

**Amtsgericht Bonn**

**Abteilung Zwangsvollstreckung**

**AG-Nr. 23 K 43/22**

---

**Wertermittlungsgutachten**

für das mit einem einseitig angebauten, teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und unterkellerten, eingeschossigen Anbau (EFH) sowie rückwärtigem, zweigeschossigen Nebengebäude (Hinterhaus) bebauten Grundstück



Schallengasse 3  
53127 Bonn

Wertermittlungsstichtag: 19. August 2025

Aktenzeichen des AG: 23 K 43/22



---

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert	€	270.000
Sachwert der baulichen Anlagen	€	360.000
Vorläufiger Sachwert	€	630.000
Marktanpassung	- €	60.000
Einbehalte wegen Mängeln etc.	- €	140.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	430.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)	€	570.000
Einbehalte wegen Mängeln etc.	- €	140.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	430.000
Bodenwertanteil	%	62,79

---

<b>Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>€</b>	<b>430.000</b>
---	----------	----------------

---

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Allgemeines**

- 1.1 Auftraggeber
- 1.2 Auftragsdatum
- 1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen
- 1.4 Rechtliche Grundlagen
- 1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber
- 1.6 Auskünfte vom Auftraggeber
- 1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen
- 1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte
- 1.9 Ortsbesichtigung und Teilnehmer
- 1.10 Mieter / Nutzer
- 1.11 Bemerkungen

### **2 Grundstück**

- 2.1 Grundbuch / Grundstücksdaten
- 2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen
- 2.3 Beschreibung des Grundstücks
- 2.4 Beeinträchtigungen
- 2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

### **3 Gebäude und Außenanlagen**

- 3.1 Gebäudeart / Konzeption
- 3.2 Objektdaten
- 3.3 Baubeschreibung
- 3.4 Bau- und Unterhaltungszustand
- 3.5 Beurteilung des Objektes

### **4 Bodenwert**

- 4.1 Grundstücksgröße
- 4.2 Richtwerte / Vergleichswerte
- 4.3 Berechnung des Bodenwertes

### **5 Sachwert**

- 5.1 Sachwert der baulichen Anlagen
- 5.2 Sachwert

### **6 Ertragswert**

- 6.1 Ertragswertparameter
- 6.2 Berechnung des Ertragswertes
- 6.3 Ertragswert

### **7 Zusammenfassende Beurteilung**

### **8 Verkehrswert**

## 1 Allgemeines

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen  
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn

Aktenzeichen des AG: 23 K 43/22

### 1.2 Auftragsdatum

4. März 2025

### 1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Laut dem Auftragsschreiben soll der Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten, teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und unterkellerten, eingeschossigen Anbau (EFH) sowie rückwärtigem, zweigeschossigen Nebengebäude (Hinterhaus) bebauten Grundstück Gemarkung Lengsdorf, Flur 5, Flurstück 9845, Gebäude- und Freifläche, Größe 438 m<sup>2</sup>, Schallengasse 3 in 53127 Bonn zum Wertermittlungsstichtag 19. August 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt werden.

### 1.4 Rechtliche Grundlagen

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

### 1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- auszugsweise Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges (Blatt 5066) ohne Datum

Unterlagen von den Eigentümern über den Auftraggeber bereitgestellt:

- Mietaufstellung der zuvor gezahlten Mieten 2023, ohne Datum sowie letzte Mietanpassungsschreiben, unterschiedlichen Datums
- Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022
- Energieausweis für Wohngebäude vom 15. Oktober 2024
- diverse Rechnungen zu Instandsetzungsmaßnahmen sowie jährliche Kostenaufstellungen für die letzten Jahre, unterschiedlichen Datums
- diverse Fotografien der Wohnflächen

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

### 1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- keine

#### 1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Bundesstadt Bonn, Flurkarte NRW 1:500, vom 10. April 2025
- Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges (Blatt 5066) vom 11. April 2025
- teilweise Unterlagen aus der Bauakte (u.a. Grundriss- und Schnittzeichnungen, Baugenehmigungen und Gebrauchsabnahmeschein einer Nutzungsänderung)

#### 1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft über öffentliche Förderungen der Bundesstadt Bonn vom 15. April 2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vom 28. April 2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 5. Juni 2025
- Auskunft über Erschließungsbeiträge der Bundesstadt Bonn vom 24. April 2025
- Bodenrichtwertauskunft über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- planungsrechtliche Auskunft auf der stadteigenen Internetseite
- Auskünfte über den Standort, Mieten und Kaufpreise vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen

#### 1.9 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 19. August 2025 in Anwesenheit von den Verfahrensbeteiligten bzw. deren Vertretern, dem Hausverwalter und einem Mitarbeiter des Sachverständigen in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang.

#### 1.10 Mieter / Nutzer

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

#### 1.11 Bemerkungen

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

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

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

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

Darüber hinaus wird unterstellt, dass die zu Grunde gelegten Mietverträge den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und nicht durch unbekannte Nachträge oder Nebenabreden verändert oder rechtlich angefochten wurden und somit unverändert Bestand haben. Ergänzend wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihren Vertragspflichten nachkommen und keine Mietrückstände bestehen. Eine Überprüfung der Mieterbonitäten erfolgt nicht.

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

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

## **2 Grundstück**

### 2.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden der unbeglaubigten Kopie des Grundbuchauszugs vom 11. April 2025 entnommen.

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

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Lengsdorf
Blatt	5066

#### 2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Lengsdorf
Flur	5
Flurstück	984
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Schallengasse 3
Größe	438 m <sup>2</sup>

#### 2.1.2 Abteilung I / Eigentümer

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

#### 2.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

2.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Baulasten

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

2.2.2 Sonstiges

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

2.3 Beschreibung des Grundstücks

2.3.1 Makrolage / Infrastruktur

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

2.3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

2.3.3 Mikrolage

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

2.3.4 Grundstücksform / Topographie

Das hier zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und nahezu eben.

Mit seiner ca. 18,5 m breiten Front grenzt es im Norden an die Schallengasse; von hier aus erfolgen die Zufahrt und Zuwegung zum Grundstück und zu den Nachbargrundstücken (Lengsdorfer Hauptstraße 33 - Flurstück 985 - siehe Baulasten und Schallengasse 3a - Flurstück 823); es herrscht teilweise einseitige Grenzbebauung durch das straßenseitig errichtete Einfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück.

Im Osten grenzt die ca. 27,5 m lange Seite an das benachbarte Grundstück Schallengasse 3a (Flurstück 823). Es besteht über eine Länge von ca. 6,5 m beidseitige Grenzbebauung durch das rückwärtige Nebengebäude, welches sich aus historischen Gegebenheiten heraus baulich über die Grenze erstreckt bzw. damals als ein Gesamtgebäude errichtet wurde (ehemalige Stallungen/Lager etc.).

