

Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 223 K 37/25

Wertermittlungsgutachten

für das mit einem voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden sowie Garage im Bauwich bebaute Grundstück

Frankenweg 48
53225 Bonn



Wertermittlungsstichtag: 20. Januar 2026

Aktenzeichen des AG: 223 K 37/25

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert	€	360.000
Sachwert der baulichen Anlagen	€	340.000
Vorläufiger Sachwert	€	700.000
Marktanpassung	- €	60.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	120.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	520.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)	€	640.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	120.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	520.000
Verkehrswert nach Mängelbeseitigung	€	640.000
Jahresrohertrag	€	19.902
Verkehrswert / Jahresrohertrag		26,13
Bodenwertanteil	%	69,23
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	520.000

	Inhaltsverzeichnis
1	Allgemeines
1.1	Auftraggeber
1.2	Auftragsdatum
1.3	Zweck des Gutachtens / Grundlagen
1.4	Rechtliche Grundlagen
1.5	Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber
1.6	Auskünfte vom Auftraggeber
1.7	Vom Verfasser beschaffte Unterlagen
1.8	Vom Verfasser eingeholte Auskünfte
1.9	Ortsbesichtigung
1.10	Mieter / Nutzer
1.11	Bemerkungen
2	Grundstück
2.1	Grundbuch / Grundstücksdaten
2.2	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen
2.3	Beschreibung des Grundstücks
2.4	Beeinträchtigungen
2.5	Standort- / Grundstücksbeurteilung
3	Gebäude und Außenanlagen
3.1	Gebäudeart / Konzeption
3.2	Objektdaten
3.3	Baubeschreibung
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand
3.5	Beurteilung des Objektes
4	Bodenwert
4.1	Grundstücksgröße
4.2	Richtwerte / Vergleichswerte
4.3	Berechnung des Bodenwertes
5	Sachwert
5.1	Sachwert der baulichen Anlagen
5.2	Sachwert
6	Ertragswert
6.1	Ertragswertparameter
6.2	Berechnung des Ertragswertes
6.3	Ertragswert
7	Zusammenfassende Beurteilung
8	Verkehrswert
9	Anlagen

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn
Aktenzeichen des AG: 223 K 37/25

1.2 Auftragsdatum

16. Juli 2025

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Lt. dem o. a. Auftragsschreiben soll zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert für das mit einem freistehenden, voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden sowie Garage im Bauwich bebaute Grundstück, Grundbuch von Beuel, Blatt 9637, Gemarkung Beuel, Flur 15, Flurstück 2265, Hof- und Gebäudefläche, Größe 124 m², Flurstück 2264, Hof- und Gebäudefläche, Größe 58 m² und Flurstück 2455, Gebäude- und Freifläche, Größe 426 m², Frankenweg 48 in 53225 Bonn, zum Wertermittlungsstichtag 20. Januar 2026 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt werden.

1.4 Rechtliche Grundlagen

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

1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs (Blatt 9637) vom 6. Juni 2025

Es wird unterstellt, dass die übergebenen Unterlagen dem aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag entsprechen und vollständig zur Verfügung gestellt wurden.

1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- keine

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Bundesstadt Bonn, Flurkarte M 1:500, vom 11. September 2025
- Unterlagen aus der Bauakte (u.a. Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen, Flächenberechnungen, Baugenehmigungs- und Schlussabnahmebescheinigungen) unterschiedlichen Datums

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft über die Förderung mit öffentlichen Mitteln sowie zur Mietpreis- und Belegungsbindung der Bundesstadt Bonn vom 15. September 2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 13. Oktober 2025
- Auskunft über Erschließungskosten der Bundesstadt Bonn vom 13. Oktober 2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vom 3. November 2025
- Auskünfte über den Standort und Mieten vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen

1.9 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 20. Januar 2026.

1.10 Mieter / Nutzer

Das hier zu bewertende Einfamilienhaus nebst Garage stand zum Wertermittlungstichtag leer, zuvor erfolgte Eigentum durch den Erblasser.

1.11 Bemerkungen

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit und evtl. Kontaminationen sind nicht Bestandteil des Auftrags und wurden nicht vorgenommen; Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz sowie Kanaldichtheit, Asbest oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören ebenfalls nicht zum Gutachterauftrag. Hier wird auf die allgemeinen Anforderungen zum Umgang bei einer Ortsbesichtigung verwiesen: "Der einem Bewertungssachverständigen erteilte Auftrag erstreckt sich regelmäßig nicht auf die Suche nach verborgenen Baumängel [...]" (vgl. BGH-Urteil vom 10. Oktober 2013 - III 2 R 345 / 12). Insofern wird für die nicht einsehbaren Bauteile ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Des Weiteren wird angenommen, dass die baulichen Anlagen entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung erstellt und mängelfrei abgenommen wurden sowie eventuelle Umbauten, Erweiterungen o. ä. genehmigungskonform ausgeführt wurden.

Es wird angenommen, dass mögliche Steuern, Gebühren oder Beiträge vollständig erhoben und beglichen wurden.

Die im Rahmen der Sachwertermittlung ermittelten Herstellungskosten stellen kalkulatorische, objekt- und baujahrestypische Kostenansätze dar und sind daher ohne Anpassung nicht mit Neubauerstellungskosten gleichzusetzen.

Das vorliegende Gutachten inklusive aller Anlagen ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung oder Vervielfältigung bedarf einer schriftlichen Anfrage bei dem Unterzeichner und dessen Bestätigung.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden dem beglaubigten Grundbuchauszug vom 6. Juni 2025 entnommen.

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

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Beuel
Blatt	9637

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Beuel
Flur	15
Flurstück	2265
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
Lage	Frankenweg 48
Größe	124 m ²

Lfd. Nr. 2	
Gemarkung	Beuel
Flur	15
Flurstück	2264
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
Lage	Frankenweg 48
Größe	58 m ²

Lfd. Nr. 3	
Gemarkung	Beuel
Flur	15
Flurstück	2455
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Frankenweg 48
Größe	426 m ²

Gesamtgröße	m ²	608
-------------	----------------	-----

Anmerk. d. Verfassers: Das Bewertungsobjekt bzw. die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück, bestehend aus den drei Flurstücken, erstreckt sich über drei Flurstücke. Diese stehen in einem funktionalen Zusammenhang und werden gemeinsam genutzt, sodass sie aus gutachterlicher Sicht eine wirtschaftliche Einheit bilden und entsprechend einheitlich zu bewerten sind.

Jedoch sind in einem Zwangsversteigerungsverfahren einzelne Werte für die Flurstücke auszuweisen, was nachfolgend überschlägig erfolgt. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen bei einer separaten Veräußerung in Teilen rückzubauen wären, was nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr und einem wirtschaftlich verfügenden Eigentümer entsprechen würde. Somit handelt es sich bei den unter Punkt 8 ausgewiesenen Teilwerten der einzelnen Flurstücke ausdrücklich um keine Verkehrswerte gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB).

2.1.2 Abteilung I / Eigentümer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

Anmerk. d. Verfassers: Der unter der lfd. Nr. 6 eingetragene Vermerk des Amtsgerichts betrifft das laufende Zwangsversteigerungsverfahren und hat auftragsgemäß keinen wertrelevanten Einfluss.

