



PATRICK WILDEN
Immobiliensachverständigenbüro

Verkehrs-/Marktwertgutachten

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB
des mit einem **Mehrfamilienhaus (ab 3 Wohneinheiten)** bebauten Grundstücks

Baumschulallee 34
in **53115 Bonn**

zum **Wertermittlungstichtag 25.11.2025** und
zum **Qualitätstichtag 25.11.2025**



Verkehrswert: 1.020.000 €

Verkehrs-/Marktwertgutachten Nr.: 25-0437,
Ihr Az.: 223 K 36/25

Gutachter:

Patrick Wilden

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV und
Beleihungswertermittlung gemäß BelWertV aller Immobilienarten (F) zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

erstellt am 05. Mai 2026

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 72 Seiten ohne Unterlagen und wurde 7-fach (hiervon 1 PDF Dokument) ausgefertigt, wobei 1 Ausfertigung bei unseren Akten verbleibt.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	3
Literaturverzeichnis	4
1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse	5
2 Auftrag, Stichtag und Zweck.....	7
3 Grundlagen der Wertermittlung	13
3.1 Ortstermin und Besichtigung.....	13
3.2 Objektbezogene Unterlagen	13
4 Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	14
4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	14
4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt.....	15
5 Lagebeschreibung	18
5.1 Makrolage.....	18
5.2 Mikrolage.....	18
6 Grundstücksbeschreibung	20
7 Gebäudebeschreibung	22
8 Bodenwertermittlung.....	29
8.1 Bodenwert des Grundstückes	29
9 Ertragswertermittlung.....	35
9.1 Grundlagen.....	35
9.2 Rohertrag / Sollmietniveau.....	48
9.3 Ertragswertberechnung.....	49
10 Verkehrswert.....	50
10.1 Marktlage am Wertermittlungsstichtag.....	50
10.2 Verkehrswert	51
11 Anlagenverzeichnis.....	52

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 6. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 149).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 63).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280).

GEIG: Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 354).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Literaturverzeichnis

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerli- chen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. aktualisierte Auflage, 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
VERSCHIEDENE AUTOREN	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06), WertV'98 – WaldR'00 – II. Berechnungsverordnung (II. BV) - Anleh- nung; Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen in unterschiedlichen Literaturquellen
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und Erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Wolters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstü- cken, Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
SONSTIGE LITERATUR	u.a. Grundstücksmarktberichte, BKI in der jeweils gültigen Fassung, Marktberichte ortsansässiger Maklerunternehmen usw.

1 Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in		siehe Grundbuchauszug	
Grundbuchauszug vom		04.06.2025	
Amtsgericht		Bonn	
Grundbuch von		Bonn	
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	36	504/14	437,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x €/m²	+	Nebenfläche 1: m² x €/m²	+	Nebenfläche 2: m² x €/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Bauland bebaut	437		755,00			Ja	329.935 €
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten						437,00 m² 437,00 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
MFH	380,16 m² Σ 380,16 m²	0 m² Σ 0 m²
	WNFI. (gesamt)	380,16 m²
Verfahrenswerte	Bodenwert Ertragswert	329.935 € 1.018.986 €
Zuschläge	zur Rundung	0,09 % 1.014 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB		Ableitung vom Ertragswert	1.020.000 €
			inkl. Zuschläge von 1.014 €
Vergleichsparameter	WNFI.		2.680 €/m ²
	x-fache Jahresmiete		19,00
	RoE Wohnen / Gewerbe		100 % / 0 %
	Bruttorendite (RoE/x)		5,26 %
	Nettorendite (ReE/x)		4,40 %
Mietfläche	Wohnfläche		380,16 m ²
	Nutzfläche		0 m ²
	Σ		380,16 m ²
Ertrag	Jahresrohertrag		53.700 €
	Jahresreinertrag		44.834 €
Liegenschaftszins	Wohnen		2,75 %
	Gewerbe		
	Ø		2,75 %
Bewirtschaftungskosten	Wohnen		16,51 %
	Gewerbe		
	Ø		16,51 %

2 Auftrag, Stichtag und Zweck

Gutachten zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gemäß § 74 a ZVG im Zwangsversteigerungsverfahren über den Wert des im Beschluss des Amtsgerichts Bonn vom 30.10.2025 - Az.: 223 K 36/25 bezeichneten Grundstücks, eingetragen beim Amtsgericht Bonn,

Grundbuchbezeichnung:

- | | |
|---------------------------|---|
| - Blatt | 1119 |
| - Grundbuch von | Bonn |
| - Gemarkung | Bonn |
| - Flur | 36 |
| - Flurstück | 504/14 |
| - Wirtschaftsart und Lage | Hof- und Gebäudefläche, Baumschulallee 34 |
| - Größe | insgesamt 437 m ² |

Im Bestandsverzeichnis sind keine Positivvermerke/Herschvermerke für das Bewertungsgrundstück eingetragen.

Verfahrensbeteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren:

- Antragstellerin: siehe Gerichtsakte (Az.: 223 K 36/25)
- Verfahrensbeteiligter: siehe Gerichtsakte (Az.: 223 K 36/25)

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden. Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Bonn
- Grundbuchamt Bonn
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn

Der **Wertermittlungsstichtag** sowie der **Qualitätsstichtag**, auf den sich die Wertermittlung bezieht, soll auftragsgemäß der

25.11.2025,

Tag der Objektbesichtigung sein.

Definition Verkehrswert

Der Verkehrs-/Marktwert wird gemäß § 194 BauGB bzw. sonstigen in Fachkreisen anerkannten Methoden ermittelt.

Der Verkehrswert (Marktwert) wird im Baugesetzbuch (BauGB) im § 194 wie folgt definiert:

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

Bewertungsgrundlage / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 1 Anwendungsbereich / Wertermittlungsobjekt

(1) Diese Verordnung ist anzuwenden:

1. bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) der in Absatz 2 bezeichneten Gegenstände, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind (Wertermittlung), und

2. bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten.
- (2) Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:
1. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
 2. grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

§ 2 Grundlagen der Wertermittlung

- (1) Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.
- (2) 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.
- (3) Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen:
 1. der Entwicklungszustand,
 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung,
 3. die tatsächliche Nutzung,
 4. der beitragsrechtliche Zustand,
 5. die Lagemerkmale,
 6. die Ertragsverhältnisse,
 7. die Grundstücksgröße,
 8. der Grundstückszuschnitt,
 9. die Bodenbeschaffenheit,
 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich
 - a.) die Art der baulichen Anlagen,
 - b.) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen,
 - c.) die Größe der baulichen Anlagen,
 - d.) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit,
 - e.) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen,
 - f.) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung,
 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.
- (4) Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
- (5) Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

§ 6 Wertermittlungsverfahren; Ermittlung des Verkehrswerts

- (1) 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.
- (2) In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:
 1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
 2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- (3) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:
 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts;
 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswerts ist § 8 Absatz 3 zu beachten.
- (4) Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

§ 7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

- (1) Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt
 1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen. Vergleichsfaktoren und Indexreihen,
 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und
 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.
- (2) Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

§ 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beibringt.
- (2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.
- (3) 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 abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

§ 9 Eignung und Anpassung der Daten; ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse; Herkunft der Daten

- (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.
- (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
- (3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

§ 10 Grundsatz der Modellkonformität

- (1) Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die nach § 12 Absatz 6 erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.
- (2) Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

§ 11 Künftige Änderungen des Grundstückszustands

- (1) Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.
- (2) Bei künftigen Änderungen des Grundstückszustands ist die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt dieser Änderung (Wartezeit) auch in Verbindung mit einer verbleibenden Unsicherheit des Eintritts dieser Änderung (Realisierungsrisiko) angemessen zu berücksichtigen.

Die für das Wertgutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden u.a. bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- zuständige Stadt-/Kreisverwaltung
- zuständiges Grundbuchamt
- zuständiger Gutachterausschuss

Ausschlusskriterien

Diese Wertermittlung ist keine betriebswirtschaftliche Unternehmensbewertung. Bei der Berechnung des Ertragswertes werden die Erträge berücksichtigt, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und normaler Geschäftsentwicklung durch jeden sachkundigen Betreiber der Immobilie zu erzielen sind.

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder evtl. im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Alle Hinweise zur Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden, sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht geprüft. Ferner wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens gegeben ist.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist dem Unterzeichner nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Nutzung von Künstlicher Intelligenz (KI)

Im Rahmen der Erstellung dieses Gutachtens können unterstützend digitale Werkzeuge, einschließlich Anwendungen auf Basis Künstlicher Intelligenz (KI), zur Strukturierung von Texten, zur sprachlichen Überarbeitung oder zur Unterstützung bei Recherchen eingesetzt worden sein.

Der Einsatz solcher Systeme erfolgt ausschließlich als **technisches Hilfsmittel**. Sämtliche fachlichen Bewertungen, Schlussfolgerungen, Berechnungen sowie die Auswahl und Würdigung der zugrunde

gelegten Daten wurden **eigenverantwortlich durch den unterzeichnenden Sachverständigen vorgenommen und geprüft.**

Die Verantwortung für Inhalt, Methodik und Ergebnis der Wertermittlung liegt ausschließlich beim Sachverständigen.

Sofern KI-gestützte Anwendungen verwendet wurden, erfolgte dies ohne Weitergabe sensibler oder personenbezogener Daten, soweit dies für die Nutzung nicht erforderlich ist. Eine automatisierte Entscheidungsfindung im Sinne der Bewertung hat nicht stattgefunden.

3 Grundlagen der Wertermittlung

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Grundlagen erläutert, auf denen diese Wertermittlung erfolgt.

3.1 Ortstermin und Besichtigung

Der Besichtigungstermin fand am 25.11.2025 statt. Teilnehmer waren der unterzeichnende Sachverständige und die Eigentümer. Im Bewertungsobjekt wurden neben der Außenbesichtigung eine ausreichend repräsentative Anzahl von Innenräumen sowie die Allgemeinbereiche besichtigt (siehe auch Fotodokumentation).