Die insgesamt ca. 29,0 m lange, einmal um ca. 11,0 m verspringende, südliche Grundstücksseite grenzt an das bebaute Nachbargrundstück (Lengsdorfer Hauptstraße 33, Flurstück 985). Es herrscht teilweise einseitige Grenzbebauung durch das rückwärtige Nebengebäude auf dem Bewertungsgrundstück. Es wird darauf hingewiesen, dass entlang der Grundstücksgrenze auch die Überfahrt zum Nachbargrundstück "Lengsdorfer Hauptstraße 33" Flurstück 985 erfolgt (siehe Punkt 2.2.1 / 2.2.2).

Mit der insgesamt ca. 16,0 m langen, einmal leicht abnickenden Seite grenzt das Bewertungsgrundstück im Westen bzw. Südwesten an das benachbarte, bebaute Grundstück (Lengsdorfer Hauptstraße 33, Flurstück 985); es besteht teilweise beidseitige Grenzbebauung durch die in geschlossener Bauweise errichteten Gebäude sowie rückwärtig einseitige Grenzbebauung durch das Bewertungsobjekt.

### 2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

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

Lt. vorliegender Auskunft sind Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalbeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NW) nicht mehr zu zahlen; Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NW sind zurzeit ebenfalls nicht zu zahlen, können jedoch für künftige Maßnahmen erhoben werden.

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

Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a - c BauGB bzw. Ausgleichsbeiträge für Naturschutzmaßnahmen sind ebenfalls nicht zu zahlen.

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Bewertungsgrundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

### 2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Gemäß dem Geoportal Bonn befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7520-5 vom 5. Mai 1975, der für den überwiegend betroffenen Bereich bzw. den westlichen Grundstücksbereich (Bereich des Einfamilienhauses sowie ein Teilbereich des rückwärtigen Nebengebäudes) ein Mischgebiet gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) bei einer zwei-(straßenseitig) bzw. eingeschossigen (rückwärtig im Bereich des Anbaus und des Nebengebäudes), geschlossenen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 mit Baulinien entlang der straßenseitigen Bebauung und rückwärtigen Baugrenzen festsetzt (MI / I-II / g / GRZ 0,4 / GFZ 1,0 / Baulinien/-grenzen).

Der östliche Grundstücksbereich liegt im Bereich der bauplanungsrechtlichen Festsetzung eines Allgemeinen Wohgebietes gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 30 BauGB bei einer zweigeschossigen, geschlossenen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 mit Baulinien (ca. 3 m versetzt zur Straße) und rückwärtigen Baugrenzen (ca. 16 m versetzt zur Straße) festsetzt (WA / II / g / GRZ 0,4 / GFZ 0,8 / Baulinien/-grenzen).

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich des rückwärtigen Nebengebäudes auf dem Bewertungsgrundstück (ca. 55 %) im unbebaubaren Planbereich liegt. In diesen Bereichen ist eine Neubebauung planungsrechtlich ausgeschlossen, was gemäß der vorliegenden Versagung einer Bauvoranfrage bestätigt wird.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind notwendige Stellplätze und Garagen im Mischgebiet in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen ist von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

Die aktuelle Bebauung und Nutzung des Einfamilienhauses werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans legitimiert.

In der Örtlichkeit befindet sich im rückwärtigen Grundstücksbereich ein zweigeschossiges Nebengebäude, das teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, teilweise jedoch innerhalb eines festgesetzten unbebaubaren Grundstücksbereichs liegt.

Das bestehende Nebengebäude weicht teilweise in mehreren Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab; dabei wird die Zahl der Vollgeschosse überschritten, das Nebengebäude liegt teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und die Nutzung des Obergeschosses zu aufenthaltsähnlichen Zwecken (Wohnen) ist planungsrechtlich nicht legitimiert.

Das Nebengebäude ist derzeit noch rechtlich legitimiert durch Bestandsschutz. Aus der Bauakte ergibt sich keine formelle Genehmigung bzw. eindeutige Hinweise, dass das Nebengebäude zu Wohnzwecken materiell rechtmäßig errichtet worden ist; die Flächen im Obergeschoss können daher, unter kaufmännischer Vorsicht und wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nicht dauerhaft als Wohnflächen im bauplanungsrechtlichen Sinne bewertet werden (Näheres unter Punkt 3.4.1).

Nach der gültigen Stellplatzsatzung der Bundesstadt Bonn vom 13. Mai 2022 richten sich nachzuweisende PKW- und Fahrradabstellplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser an der Zahl der Wohneinheiten. Dies gilt jedoch lediglich bei Neubauten oder Nutzungsänderungen bzw. beim Ausbau/Neubau des Dach- oder Untergeschosses sowie Umbau in Bestandsgebäuden. Die Anzahl notwendiger Stellplätze von übrigen Gebäuden sind nach den jeweilig, gültigen Satzungen des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbaujahres zu beurteilen.

Falls die Herstellung notwendiger Stellplätze und Fahrradstellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, können Stellplätze bei der Bundesstadt Bonn abgelöst werden. Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Stellplatzablösesatzung der Bundesstadt Bonn vom 26. März 1991 in der Stellplatzgebietszone II, in der eine Ablösesumme je Stellplatz in Höhe von 6.850 € erhoben wurde bzw. seit dem 23. Mai 2024 7.700 € je Stellplatz und 900 € je Fahrradstellplatz erhoben werden.

Auf dem Bewertungsgrundstück sind zwei Außenstellplätze vor dem rückwärtigen Nebengebäude sowie eine Garage im Nebengebäude vorhanden, sodass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die geforderte Stellplatzanzahl nach heutigen Gesichtspunkten nachgewiesen werden kann. Es wird jedoch nachfolgend unterstellt, dass seitens der Bundesstadt Bonn keine offenen Stellplatzablösebeiträge für das Bewertungsgrundstück bei der vorhandenen baulichen Nutzung be- bzw. entstehen bzw. diese bereits abgegolten sind, da es sich um eine Bestandsbebauung handelt.

### 2.3.7 Grundstückskennzahlen

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

Grundstücksgröße	m <sup>2</sup>	438
bebaute Fläche	m <sup>2</sup>	201 (EFH + Nebeng./HH*)
unbebaute Fläche	m <sup>2</sup>	237
GRZ** vorhanden		0,46
BGF gesamt	m <sup>2</sup>	531
BGF anrechenbar	m <sup>2</sup>	382
GFZ** vorhanden		0,87
WGFZ vorhanden		0,65
BRI	m <sup>3</sup>	k. A.

\* Nebengebäude/Hinterhaus; \*\* bezogen nur auf Bewertungsgrundstück; hier keine Berücksichtigung der Baulastenvereinbarungen

### 2.4 Beeinträchtigungen

#### 2.4.1 Altlasten / Standsicherheit

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

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

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

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

#### 2.4.2 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren keine besonderen Einflüsse erkennbar. Emissionen, die vom Bewertungsobjekt ausgehen, waren ebenfalls nicht festzustellen.