2.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Baulasten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2.2 Sonstiges

Gemäß der Auskunft der Bundesstadt Bonn zur öffentlichen Förderung gilt das Objekt nicht als gefördert mit Wohnungsbaumitteln des Landes NRW und unterliegt somit keinen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

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

2.3 Beschreibung des Grundstücks

2.3.1 Makrolage / Infrastruktur

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.3 Mikrolage

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.4 Grundstücksform / Topographie

Das Bewertungsgrundstück umfasst drei Flurstücke, die aufgrund ihrer funktionalen und wirtschaftlichen Zusammengehörigkeit als eine Einheit betrachtet werden. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich daher auf das Gesamtgrundstück (nachfolgend als Bewertungsgrundstück bezeichnet).

Das Bewertungsgrundstück ist trapezförmig geschnitten und verfügt über eine ebene Topographie.

Die ca. 19,0 m lange, nördliche Grundstücksseite grenzt an den Frankenweg, von dem aus der Zugang zum Bewertungsobjekt sowie die Zufahrt zur Garage im Bauwich erfolgt.

Im Nordosten grenzt die ca. 34,0 m lange Grundstücksseite an ein unbebautes Nachbargrundstück (Flurstück 227/1).

Mit seiner rd. 17,0 m lange, südöstliche Rückseite grenzt das Bewertungsgrundstück an zwei unbebaute Flurstücke (222 u. 223), die als Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen ausgewiesen sind, sowie an einen schmalen Weg, der von dem Frankenweg abzweigt (Flurstück 233).

Auf einer Länge von rd. 34,0 m grenzt die westliche Seite an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 2358); es herrscht teilweise beidseitige Grenzbebauung durch die beiden Garagen.

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

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

Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB sind nach vorbenannter Auskunft noch zu zahlen, über deren Höhe lt. Angabe der Stadt Bonn derzeit noch keine Aussage getroffen werden kann.

Kanalbeiträge nach § 8 KAG NW sowie Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a-c BauGB sind nach vorbenannter Auskunft jedoch nicht mehr zu zahlen; Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NW sind zurzeit ebenfalls nicht zu zahlen, können jedoch für zukünftige Maßnahmen erhoben werden.

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

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Grundstück teilweise als erschließungsbeitragspflichtig einzustufen. Bei der Ermittlung des Bodenwertes werden noch zu zahlende Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB in angemessener Höhe berücksichtigt, da die Stadt berechtigt ist, jederzeit Vorauszahlungen /-leistungen zu verlangen.

2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7924-10 vom 17. Februar 1978, der für den betroffenen Bereich ein Reines Wohngebiet gemäß § 30 BauGB i.V.m. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer offenen, zweigeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie Baulinien und überbaubare Grundstücksflächen (WR - II / o / GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Baulinien) festsetzt.

Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück entsprechen dabei den Festsetzungen des Bebauungsplans; nachfolgend wird die planungsrechtliche Legalität der baulichen Anlagen unterstellt. Auf die vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen wird unter Punkt 3.4.1 eingegangen.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Stellplatzgebietszone II der Bundesstadt Bonn, in der gemäß der Stellplatzablösesatzung ein Ablösebetrag von 7.700 € je nicht nachweisbarem Stellplatz erhoben würde. Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück in der Reduktionszone 2, für die ein Reduktionsfaktor für die nachzuweisenden Stellplätze von 25 % benannt wird.

Für die Bewertung kann aufgrund eines vorhandenen Garagenstellplatzes unterstellt werden, dass bei Errichtung der baulichen Anlagen die baurechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen wurden.

2.3.7 Grundstückskennzahlen

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

Grundstücksgröße	m ²	608
bebaute Fläche	m ²	101
unbebaute Fläche	m ²	507
GRZ vorhanden		0,17
BGF gesamt	m ²	303
BGF anrechenbar	m ²	101
GFZ vorhanden		0,17
BRI	m ³	826
BMZ		1,36

2.4 Beeinträchtigungen

2.4.1 Altlasten / Standsicherheit

Untersuchungen bezüglich evtl. Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Lt. vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn ist das Grundstück weder von Altlasten noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

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

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

2.4.2 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren Einwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr erkennbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren nicht festzustellen.

Gemäß den vorliegenden Lärmkarten liegen die Belastungen durch den Straßenverkehr im Bereich des Bewertungsgrundstücks auf einem geringen Niveau. Die Belastungen durch den Schienenverkehr liegen tagsüber zwischen 55 und 60 dB(A) sowie nachts zwischen 50 und 55 dB(A). Die hieraus resultierenden Immissionen können die Wohnnutzung in gewissem Umfang beeinträchtigen und finden nachfolgend in den wertrelevanten Parametern angemessene Berücksichtigung.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bonner Stadtbezirk Beuel, im Bereich des Frankenweges, in einer durch Einfamilienhausbebauung geprägten Wohnlage. Die verkehrliche Anbindung sowie die infrastrukturelle Versorgung sind als gut zu beurteilen, da Einrichtungen des täglichen Bedarfs in angemessener Entfernung erreichbar sind.

Das Grundstück umfasst drei Flurstücke, die aufgrund ihrer funktionalen Zusammengehörigkeit eine wirtschaftliche Einheit bilden. Es weist eine insgesamt großzügige Grundstücksgröße bei ebener Topographie auf und verfügt über Gartenflächen sowie eine Garage als ergänzende Nebenanlage.

Die Nutzung ist ausschließlich wohnwirtschaftlich geprägt. Wertrelevante Immissionen sind durch den Schienenverkehr leicht gegeben.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren ist die Lage insgesamt als sehr gut einzustufen, was auch durch die Einordnung in der Wohnlagenkarte (13 Punkte) mit einer entsprechend hohen Bewertung bestätigt wird.

3

Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Bei dem ca. 1965 / 1966 errichteten Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden.

Der Zugang zu dem Einfamilienhaus erfolgt an der nördlichen Seite des Grundstückes über einen Fußweg und Differenzstufen zur Eingangstür.

Das Erdgeschoss (EG) verfügt ausgehend von einer Diele, in der sich auch die Treppe zum Untergeschoss (UG) und Dachgeschoss (DG) befindet, über ein Gäste-WC sowie eine Küche mit Abstellraum, ein Wohnzimmer mit Essbereich und ein Zimmer; vom Wohnzimmer mit Essbereich ist zudem die Küche und auf der Rückseite die Terrasse sowie in Folge der Garten erreichbar.

Im UG besteht ausgehend von einem Flur Zugang zum Öltankraum, in dem sich ein kellergeschweißter Öltank befindet. Des Weiteren gelangt man von dem Flur aus in den Heizungsraum, in dem sich der Ölheizkessel befindet. Der dritte Zugang vom Flur aus führt in einen großen Lagerraum, von dem aus zwei weitere Lagerräume erschlossen werden; von einem der Lagerräume ist über eine Kelleraußentreppe der rückwärtige Garten erreichbar.

Im Dachgeschoss (DG) befinden sich ausgehend von einem Flur ein Bad, zwei Schlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer. Von dem Flur gelangt man über eine Einschubtreppe zu dem Spitzboden (SB).

Der Spitzboden (SB) ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut und wird derzeit nicht genutzt; er dient lediglich in eingeschränktem Umfang als Abstellfläche.