Der Besichtigungsumfang wird unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße und konforme Bewertung als ausreichend angesehen.

3.2 Objektbezogene Unterlagen

Vom Auftraggeber/in wurden zur Erstellung dieses Gutachtens folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Art der Unterlage:	erhalten:	Dokument vom:
1OG - Schmitz - Mietvertrag I	26.11.2025	19.05.2011
3OG - Christ - Mietvertrag I	26.11.2025	16.04.2018
Altlastenauskunft	10.11.2025	10.11.2025
Angaben zum Versteigerungsobjekt	07.11.2025	
Ansicht, Schnitte, Grundrisszeichnungen	26.11.2025	02.12.1996
Auftrag	07.11.2025	30.10.2025
Bauakteneinsicht	15.12.2025	26.11.2025
Baulastenauskunft	19.12.2025	02.12.2025
Beschluss	07.11.2025	30.10.2025
EG MV Krapp	26.11.2025	19.06.2023
Erschließungskostenbeitragsbescheinigung	19.12.2025	02.12.2025
Flurkarte	10.11.2025	10.11.2025
Grundbuchauszug Blatt 1119	07.11.2025	04.06.2025
Katasterauszug (undatiert)	26.11.2025	
Wohnungsgeberbestätigung	26.11.2025	11.08.2021

4 Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

4.1 Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 04.06.2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bonn im Grundbuch von Bonn geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	1119	1	Bonn	36	504/14	437,00

Gesamtfläche 437,00 m²
davon zu bewerten: 437,00 m²

Flurstücksnachvollzug / Grundstücksgröße

Der Flurstücksbestand ist anhand der vorliegenden Flurkarte im Zusammenhang mit dem Grundbuch nachvollziehbar. Die Grundstücksgröße wurde mittels digitaler Liegenschaftskarte auf www.tim-online.nrw.de plausibilisiert.

Grundbuchauszug

Zur Bewertung lag ein unbeglaubigter Auszug von Grundbuchblatt Nr. 1119 vom 04.06.2025 mit letzter Änderung vom 04.06.2025 vor. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Grundbuchtatbestand zum Wertermittlungstichtag unverändert darstellt.

Bestandsverzeichnis

Auftragsgemäß ist das Flurstück 504/14 bewertungsrelevant.

Rechte im Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis sind keine Rechte verzeichnet.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

siehe Grundbuchauszug

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert €
1119	3	1	504/14	Verfügungsbeschränkung, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet	siehe Erläuterungen	

Die Abteilung II des vorliegenden unbeglaubigten Grundbuchauszugs wurde eingesehen, folgende Eintragung ist vorhanden:

Lfd.-Nr.	Eintragung
3 zu 1:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 36/25). Eingetragen am 04.06.2025.

Beurteilung

Die Eintragung mit der Lfd.-Nr. 3 hat aus Sicht des Unterzeichners für den vorhandenen Bestand somit keinen Werteinfluss, da sie nach Abschluss des Verfahrens lösungsfähig ist.

4.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen am Wertermittlungsobjekt

Baulasten

Die Baulast ist allgemein eine freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Überlassen verpflichtet, das sich nicht bereits aus dem öffentlichen Baurecht ergibt. Eine Baulast ist kein Recht am Grundstück im Sinne des § 434 BGB und auch keine öffentliche Last im Sinne des § 54 GBO.

Zur Bewertung lag eine schriftliche Baulastenauskunft der Bundesstadt Bonn vom 02.12.2025 vor. Auf den bewertungsgegenständlichen Flurstücken lastet demnach keine Baulast.

Altlasten

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster liegt nicht vor. Nach Auswertung aller vorhandenen Unterlagen / Informationen ergeben sich keine Hinweise auf Verdachtsmomente für eventuell vorliegende Einwirkungen. Für die Bewertung wird daher ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgrundstücks zugrunde gelegt.

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn liegt vom 10.11.2025 vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf nutzungsbedingte oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor, so dass ein altlastenfreier Zustand des Bewertungsgrundstücks zugrunde gelegt wird.

Denkmalschutz

Gem. Denkmalliste der Bundesstadt Bonn bzw. der „Denkmalliste.NRW“ steht das Objekt unter Denkmalschutz (Denkmal-Nr. „DE_05314000_A_01745“). Dieser wird in den Ansätzen (z.B. BWK) ausreichend berücksichtigt. Darüber hinaus wird Wertneutralität unterstellt (ggfs. steuerliche Vorteile bleiben unberücksichtigt).

Kampfmittel

Es wurden keine Recherchen zum Thema Kampfmittelbeseitigung oder ggf. vorhandener Einschränkungen bzw. Gefahren durch bisher nicht beseitigte Kampfmittel durchgeführt. Der Sachverständige geht daher ungeprüft davon aus, dass sich für die hier zu bewertenden Grundstücke inkl. Aufbauten keine Einschränkungen oder weiterführende Risiken aus ggf. vorhandenen Kampfmitteln ergeben.

Es wird unter Berücksichtigung der im Ortstermin gewonnenen Erkenntnisse nicht von einer durch Kampfmittel ausgelösten Wertbeeinflussung ausgegangen.

Gefährdungspotentiale des Untergrundes u.a. Erdbeben

Gemäß Einsicht in das Onlineportal des geologischen Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb – der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.05.2026 sind für das Bewertungsgrundstück bzw. im näheren Umfeld folgende Gefährdungspotentiale erkennbar:

Anmerkung zu Erdbebengefährdung

„Die Niederrheinische Bucht ist eines der aktivsten Erdbebengebiete in Mitteleuropa. Sie ist durch tektonische Störungen in Schollen unterteilt. Weil an diesen Störungen auch aktuell noch Bewegungen stattfinden, gilt die Region als erdbebengefährdet. Hier können Erdbeben ausgelöst werden, die mitunter bis in andere Landesteile spürbar sind und möglicherweise auch viele Kilometer vom Epizentrum entfernt Schäden verursachen. Es ist daher wichtig zu wissen, wo mit welchen Auswirkungen bei Erdbeben zu rechnen ist. Die Erdbebengefährdung beschreibt die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten bestimmter Erdbebenwirkungen auf Bauwerke. Sie wird auf Grundlage statistischer Analysen bisher aufgetretener Erdbeben ermittelt. Zusätzlich fließen Informationen über die Untergrundeigenschaften ein, die die Auswirkungen an der Oberfläche verstärken oder abschwächen können. Damit Bauwerke erdbebensicher geplant und gebaut werden können, benötigen Architekten und Bauingenieure eine auf das Bauwerk und dessen Funktion ausgerichtete Bewertung.

Bei der Bemessung vieler Bauwerke wird die Erdbebengefährdung durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen festgelegt. Bei Bauwerken, deren Funktionsfähigkeit auch im Erdbebenfall erhalten bleiben muss und bei deren Versagen zusätzliche Gefahren für Mensch und Umwelt zu erwarten sind, müssen aufwendigere Nachweise in Form von standortbezogenen Auswertungen der Erdbebengefährdung geführt werden.

Schäden durch Erdbeben in der Niederrheinischen Bucht werden seit Jahrhunderten in historischen Berichten erwähnt. Die Beschreibungen auch massiver Einwirkungen auf Wohnhäuser, Kirchen und Stadtmauern zeigen, dass mehrfach die Intensität VIII auf der Europäischen Makroseismischen Skala (EMS-98) erreicht wurde. Bei dieser Intensitätsstufe sind Schäden an Bauwerken weit verbreitet; bei älteren Gebäuden kann es auch zum vollständigen Einsturz kommen. Unter Berücksichtigung der Bauweise früherer Jahrhunderte kann aus Vergleichen mit aktuellen Beben geschlossen werden, dass die Stärken dieser Beben die Magnitude 6 auf der Richterskala sogar überschritten haben. Das stärkste bekannte Erdbeben in diesem Gebiet ist das Beben von Düren am 18. Februar 1756, dem eine Magnitude von etwa 6,4 zugeordnet wird.

Die Niederrheinische Bucht ist ein tektonisch aktives Gebiet, das von tief reichenden tektonischen Störungen durchzogen wird. Diese unterteilen die Erdkruste in einzelne Schollen. Geologische Untersuchungen zeigen, dass sich die Schollen entlang der Störungen seit Jahrtausenden gegeneinander versetzen. Langfristig betrachtet liegt die durchschnittliche Bewegungsrate bei etwa 0,05 mm pro Jahr. Über kürzere Zeitabschnitte hinweg ist diese Bewegung jedoch nicht stetig, sondern verläuft unermittelt und ruckartig. „Verhaken“ sich die Schollen, werden Spannungen angestaut. Bei einem Erdbeben wird die so gespeicherte Energie mit einem mehr oder weniger heftigen Ruck frei gesetzt und breitet sich in Form von elastischen Wellen in alle Richtungen aus. Mit zunehmender Entfernung vom Epizentrum nimmt die spürbare Stärke eines Erdbebens ab.

Für die Einwirkung auf Bauwerke sind vor allem die horizontal wirksamen Beschleunigungen von Bedeutung. Diese können zu strukturellen Schäden an baulichen Anlagen führen und deren Tragfähigkeit beeinträchtigen. Derartige Schäden lassen sich vermeiden, wenn Bauwerke den Erfordernissen des Gefährdungsniveaus entsprechen. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung wird in DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ durch die Zuordnung des jeweiligen Standortes zu einer Erdbebenzone und einer geologischen Untergrundklasse beschrieben. In den Erdbebenzonen 1 bis 3 sind auch für Bauwerke des üblichen Hochbaus, beispielsweise Wohnhäuser, erdbebenrelevante Bemessungswerte zu berücksichtigen. In der Erdbebenzone 0, also dem Bereich mit geringerer Erdbebengefährdung, sind auch Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV – dazu zählen große Wohnanlagen und Schulen bzw. Krankenhäuser und Feuerwehrhäuser – entsprechend zu planen und zu bemessen.