Gemäß den Angaben des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ergeben sich nach der Lärmkartierung Immissionen, die von der Lengsdorfer Hauptstraße ausgehen und sich im 24h-Durchschnitt zwischen 55 und 59 dB(A) bemessen, was eine Wohnnutzung negativ beeinflussen kann und nachfolgend in den Wertparametern (u.a. Bodenwert, Mietansatz) berücksichtigt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen stehendes Wasser auf der Hoffläche möglich ist.

Darüber hinaus wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

## 2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Schallengasse, im Ortsteil Lengsdorf der Bundesstadt Bonn, ca. 4,0 km von der Innenstadt entfernt. Der Ortsteil ist durch eine Mischung aus dörflichem Charakter, historischer Bausubstanz sowie der Nähe zum Naturschutzgebiet "Katzenlochbachtal" geprägt. Die unmittelbare Bebauung ist überwiegend von Wohngebäuden bzw. Wohn- und Geschäftshäusern gekennzeichnet.

Das Grundstück weist eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt sowie des Großraums Köln/Bonn auf. Sowohl öffentliche als auch private Verkehrsmittel gewährleisten eine gute und zuverlässige Erreichbarkeit.

In der näheren Umgebung befinden sich im Umkreis von ca. 1,0 km infrastrukturelle Einrichtungen zur Deckung des alltäglichen Bedarfs; die Innenstadt Bonn gilt als Versorgungszentrum.

Die Wohnlage kann insgesamt als durchschnittlich beurteilt werden.

## 3 Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Gebäudeart / Konzeption

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einem rückwärtigen Nebengebäude bebaut. Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung der baulichen Anlagen je Gebäudeteil (Einfamilienhaus / Nebengebäude):

#### **Einfamilienhaus**

Straßenseitig ist das Bewertungsgrundstück mit einem einseitig angebauten, teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (DG) und unterkellertem, eingeschossigem Anbau bebaut.

Der Zugang zu dem in Massivbauweise errichteten Einfamilienhaus mit Satteldach erfolgt an der Südseite des Gebäudes. Ein weiterer Zugang befindet sich im Anbau an der Ostseite.

Im Untergeschoss (UG), welches von einer südlich gelegenen Kelleraußentreppe erreichbar ist, befinden sich drei aneinandergrenzende Kellerräume.

Im Erdgeschoss (EG) befinden sich, ausgehend von einer Diele, drei Zimmer und ein Gäste-WC. Vom ersten Zimmer im Anbau aus ist ein weiteres Zimmer zugänglich, in dem sich der zweite Ausgang zur Hoffläche befindet. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in diesem Raum eine Zugangstür zum Nachbargebäude (Lengsdorfer Hauptstraße 33) installiert wurde, die jedoch nicht genutzt wird und verschlossen ist. Eine adäquate Brandwand ist somit nicht gegeben und sollte nachgerüstet werden.

Über eine Geschosstreppe in der Diele sind das Ober- und Dachgeschoss (OG und DG) erreichbar.

Das OG umfasst, ausgehend von einem Flur, drei Zimmer und ein Bad; vom ersten Zimmer besteht Zugang zu einer rückwärtigen bzw. südlich ausgerichtete Dachterrasse über dem Anbau.

Im DG ist vom Podest ein Speicher erreichbar, der zu Abstellzwecken genutzt wird.

### **Nebengebäude / Hinterhaus**

Auf dem rückwärtigen Grundstück ist ein zweigeschossiges Hinterhaus mit Lager- und Nebenflächen bzw. einer Garage im EG sowie Hobby-/Nebenflächen im OG vorhanden.

Das OG ist über eine außenliegende Zugangstreppe erreichbar. Ausgehend von einem Flur sind zwei Räume zugänglich. Der erste Bereich verfügt über ein Badezimmer und über eine Empore. Ausgehend vom zweiten Bereich sind ein Badezimmer und weitere Flächen zugänglich.

Die Hoffläche ist über eine Zufahrt erreichbar, die ebenfalls von den Nutzern der Stellplätze auf den Nachbargrundstücken (Lengsdorfer Hauptstraße 33 - Flurstück 985 und Schallengasse 3a - Flurstück 823) genutzt wird; es bestehen entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherungen (jedoch keine dingliche Sicherung). Teilflächen sind begrünt und mit geringem Baumbestand bepflanzt.

Einfriedungen sind in Form von Grenzbebauung, Grenzmauern bzw. diversen Zaunanlagen vorhanden.

## **3.2 Objektdaten**

Die nachfolgend aufgeführten Objektdaten wurden den vorliegenden Unterlagen nach Plausibilitätsprüfung entnommen bzw. auf Basis der vorliegenden Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie dem digitalen Kataster mit der für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durch das Büro des Verfassers ermittelt.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde aus den Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie aus dem Geoportal [www.tim-oline.de](http://www.tim-oline.de) überschlägig ermittelt.

Die Wohnflächen wurden mithilfe eines CAD-Programms unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Die Ermittlung der Wohnflächen im Hinterhaus erfolgte mittels eines örtlichen Flächenaufmaßes unter Verwendung eines CAD-Programms.

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

### **3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung**

Aus den bei der Bundesstadt Bonn vorliegenden Bauunterlagen und alten Katasterunterlagen geht hervor, dass auf dem Bewertungsgrundstück bereits vor dem 2. Weltkrieg ein Wohnhaus und eine Scheune errichtet waren. Im Jahr 1944/1945 erfolgte ein unterkellertes, eingeschossiger Anbau an das Wohnhaus, wobei die Räume im Erdgeschoss als Wasch- und Futterküche genehmigt wurden.

Nach Zerstörung des Wohnhauses im 2. Weltkrieg erfolgte in den Jahren 1953/1954 dessen Wiederaufbau. Dabei erfolgte der Wiederaufbau an die noch bestehenden bzw. 1944/1945 errichteten unterkellerten baulichen Anlagen.

Die Scheune wird in den Bestandsplänen hierbei weiterhin aufgeführt, deren Ursprungsbaujahr somit in die Vorkriegszeit zu datieren ist. Infolge wurden die baulichen Anlagen (Wohnhaus mit Anbau und Scheune) jedoch teilweise umgebaut bzw. modernisiert. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Scheune im Obergeschoss nachträglich zu Wohn- und Nebenzwecken ausgebaut wurde.

Nachfolgend wird aufgrund der zum Wertermittlungsstichtag unterstellten Maßnahmen sowie des vorgefundenen Zustandes etc. ein gemeinsames wirtschaftliches Baujahr zugrunde gelegt.