Die Garage im Bauwich ist von dem Frankenweg anfahrbar und mit Betonplatten besfestigt.

Der Zugangsbereich zum Gebäude ist mit Betonplatten befestigt und einzelne, in Abstand zueinander gelegte Platten markieren den Weg zum rückwärtig angelegten Garten an der östlichen Seite des Gebäudes.

Einfriedungen bestehen in Form von verschiedenen Zaunanlagen sowie Hecken.

3.2 Objektdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden auf der Basis der vorliegenden Unterlagen mit der für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit ermittelt bzw. den Unterlagen entnommen.

Die Wohnflächen wurden mit Hilfe eines CAD-Programms in Anlehnung an die allgemein anerkannten Wohnflächenberechnungsvorschriften ermittelt (WoFIV).

Die anliegenden Grundrisse können von der Örtlichkeit geringfügig abweichen, was jedoch nur zu unbedeutenden Abweichungen bei den Wohnflächen führen kann.

3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung

Baujahr	1965 / 1966
wirtsch. Baujahr	1991

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

Lage	Bezeichnung	BRI m³	BGF		BGF	
			oberirdisch m²	unterirdisch m²	gesamt m²	anrechenbar m²
UG	Keller	258		101	101	
EG	Wohnen	278	101		101	101
DG	Wohnen	290	101		101	
Objekt gesamt		826	202	101	303	101

3.2.3 Stellplätze (EP)

Art der Stellplätze	Stück
EP Garage	1

3.2.4 Vermietbare Flächen

Einzel- flächen	vermietbare Flächen in m²							
	Wohnen							gesamt
EG	77,98							77,98
DG	50,70							50,70
gesamt m²	128,68							128,68

3.2.5 Verhältniszahlen

Lage	Objektdaten					Verhältniszahlen		
	BGF gesamt m²	BRI m³		WF m²	EP St	BGF/BRI	BGF/WF	EP/WF
UG	101	258				1/2,55		
EG	101	278		77,98		1/2,75	1/0,77	
DG	101	290		50,70		1/2,87	1/0,50	
gesamt	303	826		128,68	1	1/2,73	1/0,42	1/129

3.2.6 Geschosshöhen / Lichte Höhen / Nutzlasten

Geschoss	Geschosshöhe		Lichte Höhe			Nutzlast kN/m²
	von m	bis m	von m	bis m	Doppelboden in cm abgeh. Decke in cm	
UG		2,55*		2,05	n.vorh.	k.A.
EG		2,75		2,50	n.vorh.	k.A.
DG	0,90	6,00	1,00	2,40	n.vorh.	k.A.

* inkl. Bodenplatte

3.3 Baubeschreibung

Nachfolgend werden nur die wesentlichen, bei der Besichtigung erkennbaren Bau- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt.

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

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung und Sohle	Betonfundament und Stahlbetonbodenplatte
Tragkonstruktion	Stahlbeton oder Mauerwerk
Außenwände	Stahlbeton oder Mauerwerk
Innenwände	Stahlbeton, Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decken	Stahlbeton
Treppen	Holzwingentreppe, zum Spitzboden Einschubtreppe aus Stahl-/Holzkonstruktion
Dachkonstruktion	Satteldach aus Holzkonstruktion
Dachdeckung / -dichtung	Ziegeldeckung, Dachgauben verschiefert

3.3.2 Fassaden

verputzt und gestrichen

3.3.3 Ausbau

Fußböden	UG Estrichbelag, gestrichen teilweise auch gefliest EG und DG Parkett-, Laminat- oder Fliesenbelag SB Holzdielen
Wände	unbehandelt oder verputzt und gestrichen bzw. unverputzt und gestrichen EG - DG verputzt und Raufaser, gestrichen, Gäste-WC im EG rd. 1,40 m hoch gefliest, Küche 0,80 m im Bereich der Gerätezeile gefliest, Bad im OG raumhoch gefliest
Decken	unbehandelt oder verputzt und gestrichen bzw. unverputzt und gestrichen EG - DG verputzt und gestrichen, teilweise Raufaser, gestrichen, teilweise auch mit Holz verkleidet

Treppen	Holzkonstruktion mit Holztrittstufen und Holzgeländer, gestrichen
Türen	Hauseingangstür aus Aluminium, kunststoffbeschichtet und Glasausschnitt sowie feststehendes Seitenelement, zur Terrasse und Ausgang im UG Kunststofftüren mit Glasausschnitt
	UG Tür aus Aluminium, beschichtet oder MZ-Türen
	Innentüren aus Holz in Holzzarge, teilweise mit Glasausschnitt, teilweise auch Holzschiebetür
Tore	Stahltor seitlich am Hauseingang zum Garten
	Sektionaltor an der Garage, elektisch betätigt
Fenster	UG Stahlkellerfenster mit Ungeziefergitter
	EG - DG Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG und teilweise im DG mit Rollläden, manuel bedienbar, teilweise mit Ungeziefergitterung
Sonnenschutz	manuell bedienbare Markise über der Terrasse
3.3.4 Technischer Ausbau	
Versorgungsanschlüsse	Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Kanalanschluss an das öffentliche Kanalnetz
Heizung	ölbefeuerte Zentralheizungsanlage kellergeschweißter Öltank mit 4.500 l Kapazität
Warmwasserbereitung	dezentrale Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer oder Untertischgeräte
Sanitär	UG Duschtasse
	EG Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss
	DG im Badezimmer, Einbaubadewanne, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken, ein Zimmer mit Handwaschbecken
	Bewässerungsinstallation aus feuerverzinktem Stahl- oder Kupferrohr, Abwasserleitungen aus Guss- oder Kunststoffrohr
Elektroinstallationen	durchschnittliche Ausstattung; überwiegend unter Putz verlegt
Klingelanlage	vorhanden

3.3.5 Außenanlagen

Befestigte Flächen	Zugangsweg mit Betonplattenbelag, Zufahrtsbereich mit Betonverbundpflaster, weitere Wege auf dem Grundstück mit Betonplattenbelag
Grünanlagen	Baumbestand, Raseneinsaat, Koniferen
Einfriedungen	Hecken sowie Holzfängerzaun
Sonstiges	Terrasse mit Betonplattenbelag

3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Garage im Bauwich in Massivbauweise, Sektionaltor, elektrisch betätigt und rückwärtige Garagentür zum Garten

Eingangstreppe sowie Terrasse im Garten

Kelleraußentreppe in Massivbauweise mit Geländer aus Stahl, gestrichen

Im Kellergeschoss ist eine Sauna vorhanden, die jedoch als abgeschrieben anzusehen ist

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

3.4.1 Genehmigungskonformität

Zur Errichtung des Einfamilienhauses mit PKW-Garage hat ein Bauantrag vom 29. Dezember 1964 vorgelegen; die Baugenehmigung wurde am 20. September 1965 erteilt.

Des Weiteren existiert eine Bescheinigung vom 16. Februar 1966, welche die Abnahme des Rohbaus bestätigt.

Der Schlussabnahmeschein vom 8. August 1966 für die Errichtung des Einfamilienhauses mit PKW-Garage lag ebenfalls vor. Überdies lagen Genehmigungsunterlagen zum Einbau einer Ölheizung vor.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird im Übrigen unterstellt, dass für die Errichtung sämtlicher, sich auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen baulichen Anlagen eine Baugenehmigung erteilt wurde. Weiterhin wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform und ohne Beanstandungen errichtet und abgenommen wurden und dass darüber hinaus keine unzulässigen An-, Aus- oder Umbauten erfolgt sind.

