



Dr.-Ing. Björn Haack



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

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

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

Bewertungsobjekt: **Grundstück mit Wohngebäude und integrierter Garage**

Adresse: **Taunusstraße 31
53332 Bornheim**

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

Aktenzeichen: **223 K 59/24**

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungsstichtag:** **14. Juli 2025**

Verkehrswert: **365.000 EUR**



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 24 Seiten.
Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	7
3	Lage	8
3.1	Makrolage	8
3.2	Mikrolage	10
4	Rechtliche Gegebenheiten	12
5	Beschaffenheit	14
6	Bauliche Anlagen	15
6.1	Baubeschreibung	15
6.2	Zustand und energetische Qualität	16
6.3	Flächen und Aufteilung	18
7	Verfahrenswahl	19
8	Liquidationswertverfahren	20
8.1	Bodenwert	20
8.2	Liquidationswert	23
9	Verkehrswert	24

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 59/24
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Wohngebäude und integrierter Garage
	Adresse	Taunusstraße 31, 53332 Bornheim
	Zubehör	nicht vorhanden
	Besonderheit	abgelaufene wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Liquidation)
Auftrag	Datum des Auftrags	23. April 2025
	Ortstermin	14. Juli 2025
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	14. Juli 2025
	Abschluss der Recherchen	10. Oktober 2025
Rechtliches	Nutzungssituation	unbewohnt
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich) und § 35 BauGB (Außenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragspflichtig
Gebäude	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
	Baujahr	ca. 1970
	Brutto-Grundfläche	rd. 326 m ²
	Umbauter Raum	rd. 897 m ²
Wertermittlung	Restnutzungsdauer	abgelaufen
	Grundstücksgröße (gesamt)	1.445 m ²
	Bodenwert für den Grundstücksbereich 1 (absolut)	427.500 EUR
	Bodenwert für den Grundstücksbereich 2 (absolut)	5.178 EUR
	Freilegungskosten	– 31.000 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 36.000 EUR
	Liquidationswert	365.678 EUR
Verkehrswert, rd.		365.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 23. April 2025 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens 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, Marktbeschreibung und Anhang. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um zwei Grundstücke im Bornheimer Ortsteil Rösberg, die unter folgender Anschrift geführt werden:

Taunusstraße 31
53332 Bornheim

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden im vorliegenden Gutachten als "Grundstück" bezeichnet. Auftragsgemäß werden am Ende des Gutachtens auch die Einzelwerte ausgewiesen.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit integrierter Garage bebaut. Das vollunterkellerte Gebäude wurde eingeschossig mit einem Flachdach errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 181 m².

Besonderheit

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Es liegen Unterhaltungsrückstände, Schäden und bereichsweise Modernisierungsstau vor. Die baulichen Anlagen entsprechen in ihrem derzeitigen Zustand nicht mehr den aktuellen Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Lebensverhältnisse. Eine Sanierung ist meiner Auffassung nach nicht wirtschaftlich umsetzbar. Die Freiflächen erfordern zudem umfassende Neugestaltungsmaßnahmen.

Im Gutachten wird aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen und der abgelaufenen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, von einem vollständigen Abbruch ausgegangen. In der Wertermittlung werden entsprechende Freilegungskosten angesetzt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 14. Juli 2025 im Zeitraum von 16:30 – 17:30 Uhr im Beisein eines Beteiligten und seiner Frau durchgeführt. 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.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 14. Juli 2025 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den

wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 10. Oktober 2025 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 13. Oktober 2025. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

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

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

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 30. Dezember 2024 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Bonn übermittelt)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23. Mai 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bornheim vom 26. Mai 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Bornheim vom 26. Mai 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bornheim über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 03. Juni 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der StadtBetrieb Bornheim AöR zu Wasser- und Abwasseranschlussbeiträgen vom 28. Mai 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 10. Juni 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 28. August 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bornheim zu Denkmalschutz vom 23. Mai 2025
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 25. Juni 2025
- Schriftliche Auskunft der RWE Power AG über Bergschadensgesichtspunkte vom 26. Juni 2025
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bornheim vom 06. Juni 2025
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 20. August 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Stichtag 01. Januar 2025 sowie diverse aktuelle Marktberichte und Internetportale zum örtlichen und nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte der Beteiligten im Rahmen des Ortstermins
- ergänzende fernalmündliche 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 Wertermittlungstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- 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 zu den Grundstücken basieren auf dem Grundbuchauszug vom 30. Dezember 2024 (letzte Änderung 30. Dezember 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23. Mai 2025. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von..... Rösberg
Blatt 1898