Dabei ist das gewichtet gemittelte Baujahr hinsichtlich der bestehenden Brutto-Grundfläche zu ermitteln:

EFH	337 m <sup>2</sup> (s. 3.2.2)	63,5 %
HH / Nebengeb.	194 m <sup>2</sup> (s. 3.2.2)	36,5 %
Gesamt	531 m <sup>2</sup>	100,0 %

Anbau einer Futterküche EFH 1944 / 1945

Wiederaufbau EFH 1953 / 1954

wirtsch. Baujahr EFH 1985

wirtsch. Baujahr HH / Nebengeb. 1970

wirtsch. Baujahr (gewichtet gemittelt) 1980 (aufgrund durchgeführter bzw. unterstellter Maßnahmen)

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

Lage	Bezeichnung	BRI m <sup>3</sup>	BGF		BGF	
			oberirdisch m <sup>2</sup>	unterirdisch m <sup>2</sup>	gesamt m <sup>2</sup>	anrechenbar m <sup>2</sup>
UG (EFH)		k. A.		65	65	
EG (EFH)		k. A.	104		104	104
OG (EFH)		k. A.	84		84	84
DG (EFH)		k. A.	84		84	
	Einfamilienhaus	k. A.	272	65	337	188
EG (NG)		k. A.			97	97
OG (NG)		k. A.			97	97
	Nebengebäude / Hinterhaus	k. A.			194	194
Objekt gesamt		k. A.	272	65	531	382

### 3.2.3 Stellplätze (EP)

Neben der Garage können zwei weitere Außenstellplätze zugrunde gelegt werden.

Art der Stellplätze	Stück
EP Garage	1
EP Gelände	2
gesamt	3

### 3.2.4 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Die vorhandenen Dachterrassenflächen sind zu 25 % in der Wohnfläche enthalten.

Lage	vermietbare Flächen in m <sup>2</sup> / Stellplätze in Stück							gesamt
	Wohnen EFH	Nebeng.						
EG (EFH)	78,58							78,58
OG (EFH)	67,39							67,39
OG (NG)		81,26						81,26
gesamt m <sup>2</sup>	145,97	81,26						227,23
Stellplätze	EP GA	EP GE						
gesamt St	1	2						3

### 3.2.5 Verhältniszahlen

Lage	Objektdaten					Verhältniszahlen		
	BGF gesamt m <sup>2</sup>	BRI m <sup>3</sup>		WF m <sup>2</sup>	EP St	BGF/BRI	BGF/WF	EP/WF
UG (EFH)	65	k. A.						
EG (EFH)	104	k. A.		78,58			1/0,76	
OG (EFH)	84	k. A.		67,39			1/0,80	
DG (EFH)	84	k. A.						
EG (NG)	97	k. A.						
OG (NG)	97	k. A.		81,26			1/0,84	
Stellplätze sonstige					3			
gesamt	531	k. A.		227,23	3		1/0,43	1/76

### 3.2.6 Geschosshöhen / Lichte Höhen / Nutzlasten

Geschoss	Geschosshöhe		Lichte Höhe			Nutzlast kN/m <sup>2</sup>	
	von m	bis m	von m	bis m	Doppelboden in cm		abgeh. Decke in cm
UG (EFH)	2,75	3,20		2,25	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
EG (EFH)		2,50		3,19	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
OG (EFH)		2,75		2,50	n. vorh.	n. vorh.	k. A.
DG (EFH)	2,75	4,40		2,50	n. vorh.	n. vorh.	k. A.

Ein Schnitt für das Hinterhaus hat nicht vorgelegen.

### 3.3 Baubeschreibung

Nachfolgend werden nur die wesentlichen, bei der Besichtigung erkennbaren sowie seitens des Auftraggebers mitgeteilten Bau- und Ausstattungsmerkmale aufgeführt.

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

Nachfolgend werden die Bauausführungen je Gebäudeteil aufgeführt (Einfamilienhaus (EFH) und Hinterhaus (HH)).

#### 3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	EFH/HH: Massivbauweise
Gründung und Sohle	EFH: Stampfbeton bzw. Stahlbetonbodenplatte auf Sauberkeitsschicht HH: Stampfbeton mit Ziegel bzw. Stahlbetonboden
Tragkonstruktion	EFH/HH: Stahlbeton oder Mauerwerk
Außenwände	EFH: Stahlbeton oder Mauerwerk HH: Mauerwerk
Innenwände	EFH/HH: Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decken	EFH: Stahlträger bzw. Kappendecke HH: Stahlträger bzw. Kappendecke oder Holzbalkendecke
Treppen	Kelleraußentreppe zum UG aus Stahlbeton EFH: Holwangentreppe mit Holzgeländer HH: Stahlbetontreppe mit Stahlgeländer
Dachkonstruktion	EFH/HH: Satteldach aus Holzkonstruktion
Dachdeckung / -dichtung	EFH/HH: Ziegeldeckung EFH/HH: Rinnen und Fallrohre sowie Attikaabdeckung aus Zinkblech

### 3.3.2 Fassaden

EFH: verputzt und gestrichen, straßenseitig sowie im Sockelbereich mit Klinker, rückwärtig tlw. Begrünung bis zum OG

seitlich angebaute, überdachte Zuwegung aus Mauerwerk, verputzt und gestrichen bzw. Klinker; Dachziegeldeckung

Ausgang im Anbau mit Überdachung aus Stahlkonstruktion und Drahtglas

HH: verputzt und gestrichen, rückwärtig mit Klinker

### 3.3.3 Ausbau

#### Fußböden

EFH: UG Estrich, unbehandelt

EG und OG Holzdielenboden- oder Fliesenbelag; Dachterrasse mit Fliesenbelag

DG tlw. PVC-Belag

HH: EG Steinbelag oder Estrich, unbehandelt

OG Holzdielenbelag, in den Bädern Fliesenbelag, Empore PVC-Belag

#### Wände

EFH: UG offenes Mauerwerk oder verputzt

EG und OG verputzt und Strukturtapete oder verputzt und gestrichen, in den Bädern gefliest

DG offenes Mauerwerk

HH: EG verputzt und gestrichen oder nur gestrichen, tlw. mit Holz verkleidet oder unbehandelt

OG verputzt und Raufaser, gestrichen oder Strukturtapete, tlw. mit Holz verkleidet; Fliesenspiegel in der Küche, Bäder gefliest

#### Decken

EFH: UG unbehandelt

mit Holzpaneelen verkleidet oder verputzt, Raufaser, gestrichen

HH: gestrichen, verputzt und gestrichen oder Strukturtapete, gestrichen, tlw. mit Holzlatten verkleidet, gestrichen

#### Treppen

EFH: Geschosstreppe aus Holzkonstruktion und Holzgeländer, lasiert

HH: Zugangstreppe zum OG Stahlbeton mit Fliesenbelag und Stahlgeländer; zur Empore Stahlleiter

