

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

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

Bewertungsobjekt:	**Miteigentumsanteile an einem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Garagengeschoss mit Abstellraum im Kellergeschoss**
Adresse:	**Windmühlenstraße 4a 53111 Bonn**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Bonn Wilhelmstraße 21 53111 Bonn**
Aktenzeichen:	**223 K 51/25**
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	**06. Mai 2026**
Verkehrswert:	**107.000 EUR**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 27 Seiten.
Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines ... 3

2 Grundstück ... 7

3 Lage ... 10
3.1 Makrolage ... 10
3.2 Mikrolage ... 11

4 Rechtliche Gegebenheiten ... 13

5 Beschaffenheit ... 15

6 Bauliche Anlagen ... 16
6.1 Baubeschreibung ... 16
6.2 Zustand und energetische Qualität ... 17
6.3 Flächen und Aufteilung ... 18

7 Verfahrenswahl ... 19

8 Ertragswertverfahren ... 21
8.1 Rohertrag ... 21
8.2 Bewirtschaftungskosten ... 22
8.3 Restnutzungsdauer ... 23
8.4 Liegenschaftszinssatz ... 23
8.5 Bodenwertanteil ... 24
8.6 Ertragswert ... 25
8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrolle ... 26

9 Verkehrswert ... 27

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 51/25
	Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil 66,34/1.000, Eigentumswohnung Nr. 5 im Garagengeschoss mit Abstellraum im Kellergeschoss
	Adresse	Windmühlenstraße 4a, 53111 Bonn

Auftrag	Datum des Auftrags	29. Oktober 2025
	Ortstermin	06. Mai 2026
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	06. Mai 2026
	Abschluss der Recherchen	08. Juni 2026

Rechtliches	Nutzungssituation	vermietet
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Dorfgebiet)
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	vorhanden, nicht wertrelevant

Gebäude	Baujahr	ca. 1978
	Wohnfläche	rd. 23 m²
	Lage der Wohnung	Garagengeschoss
	Restnutzungsdauer	ca. 38 Jahre

Wertermittlung	Rohertrag	4.692 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	864 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	2,0 Prozent
	Bodenwertanteil	12.873 EUR
	vorläufiger Ertragswert	107.294 EUR
	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	0 EUR
	Ertragswert	107.294 EUR
	Verkehrswert, rd.	**107.000 EUR**
	Gebäudefaktor/Kapitalwert	**4.665 EUR/m²**
	Faktor auf marktüblichen Rohertrag, rd.	**22,9**
	Brutto-Rendite (GY), rd.	**4,4 %**
	Netto-Rendite (NY), rd.	**3,7 %**
	Netto-Anfangsrendite (NIY), rd.	**3,4 %**

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 29. Oktober 2025 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

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

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Bonner Zentrum, die unter folgender Anschrift geführt wird:

Windmühlenstraße 4a, 53111 Bonn

Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 5) ist im Garagengeschoss eines Mehrfamilienhauses situiert und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 23 m^2; zugehörig ist ein Kellerraum. Laut Teilungserklärung sind insgesamt 5 Einheiten sowie 2 Garagenstellplätze in einer Doppelgarage auf dem Grundstück vorhanden.

Hinweis: Im vorliegenden Grundbuchauszug wird das Bewertungsobjekt als zu gewerblichen Zwecken dienenden Räumen geführt (Teileigentum). Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass sowohl privatrechtlich als auch öffentlich-rechtlich von der Zulässigkeit der (aktuellen) Wohnnutzung ausgegangen werden kann; entsprechend die Bezeichnung „Eigentumswohnung“.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 06. Mai 2026 im Zeitraum von 17:15 – 18:15 Uhr im Beisein des Sohns der Mieterin statt; die Miteigentümer erschienen nicht. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt vollständig zugänglich. Es konnten demnach das Grundstück, die Wohnung, der Kellerraum, sowie die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes besichtigt werden. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Erfassung der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde seitens der Beteiligten zugestimmt.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des jüngsten Ortstermins. Demnach ist der 06. Mai 2026 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 08. Juni 2026 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 11. Juni 2026. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

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

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

Unterlagen und Auskünfte

- Grundbuchauszug vom 08. September 2025 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Bonn zur Verfügung gestellt)
- Teilungsklärung UR-Nr. UR-H-Nr. 425 für 1984 vom 07. April 1984 nebst Ergänzungsurkunden UR-Nr. 583 für 1984 vom 15. Mai 1984 und UR-H-Nr. 1590 für 1984 vom 12. Dezember 1984
- Unterlagen der WEG-Verwaltung vom 29. Mai 2026
- Energieausweis vom 16. Oktober 2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 04. Februar 2026
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Bundesstadt Bonn vom 05. Februar 2026
- Schriftliche Auskunft der Bundesstadt Bonn aus dem Baulastenverzeichnung vom 17. Februar 2026
- Schriftliche Auskunft der Bundesstadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 18. Februar 2026
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vom 04. Februar 2026
- Schriftliche Auskunft der Bundesstadt Bonn über Wohnungsbindung vom 03. Februar 2026
- Online-Auskunft aus der Denkmalliste der Bundesstadt Bonn zum Denkmalschutz vom 03. Februar 2026
- Bauakte der Stadt Bonn vom 27. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 04. März 2026
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vom 15. April 2026
- Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für die Bundesstadt Bonn sowie diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immo-

bilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006

- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung (LBauO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