Für spezielle Bauwerke, von denen bei einer Schädigung eine Gefahr für die Bevölkerung oder die Umwelt ausgehen kann, sind über diese Norm hinausgehende seismologische Gutachten notwendig. So sind konkrete Maßnahmen zum Beispiel für Talsperren durch die DIN 19700 oder für kerntechnische Anlagen durch die KTA-Richtlinie 2201 geregelt. Empfehlungen für die Auslegung chemischer Anlagen gibt ein entsprechender Leitfaden. Eine vollständige Absicherung gegen Schadenswirkungen ist jedoch mit einem vertretbaren Aufwand nicht möglich.“

(Quelle: www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/Buerger.html).

Begründung bzw. Beurteilung

Aus den vorliegenden Informationen wird das Gefährdungspotential des Bewertungsobjektes (Erdbeben) aus sachverständiger Sicht als nicht signifikant wertbeeinflussend eingeschätzt.

Klimarisiken

Gemäß K.A.R.L.-Online PRO-Analyse werden die Klimarisiken wie folgt eingeschätzt:

Vulkanismus	sehr gering
Erdbeben	sehr gering
Tsunami	keine Gefährdung
Überschwemmung	sehr gering
Sturmflut	keine Gefährdung
Sturm	sehr gering
Tornado	sehr gering
Hagel	sehr gering
Starkregen	sehr gering

Beurteilung

Gem. Auskunft über „K.A.R.L.“ werden die Klimarisiken für das Bewertungsobjekt als sehr gering eingeschätzt.

nicht eingetragene Lasten und Rechte

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung. Für die Wertermittlung wird Lastenfreiheit unterstellt.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Bonn liegt im Regierungsbezirk Köln und befindet sich ca. 25 km südöstlich von Köln. Die Stadt beherbergt rd. 323.000 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Oberzentrums. Bonn ist zudem Universitätsstandort. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Bonn.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Bonn insgesamt ca. 130.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 194.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 64.581 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 8.800 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bonn wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Informationstechnik & Kommunikation, Wirtschaft & Politik sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Bonn bis zum Jahr 2050 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 8,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Bonn derzeit 7,4 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 7,7 % und Deutschland: 6,2 %, Stand: Oktober 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 100,1 Punkten für Bonn, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Bonn als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

5.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil „Zentrum“, ca. 600 m südwestlich des Stadtzentrums von Bonn. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in geschlossener Bauweise aus. Als Oberzentrum profitiert Bonn von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. „Aldi“, „Lidl“, „Rewe“) und einem Einkaufszentrum („Maximilian-Center“) auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Bonn über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer („Rhein“) existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße aufgrund des insgesamt städtisch geprägten Umfelds angespannt.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

Verkehrsinfrastruktur

Bonn ist über die Bundesstraßen B56, B9 und B42 sowie über die Autobahnen A555, A565 und A562 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A565 liegt rd. 1,5 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle „Bonn-Endenich“. Sowohl die Bushaltestelle „Beethovenstraße“ als auch der u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierende Bahnhof „Bonn Hbf“ befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und damit gut erreichbar ist. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen „Köln/Bonn“ als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 15 km.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Beurteilung

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Makro- und Mikrolageeigenschaften, der Verkehrsinfrastruktur sowie der vor Ort gewonnenen Erkenntnisse bzw. der Wohnlagenkarte zum Mietspiegel wird die Wohnlage als insgesamt gut beurteilt.

6 Grundstücksbeschreibung

Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnimmobilien / geschlossene Bauweise / i.d.R. III-V-geschossig	
Zuwegung	direkter Straßenzugang an der „Baumschulallee“	
	augenscheinlich fertig ausgebaut und asphaltiert / zweispurig / Gehwege beidseitig / Straßenbegleitgrün /	
Form / Topographie	rechteckig / eben	
Grundstücksgröße	437 m²	
Abmessungen	Breite ca.	9,50 m
	Tiefe ca.	45,00 m
	Straßenfront ca.	9,50 m
Ver- und Entsorgung	ortsübliche Erschließungsanlagen auf Grundlage der vor Ort gewonnen Erkenntnisse angenommen	
abgabenrechtlicher Zustand	Gemäß vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung der Bundesstadt Bonn, Bauordnungsamt, vom 02.12.2025 wird folgendes für das Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 36, Flurstück 504/14, Baumschulallee bescheinigt:	
	„das Grundstück liegt mindestens an einer öffentlichen Straße. Es wird hiermit bescheinigt, dass für das Grundstück - ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches nicht zu zahlen ist. - ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes derzeit nicht zu zahlen ist. - ein Kanalbeitrag nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes nicht mehr zu zahlen ist. - ein Kostenerstattungsbetrag nach den §§ 135 a-c Baugesetzbuch nicht zu zahlen ist. Grundlage dieser Bescheinigung ist die Sach- und Rechtslage am Tag der Erstellung der Bescheinigung. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen erhoben werden. Mit dieser Bescheinigung wird keine Aussage über die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens getroffen.“	
	Es wird davon ausgegangen, dass für die zum Wertermittlungsstichtag eingebrachten Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB, KAG und AVB mehr zu zahlen sind.	
Baurecht	Abfrage bei der	Stadtverwaltung Bundesstadt Bonn
	per	Online-Abfrage

	Abfrage vom	04.05.2026	
	Bebauungsplan	Baurecht gem. Bebauungsplan Nr. 7722-32 - Baumschulallee	
	Rechtskraft	07.11.1980	
	Festsetzungen u.a.	Reine Wohngebiete (§ 3) - WR	
		Grundflächenzahl (GRZ)	0,5
		Geschossflächenzahl (GFZ)	1,5
		Baulinien	-----
		Baugrenzen	-----
		Anzahl der Vollgeschosse	IV
		geschlossene Bauweise	g
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Ausnutzung vorh. (gemäß Bauakte)	GRZ ca. 0,32	GFZ ca. 0,96	
Überbau	keine Überbauung vorhanden (vgl. Flurkarte) / mehrseitige Grenzbebauung / es wird unterstellt, dass das Gebäude sowie die Grundstückseinfriedung innerhalb der eigenen Grenzen errichtet wurden		
Immissionen	lagetypische Lärmbelastungen ohne weiteren Werteinfluss		
Baugrund	ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt / Bestandsobjekt / ein Boden- bzw. Baugrundgutachten wurde nicht vorgelegt		
Gefährdung des Untergrunds (u. a. Bergbau, Erdbeben usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		
Klimarisiko (u. a. Hochwasser, Starkregen usw.)	Siehe Erläuterungen Rechte und Lasten außerhalb des Grundbuchs.		

Quellen: kommunale Geoportale / www.tim-online.nrw.de / ggfs. telefonische Auskünfte / Objektunterlagen

Baurechtliche Bebauungsmöglichkeit, Bodenqualifizierung

Das Wertermittlungsgrundstück ist bebaut und tatsächlich sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erschlossen. Es handelt sich damit um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

§ 3 Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

7 Gebäudebeschreibung

Bauordnungsrecht

Baugenehmigung

Eine Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit des Bewertungsobjekts wurde durchgeführt (Einsichtnahme in die Bauakte am 11.12.2025). Die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des Bewertungsobjekts wird unterstellt.

Schlussabnahme

die Schlussabnahmebescheinigung liegt nicht vor

Gebäudebeschreibung

Gebäude/Objektart	-	Mehrfamilienhaus
Baujahr	-	um 1873
	-	denkmalgeschützt
Modernisierungen	-	im Objekt wurden in der Vergangenheit folgende Maßnahmen (Erneuerungen, Instandsetzungen, Sanierungen, Modernisierungen) durchgeführt:
	-	WE im Hochparterre: Originalboden im Fischgrätenmuster komplett renoviert und neu aufgearbeitet, Erneuerung der Elektrokabel, Badezimmer saniert um 2021
	-	Heizungsanlage um 2022/2023
	-	Fassadenrenovierung straßenseitig sowie die Fenster um 2000
	-	Umbau der WE im DG in den 90er Jahren
Konstruktion	-	Massivbauweise (Mauerwerk)
Decken	-	Holzbalkendecken / Gewölbekeller

Geschosse/Ebenen	-	KG, Hochparterre, 1. OG, 2. OG, tlw. ausgebautes DG, nicht ausgebauter Spitzboden
Keller	-	voll unterkellert
Außenwände / Fassade	-	Putzfassade mit Stilelementen
Innenwände	-	Mauerwerk / Trockenbau
Dach	-	Satteldach mit Pfannendeckung
Fenster / Außentüren	-	Holz / Isolierverglasung
Treppenhaus	-	gewinkelt verlaufende Treppe aus Holz mit Holzgeländer
	-	Hauseingangstreppe
Hauseingangstür	-	Metalltür mit Lichtausschnitt
Wohnungseingangstüren	-	Holz / in Holzzargen
Innentüren	-	Holz / in Holzzargen / tlw. mit Lichtausschnitt
Bodenbeläge	-	Fliesen, PVC, Holzboden, Laminat, Natursteinplatten
Wandbeläge	-	überwiegend Raufaser gestrichen
Sanitärinstallation	-	mittlerer Ausstattungsstandard / überwiegend Duschbäder, tlw. natürlich sowie tlw. über dezentrale Belüftungssysteme
Elektrik	-	dem Baujahr und der Nutzung entsprechend
Heizungsanlage	-	Gaszentralheizung
Warmwasserbereitung	-	dezentral über elektrische Zusatzgeräte
Lüftung / Klima	-	keine Lüftungsanlage / keine Klimaanlage
Schallschutz	-	dem Baujahr entsprechend
Brandschutz	-	es wird unterstellt, dass keine Mängel vorliegen
Balkone / Terrassen	-	Balkon / Loggia
besondere Bauteile	-	keine vorhanden
Außenanlagen	-	ortsübliche Erschließungsanlagen
	-	gärtnerisch angelegt
	-	Objekt ist vollseitig durch eine Mauer umschlossen

