

# Dipl.-Ing. Petra Schotten



**Sachverständigenbüro Schotten**  
Strangheidgesweg 49  
53347 Alfter

Amtsgericht Bonn  
Abteilung 023

53105 Bonn

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

e-mail: [petra.schotten@t-online.de](mailto:petra.schotten@t-online.de)  
[www.immocheck-kölnbonn.de](http://www.immocheck-kölnbonn.de)

Datum: 29.09.2025  
Az.: G06/2025

## **GUTACHTEN** (Internetversion)

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

**53115 Bonn, Verdistr. 21**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **25.06.2025** ermittelt mit

rd. **421.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts: **223 K 71/24**

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	9
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
2.1	Lage .....	10
2.1.1	Großräumige Lage .....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	10
2.2	Gestalt und Form .....	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	15
2.4	Privatrechtliche Situation .....	17
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	20
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	20
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	20
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	21
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	22
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	23
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	24
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>26</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	26
3.2	Wohngebäude .....	27
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	27
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	28
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	32
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	33
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	33
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	33
3.2.6	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	33
3.2.7	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	36
3.2.8	Zustand des Gebäudes .....	36
3.3	Außenanlagen .....	36
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>37</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	37
4.1.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	38
4.1.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	38
4.1.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	39
4.1.4	Plausibilitätsprüfung .....	39
<b>5</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Einzelwertausweisung .....</b>	<b>42</b>

<b>Übersichtsblatt:</b>	
Bewertungsobjekt:	Grundbesitz, bebaut mit einem Einfamilien-Reihenendhaus.
Kurzbeschreibung:	<p>Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein in ca. 1953 errichtetes Reihenendhaus, das ursprünglich im Zusammenhang eines gesamtheitlichen Siedlungsbauvorhabens entstanden ist. Die Eigentümer des zu bewertenden Hausgrundstücks „Verdistr. 21“ verfügen zudem über Bruchteilsanteile an den von den Anwohnern der Siedlung gemeinschaftlich genutzten Wegen und Parkplatzflächen sowie an den rückwärtig entlang der Autobahn gelegenen Grünanlagen.</p> <p>Das zu bewertende 2-geschossige Wohnhaus liegt straßenseitig, am Anfang eines Privatwegs, der von den 3 weiteren anliegenden (Mit)Eigentümern des Wohnblocks genutzt wird; ein zu dem Wohnhaus zugehöriger Außenstellplatz befindet sich auf dem zu bewertenden Hausgrundstück. Das Wohnhaus wurde im zurückliegenden Zeitraum an Dach und Fach modernisiert und hinterlässt einen gepflegten Gesamteindruck. In Teilbereichen (u.a. im Kellergeschoss) besteht jedoch noch Instandhaltungsbedarf.</p>
Grundbuch- und Katasterangaben:	<p><b>Grundbuch von Endenich Blatt 3990,</b>  <i>Ifd. Nr. 1, Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2463, Hof- und Gebäudefläche, Verdistr. 21 (491 m<sup>2</sup>).</i></p> <p><b>Grundbuch von Endenich Blatt 3987,</b>  1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  <i>Ifd. Nr. 1, Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2367, Gebäude- und Freifläche, Verdistr. 21 (12 m<sup>2</sup>).</i>  <i>Ifd. Nr. 2, Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2335, Weg, Verdistr. 21 (74 m<sup>2</sup>).</i></p> <p><b>Grundbuch von Endenich Blatt 1010,</b>  1/92 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  <i>Ifd. Nr. 1, Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2327, Weg, Verdistr. 21 (315 m<sup>2</sup>).</i>  <i>Ifd. Nr. 2, Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2459, Grünanlage, Verdistr. 21, groß: 1.194 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><b>Grundbuch von Endenich Blatt 4199,</b>  1/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  <i>Ifd. Nr. 1, Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2340, Gebäude- und Freifläche, Verdistr. 21 (144 m<sup>2</sup>).</i>  <i>Ifd. Nr. 2, Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2344, Gebäude- und Freifläche, Grünanlage, Verdistr. 21 (168 m<sup>2</sup>).</i></p> <p><b>Grundbuch von Endenich Blatt 4205,</b>  je 1/20 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  <i>Ifd. Nr. 1, Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2346, Straße, Verdistr. 21 (55 m<sup>2</sup>).</i>  <i>Ifd. Nr. 2, Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2460, Platz, Verdistr. 21 (126 m<sup>2</sup>).</i></p>

Wertermittlungsstichtag:	25.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	25.06.2025
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1953
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 129,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße (Gesamtanteil):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anteil Hausgrundstück, rd.: 512,50 m<sup>2</sup></li> <li>• Anteil Weg, Grünanlage, rd.: 32,00 m<sup>2</sup></li> <li>• Anteil Straße, Platz, rd.: 9,05 m<sup>2</sup></li> <li style="padding-left: 20px;">Gesamtanteil: 553,55 m<sup>2</sup></li> </ul>
Mietverhältnisse:	eigengenutzt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine
Abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei
<b>Wertermittlung:</b>	
• Anteiliger Bodenwert (gesamt), rd.	215.900,00 €
• boG	8.000,00 €
• Ertragswert, ges., rd.	420.000,00 €
• Sachwert, ges., rd.	421.000,00 €
• <b>Verkehrswert, rd.</b>	<b>421.000,00 €</b>

<i>Darauf entfallen (rein rechnerisch) auf:</i>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Einzelwert, rd.</b>
<b>Grundbuch von Eendenich Blatt 3990</b>			
• lfd. Nr. 1, Gemarkung Eendenich	2	2463	409.900,00 €

<b>Grundbuch von Eendenich Blatt 3987</b>			
• lfd. Nr. 1, Gemarkung Eendenich	2	2367	500,00 €
• lfd. Nr. 2, Gemarkung Eendenich	2	2335	3.200,00 €

<b>Grundbuch von Eendenich Blatt 1010</b>			
• lfd. Nr. 1, Gemarkung Eendenich	2	2327	500,00 €
• lfd. Nr. 2, Gemarkung Eendenich	2	2459	1.700,00 €

<b>Grundbuch von Eendenich Blatt 4199</b>			
• lfd. Nr. 1, Gemarkung Eendenich	2	2340	1.000,00 €
• lfd. Nr. 2, Gemarkung Eendenich	2	2344	1.100,00 €

<b>Grundbuch von Eendenich Blatt 4205</b>			
• lfd. Nr. 1, Gemarkung Eendenich	2	2346	900,00 €
• lfd. Nr. 2, Gemarkung Eendenich	2	2460	2.200,00 €
<b>Summe</b>			<b>421.000,00 €</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundbesitz, bebaut mit einem Einfamilien-Reihenendhaus

Objektadresse: Verdistr. 21  
5321 Bonn

Grundbuch- und  
Katasterangaben: Amtsgericht Bonn

**Grundbuch von Endenich Blatt 3990,**  
lfd. Nr. 1  
Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2463, Hof-  
und Gebäudefläche, Verdistr. 21, groß: 491 m<sup>2</sup>.

*Eigentümer:*

xxx,  
xxx

je zu 1/2

**Grundbuch von Endenich Blatt 3987,**  
lfd. Nr. 1,  
Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2367,  
Gebäude- und Freifläche, Verdistr. 21, groß: 12 m<sup>2</sup>.  
lfd. Nr. 2,  
Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2335, Weg,  
Verdistr. 21, groß: 74 m<sup>2</sup>.

*Eigentümer:*

xxx,  
xxx

je zu 1/8

**Grundbuch von Endenich Blatt 1010,**  
lfd. Nr. 1,  
Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2327, Weg,  
Verdistr. 21, groß: 315 m<sup>2</sup>.  
lfd. Nr. 2,  
Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2459,  
Grünanlage, Verdistr. 21, groß: 1.194 m<sup>2</sup>.

