

Dipl.-Ing. Petra Schotten



Sachverständigenbüro Schotten
Strangheidgesweg 49
53347 Alfter

Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

Tel. 02222 - 979738
Fax 02222 - 979736
Mobil 0171 - 3776136

e-mail: petra.schotten@t-online.de
www.immocheck-kölnbonn.de

Datum: 15.07.2025
Az.: G25/2024

GUTACHTEN (Internetversion)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des Grundbesitzes

53229 Bonn, Hauptstr. 103



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **17.04.2025** ermittelt
mit

rd. **438.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren **223 K 50/24**
Az. des Gerichts:

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Beurteilung der Lage	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.5.3	Bauordnungsrecht	18
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	19
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	19
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	20
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2	Wohngebäude	21
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	24
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	26
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	27
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	27
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	29
3.2.7	Zustand des Gebäudes	29
3.3	Außenanlagen	30
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	31
4.1	Grundstücksdaten.....	31
4.1.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.1.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
5	Verkehrswert	33

Übersichtsblatt:

Bewertungsobjekt:	Bebautes Grundstück.
Kurzbeschreibung:	Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück. Das ursprüngliche Gebäude wurde vermutlich in den 50er Jahren als Bauzeitwohnung errichtet und Anfang der 60er Jahre durch 2 Anbauten erweitert. In Teilbereichen besteht ein dem Alter entsprechender Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Unabhängig hiervon hinterlassen Wohnhaus und die Außenanlagen einen gepflegten Gesamteindruck. Mit Rechtskraft des aktuellen Bebauungsplans im Jahre 1988 hat sich eine gegenüber dem Errichtungszeitpunkt veränderte planungsrechtliche Rechtsgrundlage ergeben und es handelt sich zum Wertermittlungsstichtag bei dem zu bewertenden Grundstück um eine künftige Gemeinbedarfsfläche „Schule“.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Holzlar Blatt 10076, lfd. Nr. 1, Gemarkung Holzlar, Flur 10, Flurstück 417, Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 103.
Wertermittlungsstichtag:	17.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	17.04.2025
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1962
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 114 m ²
Grundstücksgröße (gesamt):	915 m ²
Mietverhältnisse:	eigengenutzt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	keine
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine

Wertermittlung:	
• Rohertrag, rd.	15.768,00 €
• Bewirtschaftungskosten, rd.	2.418,36 €
• boG, rd.	-45.000,00 €
• Ertragswert, rd.	436.000,00 €
• Sachwert, rd.	439.000,00 €
• Verkehrswert, rd.	438.000,00 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Bebautes Grundstück.

Objektadresse: Hauptstr. 103
53229 Bonn

Grundbuch- und Katasterangaben: Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Holzlar Blatt 10076,
lfd. Nr. 1, Gemarkung Holzlar, Flur 10, Flurstück 417,
Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 103 (9,15 a)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

Auftragseingang vom 20.12.2024

Eigentümer: a) xxx zu einem $\frac{1}{2}$ Anteil
b) xxx zu einem $\frac{1}{2}$ Anteil

Verfahrensbevollmächtigte zu a)
xxx

Mieter: Zum Wertermittlungsstichtag wird das zu bewertende Wohnhaus durch den Eigentümer unter b) eigengenutzt wird.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundbesitz in der Gemarkung Holzlar.

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag:	17.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
	Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag ermittelt. Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. D.h. die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag; gleichzeitig wird damit aber auch unterstellt, dass dieser Veräußerung ein üblicher Vermarktungszeitraum vorausgegangen ist.
Qualitätstichtag:	17.04.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	17.04.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und eine Außenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	• xxx • die Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten
Amtliche Hausnummer:	Hauptstr. 103, 53229 Bonn
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war in der zu bewertenden Liegenschaft keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Einbauküche (Alter ca. 20 Jahre): Der Zeitwert wird in freier Schätzung pauschal in Höhe von 2.000 Euro geschätzt. Darüber hinaus ist kein Zubehör oder gewerbliches Inventar i.S. d. §§ 97 und 98 BGB vorhanden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 15.11.2024 (letzte Änderung am 15.11.2024) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarte
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 10.07.2025
- Amtliche Bauakte der Stadt Bonn
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bonn
- Aktueller Bonner Mietspiegel
- Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation
- Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 19.12.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen.

Das Gutachten soll u.a. auch folgende Angaben und Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber);
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen;
(siehe Abschnitt 1.3)

- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen;
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis;
- Angabe zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
(siehe Abschnitt 2.3 bis 2.5)

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 28.03.2025 über den am 17.04.2025 vorgesehenen Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung der Räumlichkeiten durchgeführt werden.

Hinweis:

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Die in Abteilung II vorhandenen Eintragungen bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Bonn (ca. 336.465 Einwohner) Ortsteil Holzlar (ca. 10.122 Einwohner) im Stadtbezirk Beuel (ca. 68.642 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 34,9 km entfernt) Bonn-Beuel (ca. 7,9 km entfernt) Sankt Augustin (ca. 3,3 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 60,7 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Pützchen, A59/A565 (ca. 2,60 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Siegburg Bf. (ca. 6,0 km entfernt) Bonn Hbf (ca. 12,90 km entfernt) Hangelar Mitte Bf. (ca. 2,2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 15,7 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk „Beuel“, der alle rechtsrheinischen Ortsteile von Bonn umfasst.

Der Stadtbezirk Beuel reicht im Norden an die Siegmündung, Niederkassel und Troisdorf, im Osten grenzt Beuel an Sankt Augustin und im Süden an Königswinter. Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich an der Ostseite des Naturschutzgebietes Ennert im Ortsteil Holzlar, der zusammen mit Hoholz eine in sich abgeschlossene Siedlung bildet. Der Ortsteil ist umringt von den Ortsteilen Vilich-Müldorf im Nord-Westen. Pützchen/Bechlinghoven im Westen und Holtorf im Süden, Hoholz im Süd-Osten. Das Grundstück grenzt unmittelbar an die süd-östlich der zu bewertenden Liegenschaft gelegenen Grundschule des Ortsteils und befindet sich an der nord-östlichen Grenze des Naturschutzgebiets „Ennert“, an das vorhandene Auenwaldgebiet in der Bachniederung des Mühlenbaches angrenzend.

Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in fußläufiger Nähe. Darüber hinaus orientiert sich der Ortsteil nach Beuel und nach Bonn-Innenstadt, die neben den vorhandenen öffentlichen Verkehrsmitteln über die Bundesstraße B56 sowie der Bundesstraße B42 und den Bundesautobahnen A59 und A565 gut erreichbar sind.

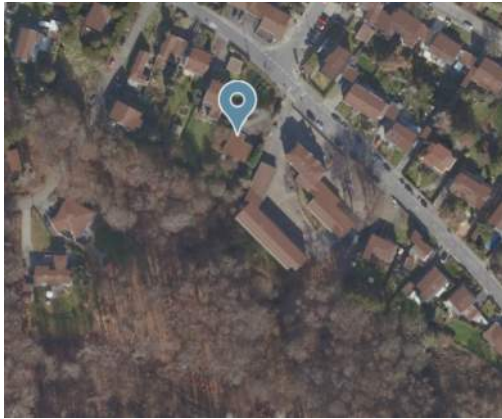
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die Lärmkarten zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an.

In der 16. Verkehrslärmschutzverordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt, die beim Ausbau von Straßen in Wohngebieten nicht überschritten werden sollen:



- In den Nachtstunden: 49 db(A)
- Tagsüber: 59 db(A)

Die Lärmkarte weist auf der straßenzugewandten Seite einen erhöhten Lärmpegel von 60 dB(A) bis 65 dB(A) im 24h-Pegel auf. Der gemessene Nachtpegel beträgt in diesem Bereich 50 dB(A) bis 55 dB(A). Darüber hinaus waren im Rahmen der Wertermittlung keine Lärmemissionen feststellbar.