Allgemeinbeurteilung

Barrierefreiheit	Barrierefreiheit ist nicht gegeben
Gesamtausstattung	durchschnittlich
Unterhaltungszustand	teilmodernisiert
Grundrissgestaltung	zeitgemäß / offener Grundriss mit guten Belichtungsverhältnissen

nachhaltige Gebäudeeigenschaften

Energieausweis	Ein Energieausweis gemäß GEG bzw. EnEV wurde nicht vorgelegt. Es wird unterstellt, dass dieser im Vermietungs- und Verkaufsfall in aktueller Form ausgehändigt werden kann.
energetische Qualität	Der energetische Bauzustand des Bewertungsobjektes ist derzeit als durchschnittlich zu bezeichnen (zeitgemäße Beheizung / Fenster um 2000 modernisiert/ tlw. gedämmtes Dach).
Nachrüstpflichten	Aus dem Objektzustand ergeben sich Nachrüstpflichten, u.a. wegen fehlender Dämmung von Leitungen und Armaturen in unbeheizten Räumen (vgl. boG).
Werteinfluss	Grundsätzlich sind zur Werterhaltung regelmäßige Investitionen in die technische und energetische Gebäudeausstattung notwendig. Dieses wird u. a. im Rahmen der Nutzungsdauern, der BWK und der Kapitalisierung der Erträge berücksichtigt.
Nachhaltigkeitszertifikat	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden

Flächenplausibilisierung

Zur Bewertung lagen folgende Unterlagen (durch Bauakteneinsicht am 11.12.2025 eingeholt) zur Verfügung:

- Bauantrag zum Umbau des denkmalgeschützten Wohnhauses vom 15.02.1997
- Eingangsbestätigung durch die Stadt vom 31.08.1998
- Auszug B-Plan nebst Begründung vom 02.09.1998
- Zwischenbescheid der Stadt vom 11.09.1998
- Positive Stellungnahme der Denkmalbehörde vom 15.10.1998
- Baugenehmigung für den Umbau vom 27.10.1998
- Flächenberechnungen vom 06.01.1997
- genehmigter Lageplan vom 27.10.1998
- genehmigte Planunterlagen vom 02.12.1996 (Genehmigungsstempel vom 27.10.1998)
- Wärmeschutzerklärung zum Bauantrag vom 15.02.1997
- Genehmigungsunterlage aus dem Baujahr vom 10.06.1873
- Gutachterliche Stellungnahme vom 07.03.1966
- Schreiben der Stadt Bonn wg. Schornsteinabnahmeschein vom 02.03.1966
- Schlussabnahme vom 23.11.1965
- Baubeschreibung für Keller-Öltank vom 11.09.1964
- Erklärung zur Ölbefeuerungsanlage vom 15.09.1965
- genehmigte Planunterlagen vom 06.07.1949
- genehmigte Baubeschreibung vom 06.07.1949
- Bauschein vom 06.07.1949
- Befreiungsabschluss zum Dispensantrag vom 06.07.1949
- Ausnahmeantrag (Datum unleserlich)
- Bauerlaubnis vom 17.04.1900

Auf Basis des vorliegenden Lageplanes, der teilvermaßten Bauzeichnungen und des Internetportals tim-online.nrw.de wurden die Flächen und Massen (soweit möglich) ermittelt und plausibilisiert in Ansatz gebracht. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird auf die nachfolgend dargestellten Flächen abgestellt:

BGF - Bruttogrundfläche

BGF	
Geschoss	BGF (m²)
KG	137,61
EG	137,61
1. OG	137,61
2. OG	137,61
DG	137,61
Summe	688,05

WNfl. - Wohn-/Nutzfläche

Wfl. und Nfl.		
Geschoss		
Treppe KG bis DG	Wfl. (m²)	Nfl. (m²)
KG	0,00	38,26
EG	0,00	99,90
1. OG	Wohnung 1	90,01
2. OG	Wohnung 2	100,91
2. OG	Appartement 1	46,86
2. OG	Appartement 2	39,98
DG	Appartement 3	49,61
DG	Appartement 4	52,79
Summe	380,16	138,16
Gesamtsumme (WNfl.)		518,32

Die vermietbare Wohnfläche (Wfl.) beträgt somit rd. 380,16 m².

Ausbauverhältnisse		
WNfl. / BGF	ohne KG und DG	0,67
		► für Objektart angemessen

Bau- und Unterhaltungszustand

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt in durchschnittlichem Bau- und Unterhaltungszustand.

Baumängel oder Bauschäden / Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau

Für im Rahmen der Erstellung des Gutachtens augenscheinlich festgestellte Baumängel oder Bauschäden bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau erfolgt im Gutachten ein pauschaler Abzug. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den Reparaturkosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar.

Zum Bewertungszeitpunkt waren im Objekt folgende Schädigungen erkennbar:

	Baumängel oder Bauschäden / Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)stau	geschätzte Kosten
-	bauzeittypische Feuchtigkeitsschäden mit Farb- und Putzabplatzungen im KG	rd. 10.000 €
-	rückwertige Fassade hat einen starken Instandhaltungsstau	rd. 15.000 €
-	insgesamt	rd. 35.000 €

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulatив in der Wertermittlung entsprechend dem Marktverhalten in voller Höhe in Abzug gebracht.

Der Kostenansatz stellt den sachverständig geschätzten, wertmindernden Einfluss auf das Bewertungsobjekt dar, wurde überschlägig ermittelt (vgl. u.a. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel) und ist nicht als Grundlage/Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

Die Kosten für die Beseitigung der vorgenannten Baumängel oder Bauschäden bzw. Modernisierungs-/Instandhaltungs(rück)staus werden in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) mit **rd. 35.000 €** als sachgerecht erachtet und berücksichtigt.

Darüber hinaus waren keine Mängel oder Schäden ersichtlich, die über Maßnahmen der regelmäßigen Instandhaltung hinausgehen.

Gesamtnutzungsdauer (GND / Restnutzungsdauer (RND))

Beim Ansatz der Restnutzungsdauer ist gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV auf die Zahl der Jahre abzustellen, in denen baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen der Wertermittlungsobjekte können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Gemäß § 4 ImmoWertV21 wird die Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer wie folgt definiert:

§ 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

- (1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr
- (2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
- (3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag 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 nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund des Gebäudecharakters, der Ausführungsqualität sowie des vorgefundenen Unterhaltungszustandes eine objektspezifische Gesamtnutzungsdauer von:

80 Jahre - Mehrfamilienhäuser

als sachrichtig angesehen.

Die objektbezogene Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des festgestellten, derzeitigen Bauzustands, der tlw. durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie in Anlehnung an das Modell des zuständigen Gutachterausschusses bzw. der AGVGA und der Anlage 2 der ImmoWertV21 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) für das Wohnhaus mit

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	tats. Punkte	Kommentar
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	Umbau WE im DG in den 90er
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	Fenster um 2000 renoviert
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	Elektroleitungen im Hochparterre um 2021 modernisiert
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	Heizung um 2022/2023 erneuert
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	Fassade straßenseitig um 2000 renoviert
Modernisierung von Bädern	2	0,5	BAD im Hochparterree um 2021 erneuert
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	Oberböden im Hochparterre um 2021 renoviert
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	5	

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl	
nicht modernisiert	0 bis 1	5
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10	
überwiegend modernisiert	11 bis 17	
umfassend modernisiert	18 bis 20	

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	2025	
	Baujahr	1873	
	tatsächliches Alter	152	Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80	Jahre
	relative Alter	176%	%
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	-61	Jahre
	Da ein negativer Wert nicht zulässig ist, ergibt sich formal RND =	0	Jahre
Das Gebäude ist rechnerisch vollständig abgeschrieben , selbst unter Berücksichtigung der 4 Modernisierungspunkte.			

Die rechnerische Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 ImmoWertV beträgt 0 Jahre. Aufgrund des weiterhin wirtschaftlich nutzbaren Zustandes des Gebäudes sowie dem Denkmalschutz wird sachverständig eine Mindest-Restnutzungsdauer von 30 Jahren als angemessen beurteilt und in Ansatz gebracht.

Hinweis

Die Objektbeschreibung bezieht sich auf die wesentlichen Objektmerkmale und erhebt keinen Anspruch auf eine lückenlose Darstellung. Die vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der wertrelevanten Daten erforderlich ist. Eine Überprüfung der Gebäudetechnik fand nicht statt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie Bodenuntersuchungen wurden nicht ausgeführt.

8 Bodenwertermittlung

8.1 Bodenwert des Grundstückes

§ 196 Baugesetzbuch (BauGB) Bodenrichtwerte

- (1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln. Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt und zum jeweiligen für die Wertverhältnisse bei der Bedarfsbewertung maßgebenden Zeitpunkt zu ermitteln. Auf Antrag der für den Vollzug dieses Gesetzbooks zuständigen Behörden sind Bodenrichtwerte für einzelne Gebiete bezogen auf einen abweichenden Zeitpunkt zu ermitteln.
- (2) Hat sich in einem Gebiet die Qualität des Bodens durch einen Bebauungsplan oder andere Maßnahmen geändert, sind bei der nächsten Fortschreibung der Bodenrichtwerte auf der Grundlage der geänderten Qualität auch Bodenrichtwerte bezogen auf die Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der letzten Hauptfeststellung und der letzten Bedarfsbewertung des Grundbesitzes für steuerliche Zwecke zu ermitteln. Die Ermittlung kann unterbleiben, wenn das zuständige Finanzamt darauf verzichtet.
- (3) Die Bodenrichtwerte sind zu veröffentlichen und dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 13 Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

- (1) Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.
- (2) Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmende Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

§ 14 Grundlagen der Bodenrichtwertermittlung

- (1) Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln. Für die Anpassung der Kaufpreise an die Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und an den Bodenrichtwertstichtag gilt § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.
- (2) Für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr können Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden; Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend. Darüber hinaus können deduktive oder andere geeignete Verfahrensweisen angewendet werden.
- (3) Bei der Bodenrichtwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein.