#### Türen

EFH: im UG Holztüren in Holzzarge bzw. Holzlattentüren

---

	EG Holzeingangstüren in Holzzarge mit Glasausschnitt, Innentüren aus Holz in Holzzargen oder Schiebetür aus Holz, tlw. mit Glasausschnitt; rückwärtige Ausgangstür aus Holz mit Drahtglas
	HH: im EG Holztüren in Holzzargen oder Stahltüren in Stahlzargen, im OG Zugang Holztür in Holzzarge mit Glasausschnitt, Innentüren aus Holz in Holzzarge
Tore	zum Innenhof Stahlzufahrtstor, feuerverzinkt
Fenster	EFH: Stahlkellerfenster mit Ungeziefergitter, einfachverglast Holzfenster mit Isolierverglasung, ein Fenster mit Bleiverglasung HH: Holzfenster mit Isolierverglasung, im EG mit Einfachverglasung
Sonnenschutz	EFH: Kunststoffrollläden, elektrisch betätigt
3.3.4 Technischer Ausbau	
Versorgungsanschlüsse	Elektrizität, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Abwasseranschluss an öffentlichen Kanal
Heizung	Ölheizung Guss- oder Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung	über Elektrodurchlauferhitzer
Sanitär	EFH: Gäste-WC mit Hänge-WC und Unterspülkasten, Handwaschbecken Bad: Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Handwaschbecken, bodengleiche Dusche HH: Bäder mit Stand-WC und Aufputzpülkasten, Handwaschbecken und Duschtasse Bewässerungsinstallation aus feuerverzinktem Stahl- oder Kupferrohr, Abwasserleitungen aus Guss- oder/und Kunststoffrohr
Elektroinstallationen	einfache- bis durchschnittliche Ausstattung im Wesentlichen Unterputzinstallation, im UG tlw. Aufputzinstallation
Klingelanlage	vorhanden

### 3.3.5 Außenanlagen

Befestigte Flächen	Hoffläche mit Betonverbundpflaster, Zuwegung zum EFH tlw. mit Betonsteinen
	Mülltonnenboxen aus Waschbeton
Grünanlagen	Sträucher und Baumbestand
Einfriedungen	Grenzbebauung, Grenzmauern, tlw. offene Durchfahrt zu den Nachbargrundstücken (Lengsdorfer Hauptstraße 33 und Schallengasse 3a)

### 3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile

EFH: Stahlbetonaußentreppe zum UG, gestrichen

### 3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert

nicht vorhanden

## 3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

### 3.4.1 Genehmigungskonformität

Im Bauaktenarchiv der Bundesstadt Bonn waren Genehmigungsunterlagen aus dem Ursprungsbaujahr des Hinterhauses bzw. der ehemaligen Scheune nicht vorhanden. Für das Einfamilienhaus lagen Genehmigungsunterlagen vom Wiederaufbau vor.

Am 2. Februar 1944 wurde der Anbau einer unterkellerten Wasch- und Futterküche genehmigt, wobei deren Fertigstellung 1945 erfolgte. Hierbei handelt es sich um den rückwärtigen Anbau zum Einfamilienhaus.

Mit Bauschein vom 10. September 1953 wurde der Wiederaufbau des Wohnhauses genehmigt, welches im Jahr 1944 zerstört wurde. Die Gebrauchsabnahme wurde am 30. Juni 1954 bescheinigt.

Ursprüngliche Genehmigungsunterlagen bzgl. des Hinterhauses waren der Bauakte nicht zu entnehmen.

Im Jahr 2001 wurde eine Bauvoranfrage gestellt, das Nebengebäude im UG zu Wohnzwecken umzubauen und rückwärtig zu erweitern.

Eine Genehmigung konnte jedoch nicht erteilt werden, da das Vorhaben den planungsrechtlichen Festsetzungen widersprach und eine erhebliche Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung ergab.

Gemäß der Stellungnahme der Bauordnungsbehörde vom 11. Juli 2001 genießt das betroffene Gebäude lediglich "Bestandsschutz".

Weitere klärende Unterlagen oder Hinweise waren der Bauakte nicht zu entnehmen.

In der Grundstückswertermittlung ist grundsätzlich von der rechtlich gesicherten Nutzung auszugehen (siehe Punkt 2.3.6). Der Bestandsschutz ist wertrelevant, ersetzt jedoch kein planungsrechtlich gesichertes Baurecht. Das Nebengebäude ist weder erneuerbar noch erweiterbar.

Unter Berücksichtigung der nicht eindeutigen bauordnungsrechtlichen Situation der rückwärtigen Flächen im Nebengebäude erfolgt nachfolgend, unter kaufmännischer Vorsicht und, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, eine Betrachtung und Bewertung der Flächen im OG des Nebengebäudes mit reduziertem Nutzungswert gegenüber regulärer Wohnflächen (Hobby-/bzw. Nebenflächen).

Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit der Errichtung erforderliche Stellplätze gegenüber der Bauordnungsbehörde nachgewiesen werden konnten.

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

#### 3.4.2 Bautenstand und baulicher Zustand

Das Einfamilienhaus und das Nebengebäude befanden sich anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung in einem durchschnittlichen Zustand. Jedoch bestand in einzelnen Bereichen Instandhaltung- und Instandsetzungsrückstau, was zu beheben ist.

Laut den Angaben der anwesenden Vertreter der Erbengemeinschaft erfolgten an dem Einfamilienhaus in den vergangenen Jahren teilweise Renovierungsarbeiten. Überdies wurden übliche Instandhaltungsmaßnahmen an der Haustechnik durchgeführt.

Anlässlich der Ortsbesichtigung war erkennbar, dass teilweise Fenster an dem Einfamilienhaus ersetzt oder auch die Verglasung in bestehenden Fenstern ausgetauscht wurde. Ferner wurden teilweise die Bäder überarbeitet. Außerdem war erkennbar, dass der Elektrovorteilerschrank zwischenzeitlich erneuert wurde.

An der Fassade des Einfamilienhauses waren punktuell leichte Rissbildungen und im Bereich der Dachterrasse auch Putzabplatzungen erkennbar, was zu beheben ist. Im Bereich der Dachterrasse war die Attikaabdeckung überaltert und ist zu erneuern. Außerdem waren leichte Rissbildungen an der Verglasung des Vordaches im Eingangsbereich vorhanden.

Im Bereich eines Raumes im OG war ein punktueller Feuchtigkeitsschaden erkennbar, was auf Undichtigkeiten am Abwasserrohr zurückzuführen war und von den Beteiligten anlässlich der Ortsbesichtigung bestätigt wurde.

Im UG waren teilweise Feuchtigkeiterscheinungen erkennbar, so dass eine punktuelle Überarbeitung erforderlich ist. Dabei wird darauf hingewiesen, dass die Feuchtigkeitsschäden auch auf eine mangelnde Belüftung zurückgeführt werden können, so dass künftig eine bessere Durchlüftung durch das vorhandene Fenster zur Schadensvermeidung sicherzustellen ist.

An den Wohnflächen des Einfamilienhauses sind übliche Renovierungsarbeiten vor einer Neuvermietung etc. durchzuführen. Dabei werden bereits in der Vergangenheit durchgeführte Maßnahmen beim Ansatz der Renovierungskosten angemessen berücksichtigt. Hierbei ist außerdem eine vormaliger Ausgang im Bereich des Objektes Lengsdorfer Hauptstraße fachgerecht zu verschließen.

Außerdem sind punktuelle Maßnahmen an dem Elektronetz in den einzelnen Räumen sowie an den Abwasserleitungen durchzuführen, wofür nachfolgend ebenfalls Kosten in Abzug gebracht werden.