3.4.2 Bautenstand und baulicher Zustand

Das Einfamilienhaus mit Garage in Bauwisch befand sich anlässlich der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand; teilweise bestand Instandhaltungsrückstau.

In den Jahren 2007 und 2009 wurde ein Großteil der Fenster erneuert. Zudem wurden die Elektroverteilung sowie die Abwasserleitungen ertüchtigt bzw. modernisiert und das Bad im DG überarbeitet. Jedoch waren an der Fassade Rissbildungen erkennbar, was zu überarbeiten ist.

Im UG waren übliche, altersbedingte Abnutzungserscheinungen zu erkennen. Im Bereich des Kellerausgangs war ein punktueller Feuchtigkeitsschaden festzustellen, der zu beheben ist.

In dem großzügigen Lagerraum im UG wiesen die Luftschächte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Verschmutzungen auf. Es wird eine Reinigung empfohlen, wobei anfallende Kosten über die üblichen Instandhaltungskosten abgedeckt sind.

Im EG wurden vereinzelt Rissbildungen im Wandbereich festgestellt, die insbesondere im Bereich des Gäste-WCs ausgeprägt sind. Der vorhandene Parkettboden wies übliche Gebrauchsspuren auf und erscheint überarbeitungsbedürftig. Demgegenüber ist das Gäste-WC als überaltert anzusehen.

Im DG im Bereich eines zur Gartenseite ausgerichteten Raumes wurden im Eckbereich optische Auffälligkeiten in Form von leichten Verfärbungen festgestellt, die möglicherweise auf das Lüftungs- bzw. Nutzungsverhalten zurückzuführen sind; wesentliche Feuchtigkeiterscheinungen waren nicht messbar.

Nachfolgend werden Kosten für übliche Renovierungsarbeiten in Abzug gebracht, wobei darauf hinzuweisen ist, dass sich die Räume im Übrigen in einem gut nutzbaren Zustand befanden, was beim Ansatz der Renovierungskosten angemessen gewürdigt wird. Somit sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr lediglich kleinere Renovierungsarbeiten erforderlich; auf die notwendige Modernisierung des Gäste-WCs wurde hingewiesen.

Der Spitzboden (Dachraum) ist über eine Einschubtreppe erreichbar, nicht ausgebaut und nicht gedämmt. Er ist als einfache Lagerfläche mit Dielenbelag ausgeführt. Überwiegend fehlen notwendige Unterspannbahnen die nachzurüsten sind.

Im Bereich des Kellerabgangs wurden übliche, altersbedingte Feuchtigkeiterscheinungen festgestellt. Die Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt durchschnittlichen Zustand. Überdies waren neben üblichen Abnutzungserscheinungen in der Garage keine wesentlichen Mängel erkennbar.

Weitere wertrelevante Mängel oder Schäden waren in den besichtigten Bereichen nicht erkennbar. Für die nicht besichtigten Bereiche und die nicht einsehbaren Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Eine technische Funktionsprüfung wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages bzw. wird eine volle Funktionsfähigkeit unterstellt.

3.4.3 Umweltverträglichkeit

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

In dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), das am 1. November 2020 in Kraft getreten ist, wurden die bisher gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie das Energieeinspargesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zusammengeführt.

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

Ein Energieausweis hat dem Verfasser nicht vorgelegen, so dass nachfolgend Kosten für die Erstellung berücksichtigt werden.

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

Neben einer ausreichenden Dämmung der Außenhaut (Fassaden) müssen die obersten Geschossdecken über beheizten Räumen bzw. das darüber liegende Dach sowie die Decken über unbeheizten Räumen (Keller, Garage etc.) entsprechend des GEG gedämmt werden.

Mit Ausnahme von Brennwert- und Niedertemperaturheizkesseln sind Heizkessel, die vor 1991 eingebaut wurden bzw. ab einem Alter von 30 Jahren, ausgetauscht werden; frei liegende Heizungs- / Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen sind nachträglich zu dämmen.

Zum 1. Januar 2024 trat die Novellierung des GEG in Kraft. Demnach müssen in Bestandsobjekten neu eingebaute Heizungen in Abhängigkeit der kommunalen Wärmeplanung spätestens bis zum 30. Juni 2026 (Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. spätestens bis zum 30. Juni 2028 (Städte mit weniger als 100.000 Einwohnern) mit mindestens 65,0 % erneuerbarer Energie betrieben werden.

Bis zum Ablauf dieser Fristen können in Bestandsobjekten weiterhin noch neue Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, eingebaut werden. Jedoch muss bei diesen Heizungen ab 1. Januar 2029 ein Anteil von mindestens 15,0 % erneuerbare Energien eingesetzt werden, der sich stufenweise auf einen Anteil von 60,0 % in 2040 erhöht.

Intakte Heizungen, die vor dem 1. Januar 2024 eingebaut wurden, können noch bis zum 31. Dezember 2044 mit fossilem Erdgas oder Heizöl betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln empfohlen.

Üblicherweise werden verbrauchsabhängigen Kosten, zu denen auch die Heizkosten zählen, von den jeweiligen Mietern selbst getragen. Seit dem 1. Januar 2025 beträgt die CO₂-Abgabe 55 €/t im Jahr. Nachfolgend werden vermierter- bzw. eigentümerseitig anfallende CO₂-Abgaben im Ansatz der nicht umlagefähigen Betriebskosten angemessen berücksichtigt.

Zum Zustand und zur Funktionsfähigkeit des Heizsystemes bzw. der Heizungsanlage können keine wertenden Aussagen getroffen werden. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass die Gastherme 2014 erneuert wurde und somit weiter genutzt werden kann.

Der überwiegende Teil der Fenster wurde zwischenzeitlich ausgetauscht. Punktuell sind noch einzelne Fenster auszutauschen, wofür nachfolgend entsprechende Kosten in Abzug gebracht werden. Ferner werden nachfolgend Kosten für eine nachträgliche Dämmung der Fassade, der Decke zum UG und der Kehlbalkenlage im DG berücksichtigt.

Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1986 und ist vor dem Hintergrund der steigenden Anforderungen auszutauschen. Dabei wird auf eine weitere Anpassung der Heizverteilung etc. verzichtet, da dies zu geänderten Wertansätzen führen würde.

Die zu berücksichtigenden (energetischen) Sanierungsmaßnahmen sind werterhöhend einzustufen, was nachfolgend u.a. durch Verlängerung der Restnutzungsdauer modifiziert wird.

3.4.4 Kanaldichtheitsprüfung

Eine Bescheinigung bzgl. der Zustands- und Funktionsprüfung der Abwasserleitungen hat nicht vorgelegen.

Gemäß §§ 60 bis 61 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (SüwVO Abw) sind Betreiber von privaten Abwasserleitungen verpflichtet, diese so zu errichten und zu betreiben, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung den anerkannten Regeln der Technik entsprechen (Funktionsfähigkeit nach DIN 1986 Teil 30 und DIN EN 1610).