*Eigentümer:*

xxx,  
xxx

je zu 1/184

**Grundbuch von Endenich Blatt 4199,**

lfd. Nr. 1,

Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2340,  
Gebäude- und Freifläche, Verdistraße, groß: 144 m<sup>2</sup>.

lfd. Nr. 2,

Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2344,  
Gebäude- und Freifläche, Grünanlage, Verdistraße,  
groß: 168 m<sup>2</sup>.*Eigentümer:*

xxx,

xxx

je zu 1/40

**Grundbuch von Endenich Blatt 4205,**

lfd. Nr. 1,

Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2346, Straße,  
Verdistraße, groß: 55 m<sup>2</sup>.

lfd. Nr. 2,

Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstück 2460, Platz,  
Verdistraße, groß: 126 m<sup>2</sup>.*Eigentümer:*

xxx,

xxx

je zu 1/40

**1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer**

Auftraggeber:

Amtsgericht Bonn  
53105 Bonn

Auftragseingang vom 29.03.2025

Eigentümer:

xxx

xxx

Mieter:

Eigengenutzt durch xxx.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 26.03.2025 soll gem. §§ 180, 74 a Abs. 5 ZVG, in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des vorgenannten Grundbesitzes, durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der vorgenannten Liegenschaft ermittelt werden.
- Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.
- Wertermittlungsstichtag: 25.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
- Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. D.h. die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag; gleichzeitig wird damit aber auch unterstellt, dass dieser Veräußerung ein üblicher Vermarktungszeitraum vorausgegangen ist. Das Datum der Ortsbesichtigung wird als Wertermittlungsstichtag gewählt, da dieser i.d.R. die erforderlichen Sachverhaltsermittlungen durch Einholung der Behördenauskünfte etc. zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts eingeholt und mit den eigenen Erhebungen in der Ortsbesichtigung zum Abschluss gebracht werden.
- Qualitätsstichtag: 25.06.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
- Tag der Ortsbesichtigung: 25.06.2025
- Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Frau xxx</li><li>• Herr xxx</li><li>• Herr xxx</li><li>• die Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten</li></ul>
Amtliche Hausnummer:	Verdistr. 21, 53115 Bonn
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war in der zu bewertenden Liegenschaft keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Das vorhandene Zubehör beschränkt sich auf eine Einbauküche im Erdgeschoss. Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 6.000 Euro geschätzt. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 06.01.2025 (letzte Änderung am 06.01.2025)</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtskarte</li><li>• Stadtplanausschnitt</li><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 03.09.2025</li><li>• Amtliche Bauakte der Stadt Bonn</li><li>• Aktueller Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bonn</li><li>• Aktueller Bonner Mietspiegel</li><li>• Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation</li><li>• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation</li><li>• Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen</li></ul>

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 26.03.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen. Falls eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, kann ein gemeinsamer Wert ermittelt werden, wobei dann auch der anteilige Wert für jedes Objekt einzeln auszuweisen ist.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein mit einem Reihendhaus bebautes Grundstück sowie um verschiedentliche Bruchteilsanteile an einzelnen Flurstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Im Folgenden wird daher der (Gesamt)Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 bestimmt und anschließend für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke lediglich rein rechnerisch aufgeteilt.

Weiterhin wurde um Bewertung des auf dem Objekt befindlichen Zubehörs unter Angabe der Eigentumsverhältnisse gebeten.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 26.05.2025 über den am 25.06.2025 vorgesehenen Ortstermin in Kenntnis gesetzt. An dem Ortstermin am 25.06.2025 haben die beiden (Mit)Eigentümer und der verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt einer Partei teilgenommen. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der Räumlichkeiten durchgeführt.

***Einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Gutachten und im Internet wurde nicht zugestimmt!***

#### ***Hinweis:***

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Bonn (ca. 323.336 Einwohner) Ortsteil Weststadt (8.361 Einwohner) im Stadtbezirk Bonn (ca. 138.279 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 36,4 km entfernt) Bonn (ca. 3,7 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 59,2 km entfernt)  <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Endenich (ca. 1,2 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Bonn Hbf (ca. 1,5 km entfernt) Bonn-Endenich Nord Bf (ca. 1,2 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 16,7 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk „Bonn“ im Ortsteil „Weststadt“, südwestlich vom Bonner Zentrum gelegen. Die Weststadt wird nördlich durch die Schienen der linksrheinischen Trasse der Deutschen Bahn AG von der Innen- und Nordstadt getrennt. Östlich grenzt sie an der Poppelsdorfer Allee an die Südstadt. Südlich geht die Bebauung direkt in Poppelsdorf über, westlich bildet die Bundeautobahn 565 die Grenze zu Endenich. Das östliche Wohngebiet der Weststadt wird auch „Musikerviertel“ genannt, da die Straßen dort überwiegend nach Komponisten benannt sind. Das nordwestliche Drittel des Ortsteils bildet das „Gewerbegebiet Güterbahnhof“ unmittelbar an die Autobahn A565
---------------------	--

angrenzend. Im angrenzenden Endenicher Norden sind verschiedene Fakultäten und wissenschaftliche Institute der Universität Bonn angesiedelt.

Die wichtigste Verkehrsader der Weststadt ist die Endenicher Straße. Sie trennt Wohn- und Gewerbegebiet. Von der Viktoriabrücke über die Bahnstrecke führt sie in Richtung Endenich, wo am „Endenicher Ei“ eine Autobahnanschlussstelle auf die A 565 besteht. Nordöstlich der Weststadt befindet sich der Bonner Hauptbahnhof.

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Verdistrasse, einer Stichstraße zwischen Endenicher Straße und Immenburgstraße, in unmittelbarer Nähe der parallel zur Verdistrasse verlaufenden Autobahn. Der Ortsteil verfügt über eine gute Verkehrs- und Infrastruktur, sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in fußläufiger Entfernung.

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

Überwiegend ein- bis zweigeschossige  
Wohnbebauung in offener Bauweise.

## Beeinträchtigungen:

### Auszug Lärmkarte: Schallquelle



#### Legende

Schallquellen und -hindernisse	
<span style="color: green;">—</span>	Strassen
<span style="color: blue;">—</span>	Schienenwege des Bundes
<span style="color: orange;">—</span>	Schienenwege, sonstige
<span style="color: pink;">—</span>	Flugrouten
<span style="color: purple;">—</span>	Industriegebiete
<span style="color: brown;">—</span>	Gebäude
<span style="color: yellow;">—</span>	Schallschirme, -wände
<span style="color: lightblue;">—</span>	Gemeindegrenzen

Das Bewertungsobjekt befindet sich zwischen der Bundesautobahn A 565 und der Anliegerstraße „Verdistraße“. Erwartungsgemäß war im Rahmen der Ortsbesichtigung eine erhöhte Lärmbelastung aufgrund des Autobahn- und Straßenverkehrs wahrnehmbar. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die Lärmkarten zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an.

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

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

### Auszug Lärmkarte: Schallquelle Straßenverkehr



#### Legende

Straßenverkehr 24h	
L-den / dB(A)	
<span style="color: lightgreen;">■</span>	ab 55 bis 59
<span style="color: orange;">■</span>	ab 60 bis 64
<span style="color: red;">■</span>	ab 65 bis 69
<span style="color: purple;">■</span>	ab 70 bis 74
<span style="color: darkpurple;">■</span>	ab 75
<span style="color: brown;">■</span>	Gebäude
<span style="color: lightblue;">—</span>	Gemeindegrenzen

Für das Bewertungsobjekt sind erhöhte Lärmpegel bis zu 74 db(A) infolge des Verkehrsaufkommens auf der BAB 565 im 24h-Pegel und bis zu 69 db(A) im Nacht-Pegel verzeichnet.<sup>1</sup>

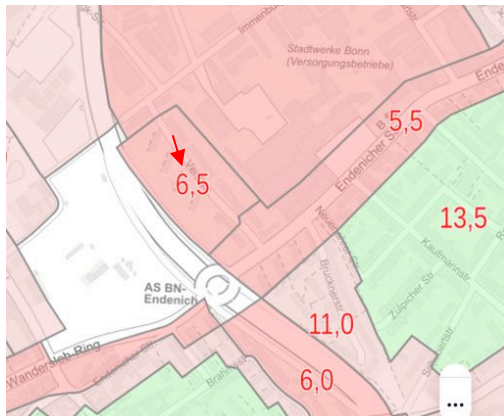
<sup>1</sup> Siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal)

Topografie:

Ebene Lage, Gartenseite mit Süd-Ost-Ausrichtung.

Beurteilung der Lage:

Auszug Bonner Mietspiegel 2023/2024,  
Anlage 1



Wohnlagenpunktwerte

	sehr gut (ab 14,5 Punkte)		gut (11,5 bis 14,0 Punkte)
	mittel (7,5 bis 11,0 Punkte)		einfach (bis 7,0 Punkte)

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

Die Wohnlagenbewertung einfach (Lage 1: bis 7 Punkte) bis sehr gut (Lage 4: ab 14,5 Punkte) wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vorgenommen und zum 01.08.2023 fortgeschrieben. Die Wohnlage beschreibt und bewertet äußere Lagemerkmale - insbesondere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen - eines Gebiets, bzw. einer Straße sowie die Entfernung zum Zentrum (Zentralitätsfaktor). Die Lage des zu bewertenden Grundstücks entspricht hiernach einer einfachen Lage (Mietlage 1, Lagewertpunkt 6,5).