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

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

Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 08. September 2025 (letzte Änderung 08. September 2025). Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Grundbuch

Die Wohnung ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Bonn
Grundbuch von.....Bonn
Blatt.....7085

Die Eintragung lautet auszugsweise wie folgt:

Bezeichnung	**Fläche [m²]**
lfd. Nr. 1: 66,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 63, Flurstück 116, Hof- und Gebäudefläche, Windmühlenstraße 4a verbunden mit Sondereigentum an den im Garagengeschoß gelegenen, gewerblichen Zwecken dienenden Räumen nebst Abstellraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahmen: Erstveräußerung durch den derzeitigen Eigentümer, Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie. Veräußerung durch Konkursverwalter, im Wege der Zwangsvollstreckung. Veräußerung durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 07. April, 15. Mai und 12. Dezember 1984 Bezug genommen. Eingetragen am 3. Januar 1985	165
Summe	**165**

Art des Eigentums

Wohnungs- und Teileigentum (vgl. Hinweis unter Bewertungsobjekt)

Bestandsverzeichnis

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

Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 08. September 2025 keine Eintragungen vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen sind nicht erkennbar. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass darüber hinaus keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

Nutzungssituation

Laut E-Mail-Auskunft eines Miteigentümers vom 22. März 2026 war die Wohnung zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wie folgt vermietet:

- Beginn: 15. April 2025
- Kaltmiete für die Wohnung: 390,00 EUR/Monat
- Nebenkostenvorauszahlung: 130,00 EUR/Monat
- Besonderheit: 2-jähriger gegenseitiger Kündigungsverzicht

Der Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt; eine Überprüfung der Angaben ist daher nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen üblichen Wohnungsmietvertrag ohne wertrelevante Besonderheiten handelt.

Teilungserklärung

Die vorliegende Teilungserklärung UR-H-Nr. 425 für 1984 vom 07. April 1984 nebst Ergänzungsurkunden UR-Nr. 583 für 1984 vom 15. Mai 1984 und UR-H-Nr. 1590 für 1984 vom 12. Dezember 1984 enthält im Wesentlichen übliche Regelungen für derartige Objekte. Eine wesentliche Wertrelevanz der geregelten Aspekte ergibt sich nicht. Nachrichtlich werden folgende Inhalte wiedergegeben, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

- Wohnungen dürfen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Eigentumswohnung sowie einer Tierhaltung […] ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters berechtigt; diese kann unter Auflagen erteilt werden. […] Die Zustimmung des Verwalters kann durch die Eigentümerversammlung ersetzt werden.
- Der im Gemeinschaftseigentum stehende Garten darf ausschließlich als Ziergarten genutzt werden.
- Die Einheit Nr. 5 des Aufteilungsplans (Bewertungsgegenstand) kann auch zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. […] Der Zustimmung bedarf es nicht bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Angaben der WEG-Verwaltung

Seitens der WEG-Verwaltung wurden mir insbesondere die Jahresabrechnungen 2024 und 2025, der Wirtschaftsplan 2026, das Protokoll der Eigentümerversammlung aus dem Jahr 2023 und dem Jahr 2025 sowie ein Energieausweis zur Verfügung gestellt. Die wesentlichen Inhalte der Unterlagen werden nachfolgend auszugsweise wiedergegeben. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Informationen lediglich nachrichtlich angegeben werden. Eine Berücksichtigung in der Wertermittlung erfolgt nicht, da im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden kann, ob und wie die nachfolgend benannten Gesichtspunkte im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden.

Hausgeld

Laut Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt 160 EUR/Monat und beinhaltet eine Zuführung zur gemeinschaftlichen Rücklage von 22,11 EUR/Monat. Das Hausgeld umfasst neben der Rücklage im Wesentlichen anteilig die öffentlichen Lasten (ohne Grundsteuer), Versicherungsprämien, Betriebskosten des Wohngebäudes und der Wohnung, die laufenden Instandhaltungskosten und die Verwaltungsgebühren. Es bestehen laut Auskunft der WEG-Verwaltung keine rückständigen Hausgeldzahlungen.