- (4) Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs.
- (5) Das oder die angewendeten Verfahren für die Ermittlung der Bodenrichtwerte sind zu dokumentieren. Einzelne Bodenrichtwerte sind nicht zu begründen.

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:
 - 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 - 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen 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 Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 40 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (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.
- (3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
- (4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

- (5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 - (2) wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
 - (3) wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

§ 41 Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

§ 43 Allgemeines zur Bodenwertermittlung

- (1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.
- (2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

Allgemein

Zur sachgerechten Anwendung der Bodenrichtwerte ist der spezielle Lagewert auf Übereinstimmung der Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, konjunktureller Veränderungen und weiterer wertrelevanter Abweichungen gegenüber dem Bodenrichtwert zu überprüfen.

Vergleichskaufpreise / Bodenrichtwert BRW / Bodenwert

Vergleichskaufpreise liegen nicht vor. Gemäß § 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 25 zu ermitteln.

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis von Bodenrichtwerten. Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, wird der nachfolgende Bodenrichtwert ausgewiesen:

Lage und Wert

Gemeinde	Bonn
Postleitzahl	53115
Ortsteil	Weststadt
Bodenrichtwertnummer	23000
Bodenrichtwert	1.060 €/m ² (Misch-/Mehrgeschossig)
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025

Beschreibende Merkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	III
Geschossflächenzahl	1,5
Zahl der oberirdischen Geschosse	3
Bemerkung	WA, Wohngebiet im Sinne des Allgemeinen Wohngebiets nach der BauNVO. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- u. Teileigentum von 20%.
Freies Feld	Lage: Baumschulallee Zentrumseite
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige

Bei den zonalen Bodenrichtwerten handelt es sich um für diese Lage aus der Kaufpreisstatistik ermittelten durchschnittlichen Lagewert. Bei der Ableitung des individuellen Bodenwerts sind daher Faktoren wie bauliche Nutzung, spezielle Lageeigenschaften, Grundstücksgestaltung usw. zu würdigen.

Bodenwertansatz

Die ausgewiesenen Bodenrichtwert wird als Ausgangswert in die Bewertung übernommen.

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sind mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Abs. 5 (3) BauGB bzw. § 19 ImmoWertV) zu erfassen.

Im Vergleich zum Richtwertgrundstück ist das Bewertungsgrundstück geringer ausgenutzt (siehe Erläuterungen Grundstücksbeschreibung).

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn veröffentlicht in den Fachinformationen zum BRW sowie in seinem aktuellen GMB eigene Umrechnungskoeffizienten (Wertzahlen/Anpassungsfaktoren) für eine abweichende GFZ/WGFZ.

Folgende Umrechnungskoeffizienten (Wertzahlen/Anpassungsfaktoren) werden hier ausgewiesen:

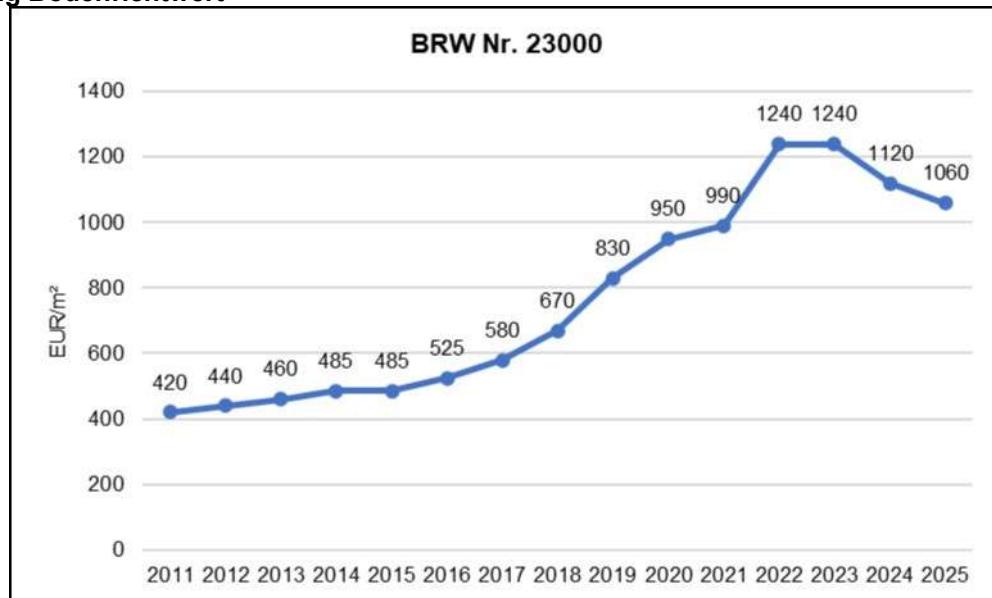
Grundstück	Bezugsgröße	Faktor
BRW	WGFZ 1,5	1,38
	WGFZ rd. 0,9	0,95
	WGFZ rd. 1,0	1,0
Bewertungsgrundstück	WGFZ rd. 0,96	0,98 (interpoliert)

Aus den vorgenannten Umrechnungskoeffizienten (Wertzahlen/Anpassungsfaktoren) ergibt sich ein angepasster Bodenwert von:

$$1.060 \text{ €/m}^2 / 1,38 \times 0,98 = 752,75 \text{ €/m}^2$$

Der individuelle Bodenwert für die bebaute Fläche wird mit **rd. 755 €/m²** als sachgerecht eingeschätzt und in die Wertermittlung übernommen.

Entwicklung Bodenrichtwert



(Quelle: zuständiger GAA bzw. www.boris.nrw.de)

Fazit

Auf Basis der veröffentlichten BRW der vergangenen 12 Jahre kann bis 2022 eine kontinuierliche Preissteigerung mit einer Stagnation in 2023 und einem deutlichen Preisrückgang bis 2025 festgestellt werden.

Aus Sicht des Unterzeichners ergeben sich aus dem Einbruch der BRW keine Auswirkungen auf den Bodenwert, da sich die Preisentwicklung im Jahr 2025 stabilisiert hat und ein weiterer Rückgang nicht zu erwarten ist. Eine Anpassung des Bodenwertes ist daher nicht erforderlich.

Der **Bodenwert** des Wertermittlungsgrundstückes ergibt sich wie folgt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier- lich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²		€
1	Bauland bebaut	437	755,00					Ja	329.935

* Die mit rentierlich „Nein“ gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen.

Bodenwert (gesamt)

329.935 €

entspricht 32 % des Ertragswertes

9 Ertragswertermittlung

9.1 Grundlagen

Wertermittlungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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 Verfahren und ihre häufigsten Anwendungsfälle werden nachfolgend kurz beschrieben.

Das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)**, in dessen Rahmen der Bewertungsgegenstand mit vergleichbaren Objekten analysiert wird, ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung und für die Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten Objekten anzusehen. Das Verfahren ist stark von der Stufe der Eignung und der Verfügbarkeit von Vergleichsfällen geprägt. Ist eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Objekte gegeben, lassen sich im Vergleichswertverfahren jedoch schlüssige Aussagen zu nahezu sämtlichen Objektarten gewinnen.

Das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)**, das auf den wirtschaftlichen Daten, insbesondere dem Reinertrag des Bewertungsobjektes, beruht, kommt zur Wertermittlung von zur Vermietung und Renditezielung prädestinierten Objekten (Mietwohn- und Geschäftshäuser, Gewerbegrundstücke, Bürogebäude, Hotels, Sozialimmobilien etc.) in Betracht.

Das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**, das auf den Wert des Grundstückes zuzüglich des Zeitwertes der baulichen Anlagen und Außenanlagen abstellt, wird überwiegend bei der Wertermittlung von zur Eigennutzung prädestinierten, nicht vermieteten Objekten (Villen, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser etc.) sowie vereinzelt auch bei Industrieobjekten, Schulen oder Rathäusern u. a. angewendet.

Nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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 des Verfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes ist hiernach zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

„Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

§ 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren

§ 28 Allgemeines Ertragswertverfahren

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- (1) dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen),
- (2) und dem Bodenwert

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 29 Vereinfachtes Ertragswertverfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- (1) dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
- (2) dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 30 Periodisches Ertragswertverfahren

- (1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus:
 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und
 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks
- (2) ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann: hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.
- (3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus:
 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und
 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Ermittlung des Ertragswerts

§ 31 Reinertrag; Rohertrag

- (1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen: hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 Bewirtschaftungskosten

- (1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:
 1. die Verwaltungskosten.
 2. die Instandhaltungskosten.
 3. das Mietausfallwagnis und
 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
- (2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.
- (3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
- (4) Das Mietausfallwagnis umfasst:
 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind.
 2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

§ 33 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 34 Barwertfaktor

- (1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.
- (2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$
$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz
p = Zinsfuß
n = Restnutzungsdauer

- (3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Abzinsungsfaktor (AF)} = \frac{1}{q^n}$$
$$q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz
p = Zinsfuß
n = Restnutzungsdauer

Begründung des Verfahrensansatzes

Der Marktwert wurde am Ertragswert orientiert, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Vermietung/als Renditeobjekt geeignet ist. Bei gewöhnlicher Marktentwicklung kann vorausgesetzt werden, dass das Objekt von potentiellen Erwerbern für die Vermietung dauerhaft nachgefragt wird. Der Marktwert wird gemäß § 194 BauGB sowie den Maßgaben der ImmoWertV und weitergehenden anerkannten Methoden ermittelt.