Auszug Lärmkarte: 24h-Pegel Straße



Legende



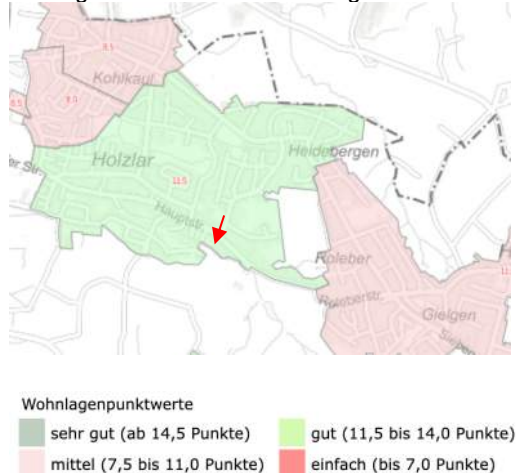
Topografie:

Ebene Lage, Gartenseite mit Süd-West-Ausrichtung.

2.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Auszug aus der Bonner Wohnlagenkarte 2023



Zur Beurteilung der Wohnlage hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 12. November 2024 einen neuen qualifizierten Mietspiegel für die Bundesstadt Bonn beschlossen, der eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und der Wohnlage bietet. Er ist auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Bonn entstanden und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er ist qualifiziert im Sinne des § 558 d BGB und ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in der Bundesstadt Bonn. Der Mietspiegel ist ab dem 1. Dezember 2024 als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB für das Bonner Stadtgebiet gültig.

Die Wohnlagenbewertung einfach (Lage 1: bis 7 Punkte) bis sehr gut (Lage 4: ab 14,5 Punkte) wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vorgenommen und zum 01.08.2023 fortgeschrieben. Die Wohnlage beschreibt und bewertet äußere Lagemerkmale - insbesondere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen - eines Gebiets, bzw. einer Straße sowie die Entfernung zum Zentrum (Zentralitätsfaktor). Die Wohnlagenkarte weist hiernach für die betreffende Zone eine gute Lage aus (Mietlage 3, Lagewertpunkt 11,5).

Straßenausbau:**Öffentliche Erschließungsanlage: „Hauptstraße“**

- Voll ausgebaut,
- Fahrbahn aus Bitumen
- Beidseitig Gehwege vorhanden

Privater Zufahrtsweg:

- gepflastert

**Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:****Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:**

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss

Stellplätze:

Im öffentlichen Straßenraum bestehen im begrenzten Umfang Parkmöglichkeiten. Ausgehend von der zum Stichtag realisierten Nutzung auf dem zu bewertenden Grundstück werden 2 Stellplätze in der weiteren Betrachtung in angemessener Höhe berücksichtigt.

**Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten,
Überbau:**

Es besteht keine Grenzbebauung.

Anmerkung:

- Es besteht für den Bereich der zu bewertenden Liegenschaft die bauplanungsrechtliche Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche „Schule“. Diesbezüglich wird auf Abschnitt 2.5 verwiesen.
- Nach Auskunft der (Mit)Eigentümerin wird das angrenzende Flurstück 232 durch die benachbarte Grundschule als Lehrgarten genutzt und überquert mit ihrer Zustimmung zu bestimmten Zeitpunkten den Privatweg der zu bewertenden Liegenschaft. Nach Einsicht in Abteilung II des Grundbuchs ist kein dementsprechendes Wegerecht eingetragen (*siehe Abschnitt 2.4*). Die zeitweise Nutzung des Privatwegs durch Lehrer und Schüler der benachbarten Grundschule bleibt daher im Weiteren unberücksichtigt.

Überbau:

Eine etwaige Überbauung der Grundstücksgrenzen konnte im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht festgestellt werden. Aus dem vorliegenden Auszug aus dem Grundbuch und der

Liegenschaftskarte konnte ebenfalls kein diesbezüglicher Hinweis entnommen werden.

Darüber hinaus bestehende besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 09.07.2025 ist das Grundstück „Gemarkung Holzlar, Flur 10, Flurstück 417, Hauptstr. 103, 53229 Bonn“ weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungsverdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 15.11.2024 (letzter Eintrag 15.11.2024) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Holzlar, Blatt 10076 folgende Eintragungen.

Abt. II/1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 50/24). Eingetragen am 15.11.2024.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen oder (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft der Behörden nicht vorhanden.

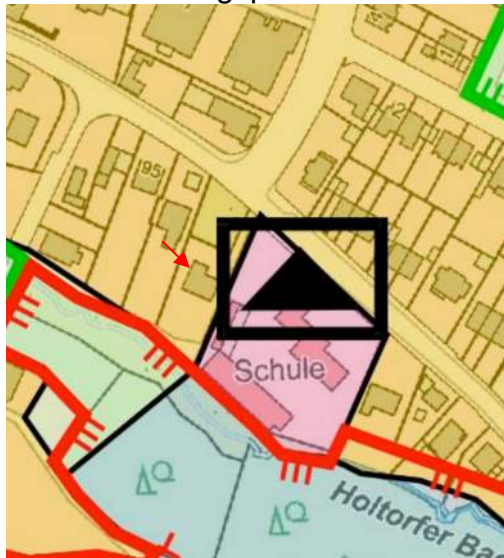
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftl. Auskunft vom 03.04.2025 bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



Das Gebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8323-19

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein mit Datum vom 26.08.1988 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 8323-19 „Hardtweiherstraße“ vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 8323-19 der Stadt Bonn umfasst das Gebiet zwischen der Hauptstraße, der östlichen Grenze des Schulgrundstückes, dem Alaunbach, dem Linderhausweg, der Hardtweiherstraße, dem Holtorfer Bach und der westlichen Grenze des Hausgrundstückes „Hauptstraße 53“.

Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:

SN	= Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“
III	= max. 3-geschossig
GRZ 0,4	= Grundflächenzahl 0,4
GFZ 1,0	= Geschossflächenzahl 1,0
g	= geschlossene Bauweise

Im Bebauungsplan sind Baulinien- bzw. Baugrenzen festgelegt.

Für die an das Bewertungsobjekt angrenzenden Wohnbauflächen gelten folgende Festsetzungen:

Auszug:

„Die Flächen der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße sind als II-geschossiges „Allgemeines Wohngebiet“ in offener Bauweise ausgewiesen, wobei das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgeschrieben ist. Ansonsten ist bei der Anordnung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken der erhaltungswürdige Baumbestand gegenüber der bisherigen Planung stärker berücksichtigt worden, um so zu einer Auflockerung der Bebauung beizutragen.“

Der zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes noch erforderliche Grunderwerb soll freihändig erfolgen. Hoheitliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.“

Ende des Auszugs

Im Übrigen wird auf den Bebauungsplan und auf die textlichen Festsetzungen und Begründungen des Bebauungsplans verwiesen.

Hinweis:

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein im Jahr 1962 - vor Rechtskraft des Bebauungsplans - errichtetes Einfamilienhaus (s.a. Abschnitt 2.5.3 „Bauordnungsrecht“). Mit Rechtskraft der Erstaufstellung des Bebauungsplans am 26.08.1988 wurde abweichend zu den Festsetzungen im Flächennutzungsplan das komplette Grundstück als zu dem Schulerweiterungsgelände gehörend ausgewiesen und zu einer „Gemeinbedarfsfläche“ der Schule erklärt.

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung (hier: Schule), insbesondere auf Grund eines Bebauungsplans unterworfen und jeglichen privaten Gewinnstrebens entzogen sind. Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine Gemeinbedarfsfläche, die bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlag und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen ist („künftige Gemeinbedarfsfläche“ nach § 44 ImmoWertV).