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Gemarkung Eendenich, Flur 2,



### Flurstück 2463 (Hausgrundstück, „Verdistr. 21“)

- tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße: 491,00 m<sup>2</sup>

#### *Bemerkung:*

- unregelmäßige Grundstücksform
- einseitige Grenzbebauung (Reihenendhaus)
- Lage am Anfang des privaten Erschließungswegs der Blockbebauung „Verdistraße Nr. 21 bis Nr. 27“ (Flurstück 2335);

### Flurstücke 2367 und 2335 (Erschließungsweg, „Verdistraße“)

- $(2 \times 1/8 =)$  1/4 Miteigentumsanteil jeweils an den beiden Flurstücken 2367 und 2335
- Tatsächliche Nutzung:  
Flurstück 2367: Gebäude und Freifläche bzw. Müllstation der Häuser Nr. 21 bis 27;  
Flurstück 2335: Erschließungsweg der Reihenhäuser Nr. 21 bis 27; endet am Flurstück 2375;
- Grundstücksgröße  
Flurstück 2367: 12,00 m<sup>2</sup>  
Flurstück 2335: 74,00 m<sup>2</sup>



### Flurstücke 2327 und 2459 (Erschließungsweg, „Verdistraße“ und Grünanlage „Verdistraße“)

- $(2 \times 1/184 =)$  1/92 Miteigentumsanteil jeweils an den Flurstücken 2327 und 2459
- Tatsächliche Nutzung:  
Flurstück 2327: (unbefestigter) Weg  
Flurstück 2459: Grünanlage, Verdistraße;
- Grundstücksgröße:  
Flurstück 2327: 315,00 m<sup>2</sup>  
Flurstück 2459: 1.194,00 m<sup>2</sup>

### Flurstücke 2340 und 2344

- $(2 \times 1/40 =)$  1/20 Miteigentumsanteil jeweils an den Flurstücken 2340 und 2344
- Tatsächliche Nutzung:  
Flurstück 2340: Gebäude- und Freifläche bzw. zum Stichtag Grünanlage

Flurstück 2344: Gebäude- und Freifläche, Grünanlage, Verdistraße;

- Grundstücksgröße:  
Flurstück 2340: 144,00 m<sup>2</sup>  
Flurstück 2344: 168,00 m<sup>2</sup>

#### Flurstücke 2346 und 2460

- (2 x 1/40 =) 1/20 Miteigentumsanteil jeweils an den Flurstücken 2346 und 2360
- Tatsächliche Nutzung:  
Flurstück 2346: Straße, Verdistraße bzw. zum Stichtag Parkplatz;  
Flurstück 2460: Platz, Verdistraße bzw. zum Stichtag Parkplatz;
- Grundstücksgröße:  
Flurstück 2346: 55,00 m<sup>2</sup>  
Flurstück 2460: 126,00 m<sup>2</sup>

### **2.3 Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Die zu bewertende Liegenschaft wird über die Anliegerstraße „Verdistraße“ und dem seitlich zur Straße angeordneten privaten Erschließungsweg erschlossen.

Straßenausbau:

Anliegerstraße „Verdistraße“

- ausgebaut,
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege und in eingeschränktem Umfang Parkstreifen vorhanden

Privatweg „Verdistraße Nr. 21 bis Nr. 27“

- ausgebaut,
- gepflasterter Privatweg

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Stellplätze:	<p>Im öffentlichen Straßenraum bestehen im begrenzten Umfang Parkmöglichkeiten.</p> <p>Auf dem zu bewertenden Flurstück 2463 ist ein Außenstellplatz vorhanden. Die Zufahrt auf das Flurstück erfolgt unmittelbar von der Anliegerstraße „Verdistraße“ aus.</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p>Das Wohnhaus ist einseitig angebaut. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.</p>
Überbau:	<p>Eine etwaige Überbauung der Grundstücksgrenzen konnte im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht festgestellt werden. Aus dem vorliegenden Auszug aus dem Grundbuch und der Liegenschaftskarte konnte ebenfalls kein diesbezüglicher Hinweis entnommen werden.</p> <p>Darüber hinaus bestehende besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.</p>
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	<p>gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.</p>
Altlasten:	<p>Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt und Stadtgrün vom 10.09.2025 sind auf den Flurstücken 2463, 2367, 2335, 2346, Flur 2, Gemarkung Enderich Eintragungen unter der Nummer „7622-151“ im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vorhanden.</p> <p>Bei diesem Altstandort handelt es sich um ein ehemaliges Tanklager mit Kfz-Werkstatt und um einen Brennstoffhandel. Auf oben genannten Flurstücken befanden sich weder betriebsbedingte Anlagen noch Einrichtungen.</p> <p>Im Rahmen von in der Vergangenheit an dem Altstandort durchgeführten Altlastenuntersuchungen (sog. „Beprobungslose Detailaufnahmen“) konnte</p>

eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden -> Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Eine daraufhin im Umfeld des Altstandortes durchgeführte Grundwasseruntersuchung ergab keine Beeinträchtigung des Grundwassers. Da kein weitergehender Handlungs- und/oder Untersuchungsbedarf bestand, wird der Altstandort seitdem mit dem Status „Bei derzeitiger Nutzung kein Handlungsbedarf“ im Altlastenkataster der Bundesstadt geführt.

Ein von der ehemaligen gewerblichen Nutzung für die oben genannten Flurstücken ausgehendes Gefährdungspotenzial ist nicht erkennbar.

Nach den derzeit vorliegenden Informationen der Unteren Bodenschutzbehörde sind die Flurstücke 2327, 2459, 2340, 2344, 2460, Flur 2, Gemarkung Endenich weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegen fünf Grundbuchauszüge jeweils vom 06.01.2025 (letzter Eintrag jeweils vom 06.01.2025) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs folgende Eintragungen:

### **Grundbuch von Endenich Blatt 3990**

#### ***Abt. II/1, lastend auf den Anteilen Abt. I / 1a + b***

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 71 /24). Eingetragen am 06.01.2025.

**Grundbuch von Endenich Blatt 3987,****Abt. II/1:** gelöscht**Abt. II/2: 1, 2****- nur lastend auf den Anteilen Abt. I / c aa) + bb)**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 71 /24). Eingetragen am 06.01.2025.

**Grundbuch von Endenich Blatt 1010,****Abt. II/1 bis 3:** gelöscht**Abt. II/4: 1, 2 (nachrichtlich!)****- auf dem Anteil xxx.****Abt. II/5 bis II/24:** gelöscht**Abt. II/25: 1, 2 (nachrichtlich!)****- nur lastend auf dem Anteil Abt. I/ 1.74.1 + 1.74.2 -****Abt. II/26: 1, 2****- nur lastend auf den Anteilen Abt. I/U aa) + bb) -**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 71 /24). Eingetragen am 06.01.2025.

**Grundbuch von Endenich Blatt 4199,****Abt. II/1: 1, 2 (nachrichtlich!)****- an dem Anteil 1b) bezüglich des ehemaligen 1/40 Anteil xxx -****Abt. II/2 bis II/12:** gelöscht**Abt. II/13: 1, 2 (nachrichtlich!)****- nur lastend auf dem Anteil Abt. I/ 1.45.1 + 1.45.2 -****Abt. II/14: 1, 2****- nur lastend auf den Anteilen Abt. I/t) aa) + bb) -**

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 71 /24). Eingetragen am 06.01.2025.

**Grundbuch von Endenich Blatt 4205,  
Abt. II/4: 1, 2 (nachrichtlich!)  
- an dem Anteil 1a) bezüglich des ehemaligen 1/40  
Anteil xxx -**

**Abt. II/2 bis II/11: gelöscht**

**Abt. II/12: 1, 2 (nachrichtlich!)  
- nur lastend auf dem Anteil Abt. I/ 1.45.1 + 1.45.2 -**

**Abt. II/13: 1, 2  
- nur lastend auf den Anteilen Abt. I/ s aa) + bb) -**  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der  
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet  
(Amtsgericht Bonn, 223 K 71 /24). Eingetragen am  
06.01.2025.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird  
grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten  
Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abt.  
II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden  
Wertermittlung unberücksichtigt.