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Auf die Ermittlung des Sachwertes kann in diesem Fall verzichtet werden.

Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Objekt ist aktuell gemäß der vorliegenden Mietverträgen tlw. vermietet. Es wurden 3 Wohnungsmietverträge übergeben.

Mietaufstellung auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Mietverträge					
Geschoss	Einheit	Einzug	Wfl. (m²)	Miete (EUR)	EUR/m²
EG	Wohnung 1	01.07.2023	90,01	1.500,00	16,66
1. OG	Wohnung 2	01.07.2011	100,91	800,00	7,93
2. OG	Appartement 1		46,86	0,00	0,00
2. OG	Appartement 2		39,98	0,00	0,00
DG	Appartement 3		49,61	0,00	0,00
DG	Appartement 4	01.07.2018	52,79	470,00	8,90
Summe			380,16	2.770,00	7,29

Wohnen / Vergleichsmieten

Gemäß Mietpreisspiegelrechner der Bundesstadt Bonn ergeben sich folgende, angepasste Nettokaltmieten für die Wohnungen:

-	EG rd. 90 m² Wfl.	rd. 10,92 €/m² Wfl.
-	1. OG rd. 100 m² Wfl.	rd. 10,13 €/m² Wfl.
-	2. OG rd. 47 m² Wfl.	rd. 11,04 €/m² Wfl.
-	2. OG rd. 40 m² Wfl.	rd. 11,56 €/m² Wfl.
-	DG rd. 50 m² Wfl.	rd. 10,88 €/m² Wfl.
-	DG rd. 52 m² Wfl.	rd. 10,79 €/m² Wfl.

Im Rahmen der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze werden für Mehrfamilienhäuser in der Bundesstadt Bonn folgende Kennzahlen veröffentlicht:

Objekt	Liegen- schaftszins- satz [%]	N	Gesamt- nutzfläche [m²]	Kaufpreis [Euro/m²]	Miete [Euro/m²]	Restnut- zungs- dauer [Jahre]	Roher- tragsfaktor
Mietwohnhäuser (GND 80)	2,85	31	482	2539	9,74	36	21,8
Standardabweichung	0,42		268	595	2,23	9	2,4

Die Kreissparkasse Köln veröffentlicht in ihrem aktuellen Marktbericht 2025 folgende Vergleichsmieten für die Bundesstadt Bonn:

nach Wohnungsgröße (im Bestand)	
-	bis 60 m²
-	bis 90 m²
-	bis 120 m²
nach Baujahr	
-	bis 1918

Der vdpResearch veröffentlicht über das Online-Portal der HypZert GmbH, für die Lage (PLZ-Bezirk) in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, folgende Vergleichsmieten:

für Wohnungsmieten	
-	für eine mittlere Ausstattung sowie
-	eine gute Lage wird eine Spanne von
-	bis

Im aktuellen IVD-Preisspiegel 2025 für Wohn- und Gewerbemieten NRW werden für die Bundesstadt Bonn folgende Vergleichsmieten veröffentlicht:

Wohnungsmieten (Altbau)		
-	einfacher Wohnwert	8,80 €/m² Wfl.
-	mittlerer Wohnwert	11,80 €/m² Wfl.
-	guter Wohnwert	13,20 €/m² Wfl.
-	sehr guter Wohnwert	13,90 €/m² Wfl.
-	Tendenz	steigend

bzw.

Wohnungsmieten (Bestand)		
-	einfacher Wohnwert	8,50 €/m² Wfl.
-	mittlerer Wohnwert	10,70 €/m² Wfl.
-	guter Wohnwert	11,60 €/m² Wfl.
-	sehr guter Wohnwert	12,90 €/m² Wfl.
-	Tendenz	steigend

Das Online-Portal „Capital“ veröffentlicht in seinem „Immobilienkompass“ für die Bundesstadt Bonn in der Lage des Bewertungsobjektes folgende Vergleichspreise:

-	Mietwohnungen	Spanne von	6,00 €/m² Wfl.
		bis	25,00 €/m² Wfl.

Gemäß eigener Recherche konnten im Umkreis von rd. 1 km, für nur bedingt vergleichbare Objekte, folgende Angebotspreise recherchiert werden:

für Wohnungsmieten		
-	von	rd. 9,00 €/m² Wfl.
-	bis	rd. 16,65 €/m² Wfl.
-	Ø	rd. 12,20 €/m² Wfl.

Fazit

Kennwert		Ergebnis
-	Minimum	9,74 €/m² Wfl.
-	Maximum	16,25 €/m² Wfl.
-	Arithmetisches Mittel	12,58 €/m² Wfl.
-	Standardabweichung	+/- 2,29 €/m² Wfl.
-	Variationskoeffizient (bei einer erhöhten Streuung)	+/- 18,2 %

Unter vorrangiger Berücksichtigung der objektspezifischen Mietspiegelwerte sowie der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Kennzahlen für Mehrfamilienhäuser reduziert sich die Streuung deutlich, sodass von einer insgesamt guten Datenqualität ausgegangen werden kann.

Dieser Bereich wird gestützt durch:		Ergebnis
-	Mietspiegel Bonn (objektbezogen)	Ø 10,89 €/m² Wfl.
-	KSK Köln	Ø 13,19 €/m² Wfl.
-	GAA Bonn / MFH-Liegenschaftszinsdaten	Ø 9,74 €/m² Wfl.
-	IVD Altbau	Ø 11,93 €/m² Wfl.
-	IVD Bestand	Ø 10,93 €/m² Wfl.
-	vdpResearch	Ø 16,25 €/m² Wfl.
-	Capital	Ø 15,50 €/m² Wfl.
-	Eigene Recherche	Ø 12,20 €/m² Wfl.

Zur Ableitung der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete wurden vorrangig die Ergebnisse des Mietspiegelrechners der Bundesstadt Bonn sowie die im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn veröffentlichten Vergleichsdaten im Rahmen der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser herangezogen.

Die objektspezifische Auswertung des Mietspiegelrechners ergibt für die einzelnen Wohnungen eine durchschnittliche Vergleichsmiete von rd. 10,89 €/m² Wohnfläche. Diese Werte stellen aufgrund ihrer unmittelbaren Objektbezogenheit die maßgebliche Grundlage der weiteren Bewertung dar.

Unter besonderer Gewichtung der objektspezifischen Mietspiegeldaten sowie der im Grundstücksmarktbericht ausgewiesenen Marktdaten für Mehrfamilienhäuser ergibt sich ein belastbarer Kernbereich der Vergleichsmieten von rd. 10,50 €/m² bis 13,20 €/m².

Ergänzend wurden die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Kennwerte für Mehrfamilienhäuser berücksichtigt. Diese weisen für vergleichbare Objekte eine durchschnittliche Miete von rd. 9,74 €/m² bei einem Rohertragsfaktor von rd. 21,8 aus und stellen somit eine wesentliche Markterankerung dar.

Weitere herangezogene Marktdaten (Kreissparkasse Köln, IVD, vdpResearch sowie eigene Recherche) zeigen eine breitere Bandbreite der Vergleichsmieten. Aufgrund teilweise eingeschränkter Vergleichbarkeit, insbesondere hinsichtlich Objektart, Lagequalität und Bauzustand, wurden diese Daten jedoch lediglich ergänzend zur Plausibilisierung herangezogen.

Die statistische Auswertung der relevanten Mietwerte ergibt einen arithmetischen Mittelwert von rd. 12,58 €/m² bei einer erhöhten Streuung (Variationskoeffizient rd. 18,2 %).