Der Wert von Grundstücken, die für Gemeinbedarfszwecken zu beschaffen sind, bestimmt sich nach den maßgeblichen entschädigungsrechtlichen Bestimmungen. In der Regel ist der Wertermittlung der Zeitpunkt zugrunde zu legen, in dem ein endgültiger Ausschluss von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung erfolgte (enteignungsrechtliche Vorwirkung). Demnach ist aufgrund des Äquivalenzprinzips der Entschädigungsbetrag auf den Verkehrswert dessen abzustellen, was dem Eigentümer genommen wird.

Unter „konjunktureller Weiterentwicklung“ versteht der BGH die zustands-(qualitäts)bezogene Entwicklung; nicht eine die allgemeinen Wertverhältnisse betreffende Entwicklung.

Bei der Bewertung der von der Enteignung betroffenen Grundstücke muss daher auf deren Grundstücksqualität abgestellt werden, die sie in diesem Zeitpunkt, von dem sie aufgrund der

Enteignungsmaßnahmen von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen waren, besaßen.

Diese Ausführungen dienen der allgemeinen Erläuterung.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich allerdings um eine Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB und nicht, wie im vorherigen Abschnitt erwähnt, um eine Wertermittlung nach den entschädigungsrechtlichen Bestimmungen.

Hinweis:

An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß § 32 BauGB durch die Festsetzung als künftige Gemeinbedarfsfläche Beschränkungen der privaten Nutzung resultieren, die einen nachteiligen Werteeinfluss auf die Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Folge haben. Hiernach dürfen auf künftige Gemeinbedarfsflächen *„Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung baulicher Anlagen zur Folge haben, nur zugelassen und für sie Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur erteilt werden, wenn der Bedarfs- oder Erschließungsträger zustimmt oder der Eigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger auf Ersatz der Werterhöhung für den Fall schriftlich verzichtet, dass der Bebauungsplan durchgeführt wird. (...)“*.

Vor diesem Hintergrund wird im vorliegenden Bewertungsfall von dem zum Stichtag realisierten Bauvorhaben ausgegangen, für das im Jahre 1961, vor Rechtskraft des aktuellen Bebauungsplans im Jahr 1988, eine baurechtliche Genehmigung erteilt worden ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit konnten der Bauakte folgende Genehmigungen entnommen werden:

- Ursprungsbaupjahr des Hauptgebäudes: Nicht bekannt. Vermutlich in den 1950er Jahren.
- Bauantrag vom 06.12.1960/26.01.1961: „Bau eines Einfamilienhauses unter Einbeziehung und Umbau einer Bauzeitwohnung“/ „Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses“
- Bauschein Nr. 8237/B 201/1961 vom 10.02.1961, „Erweiterung des Wohnhauses“;
- Rohbauabnahme am 18.04.1961 /10.05.1961 zu Bauschein Nr. 8237/B 201/1961;
- Gebrauchsabnahme am 15.09.1961/24.03.1962 zu Bauschein Nr. 8237/B 201/1961;
- Bauschein B 201/1961 a vom 12.09.1962, „Errichtung eines Wohnhausanbaus“ (Anbau einer unterkellerten Küche);
- Rohbauabnahme am 11.10.1962/02.11.1962 zu Bauschein Nr. 8237/B 201/1961 a;
- Bescheinigung zur Gebrauchsabnahme/Schlussabnahmeschein vom 29.12.1962 zu Bauschein Nr. 8237/B 201/1961 a: „Der Ingebrauchnahme der Räume stehen Bedenken nicht entgegen.“

- Zeugnis nach § 8 der Landesbauordnung NRW über Grundstücksteilung Hauptstr. 103 am 01.08.2005 mit folgendem Wortlaut:

Auszug:

„(...) Für die vorgesehene Teilung ist eine Genehmigung nach § 8 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) nicht erforderlich.

Hinweis: Bei einer von einer erteilten Baugenehmigung abweichenden Grundstücksteilung entfällt die Rechtsgrundlage der Baugenehmigung.

Zu diesem Bescheid gehört ein Plan, in dem die vorgesehene Grundstücksteilung dargestellt ist.

Durch diesen Bescheid wird etwa erforderliche Genehmigungen nach anderen, insbesondere bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, nicht vorgegriffen.“

Ende des Auszugs

Hinweis:

Das ursprüngliche Flurstück 233 wird mit der Grundstücksteilung in Flurstück 417 „Hausgrundstück“ und Flurstück 416 (öffentlicher) „Weg“ aufgeteilt. Bei dem abgetrennten Teilgrundstück („hausnahes Gartenland“) handelt es sich um ein Grundstücksstreifen entlang des Mühlenbachs, welches an die Stadt Bonn abgetreten/verkauft wurde um den dort bereits verlaufenden Fußweg zur Straße „Küppersgarten“ (Flurstück 416) zu verlängern.

Der Vorgang endet in der Bauakte an dieser Stelle. Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass durch die Grundstücksteilung kein baurechtswidriger Zustand entstanden ist und die Grundstücksteilung somit keinen nachteiligen Einfluss auf die Rechtsgrundlage der bestehenden Genehmigung zur Folge hatte.

Hinweis:

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung sowie brandschutzrechtliche und –technische Bestimmungen wurden nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und der im Gutachten unterstellten Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Bonn vom 03.04.2025 wird bescheinigt, dass für das Grundstück

- ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht zu zahlen ist.
- ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW derzeit nicht zu zahlen ist.
- ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist.
- ein Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a-c BauGB nicht zu zahlen ist.

Hinweis:

Grundlage der Bescheinigung ist die Sach- und Rechtslage am Tag der Erstellung der Bescheinigung. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Bonn schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus.

Zum Wertermittlungstichtag wird das Wohngebäude durch einen der beiden Eigentümer eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen. Ein eventuell angebrachter Abschlag stellt nicht die tatsächlich zu erwartenden Kosten zur Beseitigung der Bauschäden- und Mängel dar, sondern es ist die Höhe zu berücksichtigen, wie sie die Mehrzahl der Marktteilnehmer beurteilen würde.

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat¹. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis:

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Baujahr des Gebäudes in einen Zeitraum fällt, in dem Schadstoffe (z.B. Asbest) in Baumaterialien bzw. als Zusatzstoffe

¹ Vgl. Schulz: Ermittlung der Wertminderung bei Reparaturstau..., RDM, SV-Info, Nr. 2/95, Seite 3

vielfach Verwendung gefunden haben. Eine Belastung mit Schadstoffen in Bauteilen sowie in Bodenbelägen, Wand- und Deckenverkleidungen innerhalb des Gebäudes kann daher nicht ausgeschlossen werden kann.

3.2 Wohngebäude

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Hinterliegergrundstück. Die Erschließung erfolgt über einen eigenen Privatweg, der zur öffentlichen Erschließungsanlage „Hauptstraße“ führt.

Unterlagen über die Errichtung des ursprünglichen Bestandsgebäudes konnten der Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt werden. Das ursprüngliche Gebäude wurde vermutlich in den 50er Jahren als Bauzeitwohnung errichtet und in den 60er Jahren durch 2 Anbauten – ein Anbau mit 3 Zimmern und Bad sowie ein Anbau mit Küche und Gäste-WC - erweitert.

Das aufstehende Wohnhaus ist eingeschossig errichtet worden. Zugangsmöglichkeiten auf die Terrassen und in den nach Süd-Westen ausgerichteten Garten bestehen über das Wohnzimmer in Hochparterre sowie über die um 4-Stufen tiefer gelegene Erdgeschosebene im Flur, in dem sich auch der Treppenzugang in das Kellergeschoss befindet.