Bezeichnung	Fläche [m ²]
Ifd. Nr. 1: Gemarkung Rösberg, Flur 10, Flurstück Nr. 126, Gebäude- und Freifläche, Taunusstraße 31	1.378
Ifd. Nr. 2: Gemarkung Rösberg, Flur 10, Flurstück Nr. 127, Verkehrsfläche, Taunusstraße	67
Summe	1.445

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

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

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am 30. Dezember 2024 keine Eintragungen vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

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

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Wohnhaus unbewohnt. Für die Wertermittlung wird auf Basis der Angaben der Beteiligten beim Ortstermin davon ausgegangen, dass keine gültigen Mietverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt auch tatsächlich verfügbar ist. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche, mietrechtliche Aussage.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bornheim

Entfernungen

- Bonn ca. 17 km
- Köln ca. 24 km
- Düsseldorf ca. 67 km
- Aachen ca. 76 km
- Koblenz ca. 82 km

Standort

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

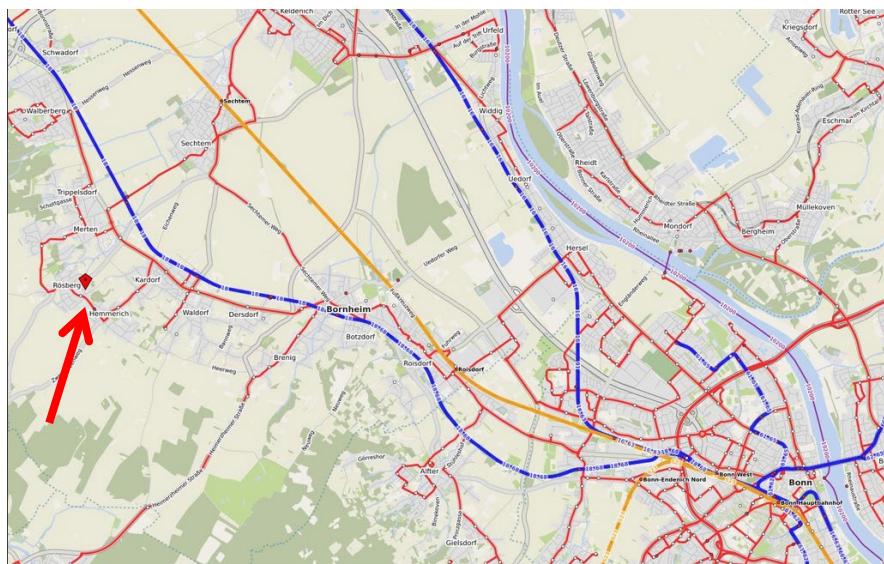
- Stadt Bornheim
- Stadtteil Rösberg
- Zentrum von Bornheim ca. 5,4 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend Wohnhäuser in offener Bauweise vorhanden. Grün- und Erholungsflächen sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Bornheim Markus-Kirche) ca. 400 m
- nächste Straßenbahnhaltestelle (Bornheim Waldorf) ca. 3,1 km
- DB-Bahnhof Sechtem ca. 4,6 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 18 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 30 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 31 km
- Autobahnanschlussstelle Brühl (A 553) ca. 5,2 km



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

Verkehrsimmissionen

Bei der Taunusstraße handelt es sich um eine schmale Wohnstraße, die überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen). Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.umweltportal.nrw.de>, Zugriff: 08. Oktober 2025) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen und Emissionen

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

Infrastruktur

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

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind aufgrund der geringen Straßenbreiten sowie Grundstückzufahrten nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Zum Bewertungsobjekt gehört eine integrierte Garage mit einer befestigten Zufahrt sowie ein PKW-Stellplatz.

Hochwassergefährdung

Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de, Zugriff: 08. Oktober 2025) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.