Instandhaltungsrücklage

Nach vorliegender Jahresabrechnung 2024 beträgt die Instandhaltungsrücklage (Stand 31.12.2024) der Gemeinschaft 38.313,39 EUR, der Anteil des Bewertungsobjektes dabei 2.826,37 EUR. Die gesamte Zuführung für das aktuelle Jahr ist mit 4.000 EUR geplant.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

- Köln ca. 34 km
- Düsseldorf ca. 72 km
- Koblenz ca. 87 km

Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Bonn (Einwohner rd. 336.000) im Westen Deutschlands und im Süden von Nordrhein-Westfalen. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2030 für Bonn ein Bevölkerungszuwachs von rd. 2,1 % gegenüber dem Stand von 2020 prognostiziert. Die Kaufkraftkennziffer wird aktuell mit 108,0 über dem Bundesdurchschnitt (D = 100) veröffentlicht.

Die kreisfreie Stadt Bonn liegt am Rhein und ist ein Teil des Ballungsraums Köln/Bonn mit rd. 3,7 Mio. Einwohnern und einer Fläche von 4.415 km². Bonn ist nicht nur als ehemalige Hauptstadt Deutschlands, sondern auch als internationaler Standort für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft bekannt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Autobahnen A 59 und A 565 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

In Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr verfügt Bonn über ein gut ausgebautes Netz von Bus- und Bahnverbindungen. Die Deutsche Bahn bietet Schnellzugverbindungen nach Köln, Düsseldorf und darüber hinaus. Der Hauptbahnhof der Stadt ist via ÖPNV an den Flughafen Köln-Bonn angebunden. Dies erleichtert nicht nur den Berufsverkehr, sondern trägt auch zur Attraktivität der Stadt als Wohnort bei.

Die Wirtschaftsstruktur Bonns ist geprägt durch renommierte Unternehmen, Forschungseinrichtungen, eine Vielzahl von internationalen Organisationen sowie die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität mit mehr als 30.000 Studierenden. Die Anwesenheit von Bundesministerien und UN-Organisationen trägt dazu bei, dass Bonn eine Stadt mit globaler Bedeutung ist. Dies hat positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

Bonn zeichnet sich auch durch eine hohe Lebensqualität aus. Die Stadt ist von zahlreichen Grünflächen, Parks und dem Naturpark Kottenforst geprägt. Zudem bieten das kulturelle Angebot, die vielfältige Gastronomie und die historische Altstadt attraktive Freizeitmöglichkeiten. Dies trägt dazu bei, dass Bonn als Wohnort sowohl für Familien als auch für Singles sehr beliebt ist.

Insgesamt ist Bonn eine Stadt mit vielfältiger Bedeutung, politisch als ehemalige Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland und aktueller Standort für Bundesministerien sowie zahlreiche internationale Organisationen und Institutionen, aber auch als Wissenschaftsstandort, Beethovenstadt, kulturelles Zentrum und Wirtschaftsstandort.

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

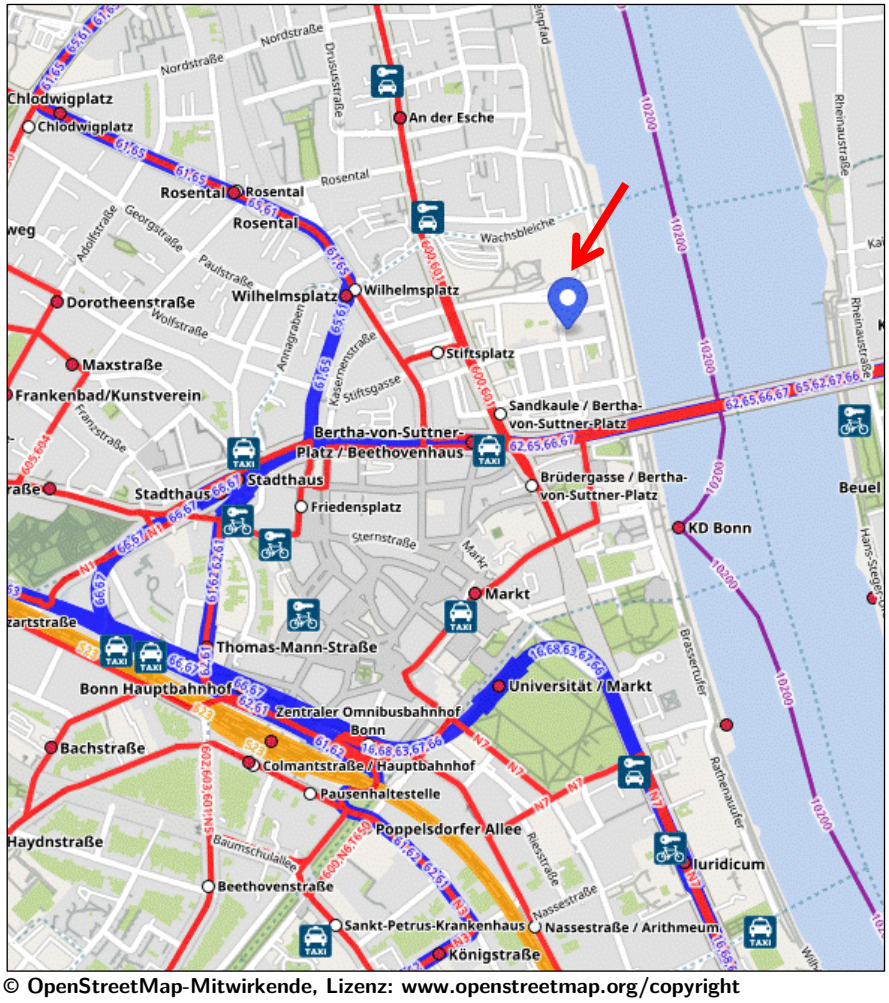
- Stadt Bonn, Stadtbezirk Bonn-Zentrum
- Zentrum von Bonn ca. 450 m