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

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein  
entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne  
weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das  
Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren  
einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und  
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen  
oder (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft  
der Behörden nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

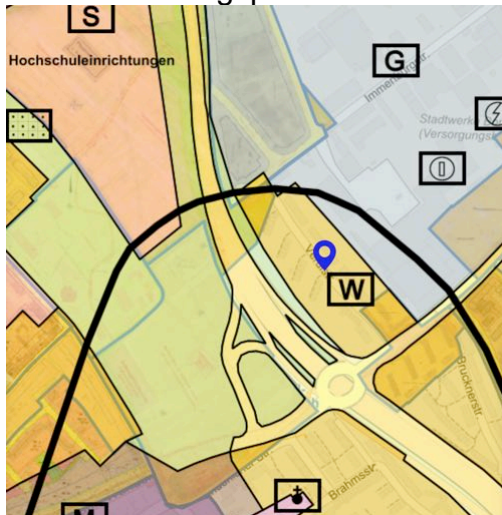
Nach schriftlicher Auskunft vom 30.04.2025 bestehen bezüglich der Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstücke 2327, 2335, 2340, 2344, 2346, 2367, 2459, 2460 und 2463 keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

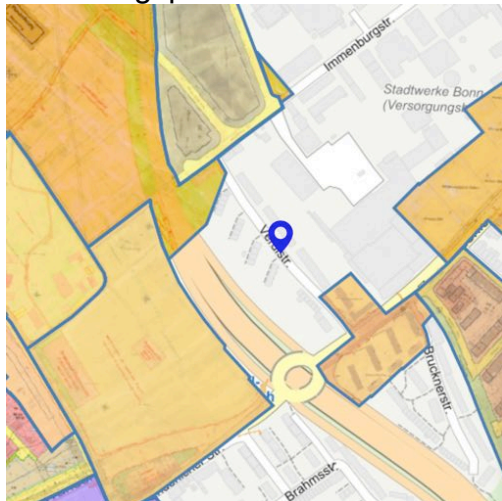
### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:



Die zu bewertenden Grundstücke und das Gebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche und ein rückwärtiger, unmittelbar an die Autobahn angrenzender Teilbereich als Grünfläche (Randstreifen der beiden Flurstücke 2340, 2459 und 2344) dargestellt.

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:



Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht zum Stichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Umgebungsbebauung der zu bewertenden Liegenschaft wird durch offene Wohnblockbebauungen geprägt, bestehend aus jeweils 4 zweigeschossigen Einfamilienreihenhäusern bzw. aus 2 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Der nördliche Giebel der Endhäuser ist nach der Verdistraße ausgerichtet. Die zu bewertende Liegenschaft fügt sich nach den vorgenannten Kriterien, § 34 BauGB entsprechend in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Stellplatzablösesatzung  
der Bundesstadt Bonn,  
rechtskräftig ab 23.05.2024:

Die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum befindet sich in der Stellplatzgebietszone II (Reduktionsfaktor 25%).

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die ab 24.05.2024 geltende Stellplatzablösesatzung beschlossen. Hiernach beträgt der Ablösebetrag pro Pkw-Stellplatz 7.700 € und der Ablösebetrag pro Fahrradstellplatz 900 €.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass seitens der Stadt Bonn kein Stellplatzablösebeitrag für das Grundstück „Verdistr. 21“ zu entrichten ist.

Im Übrigen wird auf die Satzung vom 25.04.2024/23.05.2024 verwiesen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Bauschein Nr. 342/53 vom 26.02.1953, Errichtung eines Wohnhausblocks mit 4 Einfamilienreihenwohnhäusern (Block 7) an der Verbindungsstraße zwischen Endericher – und Immenburgstraße“ (Grundstücke Verdistr. 21 bis 27)
- Bauschein Nr. 978 vom 14.03.1953, Entwässerungsanlage Block 7.
- Bescheinigung über Schornsteinabnahmen zu Bauschein 337 – 345/53, Verdistr./ Block 7 vom 17.01.1953/25.06.1953
- Bescheinigung der Rohbauabnahme vom 07.08.1953 zu Bauschein Nr. 342/53 vom 26.02.1953. Die Rohbauabnahme hat am 22.01.1953 stattgefunden.
- Bescheinigung der Gebrauchsabnahme vom 10.08.1953 zu Bauschein Nr. 342/53 vom 26.02.1953. Die Gebrauchsabnahme hat am 28.07.1953 stattgefunden.
  
- Bauschein Nr. 221/66 vom 05.07.1966, Errichtung einer Grundstückseinfriedung Verdistr. 21.
- Schlussabnahmeschein vom 30.05.1968; die Abnahme hat am 30.04.1968 stattgefunden.
  
- Bauschein Nr. 272/69 vom 26.07.1969, Anlage eines Einstellplatzes Verdistr. 21.
- Bescheinigung der Schlussabnahme vom 30.01.1970. Die Schlussabnahme hat am 21.01.1970 stattgefunden.

**Hinweis:**

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

**2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

***Teilbereich 1: Flurstücke 2463, 2367 und 2335***

Bei den Flurstücken handelt es sich um Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind und zusammenhängend - als wirtschaftlichen Einheit - nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung bestimmt sind. Die Grundstücke sind zusammenhängend als baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoWertV) zu qualifizieren.

***Teilbereich 2: Flurstücke 2340, 2459 und 2344***

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche sowie ein Teilbereich parallel zur Autobahn als Grünfläche dargestellt. Unter Zugrundelegung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB ist auf den Grundstücken keine bauliche Nutzung zulässig. Die Flurstücke sind als Bauerwartungsland (vgl. § 3 Abs. 2 ImmoWertV) bzw. aufgrund der Nähe zur Bebauungsgrenze des als Grünfläche dargestellten Randbereichs als besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft zu qualifizieren (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV).

***Teilbereich 3: Flurstücke 2460 und 2346***

Bei dem Straßenlandbereich handelt es sich um Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, die jedoch nach ihrer Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind, jedoch aufgrund ihrer exponierten Lage als Stellplatzfläche geeignet sind. Im Gutachten wird daher von der Entwicklungsstufe Rohbauland ausgegangen (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoWertV).

- abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Bonn vom 30.04.2025 wird bescheinigt, dass für die Gemarkung Endenich, Flur 2, Flurstücke 2327, 2335, 2340, 2344, 2346, 2367, 2459, 2460 und 2463
- ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht zu zahlen ist.
  - ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW zur Zeit nicht zu zahlen ist.
  - ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist.
  - ein Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a-c BauGB nicht zu zahlen ist.

**Hinweis:**

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

- Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

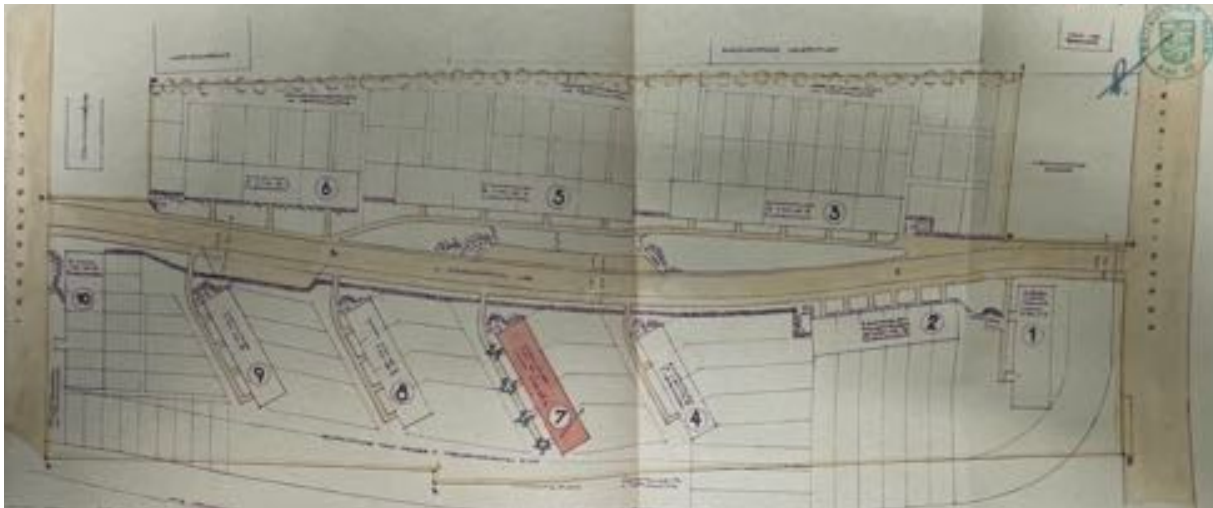
## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

### **Wohnhaus mit Außenstellplatz**

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich u.a. um ein in ca. 1953 errichtetes Reihenhaus, das ursprünglich im Zusammenhang eines Siedlungsbauvorhabens zwischen Endenicher Straße und Immenburgstraße entstanden ist:



Das zu bewertende, straßenseitig gelegene Reihenendhaus Nr. 21 ist Bestandteil des aus 4 Reihenhäusern (Nr. 21 bis Nr. 27) bestehenden Wohnblocks Nr. 7.