Außer in Wasserschutzgebieten, in denen besondere Regelungen gelten, sind gewerbliche und industrielle Abwasserleitungen, die vor 1990 errichtet wurden, bis zum 31. Dezember 2020 zu prüfen. Für alle anderen privaten Abwasserleitungen ohne landesrechtliche Vorgaben können die Gemeinden eigene Satzungen mit Fristen festlegen.

Innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten sind häusliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1965 errichtet wurden und industrielle oder gewerbliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1990 errichtet wurden, erstmals bis zum 31. Dezember 2015 zu überprüfen; für alle übrigen Abwasserleitungen verlängert sich diese Frist bis zum 31. Dezember 2020.

Die auf den vormals gültigen § 61a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) zurückgehenden Satzungen der Gemeinden sind außer Kraft gesetzt bzw. werden derzeit angepasst.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird aufgrund der Eindrücke anlässlich der Ortsbesichtigung unterstellt, dass eine Kanaldichtheit für die vorhandene Grundstücksentwässerung bis zur Übergabe in den öffentlichen Kanal im derzeitigen Zustand nachgewiesen werden kann.

3.4.5 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich evtl. Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages; Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Belastungen bestehen nicht.

Bezüglich der baulichen Anlagen wird die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten bzw. belasteten Baustoffen unterstellt.

3.4.6 Befall tierischer oder pflanzlicher Schädlinge

Untersuchungen bzgl. eventuellen Befalls gehören nicht zum Bewertungsauftrag und wurden auch nicht durchgeführt; für die Bewertung wird Freiheit von jeglichen Schädlingen angenommen.

3.4.7 Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau etc.

- Dämmung der Fassade inkl. Beseitigung von Rissbildungen und punktueller Erneuerung von Fenstern				
m ²	200 à €	250	-€	50.000
- Austausch des Heizkessels, pauschal			-€	30.000
- Renovierung der Innenräume inkl. Modernisierung des Gäste-WCs				
m ²	128,68 à €	200	-€	25.736
- Dämmung der Kellerdecke und der Decke zum Spitzboden sowie Installation Unterspannbahnen			-€	13.000
Zwischensumme			-€	118.736
Unvorhergesehenes/Rundung/Beschaffung eines Energieausweises			-€	1.264
erforderliche Aufwendungen gerundet			-€	120.000

Bei der nachfolgenden Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag werden die o. a. Kosten in Abzug gebracht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten nur überschlägig ermittelt wurden und Abweichungen sowohl nach oben als auch nach unten möglich sind.

Die vorstehend berücksichtigten Aufwendungen stellen teilweise (energetische) Sanierungsmaßnahmen dar, die als werterhöhend einzustufen sind und bei der nachfolgend angesetzten Restnutzungsdauer und den Mietansätzen angemessen berücksichtigt werden.

3.5 Beurteilung des Objektes

Das ca. 1966 errichtete, freistehende, voll unterkellerte eingeschossige Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage im Bauwich befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem durchschnittlichen, dem Alter entsprechenden Zustand; teilweise bestand Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf.

Der Zuschnitt und die Raumaufteilung des Einfamilienhauses entsprechen dabei den heutigen Anforderungen an Wohnraum.

Nachfolgend kann, insbesondere unter Berücksichtigung der Durchführung der vorbenannten Maßnahmen, von einer dauerhaften, uneingeschränkten Wohnnutzung ausgegangen werden.

4 Bodenwert

4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m ²	608
Bauland	m ²	608

4.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Das Bewertungsgrundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone Schwarzerheindorf; für den Bereich um das Bewertungsgrundstück werden zwei Bodenrichtwerte (Nr. 91000 und 91001) ausgewiesen.

Von www.boris.nrw.de wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 ein Bodenrichtwert für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück in Höhe von 680 €/m² (ebf) benannt, der sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück in der Grabenstraße bei zweigeschossiger Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie einer Grundstücksgröße von 400 m² bezieht.

Darüber hinaus wurde ein Bodenrichtwert in Höhe von 650 €/m² (ebf) benannt, der sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück im Frankenweg bzw. Büchelgarten in einem Allgemeinen Wohngebiet bei einem zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbau und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bezieht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2026 seitens des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn noch nicht veröffentlicht waren. Jedoch war bereits eine Verminderung der Bodenwerte für Einfamilienhausgrundstücke erkennbar, was nachfolgend Berücksichtigung findet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum ein Zuschlag von 20 % vorzunehmen ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bodenrichtwerte zum 1. Januar 2026 seitens des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn noch nicht veröffentlicht waren. Jedoch war bereits eine Verminderung der Bodenwerte für Einfamilienhausgrundstücke erkennbar, was nachfolgend Berücksichtigung findet.

Richtwert 1 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	680
Grundstücksgröße	m ²	400
Nutzungsart	WR-Gebiet	
Geschossigkeit	I-II	
Richtwert 2 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	650
GFZ	0,80	
Nutzungsart	WA-Gebiet	
Geschossigkeit	II-III	
vorhandene GFZ	0,17	
vorhandene Geschosse	I + DG	

Bei der nachfolgenden Wertermittlung wird auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert 1 abgestellt, der mithilfe der seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten angemessen angepasst wird. Zudem wird auf den sodann abgeleiteten Bodenwert ein zusätzlicher Abschlag von 5 % infolge der erkennbaren wirtschaftlichen Entwicklungen, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, vorgenommen. Auf einen weiteren Abschlag aufgrund der vorhandenen Immissionen durch den Schienenverkehr etc. kann verzichtet werden, da diese Beeinträchtigung bereits im ausgewiesenen Bodenrichtwert Berücksichtigung fanden.

Zudem sind noch anfallende Erschließungsbeiträge unter kaufmännischer Vorsicht in Abzug zu bringen, da die Stadt jederzeit Vorausleistungen verlangen kann; Angaben zu anfallenden Kosten wurden seitens der Stadt nicht mitgeteilt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass das Bewertungsgrundstück medial vollständig erschlossen ist. Angaben zu den noch offenen Beiträgen bzw. Maßnahmen wurden seitens der Stadt nicht gemacht. Es wurde lediglich mitgeteilt, dass Restmaßnahmen im Bereich der Straßen bzw. Fußwege und deren Beleuchtung erforderlich sind. Erfahrungsgemäß liegen anfallende Kosten bei etwa 25 €/m², was auch entsprechenden Kostenkennwerten des Baukosteninformationsdienstes (BKl) entspricht.

		m ²	Faktor		
Umrechnungskoeffizient des Richtwertgrundstücks		400	1,0300		
Umrechnungskoeffizient des Bewertungsgrundstücks		608	0,9676		
			0,9394		
Anpassung über die Umrechnungsfaktoren	680	x	0,939	=	639 €/m ²
Abschlag aufgrund wirtschaftlicher Entwicklung	639	x	0,950	=	607 €/m ²
			rd.	=	610 €/m ²
gewählter, angemessener Wert					
Bauland (ebf)	€/m ²	610			

4.3 Berechnung des Bodenwertes

			BW-Verzinsung		BW-Stichtag
Bauland (ebf)					
m ²	608 à €	610	€	370.880	€ 370.880
Erschließungskosten Bauland (zu zahlen)					
m ²	608 à €	25		-€	15.200
Rundung			- €	880	€ 4.320
Bodenwert gerundet			€	370.000	€ 360.000

Der Bodenwertanteil (ebf) beträgt bei einer Wohnfläche von 129 m² rund 2.875 €/m² WF.