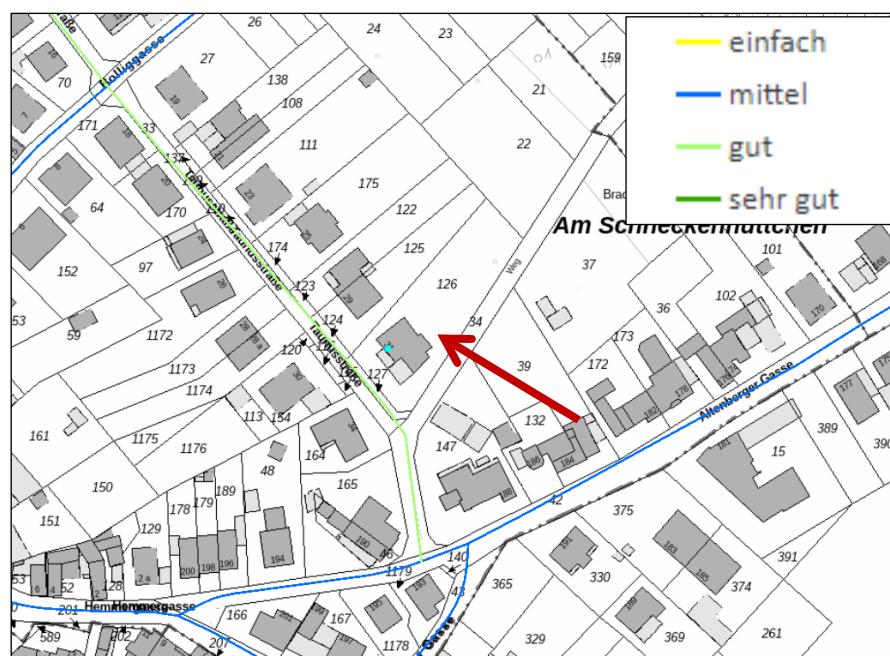
Breitbandversorgung

Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de, Zugriff: 08. Oktober 2025) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 213 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.

Wohnlage

Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de, Zugriff: 08. Oktober 2025) weist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt eine gute Wohnlageklasse aus (mögliche Abstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

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



4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bornheim liegt der straßenseitige Teil des Grundstücks Taunusstraße 31 innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Rösberg; einen Bebauungsplan gibt es hier nicht. Planungsrechtlich sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der hintere Teil des Grundstücks liegt im sogenannten Außenbereich; Bauvorhaben sind hier nach § 35 BauGB zu beurteilen. Hier sind in der Regel nur sogenannte privilegierte Vorhaben zugunsten der Land- und Forstwirtschaft zulässig und keine klassische, solitäre Wohnbebauung. Dieser Bereich liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet und stellt im Flächennutzungsplan „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

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

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

Baugenehmigungen

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

- Bauschein-Nr. 1278/66 und Erlaubnis zur Gewässerbenutzung (Neubau eines Wohnhauses) vom 20. Juli 1966
- Nachtrags-Bauschein zur Hauptbauschein-Nr.: 1278/66 (Wohnhaus; Änderung des Grundrisses und Anbau einer Garage) vom 21. Juni 1967
- Genehmigung des Nachtrags-Bauscheins zur Hauptbauschein-Nr. 1278/66 vom 12. Oktober 1967
- Nachtrags-Bauschein zur Hauptbauschein-Nr.: 1278/66 (Änderung Entwässerungsanlage) von April 1968
- Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters (Rohbauabnahme) zur Bauschein-Nr.: 1278/66 vom 10. Mai 1968
- Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters (Schlussabnahme) zur Bauschein-Nr.: 1278/66 vom 10. Mai 1968
- Rohbau- und Teilschlussabnahmeschein zur Bauschein-Nr. 1278/1968 (Neubau eines Wohnhauses mit Garage) vom 25. Februar 1969
- Bauschein-Nr.: 563/64 (Aufstellung eines Heizkessels mit Ölfeuerung) vom 16. Juni 1969
- Schlussabnahme zur Bauschein-Nr.: 563/1969 (Ölfeuerungsanlage) vom 25. Juli 1969
- Schlussabnahmeschein zur Bauschein-Nr.: 1278/1966 (Neubau eines Wohnhauses) vom 08. Januar 1970