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Wohngebäude (Reihenendhaus) und der vorhandene Außenstellplatz auf dem Hausgrundstück durch einen der beiden (Mit)Eigentümer mit Familie bewohnt.

### **Hinweis:**

#### **Bruchteilsanteile an Grün-, Wege- und Parkplatzflächen**

Die Eigentümer des zu bewertenden Hausgrundstücks „Verdistr. 21“ verfügen zudem über Bruchteilsanteile an den von den Anwohnern der Siedlung gemeinschaftlich genutzten Wegen und Parkplatzflächen sowie an den rückwärtig entlang der Autobahn gelegenen Grünanlagen. Sondernutzungsrechte an diesen Flächen sind nach den vorliegenden Unterlagen nicht begründet worden. Ebenso sind bisher weder Regelungen zur Verwaltung und Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen, noch sonstige Gebrauchsregelungen, z.B. in Form einer Gemeinschaftsordnung, getroffen worden. Nach Auskunft von xxx erfolgt bislang die Pflege der im Gemeinschaftseigentum befindlichen Grünanlage durch einen Miteigentümer. Eine Umlage (z.B. in Form eines Hausgelds) für Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen des Gemeinschaftseigentums wurde bislang nicht gebildet.

Im Rahmen der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten für die Parkplatzflächen, wie auch für die übrigen Wege- und Grünflächen gemeinschaftlich von der Eigentümergemeinschaft nach Erfordernis in Höhe ihrer Bruchteilsanteile zu übernehmen sind.

***Parkplatzflächen Flurstück 2460 und 2346*** (Grundbuch Blatt 4205 lfd. Nr. 1 und lfd. Nr.2):  
*Flurstück 2460:*

Auf dem Flurstück 2460 sind insgesamt 5 Stellplätze angeordnet. Ausgehend von dem 1/20 Miteigentumsanteil an dem Flurstück wird im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass die Stellplätze den Eigentümern der insgesamt 20 Wohneinheiten innerhalb der 4 Wohnblöcke mit den Nrn. 4, 7, 8 und 9 zugewiesen wurden:

- Block 4: 1 Block, bestehend aus 2 Mehrfamilienhäusern (= insgesamt 8 Wohneinheiten)
- Block 7 bis 9: 3 Blöcke, bestehend aus 4 Einfamilienhäusern pro Block (= insgesamt 12 Wohneinheiten)

Demnach steht auf dem Flurstück 2460 pro Block mit 4 Reihenhäusern bzw. pro Mehrfamilienhaus jeweils ein Stellplatz zur Verfügung. Dies wird in der Größenordnung auch durch die Angaben des (Mit)Eigentümers des Hausgrundstücks „Verdistr. 21“ bestätigt.

*Flurstück 2346:*

Die Eigentümer des zu bewertenden Wohnhauses „Verdistr. 21“ verfügen über den 1/20 Miteigentumsanteil an dem Flurstück Nr. 2346. Auf dem Flurstück werden zum Wertermittlungsstichtag 4 weitere Teilflächen als Stellplätze genutzt, die folglich in Höhe der jeweiligen Miteigentumsanteile im Gemeinschaftseigentum der Eigentümergemeinschaft stehen.

Ob für die als Stellplätze genutzten Flächen Nutzungsvereinbarungen bestehen, war im Rahmen der Wertermittlung nicht festzustellen.

Aufgrund fehlender Gemeinschaftsordnung bzw. fehlender sonstiger Gebrauchsregelungen, wird im Rahmen der Bewertung davon ausgegangen, dass die Parkplatzflächen, wie auch die übrigen Straßen-, Wege- und Grünflächen gemeinschaftlich von der Eigentümergemeinschaft zu unterhalten und instand zu halten sind. Im Rahmen der Wertermittlung wird für die anteiligen Bewirtschaftungsaufwendungen ein pauschaler Abschlag in angemessener Höhe zum Abzug gebracht.

*Hinweis:*

Für die darüber hinaus bestehenden Unwägbarkeiten erfolgt an dieser Stelle kein Abschlag, sondern ist von jedem Bietinteressenten selbst zu kalkulieren und ggf. von seinem Gebot zum Abzug zu bringen.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat<sup>2</sup>. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

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

#### **Hinweis:**

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Baujahr des Gebäudes in einen Zeitraum fällt, in dem Schadstoffe (z.B. Asbest) in Baumaterialien bzw. als Zusatzstoffe vielfach Verwendung gefunden haben. Eine Belastung mit Schadstoffen in Bauteilen sowie in Bodenbelägen, Wand- und Deckenverkleidungen innerhalb des Gebäudes kann daher nicht ausgeschlossen werden kann.

---

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

## 3.2 Wohngebäude

Das zu bewertende Hausgrundstück befindet sich am Anfang des privaten Erschließungswegs „Verdistr. 21 bis 27“, der die zu bewertende Liegenschaft erschließt und die anliegenden Liegenschaften mit der öffentlichen Erschließungsanlage „Verdistraße“ verbindet. Das Wohnhaus mit Garten ist nach Süd-Osten ausgerichtet. Die Giebelseite des Reihenendhauses ist zur Straße, nach Nord-Osten ausgerichtet.

Im Erdgeschoss des Wohnhauses gelangt man über ein einstufiges Außenpodest in die Eingangsdiele mit Treppenhaus, welches den Keller- und die oberen Geschosse erschließt.

Auf die nach Süd-Osten ausgerichtete Terrasse und in den Garten gelangt man über den Terrassenzugang im Wohnzimmer; eine weitere Zugangsmöglichkeit in den Garten besteht im Keller über die Kelleraußentreppe sowie im Außenbereich über die straßenseitig ausgerichtete Giebelseite des Wohnhauses.

Zur Liegenschaft gehört ein Pkw-Außenstellplatz; weitere Stellplatzmöglichkeiten wären auf dem Hausgrundstück aufgrund des bestehenden Flächenangebots grundsätzlich denkbar. Ausgehend von der zum Stichtag realisierten Nutzung bleiben diese jedoch in der weiteren Betrachtung unberücksichtigt.

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Einfamilienhaus</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• zweigeschossig</li><li>• tlw. ausgebautes Dachgeschoss</li><li>• unterkellert</li><li>• einseitig angebaut</li></ul>
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wohngebäude, ca. 1953</li></ul>
Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Renovierungsmaßnahmen (ca. 1997 bis 2001) im Rahmen des Eigentümerwechsels, u.a.<ul style="list-style-type: none"><li>- Zimmertüren einschl. Holzzargen erneuert;</li><li>- Gäste-WC im EG</li><li>- Umbau und Modernisierung des Bads im 1.OG;</li></ul></li><li>• Modernisierung im Jahr 2004:<ul style="list-style-type: none"><li>- Einbau einer neuen Gas-Heizung; zum Stichtag auf H-Gas umgestellt;</li></ul></li><li>• Modernisierung im Jahr 2010:<ul style="list-style-type: none"><li>- Einbau neuer Fenster und Terrassentüren,</li><li>- Modernisierung des Hauseingangsbereichs inkl. Haustür und Podest;</li><li>- Aufbringen einer Wärmedämmfassade</li></ul></li></ul>

*(lt. Angabe der Eigentümer: Dämmung mit 25 cm Styropor)*

- Modernisierung im Jahr 2016:
  - Neueindeckung und Dämmung (Lattung, Isolierung/Dämmung, Pfannen) des Daches;

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis lag nicht vor<sup>3</sup>. Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen.

Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine abschließende energetische Einschätzung vorgenommen werden.

Im Gutachten werden die dem Baujahr sowie die dem Zeitpunkt für die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechenden Wärmeschutzanforderungen und eine der Bauweise entsprechende übliche energetische Qualität zugrunde gelegt, die in den Wertermittlungsansätzen eine entsprechende Berücksichtigung findet.