Auf dem Grundstück bestehen zwei Pkw-Stellplatzmöglichkeiten. Weitere Stellplatzmöglichkeiten wären auf dem Grundstück aufgrund des bestehenden Flächenangebots grundsätzlich denkbar. Ausgehend von der zum Stichtag realisierten Nutzung bleiben diese jedoch in der weiteren Betrachtung unberücksichtigt.

Wie in Abschnitt 2.5.3 bereits erläutert, besteht mit Rechtskraft des aktuellen Bebauungsplans eine gegenüber dem Errichtungszeitpunkt veränderte planungsrechtliche Rechtsgrundlage. Vor diesem Hintergrund werden zum Wertermittlungsstichtag bauliche Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. Dachaufstockung, Anbauten) ausgeschlossen.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Einfamilienhaus</u> • eingeschossig • teilweise unterkellert • gering geneigtes Satteldach, nicht ausgebaut;
Baujahr:	• Ursprungsbaujahr nicht bekannt; vermutlich in den 50er Jahren. • Um-/Anbau im Jahre 1962
Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:	Größere Modernisierungsmaßnahmen wurden in den zurückliegenden Jahren nur vereinzelt durchgeführt: • Fenster, im Jahr 1989; • Öl-Heizung (in 1989) Vor rd. 20 Jahren wurde das Wohnhaus im Rahmen des Eigentümerwechsel modernisiert, u.a.: • Modernisierung des Bads, • Renovierung/Aufarbeitung der Bodenbeläge, Fliesen- und Malerarbeiten; • Sicherungen (Zähler-/Sicherheitsschrank)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor². Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen. Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine abschließende energetische Einschätzung vorgenommen werden. Im Gutachten wird aufgrund des zum Stichtag altersentsprechenden baulichen Zustands jedoch davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht den erhöhten, energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht und insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit geplanten Verschärfungen der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes voraussichtlich bis 2030/2033 energetisch zu sanieren ist. So soll u.a. ab

² Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle eines Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Zwangsversteigerung fällt nicht unter die in § 80 GEG aufgeführten Aufstellungsanlässe. Demzufolge muss im Falle der Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Insbesondere bei Altbausanierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem GEG erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

01.07.2028 jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Die Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird (§ 46 GEG);
- Das Dach bzw. die oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, müssen so gedämmt werden, dass der Wärmedurchgangskoeffizient die Vorgaben des GEG nicht überschreitet (§ 47 GEG).
- Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne des GEG erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten nach Vorgabe des GEG nicht überschreiten (§ 48 GEG).
- Es gilt ein Betriebsverbot für Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und
 - die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind sowie
 - die ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren. (§ 72 GEG).
- Eigentümer sind verpflichtet Warmwasserleitungen, Wärmeverteilungsleitungen etc. in nicht beheizten Räumen zu dämmen (§ 71 GEG).

Im Gutachten werden die dem Baujahr entsprechenden Wärmeschutzanforderungen und eine der Bauweise entsprechende übliche energetische Qualität zugrunde gelegt, die in den Wertermittlungsansätzen eine entsprechende Berücksichtigung findet. Ein darüber hinausgehender Abschlag erfolgt nicht.

Außenansicht:

Putzfassade.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

- **Kellergeschoss**

2 Keller-/Abstellräume (*abweichend hiervon ist im Genehmigungsplan ein Kellerraum als nicht unterkellertes Bereich dargestellt*), Heizungsraum, Öltank-Raum, Waschküche;

- **Erdgeschoss**

Das Erdgeschoss verfügt über 2 Teilebenen, die um 4 Stufen höhenversetzt zueinander ausgebildet worden sind. Über die vierstufige Eingangstreppe gelangt man in die höher gelegene Erdgeschossesebene mit folgenden Räumlichkeiten:

Hochparterre

- Küche, Gäste-WC, Flur, Wohnzimmer mit Terrassen-/Gartenzugang, Wannenbad mit Dusche und WC, Flur; vierstufiger Treppenabgang zur

tiefer gelegenen Erdgeschoss-Ebene auf Garten-Niveau mit folgenden Räumlichkeiten:

- 3 Zimmer, davon 1 Zimmer mit Ankleide, Flur mit Zugang in den Garten und Zugang in das Kellergeschoss;

Bauzahlen:

Brutto-Grundfläche:

Wohnhaus

- $BGF_{KG} = \text{ca. } 81,29 \text{ m}^2$
- $BGF_{EG} = \text{ca. } 135,02 \text{ m}^2$
- $BGF_{ges} = \text{ca. } 216,31 \text{ m}^2$

Die Brutto-Grundfläche beträgt **216,31 m²**.

Die wertrelevante Geschossfläche beträgt 135,02 m². Hieraus resultiert zum Wertermittlungstichtag eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,15.

Wohnfläche:**Erdgeschoss**

• Zimmer 1	= ca.	8,58 m ²
• Zimmer 2	= ca.	10,52 m ²
• Ankleide	= ca.	5,70 m ²
• Zimmer 3	= ca.	11,99 m ²
• Flur 1	= ca.	6,01 m ²
• Flur 2	= ca.	2,63 m ²
• Bad	= ca.	4,95 m ²
• Flur 3	= ca.	6,57 m ²
• Wohnzimmer	= ca.	21,62 m ²
• Schlafzimmer	= ca.	15,44 m ²
• Küche	= ca.	13,05 m ²
• Gäste-WC	= ca.	2,27 m ²
• Flur 4	= ca.	1,75 m ²

Wohnfläche_{EG} = ca. 111,08 m²

Putzabzug x 0,97

Wohnfläche_{EG} = ca. 107,75 m²

• Terrasse 1, (25%) = rd. 1,25 m²

• Terrasse 2, (25%) = rd. 5,00 m²

Wohnfläche_{ges} = ca. 114,00 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohn-/Nutzfläche mit rd. 114,00 m² angesetzt.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt.

Berechnungsgrundfläche zur Ermittlung von Wohn- und Nutzflächen wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien ist die Wohnflächenverordnung (WoflV), die am 1. Januar 2004 die II. Berechnungsverordnung (§§42 – 44) ersetzt hat. Die WoflV gilt grundsätzlich als Maßstab zur Ermittlung der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau, kann aber auch zur Ermittlung der Flächenermittlung im frei finanzierten Wohnungsbau herangezogen werden. Ergänzt wird diese Berechnungsmethode durch die DIN 283 (zurückgezogen 1983), soweit dies für die praktische Abwicklung zweckmäßig und sinnvoll ist.

Anmerkung:

Die vorgenannten Bauzahlen wurden anhand der beigefügten und im Detail abweichenden Grundrissen überschlägig ermittelt.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich in der Örtlichkeit Abweichungen bei den tatsächlichen Wohn- und Terrassenflächen und der Aufteilung im Vergleich zu den Informationen der Bauakte ergeben können. Es ist daher an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nur um eine Schätzung handelt und verbindliche Flächenangaben nur im Rahmen einer durchzuführenden maßlichen und technischen Bestandsaufnahme möglich ist. Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und für die Bewertung ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Fundamente in Stampfbeton;
Kellergeschoss:	Kellerwände in Beton/Mauerwerk;
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk (Hohlblocksteine); Trennwände in Mauerwerk (Schwemmstein);
Geschossdecken:	Lt. Bauakte Betonträgerdecke (Kappendecke) über KG; Decke über dem Erdgeschoss: Holzbalkendecke;
Treppen/Treppenhaus:	Erdgeschoss: 4-stufige Holzwangentreppe Kellergeschoss: Massivtreppe mit Steinzeugfliesen o.glw.;
Hauseingangs(bereich):	Einflügelige Hauseingangstür als Füllungstür im Holzrahmen mit Zylinderschloss, Ausfachung verglast; Außentreppe in Beton mit Steinfliesen;
Dach:	Flach geneigtes Satteldach: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion; Dachraum und Dacheindeckung konnte nicht eingesehen werden; Lt. Bauakte war als

Dacheindeckung eine doppelagige Dachpappe auf Bretterverschalung vorgesehen;

Dachentwässerung:

Entwässerung über Dachrinnen und Regenfallrohre in Zinkblech;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Anzahl an Versorgungsanschlüssen mit einer Brennstelle pro Nutzungseinheit und mehreren Steckdosen pro Raum; Zähler und Sicherungskasten;
Heizung:	Ölheizung mit Heizkessel und Öltank im Kellergeschoss: • Heizkessel Vitola-Uniferral der Fa. Viessmann (Baujahr 1989); • 4 Kunststoff-Öltanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 750 l (Fa. Kautex, Baujahr 1980) • Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Lüftung:	Überwiegend herkömmlich (über Fenster) belüftet.
Warmwasserversorgung:	Dezentrale Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer und Untertischgerät.