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind Mehrfamilienhäuser, Hotels, Büros, Praxen, Gastronomie sowie gewerblich genutzte Gebäude vorhanden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Rheinaue) sind gut zu erreichen; benachbart ist die Beethovenhalle situiert.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Bertha-von-Suttner-Platz) ca. 300 m
- nächste Straßenbahnhaltestelle (Bertha-von-Suttner-Platz) ca. 300 m
- Hauptbahnhof Bonn ca. 1,6 km
- Hauptbahnhof Köln ca. 30 km
- Autobahnanschlussstellen zur A 565 und A 555 ca. 3,5 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 22 km



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

Verkehrsimmissionen

Bei der Windmühlenstraße handelt es sich um eine mäßig frequentierte innerörtliche Straße im Zentrum von Bonn. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (http://www.umweltportal.nrw.de, Zugriff: 22. Mai 2026) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass am Bewertungsobjekt nicht mit Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) zu rechnen ist. Für Schienen- und Flugverkehr sind dort ebenfalls keine Einträge kartiert.

Für die Wertermittlung wird im Übrigen davon ausgegangen, dass eventuell vorhandene Belastungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen Mieten und Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind. Eine weitergehende Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.

Sonstige Immissionen und Emissionen

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

Infrastruktur

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

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind Parkmöglichkeiten vorhanden, die von den umliegenden Anwohnern jedoch stark frequentiert sind. Das Bewertungsobjekt selbst umfasst keine Stellplätze.

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.hochwasserkarten.nrw.de, Zugriff: 22. Mai 2026) nicht in einem Hochwassergefahren, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.

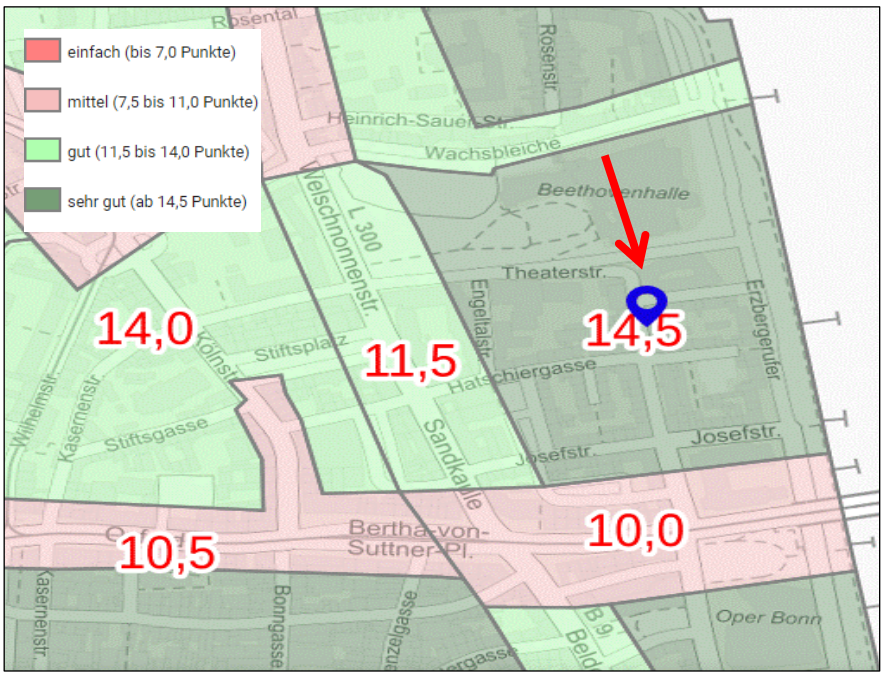
Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 22. Mai 2026) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 1.000 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Wohnlage

Die Wohnlage „Windmühlenstraße“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „sehr gut – 14,5 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten).