Außenansicht:

Wärmedämmfassade;

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nachfolgende Nutzung und Raumaufteilung festgestellt werden:

- **Kellergeschoss**  
Heizungsraum, Waschküche, gartenseitig mit Kelleraußentreppe in den Garten, Vorratsraum, Kellerraum;
- **Erdgeschoss**  
Offenes Ess-/Wohnzimmer mit Terrassenzugang, Küche, Gäste-WC, Windfang mit Garderobe, Zimmer, Treppenhaus mit Treppenaufgang zum Ober- und Dachgeschoss und Treppenabgang zum Kellergeschoss;
- **1.Obergeschoss**  
Zimmer 4, Zimmer 5, Zimmer 7, Abstellraum, Badezimmer mit WC, Flur, Treppenhaus;

<sup>3</sup> Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle eines Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Zwangsversteigerung fällt nicht unter die in § 80 GEG aufgeführten Aufstellungsanlässe. Demzufolge muss im Falle der Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Insbesondere bei Altbausanierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem GEG erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

**Hinweis:**

Abweichend zur Darstellung im vorliegenden Grundriss der Genehmigungsplanung ist rd. 50 % der Grundrissfläche von Zimmer 6 zur baulichen Erweiterung des Badezimmers herangezogen worden. Der übrige Grundriss wird zum Stichtag als Abstellraum genutzt.

**• Dachgeschoss:**

Ein Grundriss über das Dachgeschoss lag nicht vor.

**Hinweis:**

Abweichend zur Genehmigungslage ist das Dachgeschoss zum Wertermittlungsstichtag teilweise ausgebaut worden. Aufenthaltsräume im Dachgeschoss müssen allerdings eine lichte Raumhöhe von mind. 2,20 m über mindestens die Hälfte der Netto-Raumfläche haben (§ 46 Satz 1 BauO NRW). Der im vorliegenden Bewertungsfall tlw. ausgebaute Dachraum ist mit einer lichten Mindesthöhe von rd. 2,0 m zwar nutzbar (Ziffer I. Nr. 2 Abs. 5 Anlage 4 ImmoWertV 2021), jedoch nach Landesbaurecht nicht zur ständigen Nutzung als Aufenthaltsraum zulässig. In Anlehnung an die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) wird für den tlw. ausgebauten Dachraum daher lediglich eine untergeordnete Nutzungsmöglichkeit (z.B. als Lager-/Abstellraum, Hobbyraum) berücksichtigt und mit einem pauschalen Abschlag von rd. 50 % in Ansatz gebracht.

**Bauzahlen:****Brutto-Grundfläche:**

- $BGF_{KG} = \text{ca. } 71,37 \text{ m}^2$
- $BGF_{EG} = \text{ca. } 77,98 \text{ m}^2$
- $BGF_{OG} = \text{ca. } 80,75 \text{ m}^2$
- $BGF_{DG} = \text{ca. } 80,75 \text{ m}^2$
- $BGF_{\text{ges}} = \text{ca. } 310,85 \text{ m}^2$

Die Brutto-Grundfläche beträgt **rd. 310,85 m<sup>2</sup>**.

Die wertrelevante Geschossfläche beträgt 158,73 m<sup>2</sup>. Hieraus resultiert zum Wertermittlungsstichtag eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,31.

**Wohnfläche:**Erdgeschoss

- Zimmer 1 = ca. 10,28 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 = ca. 17,55 m<sup>2</sup>
- Küche = ca. 9,39 m<sup>2</sup>
- Windfang/  
Garderobe = ca. 3,70 m<sup>2</sup>
- WC = ca. 1,25 m<sup>2</sup>
- Flur = ca. 7,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 = ca. 8,28 m<sup>2</sup>
- Terrasse (Ansatz 25%) = ca. 1,67 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche<sub>EG</sub> = ca. 59,12 m<sup>2</sup>
- Putzabzug x 0,97
- Wohnfläche<sub>EG</sub>, = ca. 57,35 m<sup>2</sup>

1.Obergeschoss

- Zimmer 4 = ca. 13,08 m<sup>2</sup>
- Zimmer 5 = ca. 16,91 m<sup>2</sup>
- Abstellraum = ca. 4,95 m<sup>2</sup>
- Bad = ca. 9,63 m<sup>2</sup>
- Flur = ca. 7,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer 7 = ca. 8,92 m<sup>2</sup>
- Balkon (Ansatz 25%) = ca. 1,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche<sub>1.OG</sub> = ca. 61,49 m<sup>2</sup>
- Putzabzug x 0,97
- Wohnfläche<sub>1.OG</sub>, = ca. 59,65 m<sup>2</sup>

Nutzfläche Dachgeschoss

Abweichend zur Genehmigung ist das Dachgeschoss tlw. ausgebaut worden. Entscheidend für den Mehrwert des ausgebauten Dachraums ist dessen Wohnwert. Dieser hängt wesentlich von den lichten Höhen der Raumteile ab. In Anlehnung an die Regelungen der Wohnflächenverordnung wird die ausgebauten Dachfläche für Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern hälftig und die Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern voll auf die wohnwertabhängige Nutzfläche angerechnet. Flächen unter einem Meter lichter Höhe werden nicht angerechnet. Hierin ist jedoch nicht berücksichtigt, dass der ausgebauten Dachraum nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet ist. Dieser Umstand wird mit dem Wohnwertfaktor für eine untergeordnete Nutzungsmöglichkeit als Abstell- bzw. Hobbyraum

o.glw., pauschal mit einem Abschlag von 50% zugrunde gelegt.

Überschlägig abgeschätzt beträgt die ausgebaute Dachgeschossfläche rd. 25 m<sup>2</sup>. Die wohnwertabhängige Nutzfläche im Dachgeschoss beträgt somit:

- Ausgebauter Dachraum (50%), rd. 12,50 m<sup>2</sup>

#### Zusammenstellung:

Wohnfläche<sub>EG</sub> = ca. 57,35 m<sup>2</sup>

Wohnfläche<sub>1.OG</sub> = ca. 59,65 m<sup>2</sup>

Wohnfläche<sub>ges.</sub> = ca. 117,00 m<sup>2</sup>

Nutzfläche<sub>DG</sub> = rd. 12,50 m<sup>2</sup>

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohn-/Nutzfläche ges. mit rd. 129,50 m<sup>2</sup> angesetzt. Bei der Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt.

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

#### Anmerkung:

Die vorgenannten Bauzahlen wurden anhand der beigefügten, im Detail abweichenden Grundrisse überschlägig ermittelt. Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und für die Bewertung ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Fundamente in Stampfbeton
Kellergeschoss:	Kellerwände in Stampfbeton
Umfassungswände:	(aufgehendes) Mauerwerk aus Porenbeton („Ytong“-MW), Giebelmauern zwischen den Häusern in Porenbeton („Ytong“) mit beidseitigen Dämmplatten (z.B. Heraklithplatten)
Innenwände:	Tragendes Mauerwerk: Ziegelstein o.glw.; Nichttragendes Mauerwerk: Zementschwemmstein-Bauplatten o.glw. Schornsteinköpfe: Klinker o.glw.;
Geschossdecken:	Massivdecken (Stahlbeton) über dem Keller- und über den Wohngeschossen; Decke über dem 1. Obergeschoss aus Bimsbeton-Deckenhohlkörpern;
Treppen/Treppenhaus:	Kellertreppe in Beton mit Estrich und Kantenschutzschiene: Geschosstreppe als Holzwangentreppe ausgeführt mit Absturzsicherung und Geländer in Holz;  Treppenhauswände: Raufaser gestrichen;
Hauseingangs(bereich):	Einflügelige Hauseingangstür als Füllungstür im Holzrahmen mit Zylinderschloss, (Baujahr ca. 2010), Glasausfachung, einstufiges Treppenpodest, Klingel- und Briefkasten;
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, Dachstein- bzw. Ziegeleindeckung, Dachgeschoss tlw. ausgebaut (s.a. Abschnitt 3.2.2), Dämmung und Neueindeckung in 2016;  <u>Dachentwässerung:</u> Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und über Regenfallrohre aus Zinkblech (erneuert in 2016);

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Anzahl an Versorgungsanschlüssen mit einer Brennstelle pro Nutzungseinheit und mehreren Steckdosen pro Raum; Zähler, Sicherungskasten im Keller;
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gasheizung, Heizkessel der Fa. Viessmann, Vitogas 100 / Vitotronic 100, Typ KC2 (Inbetriebnahme ca. 2004)</li><li>• zum Stichtag auf Wasserstoff umgestellt;</li><li>• z.T. Wandheizkörper in Form von Radiatoren, z.T. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen</li></ul>
Lüftung:	herkömmlich (über Fenster) belüftet
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung über Warmwasserspeicher der Fa. Viessmann, Vitocell 100;

### 3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die besichtigten Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

### 3.2.6 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Dachgeschoss:</u> Estrich ohne Belag;
	<u>Obergeschoss</u> Schlafzimmer Estrich tlw. Teppichboden, Bad mit Fliesen, übrige Bereiche Estrich mit PVC-Belag bzw. Laminat (in Holzoptik); Balkon: Estrich mit Kunststoffteppich in Rasenoptik für den Außenbereich;