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung:

Die besichtigten Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge:	EG: Sanitärbereiche Fliesen, im Flur zum Treppenabgang in das Kellergeschoss Fliesen aus Steinzeug, im Kinderzimmer Parkett, übrige Bereiche
--------------	--

	Holzfußboden auf Lagerhölzern verlegt (aus dem Baujahr);
	KG: Waschküche mit Keramikfliesen, Flur, Abstellraum Heizungsraum Fliesen aus Steinzeug o.glw., übrige Bereiche Zementestrich.
Wandbekleidungen:	EG: In Sanitärbereichen und als Spritzwasserschutz in der Küche Fliesen, übrige Bereiche Tapete, Holzverkleidung, Putz;
	KG: Putz;
Deckenbekleidungen:	EG: Putz, Raufaser;
	KG: Putz;
Fenster und Türen:	Fenster/Terrassentüren: Kunststoffrahmen mit Doppelisolierverglasung (aus 1989); Holzläden;
	Zimmertüren: Holzzargen, Türblätter in Holz kunststoffbeschichtet;
	KG: Metallrahmen mit Einfachverglasung, teils mit Lochblech; teils mit Außenriegeln (in der Waschküche) als Einbruchschutz;
sanitäre Installation:	EG, Wannenbad mit Dusche und WC • Hänge-Waschbecken (weiß) • Hänge-WC (weiß) Spülkasten unter Vorsatzschale; • Einbaueckbadewanne mit gefliestem Wannensockel auf Podestsockel errichtet; • Dusche auf Podestsockel errichtet, feststehender Spritzschutz; • Handtuch-Heizkörper • Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest; • Fensterlüftung • gehobene Ausstattung und Qualität
	EG, Gäste-WC • Hänge-Waschbecken (weiß) • Stand-WC (weiß) mit Auf-Putz-Spülkasten; • Heizkörper (Plattenheizkörper) • Boden gefliest, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, Putz;

- Lüftung über Fenster;
- mittlere Ausstattung und Qualität

Grundrissgestaltung: Zweckmäßige Grundrissgestaltung;

Besonnung/Belichtung: Normale Belichtung der Räume.

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Terrasse
- Eingangstreppe;
- Fensterklappläden

Besondere Einrichtungen:

- Kamin
- Markise
- Terrassenüberdachung

3.2.7 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel: Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar, u.a.:

- Fassade: Stellenweise Putzrisse und Putzabplatzungen feststellbar;
- Eingangstreppe: Treppenbelag stellenweise schadhaft;
- Kellergeschoss: Stellenweise Feuchteschäden mit Putzabplatzungen und aussandendem Mauerwerk im Sockelbereich der gartenseitigen Kelleraußenwand feststellbar; straßen- und gartenseitige Außenwände weisen stärkere Feuchteschäden in Form von Farb- und Putzabplatzungen sowie Spuren von Schimmel auf;
- Terrasse: Gartenseitiges Holzpodest weist erhebliche witterungsbedingte Schäden auf (u.a. morsche und zum Teil abgängige Holzbauteile);

Allgemeinbeurteilung:

In Teilbereichen besteht ein dem Alter entsprechender Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Unabhängig hiervon hinterlassen Wohnhaus und die Außenanlagen einen gepflegten Gesamteindruck.

In diesem Gutachten wird eine zustandsnahe Verkehrswertermittlung durchgeführt. Als kaufzeitpunktnah erforderliche und marktübliche Investition wird die Investition in eine neue Heizungsanlage (Baujahr der Heizungsanlage vor 1991) angesetzt.

Wegen des bestehenden Instandhaltungssaus (insbesondere Feuchteschäden im Kellerbereich, Schäden an der Fassade etc.), wird ein pauschal geschätzter Wertabschlag angebracht.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanal-, Elektro- und Telefonanschluss, Einfriedungen, Pflasterungen, Pflanzungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

(Internetversion gekürzt, vollständige Version kann im Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Grundstücks in 53229 Bonn, Hauptstr. 103, zum Wertermittlungstichtag 17.04.2025 ermittelt.

Grundbuch von <i>Holzlar</i>	Blatt <i>10076</i>	lfd. Nr. <i>1</i>	
Gemarkung <i>Holzlar</i>	Flur <i>10</i>	Flurstück <i>417, Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 103</i>	Fläche <i>915 m²</i>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Teilbereich 1: Umgriffsfläche des Gebäudes	Einfamilienhaus, rd.	520 m ²
Teilbereich 2: Hausnahes Gartenland	Garten, rd.	77 m ²
Teilbereich 3: Private Erschließungsfläche	Weg, Erschließungsanlagen, rd.	318 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		915 m ²

Der Sach- und der Ertragswert des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert	Ertragswert
Umgriffsfläche des Gebäudes, rd.	356.000,00 €	353.000,00 €
Gartenland, rd.	67.700,00 €	67.700,00 €
private Erschließungsfläche	14.800,00 €	14.800,00 €
Summe, rd.	438.500,00 €	435.500,00 €
	rd. 439.000,00 €	rd. 436.000,00 €

4.1.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **439.000,00 €**,
 der **Ertragswert** mit rd. **436.000,00 €** ermittelt.

4.1.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück, das vorrangig nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung gekauft (bzw. errichtet) wird. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, regionaler Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in befriedigender Qualität (wenig Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (b) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (d) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	×	0,80 (b)	= 0,800 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,80 (c)	×	0,60 (d)	= 0,480

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[439.000,00 \text{ €} \times 0,800 + 436.000,00 \text{ €} \times 0,480] \div 1,280 =$
rd. 438.000,00 €.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in 53229 Bonn, Hauptstr. 103,

Grundbuch von <i>Holzlar</i>	Blatt <i>10076</i>	lfd. Nr. <i>1</i>	
Gemarkung <i>Holzlar</i>	Flur <i>10</i>	Flurstück <i>417, Gebäude- und Freifläche, Hauptstr. 103</i>	Fläche <i>915 m²</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 17.04.2025 mit rd.