Zur Behebung der vorbenannten Mängel bzw. dem Instandhaltungsrückstau werden pauschale Kosten in Abzug gebracht, die sich an bekannten Kosten (u.a. Baukosteninformationsdienst etc.) orientieren. Dabei erfolgt der Abzug ausdrücklich unter Berücksichtigung der weiteren, wertrelevanten Parameter (u.a. Restnutzungsdauer etc.), da bei einer umfassenden Überarbeitung der baulichen Anlagen sonst geänderte Wertansätze (Verlängerung der Restnutzungsdauer etc.) zu berücksichtigen wären.

Auf den energetische Zustand und mögliche Sanierungsmaßnahmen wird unter Punkt 3.4.3 eingegangen.

Am Nebengebäude waren in den ausgebauten Bereichen, neben üblichen Abnutzungserscheinungen, in einem Raum Feuchtigkeiterscheinungen an einem Fenster erkennbar, wofür nachfolgend pauschale Kosten in Abzug gebracht werden.

Auf Kosten einer weiteren Überarbeitung wird jedoch aufgrund der bereits unter Punkt 3.4.1 aufgeführten Genehmigungssituation etc. und der Berücksichtigung als Hobby-/bzw. Nebenflächen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten verzichtet.

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

### 3.4.3 Umweltverträglichkeit

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

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

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

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

Für die baulichen Anlagen hat eine Kopie eines Energieausweises für Wohngebäude vorgelegen, der am 15. Oktober 2024 auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt wurde.

Der Endenergiebedarf des Gebäudes liegt lt. Energieausweis bei 514,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und der Primärenergiebedarf bei 578,2 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Auf einer Skala, bei der ein Bedarf zwischen 0 und 50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) der Energieklasse A+/A, ein Bedarf zwischen 75 und 125 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) der Energieklasse C/D, ein Bedarf zwischen 150 und 200 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) der Energieklasse E/F und ein Bedarf zwischen 200 und >250 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) der Energieklasse G/H entspricht, ergibt sich für das Bewertungsobjekt die Energieklasse H und hat damit eine unterdurchschnittliche Energiebilanz. Der Anforderungswert von 188,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) ist damit überschritten. Die Treibhausgasemissionen liegen bei 163,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>\*a).

Der Energieausweis enthält Empfehlungen zur Modernisierung:

- Hydraulischer Abgleich an der Heizung

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

Bei Baudenkmalern kann von den Anforderungen des GEG abgewichen werden, wenn notwendige Maßnahmen das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden.

Mit Ausnahme von Brennwert- und Niedertemperaturheizkesseln müssen Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ausgetauscht werden; frei liegende Heizungs-/ Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen isoliert werden.

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

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

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

Zum Zustand und zur Funktionsfähigkeit des Heizsystems bzw. der Heizungsanlage können keine wertenden Aussagen getroffen werden. Der Heizkessel stammt aus dem Jahr 1996. Lt. Angabe der Beteiligten anlässlich der Ortsbesichtigung ist die Heizungsanlage uneingeschränkt funktionstüchtig und wurde bisher vom Schornsteinfeger nicht bemängelt. Unter kaufmännischer Vorsicht erfolgt nachfolgend ein Sicherheitseinbehalt für Maßnahmen zum Erhalt des Heizkessels bzw. dem Austausch von einzelnen Komponenten. Wiederum ist darauf hinzuweisen, dass auf einen vollständigen Austausch der Heizungsanlage verzichtet wird, da die zu geänderten Wertansätzen (u.a. Anpassung der Restnutzungsdauer etc.) führen würde.

Die Fenster bzw. deren Verglasung wurden in der Vergangenheit bereits teilweise erneuert, jedoch haben die Fenster jedoch ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überschritten, so dass nachfolgend entsprechende Kosten in Abzug gebracht werden. Auf weitere umfassende energetische Maßnahmen wird verzichtet, da dies wiederum zu Anpassungen der wertrelevanten Parameter führen würde.

Die in der Vergangenheit durchgeführten und zum Wertermittlungsstichtag unterstellten Maßnahmen stellen teilweise Modernisierungsmaßnahmen dar, die wertsteigernd berücksichtigt werden, indem die Restnutzungsdauer modifiziert wird. Zusätzliche energetische Sanierungsmaßnahmen werden in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt, da diese zu geänderten Wertparametern führen würden.

Ferner wird mit dem zum 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO<sub>2</sub>-KostAufG) die Aufteilung der Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nach einem Stufenmodell geregelt. Dabei zahlen Wohnungsmieter - je nach Emissionshöhe gestaffelt - zwischen 5 % und 100 % der CO<sub>2</sub>-Bepreisung für die jeweilige Wohnung. Bei Nichtwohngebäuden besteht grundsätzlich eine 50/50 Aufteilung, wobei Ende 2025 auch für derartige Gebäude ein Stufenmodell eingeführt werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoß einer fortlaufenden Veränderung durch den tatsächlichen Verbrauch der Nutzer unterliegt. Bei Durchführung energetischer Maßnahmen kann von einer Reduzierung der Kosten ausgegangen werden. Üblicherweise werden verbrauchsabhängigen Kosten, zu denen auch die Heizkosten zählen, von den jeweiligen Mietern selbst getragen. Seit dem 1. Januar 2025 beträgt die CO<sub>2</sub>-Abgabe 55 €/t im Jahr. Belastbare Angaben liegen hierzu nicht vor. Nachfolgend werden ggf. vermierterseitig anfallende CO<sub>2</sub>-Abgaben zunächst pauschal im Ansatz der nicht umlagefähigen Betriebskosten angemessen berücksichtigt.

#### 3.4.4 Kanaldichtheitsprüfung

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

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

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

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

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.

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

#### 3.4.5 Kontaminationen

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

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

#### 3.4.6 Befall tierischer oder pflanzlicher Schädlinge

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

#### 3.4.7 Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau etc.

- Aufbereitung der Wohnflächen EFH, inkl. Brandschutzwand zum Nachbarn (Lengsdorfer Hauptstraße 33)			
m <sup>2</sup>	145,97 à €	400	-€ 58.388
- Maßnahmen am Elektronetz, pauschal			-€ 10.000
- Sicherheitseinbehalt für Maßnahmen an der Heizung und dem Rohrnetz, pauschal			-€ 50.000
- punktueller Fensteraustausch, pauschal			€ 15.000
Zwischensumme			-€ 136.388
Rundung / Unvorhergesehenes / Rückbau Ständerwerk Terrasse			-€ 3.612
erforderliche Aufwendungen gerundet			-€ 140.000

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

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

Die hier berücksichtigten und in der Vergangenheit durchgeführten Aufwendungen stellen zum Teil Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen dar, die als werterhöhend einzustufen sind und bei der nachfolgend angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, dem Herstellungskostenansatz und den Mietansätzen angemessen berücksichtigt werden.