	<p><u>Erdgeschoss</u> „Zimmer 3“ Estrich mit Teppichbelag, übrige Bereiche Fliesen;</p>
	<p><u>Kellergeschoss</u> Waschküche, mit Stufe zu den übrigen Kellerräumen abgesetzt; Isoliermatte als Bodenbelag; im Heizungsraum PVC-Belag, übrige Bereiche Estrich ohne Bodenbelag;</p>
Wandbekleidungen:	<p><u>Dachgeschoss</u> Abstell-/Hobbyraum mit Holzverkleidung ausgestattet; übriger Bereich nicht ausgebaut;</p> <p><u>Erd- und Obergeschoss</u> Sanitärräume: Fliesen raumhoch, Küche Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; In übrigen Bereichen: Raufaser o.glw.</p> <p><u>Kellergeschoss</u> Beton, Mauerwerk, verputzt und gestrichen;</p>
Deckenbekleidungen:	<p><u>Dachgeschoss</u> Abstell-/Hobbyraum mit Holzverkleidung ausgestattet; übriger Bereich nicht ausgebaut;</p> <p><u>Erd- und Obergeschoss</u> z.T. Holzdecken mit Einbauleuchten, übrige Bereiche Raufaser;</p> <p><u>Kellergeschoss</u> Massivdecke geweißt;</p>
Fenster:	<p><u>Erd- und Obergeschoss:</u> Doppelisolierverglasung im Holzrahmen (ca. 2010), im EG und OG einflügelige Terrassen-/Balkontür mit Doppelisolierverglasung im Holzrahmen (ca. 2010);</p> <p>Kunststoff-Rollläden, Terrassentür elektrisch, sonst mit Handzug;</p> <p><u>Kellergeschoss:</u> Metallgitterfenster mit Einscheibenverglasung;</p>
Türen:	<p>Im Dachgeschoss einfache Holztür (vermutlich aus dem Baujahr), übrige Bereiche Füllungstüren z.T. mit</p>

Glasausfachung (ca. 1997/2001), Holzzargen, einfache Beschläge;

KG: Holz-, Metalltüren;

sanitäre Installation:

**Erdgeschoss, Gäste-WC:**

- Hänge-Waschbecken (weiß) (Installationen in Vorsatzschale);
- Hänge-WC (weiß) mit Spülkasten unter Vorsatzschale;
- Platten-Heizkörper mit Thermostatventil (weiß);
- Fensterelement mit Doppelverglasung im Holzrahmen;
- Helle (grau-weiß) Boden- und Wandfliesen (raumhoch gefliest);

**Obergeschoss, Bad:**

- Einbaubadewanne (weiß) auf einstufigem gefliestem Sockelpodest; Wannensockel gefliest;
- Eck-Dusche mit Einbau-Duschwanne (weiß, geringe Sockelhöhe von ca. 10 bis 15 cm) und feststehendem Spritzschutz aus Kunststoff; Wannensockel gefliest;
- Hänge-Waschbecken (weiß);
- Hänge-WC (weiß) Spülkasten unter Putz;
- Handtuch-Heizkörper mit Thermostatventil (weiß)
- Wand- (grau-weiß) und Bodenfliesen (grau-weiß), Wandfliesen raumhoch gefliest;
- Fensterelement mit Doppelverglasung im Holzrahmen;

**Sanitärräume im EG und im OG:**

*Sanitärräume sind in mittlerer Qualität gehalten; im Zeitraum 1997/2001 im EG modernisiert und im 1.OG erweitert und modernisiert; der feststehende Spritzschutz der Dusche weist z.T. altersbedingte Gebrauchsspuren auf.*

Grundrissgestaltung:

zeitgemäße Grundrissgestaltung;

Besonnung/Belichtung:

Gute Belichtung der Räume, nach Süd-Osten ausgerichtetes Wohn-/Esszimmer;

Kellerraum:

Boden: Zementestrich;  
Wände: Beton bzw. Mauerwerk gestrichen  
Decke: Beton gestrichen;

### 3.2.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eingangspodest mit Natursteinbelag</li><li>• Kelleraußentreppe: ca. 13-stufige Massivtreppe ohne Belag, Edelstahlgeländer als Absturzsicherung</li><li>• 5 Kellerlichtschächte</li></ul>
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.

### 3.2.8 Zustand des Gebäudes

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

#### **Kellergeschoss**

- Kellerwände mit flächigen Putzschäden und stellenweise Ausblühungen aufgrund von Feuchteinwirkung;

#### **Anmerkung:**

Die im Bereich des Kellergeschosses zu erkennenden Feuchtigkeitsschäden sind mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand nicht behebbar und werden deshalb i.d.R. auch nicht beseitigt. Im Rahmen der Wertermittlung wird diesbezüglich lediglich ein sachverständig geschätzter marktüblicher pauschaler Wertabschlag vorgenommen.

Allgemeinbeurteilung:	Das Wohnhaus wurde zurückliegend an Dach und Fach modernisiert. In Teilbereichen besteht noch Instandhaltungsbedarf. Insgesamt hinterlässt das Bewertungsobjekt einen gepflegten Gesamteindruck.
-----------------------	--

### 3.3 Außenanlagen

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des Grundstücks in 53115 Bonn, Verdistr. 21, zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 ermittelt.

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

#### **Bewertungsteilbereich 1: Hausgrundstück**

Bewertungsteilbereich 1	Bebauung/Nutzung	anteilige Fläche
• 1/1 ME-Anteil, Gemarkung Eendenich, Flur 2, Flurstück 2463	Umgriffsfläche Haus 491,00 m <sup>2</sup>	491,00 m <sup>2</sup>
• 1/4 ME-Anteil, Gemarkung Eendenich, Flur 2, Flurstück 2367 und Flurstück 2335	12,00 m <sup>2</sup> <u>74,00 m<sup>2</sup></u> 86,00 m <sup>2</sup>	3,00 m <sup>2</sup> 18,50 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bewertungsteilbereich 1, Anteil</b>		<b>512,50 m<sup>2</sup></b>

#### **Bewertungsteilbereich 2:**

Bei den Flächen handelt es sich um eine zusammenhängende wirtschaftliche Einheit, die zum WE-Stichtag als „Hausnahes Gartenland“ genutzt wird.

Bewertungsteilbereich 2		anteilige Fläche
• 1/92 ME-Anteil, Gemarkung Eendenich, Flur 2 Flurstück 2327 und Flurstück 2359	Hausnahes Gartenland 315,00 m <sup>2</sup> <u>1.194,00 m<sup>2</sup></u> 1.509,00 m <sup>2</sup>	3,42 m <sup>2</sup> 12,98 m <sup>2</sup>
• 1/20 ME-Anteil, Gemarkung Eendenich, Flur 2 Flurstück 2340 und Flurstück 2344	144,00 m <sup>2</sup> <u>168,00 m<sup>2</sup></u> 312,00 m <sup>2</sup>	7,20 m <sup>2</sup> 8,40 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bewertungsteilbereich 2, Anteil</b>		<b>32,00 m<sup>2</sup></b>

**Bewertungsteilbereich 3:**

Der Straßenlandbereich ist insbesondere aufgrund Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet. Zum Wertermittlungsstichtag werden die Flächen als Stellplatzflächen genutzt.

**Bewertungsteilbereich 3**

1/20 ME-Anteil Gemarkung Eendenich, Flur 2,	Verkehrs-/Stellplatzflächen	
• Flurstück 2346		2,75 m <sup>2</sup>
• Flurstück 2460		6,30 m <sup>2</sup>
<b>Summe Bewertungsteilbereich 3, Anteil</b>		<b>9,05 m<sup>2</sup></b>

**4.1.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Sachwertobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Sachwert	Ertragswert
• TB 1: Umgriffsfläche des Gebäudes, rd.	413.200,00 €	413.000,00 €
• TB 2: Anteil „Hausnahes Gartenland“, rd.	4.300,00 €	4.300,00 €
• TB 3: Anteil „Parkplatzflächen“, rd.	3.100,00 €	3.100,00 €
Summe	420.600,00 € rd. 421.000,00 €	420.400,00 € rd. 420.000,00 €

**4.1.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse**

Der **Sachwert** wurde mit rd. **421.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **420.000,00 €** ermittelt.

### 4.1.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[421.000,00 \text{ €} \times 0,800 + 420.000,00 \text{ €} \times 0,480] \div 1,280 = \text{rd. } \underline{\underline{421.000,00 \text{ €}}}$ .