438.000,00 €

in Worten: *vierhundertachtunddreißigtausend Euro*

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bonn, den 15.07.2025

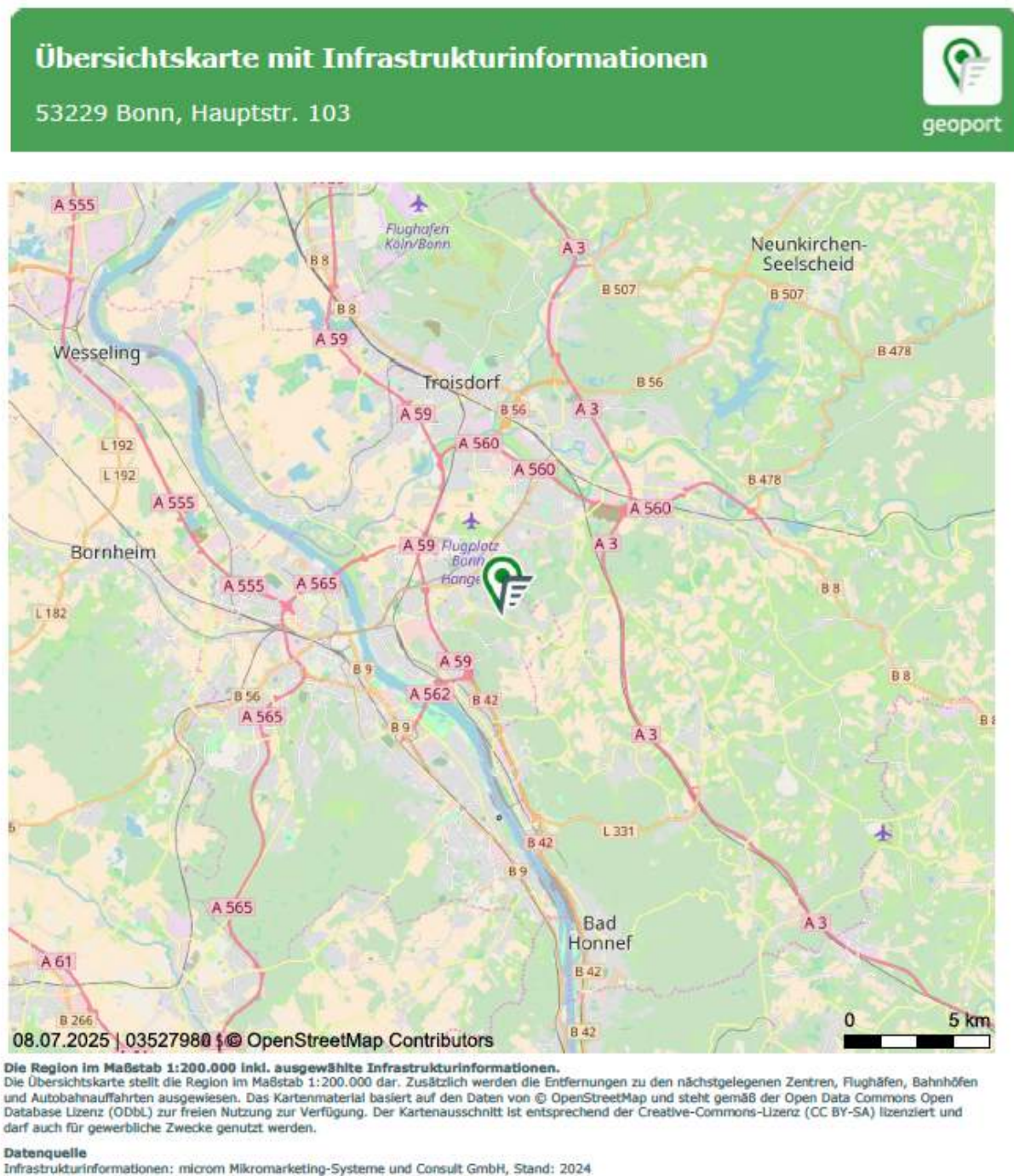
(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

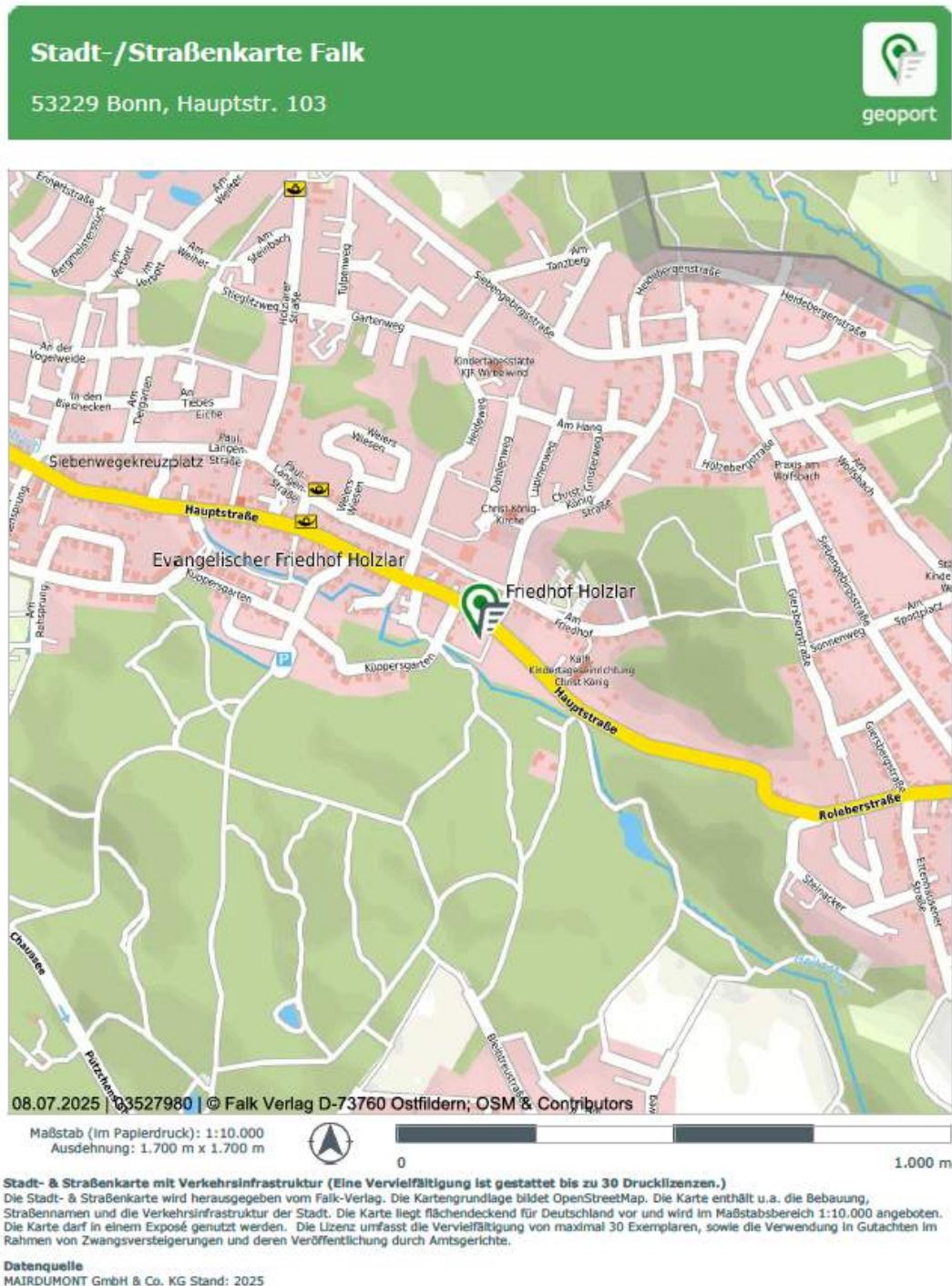
Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1