5 Sachwert

5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

5.1.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr 1965 / 1966

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Flächen- und Objektqualität und des unter Punkt 3.2.1 aufgeführten Baujahres wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit 45 Jahren eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der üblichen bzw. wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) für vergleichbare Objekte ergibt sich das nachfolgend aufgeführte wirtschaftliche Baujahr.

wirtsch. Baujahr		1991
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
wirtsch. Alter	Jahre	35
wirtsch. Restnutzungsdauer	Jahre	45

5.1.2 Index zum Wertermittlungsstichtag

www.destatis.de / Wohngebäude

Index NHK 2010	2010	=	100,0 (Basis 2010 = 100,0)
entspricht Index	2021	=	70,8 (Basis 2021 = 100,0)
Index Stichtag	IV / 2025	=	135,0 (Basis 2021 = 100,0)

5.1.3 Ableitung Herstellungskosten

Sofern nachfolgend nichts Gegenteiliges aufgeführt wird, sind in dem angesetzten Basiswert besondere bauliche Anlagen an Dach und Fach des Bewertungsobjektes (beispielsweise, Dachgauben, Kellerlichtschächte etc.) bereits anteilig enthalten. Für den vorhandenen Spitzboden erfolgt ein angemessener Zuschlag.

Basis	freistehende Einfamilienhäuser (UG, EG, DG)		
Typ	1.01		
Ausstattungsstandard	3-4		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m²	835-1.005 (inkl. 17% BNK)

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 950 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m² BGF angesetzt.

Der Ausgangswert von 950 €/m² BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungsstichtag angepasst:

Basis EFH rd.	€	950 / 70,8 x 135,0	€	<u>1.810</u>
---------------	---	--------------------	---	--------------

5.1.4 Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Herstellungskosten	BGF	€/m²	1.810	
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%	6	
Herstellungskosten Bauteile gesamt				
m² 303 à € 1.810				€ 548.430
(entspricht rd. 664 €/m³)				
Außenanlagen / Hausanschlüsse				
pauschal	%	6		€ 32.906
Zwischensumme				€ 581.336
Besonders zu veranschlagende Bauteile				
Garage	€	10.000		
Eingangstreppe und Terrasse	€	10.000		
Kelleraußentreppe	€	5.000		
	€	25.000		€ 25.000
Herstellungskosten 2026				€ 606.336

5.1.5 Alterswertminderung

linear	%	44	- €	266.788
(Alter = 35 Jahre, RND = 45 Jahre, GND = 80 Jahre)				
Zwischensumme			€	339.548
Rundung			€	452

5.1.6 Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt

€ 340.000

5.2 Sachwert

Bodenwert (aus 4.3)	€	360.000
Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt (aus 5.1.6)	€	340.000
Vorläufiger Sachwert ungemindert	€	700.000

Beim Sachwertverfahren ist der vorläufig ermittelte, ungeminderte Sachwert durch entsprechende Sachwert- bzw. Marktanpassungsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Sachwertfaktoren für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ermittelt, die in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes von rd. 700.000 € bei 0,92 lagen.

Seitens des Gutachterausschusses wird darauf hingewiesen, dass die Auswertungen der Sachwertfaktoren einer großen Streuung unterliegen und damit die Zuverlässigkeit sehr eingeschränkt ist. Der Gutachterausschuss empfiehlt, die Sachwertfaktoren durch andere Wertermittlungsverfahren zu überprüfen.

Nachfolgend wird ein Sachwertfaktor von 0,92 ausgewiesen berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der bislang vorgenommenen Rundungen ergibt sich nachfolgender (gerundeter) Abschlag.

Marktanpassung	- €	60.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	120.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	520.000

6 Ertragswert

6.1 Ertragswertparameter

6.1.1 Marktsituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.2 Vermietungssituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

6.1.3 Aktueller Jahresrohertrag

Zum Wertermittlungsstichtag besteht Leerstand, sodass keine Ist-Mieteinnahmen erzielt werden. Der Jahresrohertrag wurde daher auf Basis einer marktüblichen, nachhaltig erzielbaren Miete kalkulatorisch abgeleitet. Ein angemessener Leerstandsanteil ist im Rahmen des Mietausfallwagnisses berücksichtigt.

6.1.4 Marktüblicher Jahresrohertrag

Der marktüblich erzielbare Jahresrohertrag wird auf der Basis angemessener Nettokaltmieten wie folgt ermittelt:

Nutzungsart	m²/St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m²/St	€ gesamt	€ p. m²/St	€ gesamt
Wohnen, EG	77,98	12,50	974,75	150,00	11.697,00
Wohnen, DG	50,70	12,50	633,75	150,00	7.605,00
EP Garage	1	50,00	50,00	600,00	600,00
Flächen gesamt	128,68	12,50	1.608,50	150,00	19.302,00
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			1.658,50		19.902,00

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt auf der Basis des o. a. marktüblichen Jahresrohertrages.

6.1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn weist im Grundstücksmarktbericht 2025 für freistehende Einfamilienhäuser mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren (± 12 Jahre) bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 1,92 % aus; die Standardabweichung beträgt $\pm 0,35$ Prozentpunkte. Den Ableitungen des Gutachterausschusses lagen dabei eine Gesamtnutzfläche von 169 m² und eine durchschnittliche Miete von 11,10 €/m² p. M. zugrunde.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der zuständige Gutachterausschuss bereits erste Daten und Auswertungen für den Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlicht hat. Dabei zeigt sich, dass der für das Bewertungsobjekt relevante Liegenschaftszinssatz weiterhin bei 1,90 % liegt. Gleichzeitig haben sich die zugrunde liegenden Einflussgrößen sowie deren Streubreiten (Standardabweichungen) in Teilen verändert, ohne dass sich hieraus eine abweichende Einordnung für das vorliegende Objekt ergibt.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 1,90 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis von 3.909 €/m² sowie zu einem Faktor vom 26,1-fachen des aktuellen Jahresrohertrags und ist entsprechend den vorstehend aufgeführten Auswertungen als marktüblich bzw. angemessen anzusehen.