Wohnlagenkarte (Zugriff: 02. Juni 2026)



4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Bundesstadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7823-2, in Kraft getreten am 10. September 1953. Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Dorfgebiet (D)
- zwingend I / III Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,7
- geschlossene Bauweise (g)

Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach den Festsetzungen des voranstehend dokumentierten Bebauungsplans.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des Grundstücks wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

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

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Bundesstadt Bonn ist für das Flurstück Nr. 116 mit dem Bewertungsobjekt keine Baulast eingetragen.

Wohnungsbindung

Laut schriftlicher Auskunft der Bundesstadt Bonn gilt das Bewertungsobjekt nicht als öffentlich gefördert; es besteht keine Belegungs- oder Mietpreisbindung, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Bundesstadt Bonn waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zu dem Gebäude mit dem Bewertungsobjekt vorhanden:

- Baugenehmigung zu AZ 102695 vom 23. November 1977
- Befreiungsbescheid zu AZ 102695 vom 23. November 1977
- Nachtragsbauschein zum Bauschein Nr. 102695/1 vom 23. November 1977 (Herstellung Entwässerungsanlage)
- Nachtragsbauschein Nr. 102695/2 vom 01. Dezember 1977 (Bautechnische Nachweise)
- Schlussabnahmeschein zu AZ 102695 vom 12. Dezember 1978
- Schriftverkehr zur Zulässigkeit der Wohnnutzung des Bewertungsobjekts
- Vermerk zu AZ 1256/2018 MP vom 14. August 2023 (nachträgliche Genehmigung der Wohnung Nr. 5)

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

Denkmalschutz

Laut Online-Auskunft aus der Denkmalliste der Bundesstadt Bonn sind auf dem benannten Grundstück keine eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Es befinden sich keine Denkmäler in direkter Umgebung, die Umgebungsschutz genießen. Des Weiteren befinden sich auf den Grundstücken weder eingetragene noch vermutete Bodendenkmäler.

Überbau

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

Erschließung

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

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Bundesstadt Bonn wird bestätigt, dass für das Grundstück ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht zu zahlen ist. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 des Kommunalabgabengesetz (KAG) ist derzeit nicht zu zahlen. Ein Kanalbeitrag nach § 8 des Kommunalabgabengesetz (KAG) ist nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach den §§ 135 a-c Baugesetzbuch (BauGB) ist nicht zu zahlen.

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

5 Beschaffenheit

Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte) und rückwärtig leicht abfallend, in der Nutzung jedoch nicht beeinträchtigt. Die Freiflächen (Garten) und Balkone sind östlich ausgerichtet, wobei das Bewertungsobjekt nicht über eine Freisitzmöglichkeit verfügt.

Baugrund

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

Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das Bewertungsobjekt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn ist unter der Nummer „7822-017“ eine Eintragung vorhanden. Es wird weiterhin mitgeteilt:

[...] *liegt das Bewertungsobjekt in einem Gebiet, welches nach Ende des 2. Weltkrieges mit Trümmern der zerstörten Stadt aufgeschüttet wurde, um so einen ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten. Dieser Bereich ist im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn unter der Ziffer 7822-017 erfasst.*

Altlastenuntersuchungen wurden an dieser Aufschüttung bislang nicht durchgeführt und sind auch zukünftig nicht beabsichtigt. Nach den [...] vorliegenden Erkenntnissen geht von dieser Fläche kein Gefährdungspotenzial aus.“

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

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahr

laut vorliegender Unterlagen und Informationen ursprünglich ca. 1978, Ausbau des Bewertungsobjekts im Garagengeschoss ca. 1984

Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.

Bauweise des Wohngebäudes

- Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, beidseitig angebaut
- unterkellert, mehrgeschossig
- Fundamente: BN 250
- Wände: BN 250 + KSV 150 bzw. 250 (Keller- und Garagengeschoss), Bims (Obergeschosse)
- Treppen: Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Stahlhandlauf
- Fassade: Außenputz
- Decken: Stahlbeton
- Dach: Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Heizung: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung
- Sonstiges: Balkone, zwei Garagenstellplätze

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen (z.B. Terrasse)
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedungen

Ausstattungsmerkmale und Zustand der Wohnung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale der Wohnung festgestellt werden:

- Fußböden: überwiegend Fliesen und Laminat
- Wände: überwiegend tapeziert und gestrichen (Raufaser), Küche mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche mit Verfliesungen
- Decken: überwiegend tapeziert und gestrichen (Raufaser)
- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Türen: Stahlzargen mit Holz- und Glastürblatt, Wohnungseingangstür aus Holz, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz
- Badezimmer: mit WC (stehend), Badewanne mit Duschabtrennung und Waschbecken
- Sonstiges: Gegensprechanlage, Brandschutztür zur Garage (Rettungsweg)

Zubehör

Das in der Wohnung Nr. 5 festgestellte Zubehör der Eigentümer beschränkt sich auf eine Pantry-Einbauküche. Der Zeitwert der Küche wird auf 0 EUR geschätzt (wirtschaftliche Überalterung). Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzungen der Zubehörwerte handelt.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Zustand der baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen mit der zu bewertenden Wohnung sind bereits fast 50 Jahre alt und befanden sich nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand mit üblichen altersbedingten Abnutzungserscheinungen. Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren nicht ersichtlich. Es wurde weitestgehend eine ordnungsgemäße Instandhaltung betrieben.

Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der üblichen Instandhaltungskosten, der Restnutzungsdauer sowie des Liegenschaftszinssatzes ausreichend gewürdigt. Es wird dabei grundsätzlich vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurden.

Energetische Qualität

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

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

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

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

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Seitens der WEG-Verwaltung wurde für das Mehrfamilienhaus „Windmühlenstraße 4a, 53111 Bonn“ ein Energieausweis für Wohngebäude vom 15. September 2024 gemäß § 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Verfügung gestellt (Registriernummer NW-2024-005319718), gültig bis zum 14. September 2034.

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Bei dem vorgelegten Energieausweis handelt es sich um einen verbrauchsabhängigen Energieausweis. Es wird ein Energieverbrauchskennwert für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- und Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage.

Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Endenergieverbrauchskennwert von 163,9 kWh/(m² x Gebäudenutzfläche). Dieser Wert liegt im mittleren Bereich für derartige Objekte; der Energieausweis enthält folgende Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen:

- Dämmung des Dachs
- Außenwanddämmung
- Wärmeschutzverglasung
- Einbau einer Wärmepumpe

Für die Wertermittlung wird von einer dem Baujahr entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die Eingangsgrößen ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst. Eine Separierung der energetischen Effekte auf den Verkehrswert/Marktwert ist kaum möglich, da regelmäßig funktionale Zusammenhänge zwischen den Eingangsgrößen sowie vom jeweiligen Markt vorliegen.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann zudem nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

6.3 Flächen und Aufteilung

Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts (1-Zimmer-Wohnung) wurde der Teilungserklärung mit rd. 23 m² entnommen und auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) stichprobenartig überprüft; es ergaben sich keine relevanten Abweichungen. Die Hausgeldabrechnung der WEG-Verwaltung weist ebenfalls rd. 23 m² aus.

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:
Ein vollständiges Aufmaß der Einheit war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien der Aufteilungspläne.

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Grundsätzlich können für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen ist.

Für die Bewertung von Eigentumswohnungen bietet es sich an, das Vergleichswertverfahren anzuwenden, denn zahlreiche Eigentumswohnungen werden mit ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung von Eigentumswohnungen herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Wohnungen vorliegen. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung.

Auch das Ertragswertverfahren bietet sich beim Wohnungseigentum an: Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt des untrennbar damit verbundenen Sondereigentums an einer Eigentumswohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen zu einem großen Teil als Anlageobjekte

gehalten werden, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen.

Hinzu kommt, dass Eigentumswohnungen in vielen Komponenten den Charakter einer Mietwohnung haben. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt; auch insofern liegt also ein Ertragswertdenken nicht fern.

Das Sachwertverfahren ist im vorliegenden Fall ungeeignet: Es ist in der Regel nicht möglich, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der übrigen Substanz des Hauses zu trennen. Zudem stehen keine Sachwertfaktoren zur Anpassung an die Marktlage zur Verfügung, die für eine sachgerechte Anwendung des Verfahrens jedoch zwingend erforderlich sind.

Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass Wohnungs- und Teileigentum entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren bewertet wird. Im vorliegenden Fall orientiert sich die Wertermittlung an dem Ertragswertverfahren. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn sowie Rohertragsfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht.

Ertragswertverfahren

Das Modell des Allgemeines Ertragswertverfahrens stellt sich wie folgt dar:

	Rohertrag
–	Bewirtschaftungskosten
=	Reinertrag (Bodenwertanteil + Wohnung)
–	Bodenwertverzinsung
=	Reinertrag (Wohnung)
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung
=	Ertragswert (Wohnung)
+	Bodenwertanteil
=	vorläufiger Ertragswert
±	ggf. Marktanpassung
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
=	Ertragswert

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

8 Ertragswertverfahren

8.1 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Mieten

Bei dem Rohertrag handelt es sich um marktüblich erzielbare Mieten. Als marktüblich wird in der Verkehrswertermittlung der Ertrag angesehen, der am Wertermittlungsstichtag für den Gegenstand der Wertermittlung aufgrund der örtlichen Verhältnisse des Grundstücksmarktes, der allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen sowie der besonderen mietvertraglichen Umstände unter Berücksichtigung der sich am Wertermittlungsstichtag konkret abzeichnenden Entwicklung üblicherweise auf Dauer erzielt werden kann.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen, insbesondere Mieten und Pachten inklusive Vergütungen (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV). Der Rohertrag enthält weder "Umlagen oder Betriebskosten" noch die "Abschreibung".