### 4.1.4 Plausibilitätsprüfung

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über die vom Gutachterausschuss der Stadt Bonn zur Verfügung gestellten Kaufpreise für vergleichbare Reihenendhaus- und Doppelhausgrundstücke aus dessen Kaufpreissammlung möglich. Die Kaufpreise stammen aus den Jahren 2023 bis 2025. Nach Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ergibt sich für die vom Gutachterausschuss der Stadt Bonn zur Verfügung gestellten Kaufpreise eine Spanne von 2.502 €/m<sup>2</sup> bis 4.306 €/m<sup>2</sup>. Der Median beträgt rd. 3.300 €. Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete vorl. Sachwert beträgt **rd. 3.313 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Der Vergleich stützt das Ergebnis der Wertermittlung.

## 5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in 53115 Bonn, Verdistr. 21

Grundbuch von <b>Endenich</b>	Blatt <b>3990</b>	lfd. Nr. <b>1</b>	
(2 x 1/2 =) 1/1 ME-Anteil	Flur	Flurstück	Fläche
Gemarkung Endenich	2	2463, Hof- und Gebäudefläche, Verdistr. 21	491 m <sup>2</sup>
			<b>491 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch von <b>Endenich</b>	Blatt <b>3987</b>	lfd. Nr. <b>1</b> <b>2</b>	
(2 x 1/8 =) 1/4 ME-Anteil	Flur	Flurstück	Fläche
Gemarkung Endenich	2	2367, Gebäude- und Freifläche, Verdistr. 21	12 m <sup>2</sup>
	2	2335, Weg, Verdistr. 21	74 m <sup>2</sup>
			<b>86 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch von <b>Endenich</b>	Blatt <b>1010</b>	lfd. Nr. <b>1</b> <b>2</b>	
(2 x 1/184 =) 1/94 ME-Anteil	Flur	Flurstück	Fläche
Gemarkung Endenich	2	2327, Weg, Verdistr. 21	315 m <sup>2</sup>
	2	2459, Grünanlage, Verdistr. 21	1.194 m <sup>2</sup>
			<b>1.509 m<sup>2</sup></b>
Grundbuch von <b>Endenich</b>	Blatt <b>4199</b>	lfd. Nr. <b>1</b> <b>2</b>	
(2 x 1/40 =) 1/20 ME-Anteil	Flur	Flurstück	Fläche
Gemarkung Endenich	2	2340, Gebäude- und Freifläche, Verdistr. 21	144 m <sup>2</sup>
	2	2344, Gebäude- und Freifläche, Grünanlage, Verdistr. 21	168 m <sup>2</sup>
			<b>312 m<sup>2</sup></b>

Grundbuch von <b>Endenich</b>	Blatt <b>4205</b>	lfd. Nr. <b>1</b> <b>2</b>	
(2 x 1/40 =) ME-Anteil Gemarkung Endenich	Flur	Flurstück	Fläche
	2	2346, Straße, Verdistrasse	55 m <sup>2</sup>
	2	2460, Platz, Verdistrasse	126 m <sup>2</sup>
			<b>181 m<sup>2</sup></b>

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd.

**421.000,00 €**

in Worten: vierhunderteinundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

## 6 Einzelwertausweisung

Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Gesamt-Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit auf die Bewertungsobjekte lediglich rein rechnerisch aufgeteilt:

Bewertungsteilbereich/Grundbuch/Gemarkung	Flur	Flurstück	Einzelwert, rd.
<b>Bewertungsteilbereich 1:</b>			
Grundbuch v. Endenich Blatt 3990, • lfd. Nr. 1, Gemarkung Endenich	2	2463	409.900,00 €
Grundbuch v. Endenich Blatt 3987, • lfd. Nr. 1, Gemarkung Endenich	2	2367	500,00 €
• lfd. Nr. 2, Gemarkung Endenich	2	2335	3.200,00 €
<b>Bewertungsteilbereich 2:</b>			
Grundbuch v. Endenich Blatt 1010, • lfd. Nr. 1, Gemarkung Endenich	2	2327	500,00 €
• lfd. Nr. 2, Gemarkung Endenich	2	2459	1.700,00 €
Grundbuch v. Endenich Blatt 4199, • lfd. Nr. 1, Gemarkung Endenich	2	2340	1.000,00 €
• lfd. Nr. 2, Gemarkung Endenich	2	2344	1.100,00 €
<b>Bewertungsteilbereich 3:</b>			
Grundbuch v. Endenich Blatt 4205, • lfd. Nr. 1, Gemarkung Endenich	2	2346	900,00 €
• lfd. Nr. 2, Gemarkung Endenich	2	2460	2.200,00 €
<b>Summe Bewertungsteilbereiche 1 bis 3</b>			<b>421.000,00 €</b>

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

Bonn, den 29.09.2025

*(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)*

**Hinweise zum Urheberschutz**

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

## Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Seite 1 von 1

**Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen**

53115 Bonn, Verdistr. 21



geoport



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.  
 Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

**Datenquelle**  
 Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1







## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

### Erdgeschoss



*Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich*

## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

### Obergeschoss



*Darstellung nicht maßstäblich.*

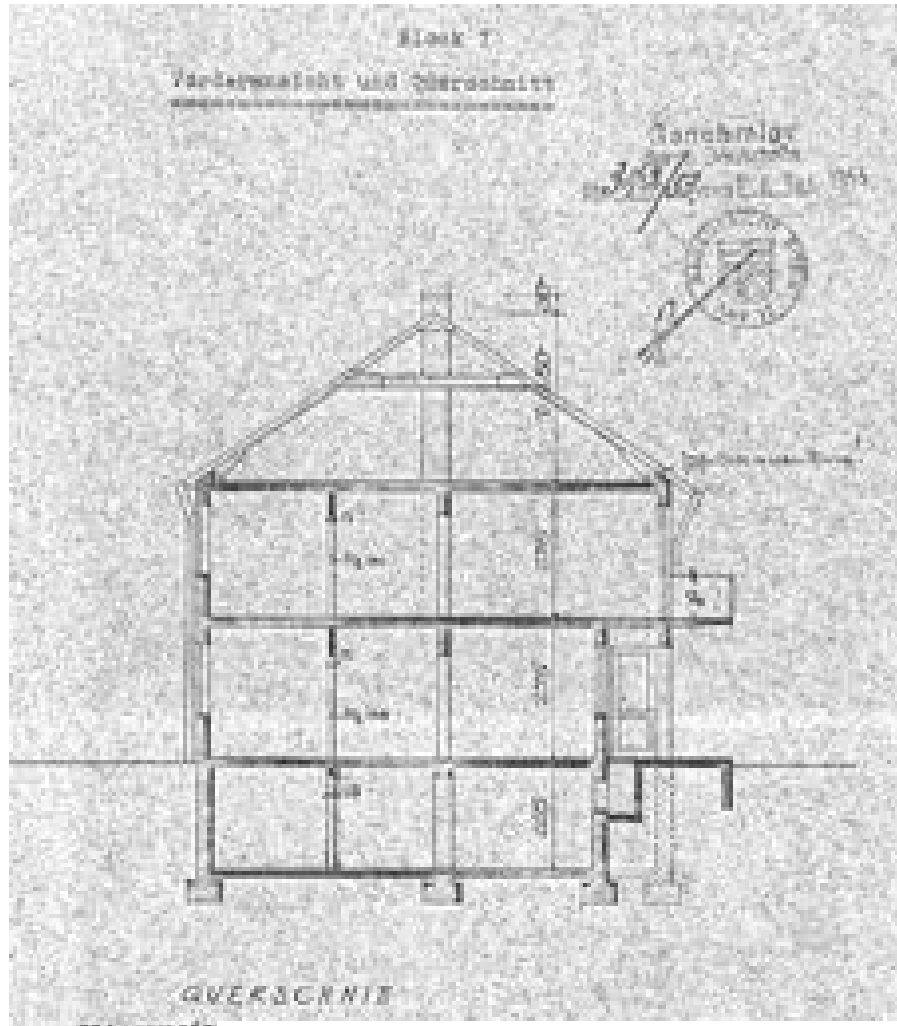
**Hinweis:**

*Ein Grundriss über das Dachgeschoss lag nicht vor.*

## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

### Schnitt



**Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards**

Seite 1 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
<b>Außenwände</b>					<b>23</b>
		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>		
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säuleneinstellung, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	
<b>Dach</b>					<b>15</b>
		<b>0,5</b>	<b>0,5</b>		
Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbare Flachdach; stark überdurchschnittliche Dachdämmung	
<b>Fenster- und Außentüren</b>					<b>11</b>
		<b>0,75</b>	<b>0,25</b>		
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	

**Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards**

Seite 2 von 3

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

**Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards**

Seite 3 von 3

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