### 3.5 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1953 wiederaufgebautes einseitig angebautes, teilunterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und unterkellertem, eingeschossigem Anbau sowie ein rückwärtig errichtetes, zweigeschossiges Hinterhaus bzw. Nebengebäude mit Lager- und Nutzflächen im EG sowie Hobby-/Nebenflächen im OG; das Einfamilienhaus verfügt über ca. 145,97 m<sup>2</sup> Wohnflächen, die sich im EG und OG anordnen. Das Hinterhaus umfasst insgesamt 81,26 m<sup>2</sup> Hobby-/Nebenflächen (81,26 m<sup>2</sup>). Im EG des Nebengebäudes ist ebenfalls eine Garage angeordnet.

Das Bewertungsobjekt wies - soweit erkennbar - einen durchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand auf; die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt, sodass sie aufbereitet werden müssen.

Der Zuschnitt bzw. die Raumaufteilung der Wohnflächen entspricht den heutigen allgemeinen Anforderungen an Wohnraum.

Aufgrund einer unsicheren Genehmigungskonformität der rückwärtigen Flächen im OG des Nebengebäudes, werden diese einer Nutzungsqualität Hobbyflächen zugeordnet.

Nach Durchführung der vorbenannten Maßnahmen kann von einer guten Vermietbarkeit zu angemessenen Mieten und einer dauerhaften, uneingeschränkten Wohn- und Nebennutzung ausgegangen werden.

## 4 Bodenwert

### 4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m <sup>2</sup>	438
Bauland	m <sup>2</sup>	438

### 4.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer Bodenrichtwertzone, für die seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn zwei Bodenrichtwerte beschlossen wurden.

Von [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 ein Bodenrichtwert (Nr. 29190) für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück in der Lengsdorfer Hauptstraße, der Uhlgasse und Provinzialstraße von 680 €/m<sup>2</sup> (ebf), bei zweigeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung benannt.

Darüber hinaus wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 der Bodenrichtwert (Nr. 29100) für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück in der Lengsdorfer Hauptstraße in Höhe von 610 € (ebf), bei einer dreigeschossigen Bauweise und einer WGFZ von 1,0, in einem Mischgebiet ausgewiesen.

Bei Grundstücken mit Teil- oder Wohnungseigentum wurde seitens des zuständigen Gutachterausschusses ein Zuschlag von 20 % ermittelt.

Richtwert 1 (ebf) zum 01.01.2025	€/m <sup>2</sup>	680	
Grundstücksgröße	m <sup>2</sup>	400	
Nutzungsart			E-Gebiet (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Geschossigkeit			II
Lage			Lengsdorfer Hauptstr., Uhlgasse, Provinzialstr.
Richtwert 2 (ebf) zum 01.01.2025	€/m <sup>2</sup>	610	
WGFZ		1,00	
Nutzungsart			MI-Gebiet (Zuschlag bei Teil- und Wohnungseigentum i.H.v. 20 %)
Geschossigkeit			III
Lage			Lengsdorfer Hauptstr.
vorhandene WGFZ		0,65	
vorhandene Geschosse		III	

Nachfolgend wird für das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwert 1 aufgrund seiner Vergleichbarkeit herangezogen und hinsichtlich der Grundstücksgröße, in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Bundesstadt Bonn veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UK), entsprechend angepasst. Zudem erfolgt im Abschlagsverfahren eine Anpassung für die eingetragene Belastungen und sonstige Rechte sowie Zuschritt (rd. - 10 %).

Größe des Richtwertgrundstücks: 400 m<sup>2</sup> ergibt einen UK von 1,0300  
 Größe des Bewertungsgrundstücks: 438 m<sup>2</sup> ergibt einen UK von 1,0186 (interpoliert)

$$1,0186 / 1,0300 = 0,9889$$

BRW            UK    Abschlag Baulast etc.

$$680 * 0,9889 * 0,9000 = 605 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{610 \text{ €/m}^2 \text{ (ebf)}}$$

Für das mit dem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaute Grundstück wird ein Bodenwert i.H.v. 610 €/m<sup>2</sup> (ebf) zugrunde gelegt.

gewählter, angemessener Wert		
Bauland (ebf)	€/m <sup>2</sup>	610

#### 4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)			
m <sup>2</sup>	438	à €	610
			€ 267.180
Rundung			€ 2.820
Bodenwert gerundet			<u>€ 270.000</u>

Der Bodenwertanteil beträgt bei einer Wohnfläche von 227 m<sup>2</sup> rund 1.188 €/m<sup>2</sup> WF.

**5 Sachwert**

5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

5.1.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Wiederaufbau EFH 1953 / 1954

Auf Basis der unter Punkt 3.2.1 beschriebenen, seit dem Ursprungsbaujahr durchgeführten Maßnahmen und zum Stichtag berücksichtigten Maßnahmen sowie der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Objekt- und Flächenqualität ergibt sich, unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) sowie der Einschätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND), das nachfolgend aufgeführte wirtschaftliche Baujahr.

wirtsch. Baujahr (gewichtet gemittelt)		1980
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
wirtsch. Alter	Jahre	45
wirtsch. Restnutzungsdauer	Jahre	35

5.1.2 Index zum Wertermittlungsstichtag

[www.destatis.de](http://www.destatis.de) / Wohngebäude  
 Indexumstellung vom Basisindex 2010 auf Basisindex 2021

Index NHK	2010	=	100,0 (Basis 2010 = 100,0)
entspricht Index	2021	=	70,8 (Basis 2021 = 100,0)
Index Stichtag	II / 2025	=	133,6 (Basis 2021 = 100,0)

5.1.3 Ableitung Herstellungskosten

Sofern nachfolgend nichts Gegenteiliges aufgeführt wird, sind in dem angesetzten Basiswert besondere bauliche Anlagen an Dach und Fach des Bewertungsobjektes (beispielsweise Spitzböden, Dachgauben, Kellerlichtschächte etc.) bereits anteilig enthalten.

Die Herstellungskosten des Einfamilienhauses werden mithilfe einer Mischkalkulation ermittelt:

Gebäudeart	nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (einseitig angebaut)		
Gebäudetyp	2.32		
Standardstufe	2-4		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m <sup>2</sup>	645 - 895 (inkl. 17% BNK)
Gebäudeart	unterkellerts, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach (einseitig angebaut)		
Gebäudetyp	2.03		
Standardstufe	2-4		
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m <sup>2</sup>	735 - 1.020 (inkl. 17% BNK)

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 820 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

Der Ausgangswert von 820 €/m<sup>2</sup> BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungsstichtag angepasst:

Basiswert EFH rd.	€	820 / 70,8 x 133,6		€	<u>1.550</u>
-------------------	---	--------------------	--	---	--------------

Für das Nebengebäude / Hinterhaus werden folgende Gebäudetypen zugrunde gelegt, wobei die Lagerflächen im EG zu berücksichtigen sind.