Nach Auswertung des Mietwohnungsmarktes der Bundesstadt Bonn konnten marktübliche Mieten zwischen rd. 11,10 und 25,00 EUR/m²/Monat recherchiert werden, wesentliche Quellen:

- Mietpreisrechner der Stadt Bonn: rd. 11,85 EUR/m²
- IVD: 11,10 – 12,25 EUR/m²
- Immobilienscout24: 11,50 – 25,00 EUR/m²
- Immowelt: 12,50 – 20,00 EUR/m²

Es wird aktuell eine (vertragliche) Miete von rd. 390 EUR/Monat entrichtet (= rd. 16,96 EUR7m²). Unter Berücksichtigung der relevanten Grundstücksmerkmale wird ein Mietansatz von rd. 17 EUR/m² für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt. Dieser Ansatz berücksichtigt auch die Kellerflächen.

Rohertrag

Mit den recherchierten Mietansätzen ergibt sich insgesamt folgender Rohertrag:

	Wohnungsmiete (17,00 EUR/m² x 23 m²)	391 EUR/Monat
x	Anzahl der Monate	12
=	Rohertrag insgesamt	4.692 EUR/Jahr

8.2 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung

Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind in der Regel die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV, die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 439 EUR/Jahr für die Wohnung ermittelt.

Betriebskosten

Informationen über nicht umlegbare Betriebskosten lagen nicht vor. Im vorliegenden Fall wird der daher gemäß AGVGA-Modell sowie auch ImmoWertV der Normalfall angenommen (vollständige Umlage der Betriebskosten).

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV die Modellvorgaben der AGVGA-NRW sowie den Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zu rd. 331 EUR/Jahr für die Wohnung mit insgesamt rd. 23 m^2 Wohnfläche ermittelt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll eine objektspezifisch durchschnittliche Vermietungssituation abbilden, die die Mietausfälle und Leerstände im Rahmen von Anschlussvermietungen in Bezug auf den lokalen Mietmarkt beinhaltet. Das Mietausfallwagnis für derartige Objekte ist erfahrungsgemäß gering und liegt nach AGVGA-NRW sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn bei etwa 2 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 94 EUR/Jahr.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Ansatz
Verwaltungskosten	439 EUR/Jahr
Betriebskosten	--- EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	331 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	94 EUR/Jahr
Summe	**864 EUR/Jahr**

8.3 Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn).

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Mit einem Alter des Gebäudes von rd. 42 Jahren (bislang keine relevanten Modernisierungen) resultiert eine Restnutzungsdauer von rd. 38 Jahren.

8.4 Liegenschaftszinssatz

Definition

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 21 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn veröffentlicht für vermietete Eigentumswohnungen in Gebäuden, die über 35 Jahre alt sind, einen Liegenschaftszinssatz von 2,0 Prozent. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko).

Hierbei handelt es sich um durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse, der Gesamtbeurteilung sowie der aktuellen Marktlage ist im vorliegenden Fall keine Korrektur des Liegenschaftszinssatzes erforderlich (objektspezifisch angepasst).

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Im Ertragswertverfahren wird zunächst der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen, der nach Abzug aller Kosten verbleibt, ermittelt. Dieser fällt dem Grundstückseigentümer jährlich bis zum Ende der Restnutzungsdauer zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die angesetzte Restnutzungsdauer jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Reinertrag der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Gebäudereinertrag mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert.

Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Gebäudereinertrags ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 Prozent und einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 26,441.

8.5 Bodenwertanteil

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Dorfgebiet festsetzt (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 18 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