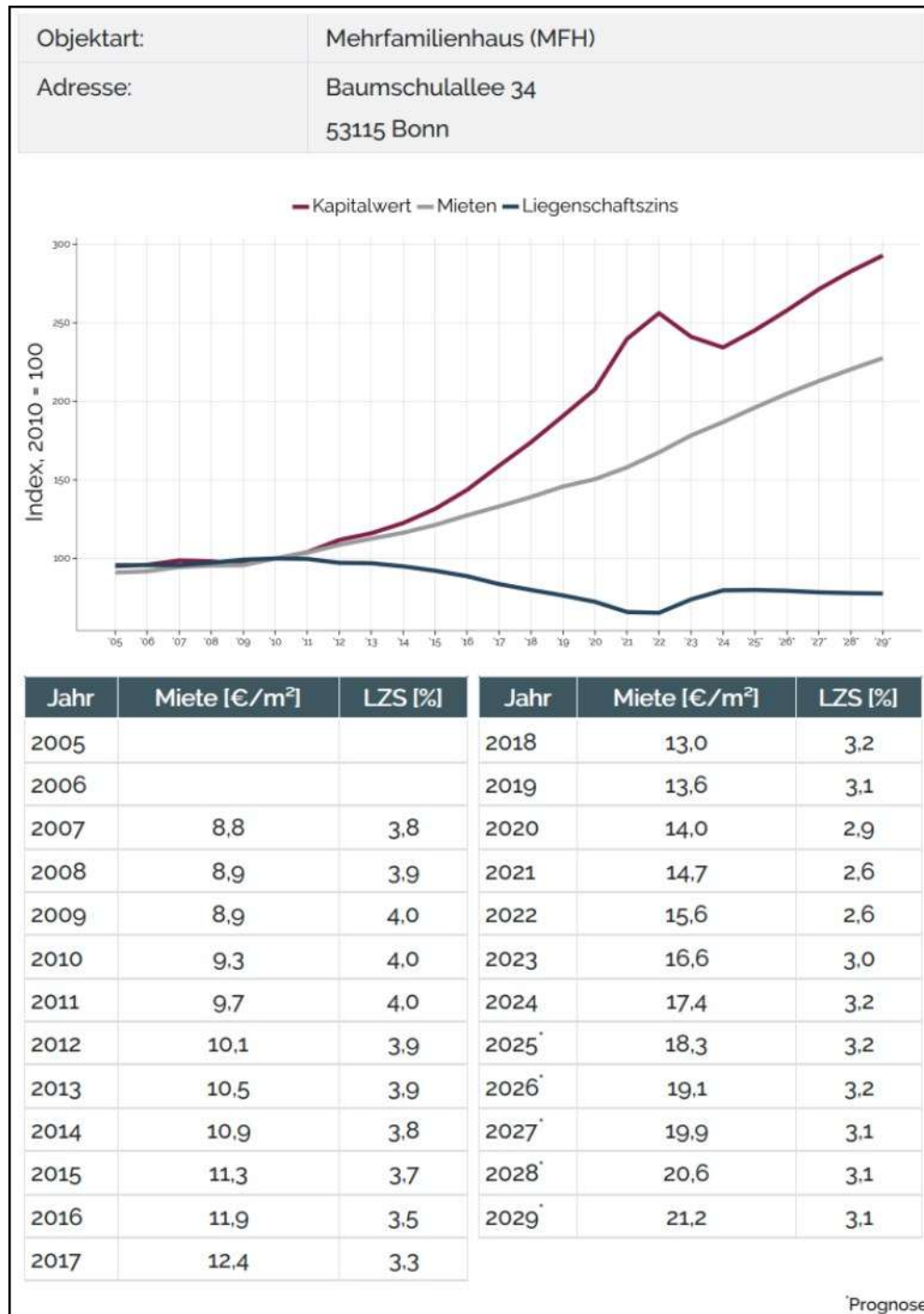
gewählte Mietansätze

Unter Würdigung der objektspezifischen Merkmale, insbesondere des Baujahres, des Modernisierungsgrades, der angenommenen Ausstattung und der Lage innerhalb des Objektes bzw. der Wohnungsgrößen sowie der Lagequalität innerhalb der Bundesstadt Bonn, wird die tatsächlich vereinbarte NKM, für die gemäß vorliegenden Mietverträgen, als marktgerecht und nachhaltig erzielbar angesetzt.

Für die leerstehenden Wohnungen werden unter Würdigung der objektspezifischen Merkmale, insbesondere des Baujahres, des Modernisierungsgrades sowie der Lagequalität innerhalb der Bundesstadt Bonn, eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von rd. 12,50 €/m² Wohnfläche als marktgerecht und nachhaltig erzielbar angesetzt.

Marktentwicklung (Zeitreihe)

Als hinreichend verlässliche Marktrückschau gilt nach herrschender Meinung eine Zeitspanne von 5 bis 10 Jahren unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag absehbaren Entwicklungen bzw. möglichen Risiken. Um die aktuelle Marktsituation und die längerfristige Marktentwicklung angemessen zu berücksichtigen, wird für das vorliegende Objekt unter Berücksichtigung der vorliegenden Datenbasis ein Betrachtungszeitraum von 18 Jahren als angemessen erachtet.



1. Bei den dargestellten Niveaus handelt es sich um durchschnittliche Werte für die entsprechenden Märkte und Objektarten. Diese Durchschnittswerte können somit nicht ohne Weiteres für eine direkte Objektbewertung verwendet werden, da hierfür wiederum die individuellen Eigenschaften des jeweiligen Objektes zu beachten sind.

2. Die vdpR-Marktpreiszeitreihen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem gutachterlichen Betätigungsbereich separiert und/ oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Für den Fall einer Weitergabe eines Gutachtens wird zudem darauf hingewiesen, dass die Verwendung der vdpR-Marktpreiszeitreihen außerhalb des Gutachtens nicht gestattet ist.

Quelle: © 2025 vdpResearch GmbH

Fazit zu den Zeitreihen

Auf der Basis der veröffentlichten vdp-Daten der vergangenen Jahre kann für den Teilmarkt Mietwohnungen eine grundsätzliche Mietpreissteigerung festgestellt werden. Hieraus lässt sich ein stetig steigender Markt ableiten. Der ermittelte Marktwert kann somit als marktüblich und nachhaltig eingeschätzt werden.

Bewirtschaftungskosten

Siehe Allgemeine Erläuterungen (§ 32).

Nachfolgend werden Modellwerte für Bewirtschaftungskosten Stand 01.01.2021 (veröffentlicht 19.07.2021) dargestellt:

Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5 Satz 2)

Modellansätze für Bewirtschaftungskosten

Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung

1. Verwaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

298 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
357 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
39 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Die vorstehend genannten Werte gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind sie wie unter III. dargestellt anzupassen.

2. Instandhaltungskosten (Stand 1. Januar 2021)

11,70 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
88 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Die vorstehend genannten Beträge gelten für das Jahr 2021. Für Wertermittlungsstichtage in den Folgejahren sind die Beträge wie unter III. dargestellt anzupassen.

3. Mietausfallwagnis

2 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung
-----------	--

II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung

1. Verwaltungskosten

3 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	---

2. Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
50 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt
30 Prozent	für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt

3. Mietausfallwagnis

4 Prozent	des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung
-----------	--

III. Jährliche Anpassung

Die Anpassung der Werte nach den Nummern I.1 und I.2 erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:	
1. Verwaltungskosten	
230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz
2. Instandhaltungskosten	
9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

In der vorliegenden Wertermittlung werden die nachfolgende, angepassten BWK unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Objekteigenschaften, der Lage und den regionalen Markteigenschaften (Leerstand / Angebot und Nachfrage / Vermietbarkeit) als sachrichtig eingeschätzt und in Ansatz gebracht:

Umrechnung der Bewirtschaftungskosten auf den Stichtag					
Verbraucherpreisindex zum Stichtag		120,2 (Okt. 2024)			
Verbraucherpreisindex Oktober 2001 =77,1 (Basis 2020 = 100)		77,1 (Okt. 2020)			
(Quelle: Destatis)					
Wohnen					Ergebnis/Ansatz
Verwaltungskosten					
Wohneinheit	230,00 € x	120,2 /	77,1	=	rd. 359,00 €
ETW	275,00 € x	120,2 /	77,1	=	rd. 428,00 €
Stellplatz	30,00 € x	120,2 /	77,1	=	rd. 47,00 €
Instandhaltungskosten					
Wohnen	9,00 € x	120,2 /	77,1	=	rd. 14,00 €
Garagen/Stellplätze	68,00 € x	120,2 /	77,1	=	rd. 107,00 €
Carport (gem. AGVGA)	32,70 € x	120,2 /	77,1	=	rd. 51,00 €
PKw-Außenstellplätze	20,00 € x	120,2 /	77,1	=	rd. 31,00 €
Mietausfallwagnis					
wohnwirtschaftliche Nutzung mind.	2,00%				2,00%

Bei den vorgenannten Angaben/Ansätze handelt es sich um Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV (indexiert).

nicht umlagefähige Betriebskosten

Die üblichen Betriebskosten werden mit Ausnahme der CO₂-Abgabe als voll umlagefähig unterstellt, sodass hier kein Ansatz in den BWK erfolgt.

Auf Grund der ab dem 01.01.2024 geltenden Gesetzte bzw. Verordnung sind für die CO₂-Abgabe, die beim Vermieter verbleibenden, nichtumlagefähigen Betriebskosten als Bewirtschaftungskosten zu ermitteln und in Abzug zu bringen.

Ermittlung und Erläuterungen CO₂-Abgabe

Auf der Grundlage der nachfolgend genannten Verordnung und Gesetze,

- Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) vom 19.12.2019 (in Kraft 01.01.2020)
- Emissionsberichterstattungsverordnung 2022 (EBeV) vom 21.12.2022 (gültig von 2023 bis 2030)
- Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) vom 01.01.2023

werden die nicht umlagefähigen Betriebskosten (CO₂-Abgaben), die beim Vermieter verbleiben, auf der Basis von Berechnungstools, die überwiegend der HypZert-Kurzstudie „Berücksichtigung nicht umlagefähiger Betriebskosten aufgrund der CO₂-Abgabe bei Anwendung des Ertragswertverfahrens“ (Stand: Januar 2023) entnommen wurden, ermittelt und in den Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Es ergeben sich anhand der Ergebnisse aus den Berechnungstools nicht umlagefähige Betriebskosten von **rd. 0,81 €/m²a**.

Liegenschaftszinssatz

Siehe allgemeine Erläuterungen (§ 33).

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht vom 01.01.2025 folgende Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren:

9.2.1 Tabelle der durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze									
Objekt / Jahr	2016 ³	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mietwohnhäuser	3,5	3,2	3,1	3,0	2,8	2,7	2,6	2,6	2,9

(Quelle: GMB des zuständigen GAA)

bzw.

Objekt	Liegen- schaftszins- satz [%]	N	Gesamt- nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [Euro/m ²]	Miete [Euro/m ²]	Restnut- zungs- dauer [Jahre]	Roher- tragsfaktor
Mietwohnhäuser (GND 80)	2,85	31	482	2539	9,74	36	21,8
Standardabweichung	0,42		268	595	2,23	9	2,4

Der angesetzte Liegenschaftszinssatz orientiert sich unter Berücksichtigung von Objektart, vorhandener Nutzung und Objektqualität, Lage und marktüblichem Mietniveau am unteren bis mittleren Bereich der im GMB genannten Spanne und wird mit 2,75 % als angemessen und marktgerecht angehalten.

Entwicklung der Liegenschaftszinssätze (Zeitreihe)

Siehe Marktentwicklung Mieten und Liegenschaftszinssätze (s. o.).

Rohertragsfaktor

Siehe allgemeine Erläuterungen (§ 31).