**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

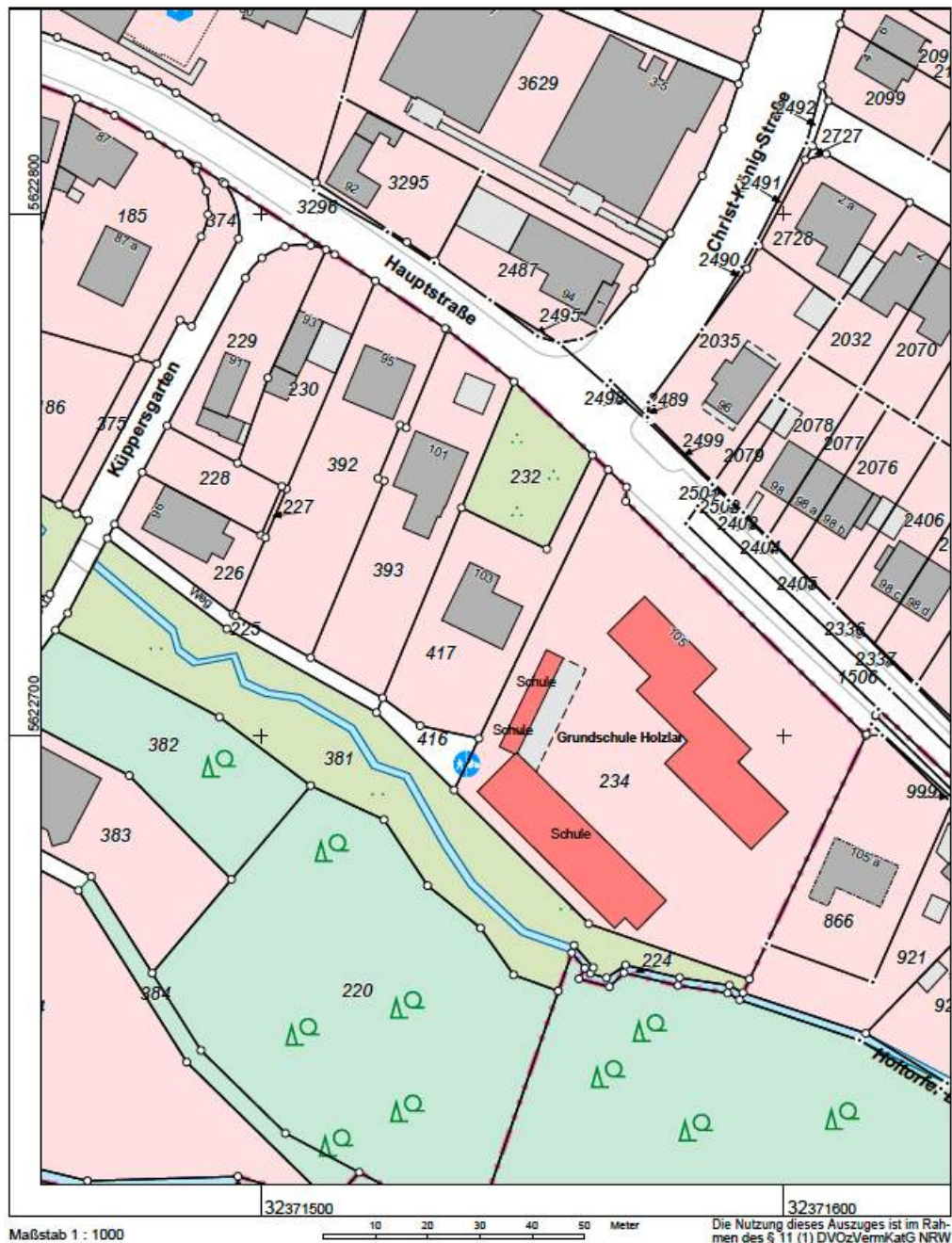
**Stadt Bonn
Katasteramt**
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Flurstück: 417
Flur: 10
Gemarkung: Holzlar
Hauptstr. 103, Bonn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

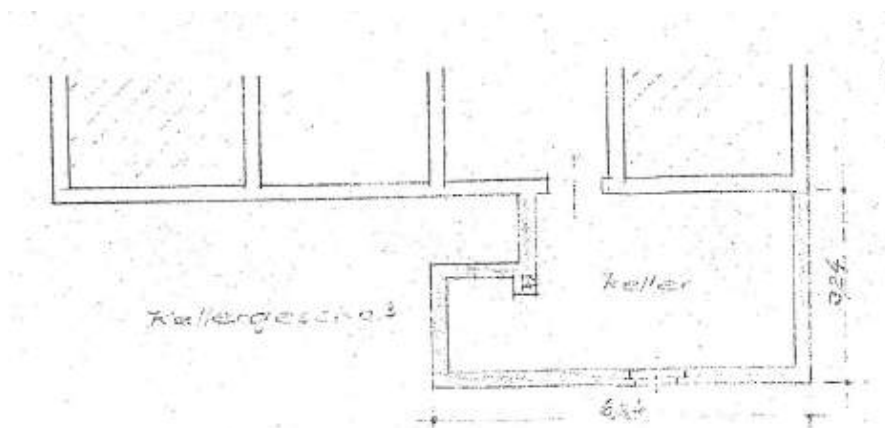
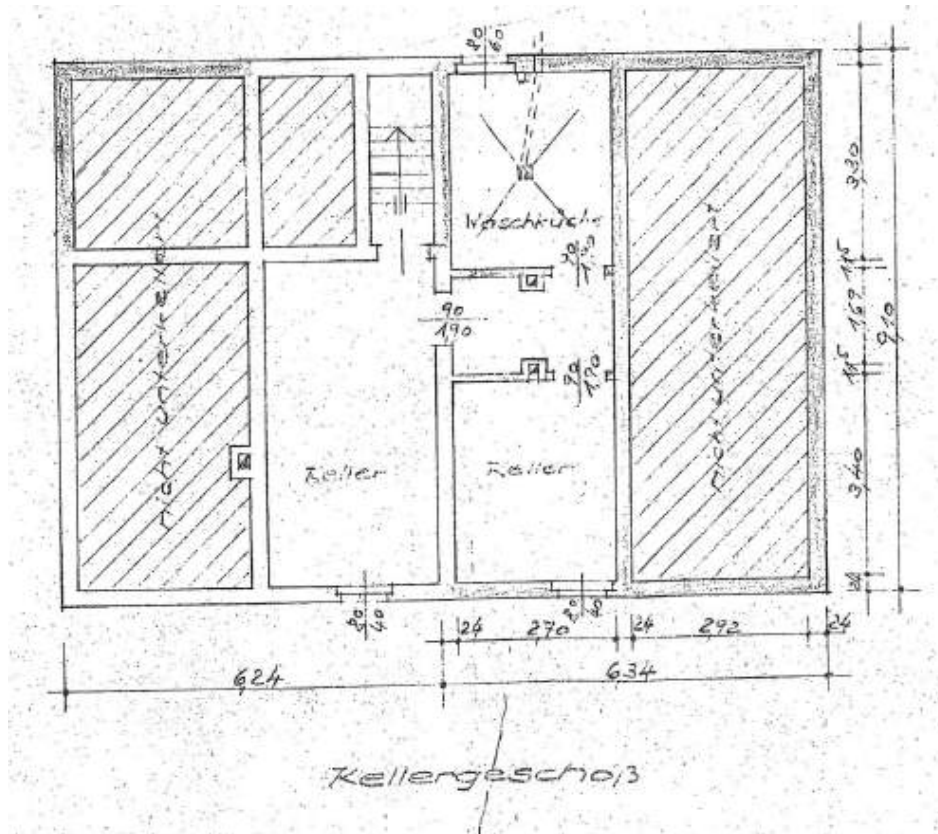
Erstellt: 10.07.2025
Zeichen:



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 3

Kellergeschoss

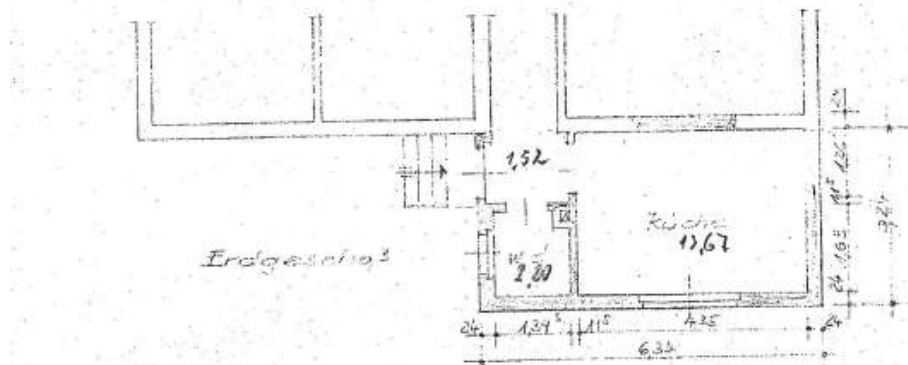
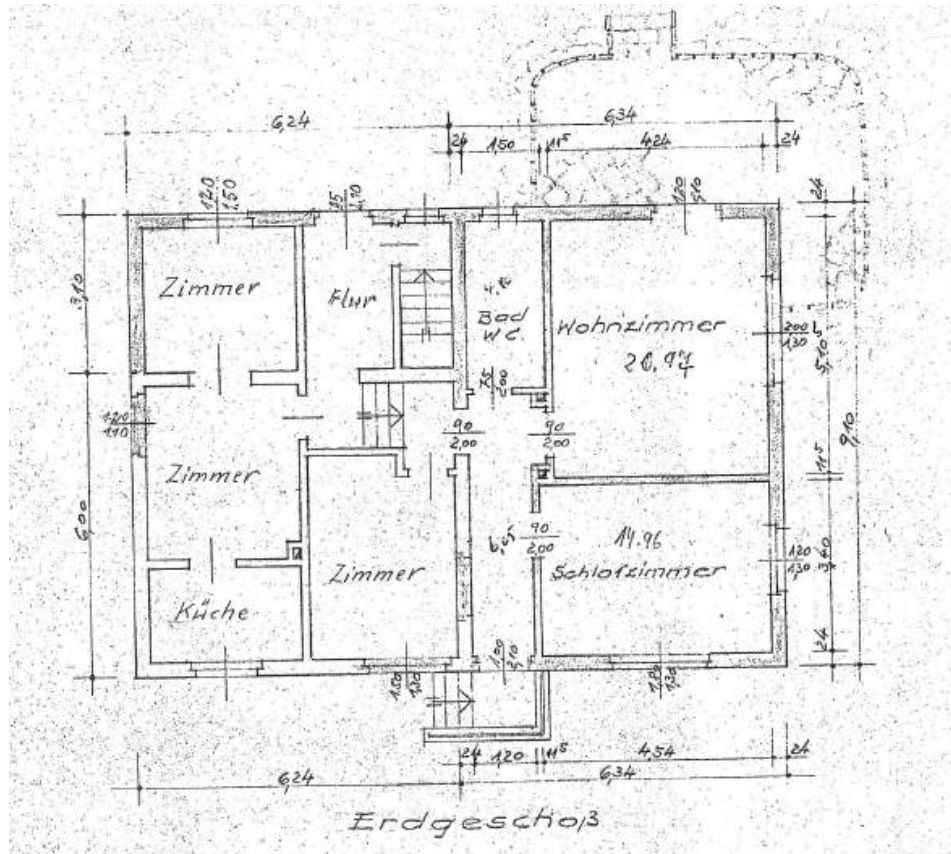


Anbau Kellergeschoss

Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich

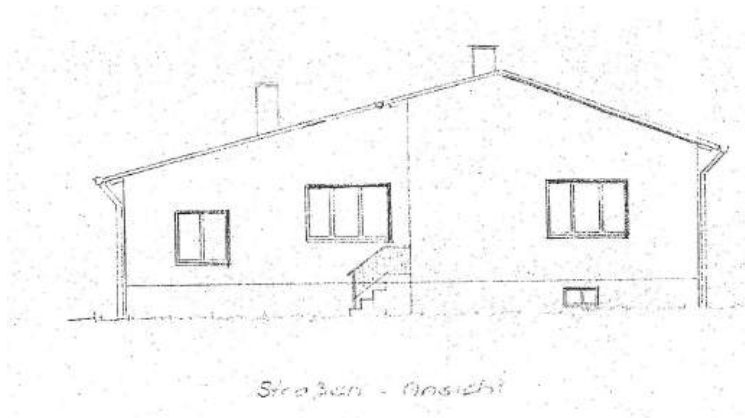
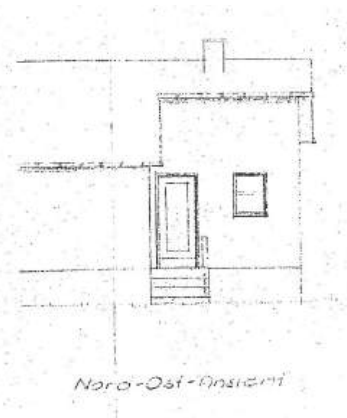
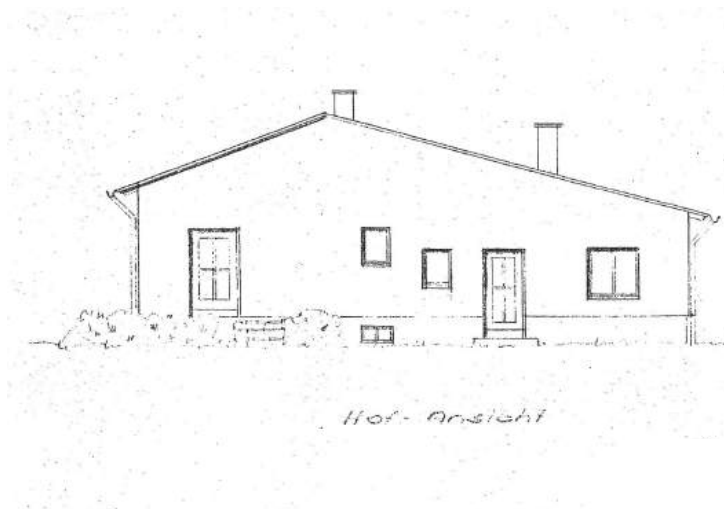
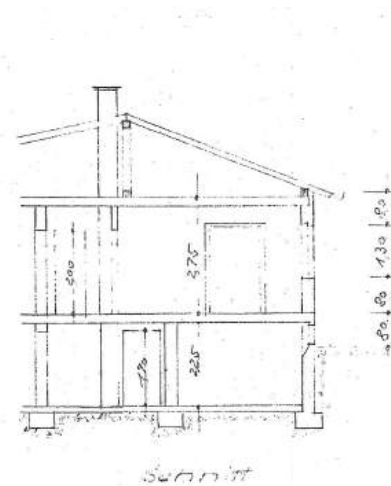
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3

Erdgeschoss**Anbau Erdgeschoss***Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich*

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3

Straßen-Ansicht**Nord-Ost-Ansicht****Garten-Ansicht****Schnitt***Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich*

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 1 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände					23
	1,0				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säuleneinstellung, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	
Dach					15
	0,50	0,50			
Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dachdämmung	
Fenster- und Außentüren					11
	1,0				
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 2 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Innenwände und -türen					11
		1,0			
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	
Deckenkonstruktion und Treppen					11
		1,0			
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größeren Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall-, oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	
Fußböden					5
		0,5	0,5		
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett; hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Sanitäreinrichtungen					9
		0,5	0,5		
einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 3 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Heizung					9
		1,0			
Einzelöfen, Schwerkraft- heizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtstrom- speicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeu- gung	Solarkollektoren für Warmwasserer- zeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme;	
Sonstige technische Ausstattung					6
		1,0			
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstrom- schutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen;	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsehanschlüs- se, Personenaufzugs- anlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugs- anlagen	