- Baugenehmigung (Errichtung eines Gartenzaunes) vom 06. September 1973
- Schlussabnahme zur Bauschein-Nr.: 1454/73 (Errichtung eines Gartenzaunes) vom 11. November 1974

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

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bornheim (Bauamt und Gebäudewirtschaft) sind auf dem Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bornheim sind auf dem Bewertungsobjekt keine eingetragenen Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) vorhanden. Es befinden sich auch keine Denkmäler in direkter Umgebung, die Umgebungsenschutz genießen. Des Weiteren befinden sich auf den Grundstücken weder eingetragene noch vermutete Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Überbau

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

Erschließung

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

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bornheim ist für das Bewertungsobjekt ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff. BauGB noch zu erheben. Die Höhe des Erschließungsbeitrags hängt von den künftig anfallenden Kosten ab und lässt sich daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht exakt bestimmen. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht hierzu Orientierungswerte für Erschließungsbeiträge unbebauter Baugrundstücke im individuellen Wohnungsbau. Nach den von den Gutachterausschüssen aus 82 Gemeinden gemeldeten Daten (§§ 127 ff. BauGB) liegen die Erschließungsbeiträge zwischen 15 EUR/m² und 98 EUR/m²; der Durchschnittswert beträgt 36,9 EUR/m² ± 13,7 EUR/m². Hieran anlehend wird im Gutachten ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 36.000 EUR (ca. 25 EUR/m² x Grundstücksfläche) vorgenommen, verbunden mit dem Hinweis, dass der tatsächliche Erschließungsbeitrag niedriger aber auch höher ausfallen kann

Die StadtBetrieb Bornheim AöR teilte mit, dass keine offenen Forderungen aus Anschlussbeiträgen bestehen.

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

5 Beschaffenheit

Grundstücksgestalt

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt ist unregelmäßig geschnitten und hängig (vgl. Flurkarte und Fotos), jedoch in der Nutzung nicht beeinträchtigt. Die Freiflächen (Balkone und Garten) sind weitestgehend nach Nord-Osten und Süd-Westen gerichtet.

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 Bewertungsobjekt über dem auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Rösberg“. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Es wird weiterhin mitgeteilt:

Das angegebene Grundstück liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlebergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlebergbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Es wurde diesbezüglich empfohlen, eine Anfrage an die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2, zu stellen. Die RWE Power AG (Abteilung Geomonitoring - Bergschäden) teilte schriftlich mit, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlebergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind. Hiervon wird im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen.

Altlasten

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreis ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

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 ca. 1970

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

- freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise
- voll unterkellert (UG), eingeschossig (EG)
- Fundament: Kiesstampfbeton B 120
- Isolierung: 500-er Bitumenpappe, Isolieranstrich
- Außenwände: Vollsteine aus Leichtbeton V 25/1.0, KSL 150/1,4
- Trennwände: V 25/1,0, Bimsdielen
- Decken: Fertigbaudecken
- Treppen: Stahlbeton mit verziertem Stahlgeländer und Metallhandlauf
- Heizung: Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Dach: Flachdach
- Sonstiges: integrierte Garage (UG) mit Mehrflügeltor, überdachter Eingangsbereich bzw. Terrasse

Bauliche Außenanlagen

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

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten insbesondere folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:

- Fußböden: divers (überwiegend Fliesen, Teppich und Parkett)
- Wände: überwiegend tapiziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel, sanitäre Bereiche bereichsweise mit Verfliesungen
- Decken: überwiegend mit Holzverkleidung sowie tapiziert (Raufaser) und gestrichen.
- Fenster: Holzfenster mit Einfach- und Doppelverglasungen, teilweise elektrische Kunststoffrollläden
- Türen: überwiegend Holzzargen mit Holztürblättern, Hauseingangstür aus Holz mit Seitenelement und Glaseinsätzen
- Gäste-WC im UG: mit WC (hängend) und Waschbecken
- Badezimmer im UG: Dusche, freistehende Badewanne und Waschtisch mit Unterschrank
- Gäste-WC im EG: mit WC (stehend) und Waschbecken
- Badezimmer im UG: mit WC (stehend), Waschbecken und Badewanne

Zubehör

Es konnte kein Zubehör der Eigentümer festgestellt werden.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhaltungszustand