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Rohertragsfaktoren:

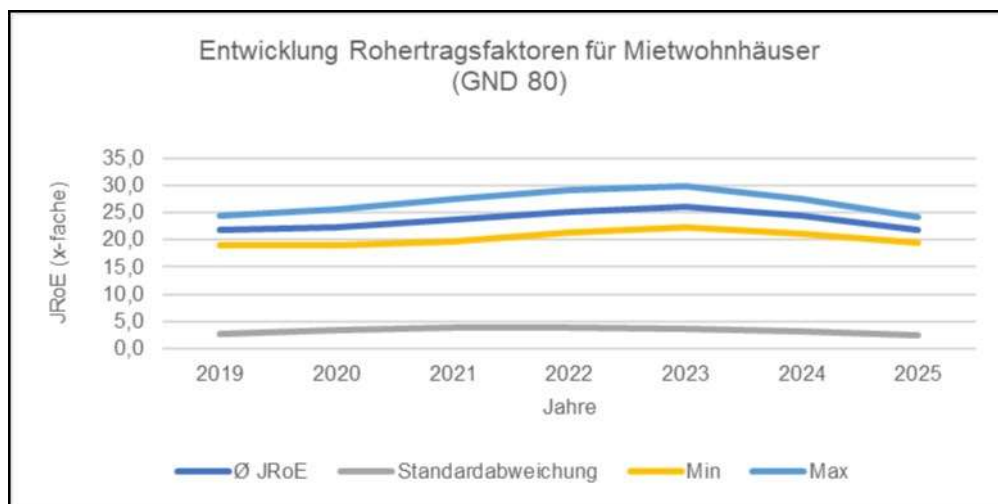
9.3 Tabelle der durchschnittlichen Ertragsfaktoren

Die Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Rohertrag - ermittelt aus Nettokaltmieten - wieder. Bei den angegebenen Faktoren handelt es sich um Mittelwerte, die im Hinblick auf Lage, Ausstattung etc. Abweichungen bedingen können.

Objekt / Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Mietwohnhäuser	20	22	22	22	24	25	26	24	22

(Quelle: GMB des zuständigen GAA)

Entwicklung der Rohertragsfaktoren (Zeitreihe)



(Quelle: veröffentlichte GMB des zuständigen GAA sowie IVD-Marktberichte)

Auf der Basis der veröffentlichten Rohertragsfaktoren sowie eigener Recherchen und Datensammlungen (u. a. IVD-Marktberichte) des objektspezifischen Grundstücksteilmarktes der vergangenen 6 Jahre kann ein kontinuierlicher Anstieg der Rohertragsfaktoren bis 2023 und hiermit verbunden eine Preissteigerung bzw. ein Rückgang der Rohertragsfaktoren und hiermit verbunden ein Preisrückgang festgesellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / wertbeeinflussende Umstände

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel und Bauschäden, aber auch ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sind, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, in allen Bewertungsverfahren nach der Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 2 (2.) ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die in der Gebäudebeschreibung genannten Kosten mit insgesamt rd. 35.000 € als boG wertmindernd berücksichtigt.

Modernisierungs-/Instandhaltungsrückstau

Siehe Erläuterungen in der Objektbeschreibung und Ansatz boG.

Leerstand

Der als kurzfristig eingeschätzte Leerstand ist angemessen über das Mietausfallwagnis im Rahmen der Bewirtschaftungskosten abgedeckt und bleibt ohne gesonderten Ansatz von Leerstandskosten.

Ergebnis

Der ermittelte Ertragswert in Höhe von rd. 1.020.000 € entspricht dem rd. 19,0-fachen des Jahresrohertrags bzw. rd. 2.680 €/m² WNfl. Die Vergleichsfaktoren liegen damit angemessen innerhalb der Kennwertspannen und sind aufgrund der festgestellten Objekteigenschaften plausibel.

9.2 Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (€)	Fläche (m²)	RoE (€)
1	MFH	380,16	53.700		
		Σ 380,16	Σ 53.700	Σ	Σ

WNFI. (gesamt)	380,16 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	53.700 €

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [€/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	€	€/ Jahr
w	1	Wohnen / EG	30	2,75	1	90,01	16,66	16,66	17.994	3.041
w	1	Wohnen / 1. OG	30	2,75	1	100,91	7,93	7,93	9.602	1.623
w	1	Wohnen / 2. OG App. 1	30	2,75	1	46,86		12,50	7.029	1.188
w	1	Wohnen / 2. OG App. 2	30	2,75	1	39,98		12,50	5.997	1.014
w	1	Wohnen / DG App. 3	30	2,75	1	49,61		12,50	7.441	1.258
w	1	Wohnen / DG App. 4	30	2,75	1	52,79	8,90	8,90	5.637	953
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 30	Ø 2,75	Σ 6	Σ 380,16			Σ 53.700	Σ 9.077

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	€/m²	% HK	€/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	€/m²	% RoE	% RoE
			/Stk.					€/m²	/Stk.		
w	1	Wohnen / EG	14,00		359,00	1,99	2,00	0,81		0,40	11,40
w	1	Wohnen / 1. OG	14,00		359,00	3,73	2,00	0,81		0,85	21,31
w	1	Wohnen / 2. OG App. 1	14,00		359,00	5,10	2,00	0,81		0,54	17,00
w	1	Wohnen / 2. OG App. 2	14,00		359,00	5,98	2,00	0,81		0,54	17,87
w	1	Wohnen / DG App. 3	14,00		359,00	4,82	2,00	0,81		0,54	16,71
w	1	Wohnen / DG App. 4	14,00		359,00	6,36	2,00	0,81		0,75	22,26
w = Wohnen, g = Gewerbe											Ø 16,51

9.3 Ertragswertberechnung

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
	in Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung							
w	1	Wohnen / EG	17.994	2.053	15.941	3.041	12.900	20,2493	261.215
w	1	Wohnen / 1. OG	9.602	2.047	7.555	1.623	5.932	20,2493	120.118
w	1	Wohnen / 2. OG App. 1	7.029	1.195	5.834	1.188	4.646	20,2493	94.078
w	1	Wohnen / 2. OG App. 2	5.997	1.072	4.925	1.014	3.911	20,2493	79.195
w	1	Wohnen / DG App. 3	7.441	1.244	6.197	1.258	4.939	20,2493	100.011
w	1	Wohnen / DG App. 4	5.637	1.255	4.382	953	3.429	20,2493	69.434

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 53.700

Σ 8.866

Σ 44.834

Σ 9.077

Σ 35.757

Σ 724.051

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

724.051 €

+ Bodenwert

329.935 €

vorläufiger Ertragswert

1.053.986 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

boG (siehe Gebäudebeschreibung)

35.000 €

Ertragswert

1.018.986 €

10 Verkehrswert

10.1 Marktlage am Wertermittlungstichtag

Auffällig ist, dass im Gegensatz zum Vorjahr wieder in allen Teilmärkten eine Steigerung der Kauffälle zu verzeichnen war.

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist nach wie vor von einer hohen Nachfrage geprägt. Bei einer steigenden Anzahl von Kauffällen hat der Gutachterausschuss eine rückläufige Preisentwicklung von - 5 % festgestellt. Im Bereich der unbebauten Grundstücke für Geschosswohnungsbau führen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einer deutlichen Zurückhaltung bei den Investitionen, was sich sowohl in den sehr geringen Fallzahlen als auch in der rückläufigen Preisentwicklung im vergangenen Jahr bemerkbar gemacht hat. Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum ist bei den Weiterverkäufen von einer Stagnation, bei den Neubauwohnungen von einem leichten Plus von rd. 3 % und bei den Gründerzeitwohnungen von einem Kaufpreistrückgang in Höhe von rd. 5 % geprägt.

Zu den Teilmärkten im Einzelnen:

Kauffälle insgesamt:

- Steigerung der registrierten Kauffälle um rd. 18 % von 2.135 auf 2.511 Fälle
- Gesamtgeldumsatz wie im Vorjahr bei rd. 1,1 Mrd. EUR

Unbebaute Grundstücke:

- Anstieg der Kauffallzahlen um rd. 12 % (Vorjahr: 137 zu 154 in 2024)
- Verringerung des Gesamtgeldumsatzes um rd. 52 % (von 82 Mio. EUR auf rd. 39 Mio. EUR)
- Durchschnittliche Preisentwicklung von baureifem Land:
 - Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke: -5 %;
 - Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke: -5 %
 - Grundstücke für eine Gewerbe- und Industrienutzung: 0 %
 - Geschäftsgrundstücke (MK) der Bonner und Bad Godesberger Innenstadt: -5 %

Bebaute Grundstücke (Wohn-, gemischt und gewerblich genutzte Grundstücke):

- Anstieg der Kauffälle um rd. 13 % von 709 auf 798 Fälle
- Verringerung des Geldumsatzes um rd. 19 % von 708 Mio. EUR auf rd. 574 Mio. EUR
 - Steigerung beim Geldumsatz bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Rückgang bei den Mehrfamilienhäusern und Mischobjekten
 - der Geldumsatz bei den Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsobjekten hat sich nur leicht verringert, während sich der Geldumsatz bei den Gewerbe- und Industrieobjekten nahezu um den Faktor 10 verringert hat.

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 für die Bundesstadt Bonn)

10.2 Verkehrswert

Zusammenfassend schätzt der/die Unterzeichnende den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB des Grundstückes

Baumschulallee 34 in 53115 Bonn

unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wie der Lage, der Größe, des Schnittes, der Bebaubarkeit, der Bebauung, der Vermietungssituation, aber auch im Hinblick auf die Verkäuflichkeit unter der derzeitigen Marktlage in Anlehnung an die Ableitung vom Ertragswert zum **25.11.2025** auf:

1.020.000 €

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen erstellt, es ist ausschließlich für die Auftraggeber und den im Gutachten erwähnten Verwendungszweck bestimmt. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des/der Unterzeichnenden. Bei unzulässiger Weitergabe ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Rösrath, den 05. Mai 2026



.....
Patrick Wilden

11 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Übersichtsplan

Stadtplanausschnitt

Liegenschaftskarte mit Einzeichnung des Bewertungsgrundstückes

Naturgefahrenanalyse K.A.R.L. Gewerbeobjekt Onepager

Planunterlagen