6.1.6 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Dem Objekt und der Ausstattung entsprechend werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten

Wohneinheit	€/St	360,00
EP Garage	€/St	50,00

Instandhaltungskosten

Wohnen	€/m ²	14,00
EP Garage	€/St	100,00

Mietausfallwagnis

pauschal	%	2,00
----------	---	------

Betriebskosten (nicht umlagefähig)

pauschal	%	3,50
----------	---	------

(entspricht 5,41 €/m² bei einer WF von 129 m²)

6.2 Berechnung des Ertragswertes

6.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4)	€	19.902
---	---	--------

6.2.2 Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 6.1.6)

Verwaltungskosten						
Wohneinheit						
St	1 à €	360,00	€	360		
EP Garage						
St	1 à €	50,00	€	50		
Verwaltungskosten gesamt				€	410	€ 410
(entspricht 2,06 % des Jahresrohertrages)						
Instandhaltungskosten						
Wohnen						
m²	128,68 à €	14,00	€	1.802		
EP Garage						
St	1 à €	100,00	€	100		
Instandhaltungskosten gesamt				€	1.902	€ 1.902
(entspricht 9,56 % des Jahresrohertrages)						
Mietausfallwagnis						
%	2,00 von €	19.902			€	398
Betriebskosten (nicht umlagefähig)						
%	3,50 von €	19.902			€	697
Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt					€	3.407 - € 3.407
(entspricht 17,12 % des Jahresrohertrages)						

6.2.3 Jahresreinertrag	€	16.495
------------------------	---	--------

6.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert aus 4.3)

%	1,90 von €	370.000	- €	7.030
---	------------	---------	-----	-------

6.2.5 Reinertrag der baulichen Anlagen	€	9.465
--	---	-------

Restnutzungsdauer	J.	45
Liegenschaftszinssatz	%	1,90
Kapitalisierungsfaktor		30,07

Zwischensumme	€	284.613
Rundung	- €	4.613

6.2.6 Ertragswert der baulichen Anlagen	€	280.000
---	---	---------

6.3 Ertragswert

Bodenwert (aus 4.3)	€	360.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)	€	280.000
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen	€	640.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	120.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	520.000

7 Zusammenfassende Beurteilung

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

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

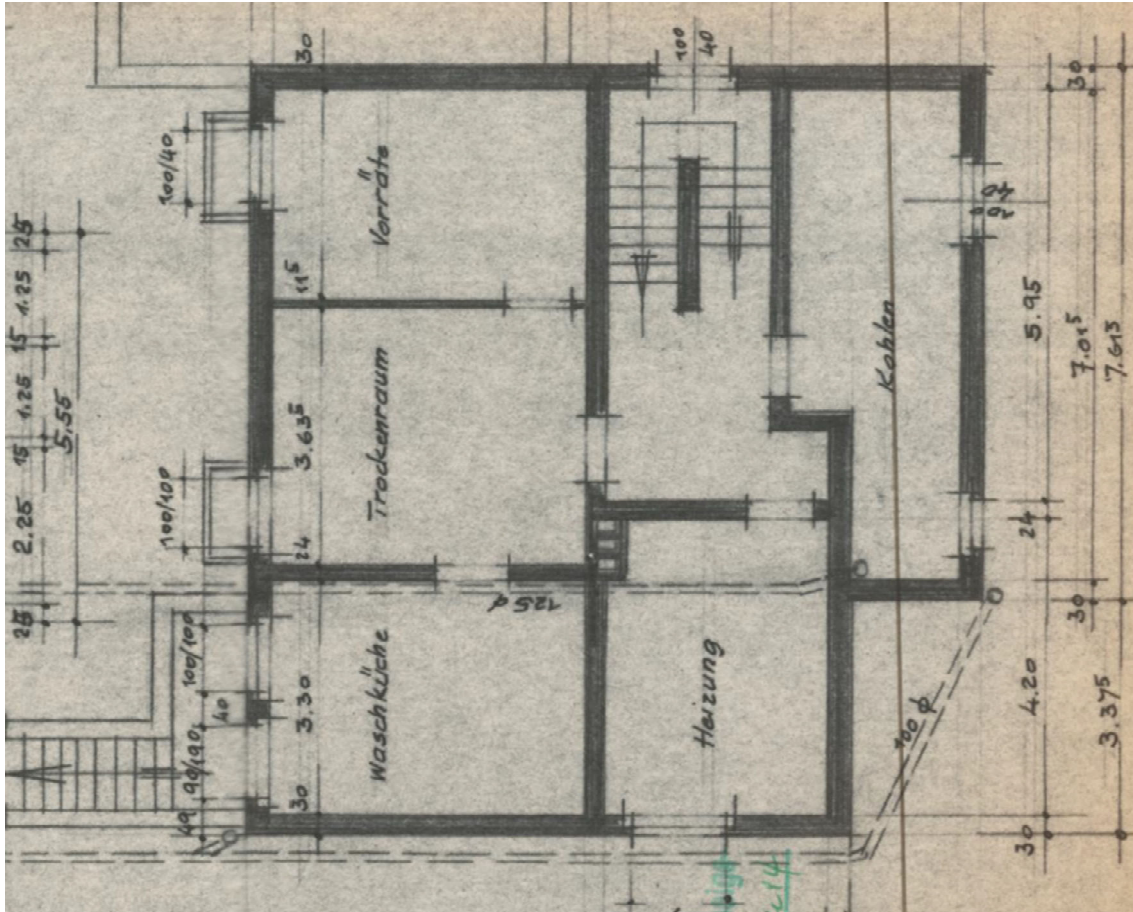
Die Berechnung des Ertragswertes erfolgte ausschließlich als Kontroll- und Vergleichswert.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat zum Stichtag 1. Januar 2025 bei den Ableitungen der Liegenschaftszinssätze einen durchschnittlichen Kaufpreis für freistehende Einfamilienhäuser von 4.820 €/m² (± 1.141 €/m²) Wohnfläche ermittelt.

Lt. Immobilienpreiskalkulator von www.boris.nrw.de liegt der Wert eines vergleichbaren Einfamilienhauses unter Angabe beschreibender Parameter (u.a. BJ 1966, gute Lage, Wohnfläche) bei 4.920 €/m² (mängelfrei) bzw. 3.950 €/m² (mängelbehaftet).

Der ermittelte Verkehrswert (ohne Ertragsanteil des Stellplatzes) führt zu einem Wertanteil von rd. 3.909 €/m² und ist entsprechend des Gebäudetyps, der Lage und Ausstattung als marktgerecht einzustufen.