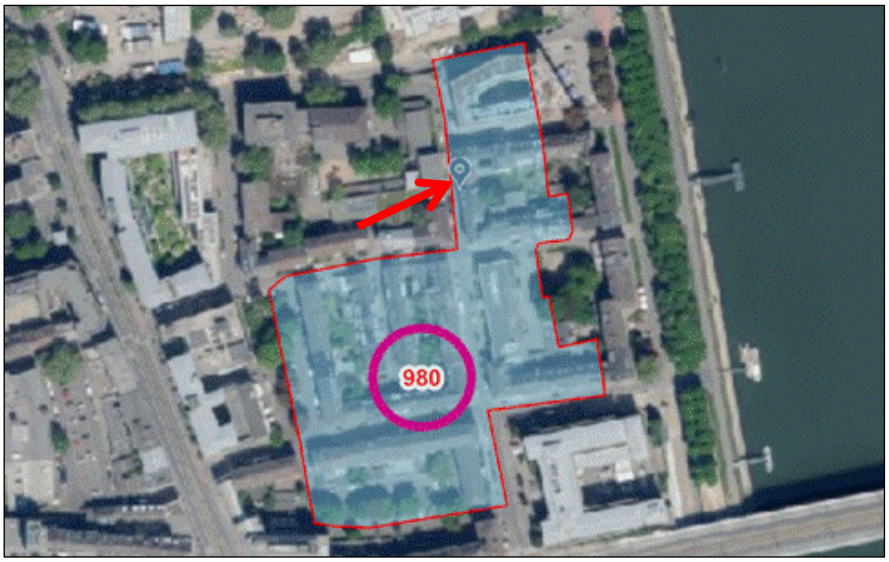
Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt. Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 26. Mai 2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2026 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Bonn-Zentrum
Nummer	84100
Bodenrichtwert	980 EUR/m²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	III-IV
Geschossflächenzahl	1,0
Zahl der oberird. Geschosse	3-4
Bemerkung	Wohngebiet im Sinne des Allgemeinen Wohngebiets nach der BauNVO. Zuschlag bei Grundstücken für Wohnungs- und Teileigentum von 20 %
Freies Feld	Lage: Josefstr., Heisterbacherhofstr.

Bodenwertanteil

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine Korrekturen erforderlich. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert sowie der Anteil hier wie folgt:

	Bodenrichtwert (relativ)	980 EUR/m²
x	Anpassung wg. Wohneigentum	1,20
=	Bodenwert (relativ)	1.176 EUR/m²
x	Grundstücksgröße	165 m²
=	Bodenwert (absolut)	194.040 EUR
x	Miteigentumsanteil (Wohnung)	66,34/1.000
=	Bodenwertanteil (Wohnung)	12.873 EUR



8.6 Ertragswert

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Eine zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV wird im vorliegenden Fall nicht für sach- und marktgerecht erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert		
	Rohertrag	4.692 EUR/Jahr
−	Bewirtschaftungskosten	864 EUR/Jahr
=	Grundstücksreinertrag	3.828 EUR/Jahr
−	Bodenwertverzinsung	257 EUR/Jahr
=	Reinertrag der baulichen Anlagen	3.571 EUR/Jahr
x	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	26,441
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	94.421 EUR
+	Bodenwertanteil	12.873 EUR
=	vorläufiger Ertragswert	107.294 EUR
±	ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert	107.294 EUR
−	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	0 EUR
=	Ertragswert	107.294 EUR

8.7 Kennzahlen und Plausibilitätskontrolle

Kennzahlen

Im Hinblick auf das Ergebnis – den Ertragswert – können folgende Kennzahlen ausgewiesen werden:

Merkmal des Ertragswerts	Ausprägung
Bodenwert(anteil) in Prozent des Ertragswerts	12,0 %
Gebäudefaktor/Kapitalwert (bezogen auf die Wohnfläche)	4.665 EUR/m²
Faktor (bezogen auf den Jahresrohertrag)	22,9
Brutto-Rendite (GY)	4,4 %
Netto-Rendite (NY)	3,7 %
Netto-Anfangsrendite (NIY)	3,4 %

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 38 Datensätze) in den letzten sechs Jahren (bezogen auf den Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	2.357 EUR/m²
Unteres Quartil	3.386 EUR/m²
Median	3.879 EUR/m²
Oberes Quartil	4.557 EUR/m²
Maximum	6.000 EUR/m²

Der vorläufige Ertragswert mit rd. 4.665 EUR/m² Wohnfläche (= 107.294 EUR ÷ 23 m²) wird – unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale und Gesamtbeurteilung – in seiner Größenordnung bestätigt.

Rohertragsfaktoren

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über Ertragsfaktoren möglich. Diese Faktoren geben das durchschnittliche Verhältnis von erzielten Kaufpreisen zum jeweiligen Rohertrag wieder. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat im Grundstücksmarktbericht Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen vergleichbaren Alters in Höhe von 24,7 mit einer Standardabweichung von 5,4 veröffentlicht. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Ertragsfaktor von rd. 22,9 (vorl. Ertragswert ÷ Rohertrag). Der Ertragswert wird erneut bestätigt.

9 Verkehrswert

Definition

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

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Ertragswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwertanteil und Liegenschaftszinssatz angesetzt. Das Ergebnis wurde über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung sowie Rohertragsfaktoren plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 5, Windmühlenstraße 4a in 53111 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 06. Mai 2026 geschätzt auf

107.000 EUR

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

Rheinbach, 11. Juni 2026

Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack
Industriestraße 2
53359 Rheinbach
Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771
www.svb-haack.de
info@svb-haack.de