Die baulichen Anlagen sind zum relevanten Stichtag bereits ca. 55 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Die baulichen Anlagen weisen Unterhaltungsrückstände und Schäden auf, zudem besteht teilweise Modernisierungsstau (vgl. auch Fotos). Es müssen insbesondere folgende Arbeiten in den Gebäuden durchgeführt werden:

- Erneuern von Fußbodenbelägen
- Entfernen veralteter Wand- und Deckenverkleidungen sowie Durchführung von Pützer-, Maler- und Tapetierarbeiten
- Erneuern von Türen und Fenstern
- Erneuern von Steckdosen und Lichtschaltern
- Erneuern der Sanitärbereich im EG, gegebenenfalls auch im UG wegen sehr individueller und eingeschränkt marktgängiger Ausführung
- Einbau einer neuen Heizungsanlage
- Überprüfen der Haustechnik (Elektrik, Wasser und Abwasser) mit erforderlichen Erneuerungen
- Erneuerung der Außenfassade (zumindest bereichsweise) und gegebenenfalls Aufbringen einer Dämmung
- Einbringen einer Dachdämmung und Neueindeckung
- Beseitigen von Feuchtigkeitsbeeinträchtigungen
- Pflege- und Neugestaltungsmaßnahmen im Gartenbereich (teilweise verwilderter Gartenbereich)

Die obige Aufzählung ist nicht als abschließend zu betrachten. Es wären weitere Maßnahmen denkbar; z.B. das Erneuern des Dachs. Die baulichen Anlagen entsprechen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Lebensverhältnisse. Eine Sanierung ist meiner Auffassung nach nicht wirtschaftlich umsetzbar (vgl. auch Plausibilitätskontrolle). Die vorhandene Bausubstanz muss daher beseitigt werden.

Ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer würde die vollständige Freilegung des Grundstücks beabsichtigen, um es anschließend einer zeitgemäßen und vor allem zwangsfreien Neubebauung zuführen zu können. Aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen und der abgelaufenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird von einem vollständigen Abbruch ausgegangen. In der Wertermittlung werden entsprechende Freilegungskosten angesetzt.

Energetische Qualität

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

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

- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

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

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

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

Im vorliegenden Fall liegt mir kein Energieausweis vor. Da es sich um ein Gebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG überwiegend nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

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

Brutto-Grundfläche

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

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

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
UG (inkl. Garage)	rd.	191 m ²
EG	rd.	135 m ²
Summe	rd.	326 m²

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse und Flächenberechnungen in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche insgesamt zu rd. 181 m².

Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die Fläche der Terrasse wurde nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung mit üblichen 25 Prozent angesetzt.
- Die Nutzflächen im UG erfüllen teilweise nicht die Anforderungen an Wohnflächen und bleiben daher ohne Ansatz.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnflächen wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.
- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

Aufteilung

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

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

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

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

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

Verfahren der Wertermittlung

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohnhaus bebaut ist. Wie bereits ausführlich beschrieben (vgl. Kap. 7.2), entsprechen die baulichen Anlagen aufgrund der Ausstattungs- und Zustandsmerkmale nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohn- und Lebensverhältnisse. Insofern ist die Restnutzungsdauer des vorhandenen Gebäudes abgelaufen. Daran würde auch eine Modernisierung, die im Übrigen unwirtschaftlich wäre, nichts ändern. Im Gutachten erfolgt eine wirtschaftliche Betrachtung als Liquidationsobjekt (kein Restzeitwert der baulichen Anlagen mehr vorhanden).

Liquidationswert

Das Liquidationswertverfahren berücksichtigt neben dem Wert des Grund und Bodens auch die anzusetzenden Kosten zur Freilegung des Grundstücks zum Zwecke der Neubebauung. Der Liquidationswert lässt sich folgendermaßen ermitteln:

- Bodenwert
- Freilegungskosten
- ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Liquidationswert