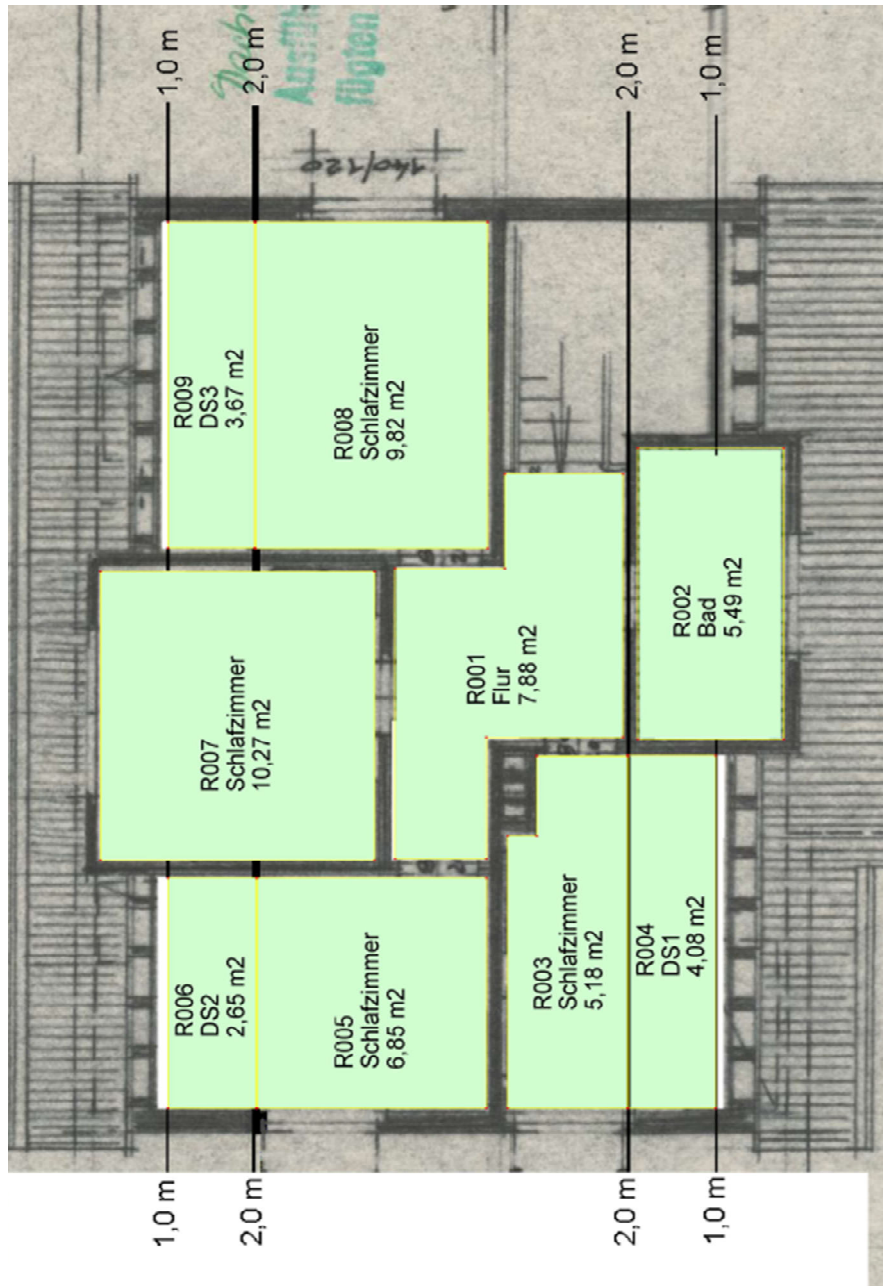
Nach Mängelbeseitigung führt der Verkehrswert (ohne Ertragsanteil des Stellplatzes) zu einem Wertanteil von 4.840 €/m² und ist als marktüblich einzuschätzen.



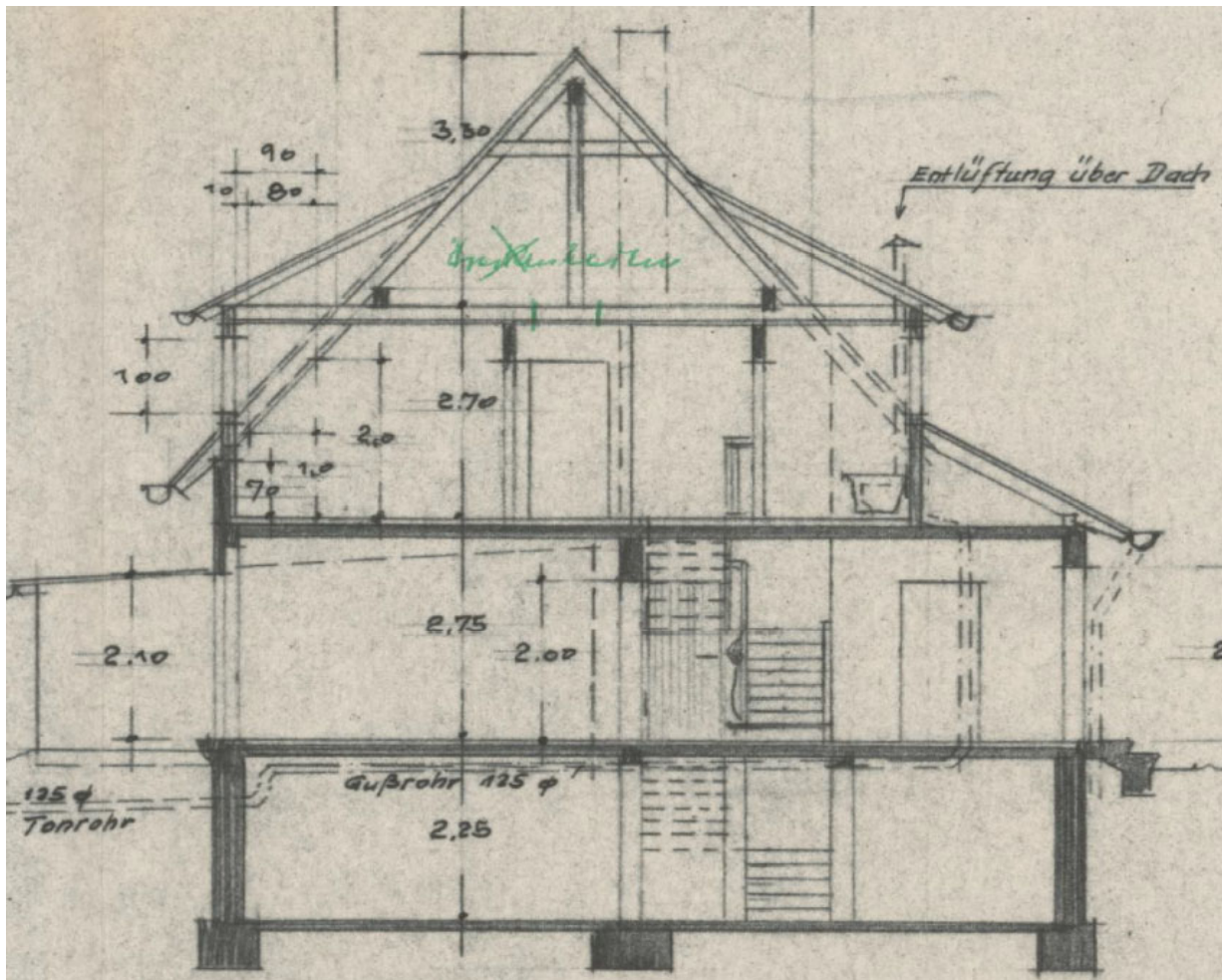
Grundriss Untergeschoss (Maßstab 1:100, verkleinert)



Grundriss Erdgeschoss (Maßstab 1:100, verkleinert)



Grundriss Dachgeschoss (Maßstab 1:100, verkleinert)



Grundriss Schnitt (Maßstab 1:100, verkleinert)

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m²	Anrechnung %	WF / NF m²
EG	Flur	R001	12,36	100,00	12,36
	WC	R002	1,62	100,00	1,62
	Abstellraum	R003	1,22	100,00	1,22
	Küche	R004	11,74	100,00	11,74
	Essen	R005	14,23	100,00	14,23
	Wohnraum	R006	29,44	100,00	29,44
	Arbeitsraum	R007	7,37	100,00	7,37
Summe EG					77,98
DG	Flur	R001	7,88	100,00	7,88
	Bad	R002	5,49	100,00	5,49
	Schlafzimmer	R003	5,18	100,00	5,18
	DS1	R004	4,08	50,00	2,04
	Schlafzimmer	R005	6,85	100,00	6,85
	DS2	R006	2,65	50,00	1,33
	Schlafzimmer	R007	10,27	100,00	10,27
	Schlafzimmer	R008	9,82	100,00	9,82
	DS3	R009	3,67	50,00	1,84
Summe DG					50,70
Wohnfläche gesamt					128,68

[illegible]