendlich wie folgt:

Sachwert	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	950.730 EUR
– Alterswertminderung	546.670 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	404.060 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	28.284 EUR
+ Bodenwert	370.040 EUR
= vorläufiger Sachwert	802.384 EUR
× Sachwertfaktor	0,86
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	690.050 EUR
– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30.000 EUR
= Sachwert	660.050 EUR

Gebädefaktor aus dem Grundstücksmarktbericht

Eine Plausibilitätskontrolle ist über die Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stat Troisdorf möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Gebäude in Bornheim in den Jahren zwischen 2020 und 2025 (nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	2.417 EUR/m ²
Median	4.251 EUR/m ²
Maximum	7.379 EUR/m ²

Aus dem vorläufigen Sachwert resultiert ein Faktor von rd. 3.053 EUR/m² (= 690.050 EUR ÷ 226 m²). Dieser liegt etwas unterhalb des Medians; unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale (z.B. Grundstück ohne wesentliche Grün- bzw. Gartenflächen) wird das Ergebnis somit in seiner Größenordnung bestätigt.

9 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dies hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor und angesetzt. Das Ergebnis wurde über Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Bergstraße 70 in 53332 Bornheim zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 01. Oktober 2025 geschätzt auf

660.000 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 18. November 2025

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de