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 Liquidationswertverfahren

8.1 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe	Der straßenseitige Bereich des Bewertungsobjekts befindet sich im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 12 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“.																						
	Der rückwärtige Bereich des Grundstücks liegt im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da im Außenbereich in der Regel nur privilegierte Vorhaben entsprechend § 35 BauGB genehmigungsfähig sind, handelt es sich im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden Bebauung um sogenanntes „Hinterland“.																						
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.																						
Bodenrichtwertzone 1	Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 09. Oktober 2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt das Grundstück innerhalb von zwei Bodenrichtwertzonen. Dieser wurde zum 01. Januar 2025 wie folgt ermittelt:																						
	<table border="1"><thead><tr><th>Merkmal</th><th>Ausprägung</th></tr></thead><tbody><tr><td>Gemeinde</td><td>Bornheim</td></tr><tr><td>Ortsteil</td><td>Rösberg</td></tr><tr><td>Nummer</td><td>403037</td></tr><tr><td>Bodenrichtwert</td><td>500 EUR/m² (ein/zweigeschossig)</td></tr><tr><td>Entwicklungszustand</td><td>Baureifes Land</td></tr><tr><td>Beitragszustand</td><td>beitragsfrei</td></tr><tr><td>Nutzungsart</td><td>Wohnbaufläche</td></tr><tr><td>Geschosszahl</td><td>II</td></tr><tr><td>Fläche</td><td>500-700 m²</td></tr><tr><td>Bemerkung</td><td>Taunusstraße 20</td></tr></tbody></table>	Merkmal	Ausprägung	Gemeinde	Bornheim	Ortsteil	Rösberg	Nummer	403037	Bodenrichtwert	500 EUR/m ² (ein/zweigeschossig)	Entwicklungszustand	Baureifes Land	Beitragszustand	beitragsfrei	Nutzungsart	Wohnbaufläche	Geschosszahl	II	Fläche	500-700 m ²	Bemerkung	Taunusstraße 20
Merkmal	Ausprägung																						
Gemeinde	Bornheim																						
Ortsteil	Rösberg																						
Nummer	403037																						
Bodenrichtwert	500 EUR/m ² (ein/zweigeschossig)																						
Entwicklungszustand	Baureifes Land																						
Beitragszustand	beitragsfrei																						
Nutzungsart	Wohnbaufläche																						
Geschosszahl	II																						
Fläche	500-700 m ²																						
Bemerkung	Taunusstraße 20																						



Bodenrichtwertzone 2

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bornheim
Gemarkungsname	Widdig
Bodenrichtwertnummer	403508
Bodenrichtwert	9,50 EUR/m ² (Acker)
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Acker
Wegeerschließung	mit
Bemerkung	Ebene bei Uedorf, mind. 300 m ²



Fiktive Aufteilung des Grundstückes

Aufgrund der Größe des Grundstücks (1.445 m^2) sowie der örtlichen Gegebenheiten wird für das Grundstück im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Teilung für angemessen erachtet. Es erscheint ein Grundstücksbereich von rd. 900 m^2 angemessen, der dem Wohnhaus als Umgriffsfläche zuzuordnen ist. Die restliche Fläche umfasst eine Größe von insgesamt rd. 545 m^2 , die im vorliegenden Gutachten als Hinterlandfläche eingestuft wird. Es ergibt sich folgende Aufteilung:

- Grundstücksbereich 1: dem Wohnhaus zugeordnet (Flurstück 126 und Flurstück 127), ca. 900 m^2
- Grundstücksbereich 2: Hinterland (Flurstück 126), ca. 545 m^2

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Der Grundstücksbereich 1 fällt mit einer Fläche von insgesamt 900 m^2 größer aus als das Bodenrichtwertgrundstück ($500-700 \text{ m}^2$). Diesbezüglich ist eine Korrektur vorzunehmen. Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf gibt in seinem Grundstücksmarktbericht an, dass bei Baugrundstücken größer als 700 m^2 ein Abschlag von 5 Prozent vom Bodenrichtwert vorzunehmen ist. Somit ergibt sich hier ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 475 EUR/m^2 ($= 500 \text{ EUR/m}^2 \times 0,95$).

Bodenwert für den Grundstücksbereich 1

Die weiteren wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für den Grundstücksbereich 1 einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 475 EUR/m^2 für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert dieses Bereichs wie folgt:

Bodenwert (relativ)	475 EUR/m^2
\times Größe des Grundstücksbereichs 1	900 m^2
= Bodenwert (absolut)	427.500 EUR

Bodenwert für den Grundstücksbereich 2

Die wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwertzone 2 stimmen im Wesentlichen mit dem Grundstücksbereich 2 überein. Es sind daher keine Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts ist demnach für den Grundstücksbereich 2 ein erschließungsbeitragsfreier Bodenwert von $9,50 \text{ EUR/m}^2$ angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert dieses Bereichs wie folgt:

Bodenwert (relativ)	$9,50 \text{ EUR/m}^2$
\times Größe des Grundstücksbereichs 2	545 m^2
= Bodenwert (absolut)	5.178 EUR

Bodenwert

Insgesamt lässt sich der Bodenwert demnach wie folgt ermitteln:

Bodenwert Grundstücksbereich 1	427.500 EUR
$+$ Bodenwert Grundstücksbereich 2	5.178 EUR
= Bodenwertanteil (insgesamt)	432.678 EUR

8.2 Liquidationswert

Freilegungskosten

Die Freilegungskosten für die baulichen Anlagen werden auf Basis einiger Angaben in der Fachliteratur sowie eigener Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklungen mit rd. 35,00 EUR/m³ Umbauter Raum angesetzt. Mit einem Umbauten Raum von rd. 897 m³ für das Wohnhaus ergeben sich insgesamt Freilegungskosten von rd. 31.000 EUR (= 35,00 EUR/m³ x 897 m³).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist der pauschale Risikoabschlag aufgrund der noch zu erwartenden Erschließungsbeiträge von rd. 36.000 EUR zu berücksichtigen.

Ermittlung des Liquidationswerts

Damit ergibt sich folgender Liquidationswert:

Bodenwert	432.678 EUR
– Freilegungskosten (fiktiv)	31.000 EUR
– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36.000 EUR
= Liquidationswert	<hr/> 365.678 EUR

Plausibilitätskontrolle

Der Ermittlung des Liquidationswerts setzt voraus, dass eine Fortführung der Nutzung der baulichen Anlagen nicht wirtschaftlich erscheint. Dieses Unwirtschaftlichkeitskriterium wird nachfolgend mittels des Sachwertverfahrens aufgezeigt. Hierbei werden folgende Größen angesetzt (fiktiv modernisiert):

- angepasster Kostenkennwert: 1.912 EUR/m²
- nicht in der BGF erfasste Bauteile: 5.300 EUR
- Restnutzungsdauer: ca. 52 Jahre (nach Investition)
- Sachwertfaktor: 0,86
- Investitionen wegen des Zustands: rd. 2.300 EUR/m² Wohnfläche

Der Sachwert lässt sich somit wie folgt ermitteln:

Sachwert	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	628.612 EUR
– Alterswertminderung	220.014 EUR
= Sachwert der baulichen Anlagen	408.598 EUR
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen (8 %)	32.688 EUR
+ Bodenwert	432.678 EUR
= vorläufiger Sachwert	873.964 EUR
× Sachwertfaktor	0,86
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	751.609 EUR
– bauliche Investitionen und Erschließung	452.000 EUR
= Sachwert	299.609 EUR

Der Sachwert von 299.609 EUR bleibt hinter dem Bodenwert von rd. 432.678 EUR zurück und zeigt, dass eine Investition in die baulichen Anlagen nicht wirtschaftlich erscheint. Die Wahl des Liquidationswertverfahrens wird dadurch gestützt.

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 bebaute Grundstück aufgrund des schlechten Zustands der baulichen Anlagen das Liquidationswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Bodenwert und Freilegungskosten angesetzt. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich. Das Ergebnis wurde über den unwirtschaftlichen Sachwert nach fiktiver Modernisierung plausibilisiert.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Taunusstraße 31 in 53332 Bornheim zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 14. Juli 2025 geschätzt auf

365.000 EUR

Einzelwerte

Bei dem obigen Verkehrswert handelt es sich um den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, die aus zwei Grundstücken besteht. Auftragsgemäß sollen auch die Einzelwerte der zwei Grundstücke ermittelt werden. Diese werden im vorliegenden Fall rein rechnerisch wie folgt angegeben:

- Lfd.-Nr. 1, Flurstück 126: rd. 333.000 EUR
- Lfd.-Nr. 2, Flurstück 127: rd. 32.000 EUR

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

Rheinbach, 13. Oktober 2025

*Internetversion des Gutachtens
ohne Unterschrift*



Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

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