Gebäudeart	unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (einseitig angebaut)				
Gebäudetyp	2.02				
Standardstufe	2-4				
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m <sup>2</sup>	570 - 655 (inkl. 17% BNK)		

Gebäudeart	eingeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss (einseitig angebaut)				
Gebäudetyp	2.22				
Standardstufe	2-4				
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m <sup>2</sup>	610 - 845 (inkl. 17% BNK)		

Gebäudetyp	Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung				
Standardstufe	3-4				
Spanne Herstellungskosten	BGF	€/m <sup>2</sup>	550 - 690 (inkl. 17% BNK)		

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 650 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

Der Ausgangswert von 650 €/m<sup>2</sup> BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungsstichtag angepasst:

Basis HH rd.	€	650 / 70,8 x 133,6		€	<u>1.230</u>
--------------	---	--------------------	--	---	--------------

#### 5.1.4 Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Einfamilienhaus		€/m <sup>2</sup>		1.550
Nebengebäude / Hinterhaus		€/m <sup>2</sup>		1.230
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%		6
<b>Herstellungskosten</b>				
Einfamilienhaus				
m <sup>2</sup>	337 à €	1.550		€ 522.350
Nebengebäude / Hinterhaus				
m <sup>2</sup>	194 à €	1.230		€ 238.620
Zwischensumme (entspr. rd. 717 €/m <sup>2</sup> )				<u>€ 760.970</u>

Außenanlagen / Hausanschlüsse				
pauschal	%	6	€	45.658
Zwischensumme			€	806.628
Besonders zu veranschlagende Bauteile				
Kelleraußentreppe			€	3.000
Herstellungskosten 2025			€	809.628
5.1.5 Alterswertminderung				
linear	%	56	- €	453.392
(Alter = 45 Jahre, RND = 35 Jahre, GND = 80 Jahre)				
Zwischensumme			€	356.236
Rundung			€	3.764
5.1.6 Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt			€	360.000
5.2 Sachwert				
Bodenwert (aus 4.3)			€	270.000
Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt (aus 5.1.6)			€	360.000
Vorläufiger Sachwert ungemindert			€	630.000
<p>Beim Sachwertverfahren ist der vorläufig ermittelte, ungeminderte Sachwert durch entsprechende Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen.</p> <p>Die Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes zum Stichtag 1. Januar 2025 abgeleitet und werden für Ein- und Zweifamilien-Reihenendhäusern, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäusern mit einem vorläufigen Sachwert zwischen 600.000 € und 630.000 € und einem Bodenwert zwischen 475 €/m<sup>2</sup> bis 831 €/m<sup>2</sup> zwischen 0,88 und 0,92 ausgewiesen.</p> <p>Mithilfe der Regressionsformel ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,90.</p> <p>Aufgrund der Lage, der individuellen Eigenschaften etc. wird für das Bewertungsobjekt ein angemessener Sachwertfaktor von 0,90 % angesetzt.</p>				
Marktanpassung			- €	60.000
Einbehalte wegen Mängeln etc.			- €	140.000
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag			€	430.000

## 6 Ertragswert

### 6.1 Ertragswertparameter

#### 6.1.1 Marktsituation

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

#### 6.1.2 Vermietungssituation

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

#### 6.1.3 Aktueller Jahresrohertrag

*- nur im Original bei Gericht einzusehen -*

#### 6.1.4 Marktüblicher Jahresrohertrag

Die nachfolgende Ausweisung / Berechnung erfolgt kumuliert nach Einzelflächen/Stellplätzen.

Nutzungsart	m <sup>2</sup> /St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m <sup>2</sup> /St	€ gesamt	€ p. m <sup>2</sup> /St	€ gesamt
Wohnen EFH, EG (EFH)	78,58	10,50	825,09	126,00	9.901,08
Wohnen EFH, OG (EFH)	67,39	10,50	707,60	126,00	8.491,20
Wohnen EFH gesamt	145,97	10,50	1.532,69	126,00	18.392,28
Hobby Nebengebäude, OG (NG)	28,02	5,00	140,10	60,00	1.681,20
Hobby Nebengebäude, OG (NG)	53,24	5,00	266,20	60,00	3.194,40
Hobby Nebengebäude gesamt	81	5,00	406,30	60,00	4.875,60
EP Garage	1	60,00	60,00	720,00	720,00
EP Gelände	2,00	35,00	70,00	420,00	840,00
Flächen gesamt	227,23	8,53	1.938,99	102,40	23.267,88
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			2.068,99		24.827,88

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

#### 6.1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundestadt Bonn weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften von 1,90 %, bei einer Standardabweichung ( $\sigma$ ) von 0,29 %-Punkten aus. Zur Ableitung wurden vom Gutachterausschusses eine durchschnittliche Gesamtnutzfläche von 131 m<sup>2</sup>, eine durchschnittliche Miete von 10,44 €/m<sup>2</sup> p. M. und eine Restnutzungsdauer von 41 Jahren, unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Für Zweifamilienhäuser weist der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 2,15 % bei einer Standardabweichung ( $\sigma$ ) von 0,30 %-Punkten aus, während die durchschnittliche Gesamtfläche bei 161 m<sup>2</sup> und die durchschnittliche Miete bei 10,88 €/m<sup>2</sup> p. M., bei einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren lag. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Dreifamilienhäuser lag gemäß Angaben bei 2,44 % (Standardabweichung ( $\sigma$ ) von 0,42 %-Punkte), bei einer durchschnittlichen Gesamtfläche von 221 m<sup>2</sup> und einer durchschnittlichen Miete von 8,78 €/m<sup>2</sup> p. M. (Restnutzungsdauer 34 Jahre).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einseitig angebautes Einfamilienhaus sowie in einem separat errichteten, rückwärtigen Hinterhaus bzw. Nebengebäude mit Hobby- und Nebenflächen im Ortsteil Lengsdorf, der Bundesstadt Bonn. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage, der unterstellten Ausstattung und dem Objektzustand sowie der Lage ist der Liegenschaftszinssatz entsprechend zu wählen.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 2,40 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis von 1.894 €/m<sup>2</sup> sowie zu einem Faktor vom 17,3-fachen des aktuellen Jahresrohertrags und ist entsprechend den vorstehend aufgeführten Auswertungen als marktüblich bzw. angemessen anzusehen.

#### 6.1.6 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Dem Objekt und der Ausstattung entsprechend werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten		
Wohneinheiten	€/St	360,00
EP Garage	€/St	45,00
EP Gelände	€/St	45,00
Instandhaltungskosten		
Wohnen EFH	€/m <sup>2</sup>	14,00
Hobby Nebengebäude	€/m <sup>2</sup>	12,00
EP Garage	€/St	100,00
EP Gelände	€/St	80,00
Mietausfallwagnis		
pauschal	%	2,00
Betriebskosten (nicht umlagefähig)		
pauschal	%	2,00
(entspricht 2,19 €/m <sup>2</sup> bei einer WF von 227 m <sup>2</sup> )		

#### 6.2 Berechnung des Ertragswertes

6.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4)	€	24.828
---	---	--------

6.2.2 Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 6.1.6)

Verwaltungskosten			
Wohneinheiten			
St	3 à €	360,00	€ 1.080
EP Garage			
St	1 à €	45,00	€ 45
EP Gelände			
St	2 à €	45,00	€ 90
Verwaltungskosten gesamt		€ 1.215	€ 1.215
(entspricht 4,89 % des Jahresrohertrages)			
Instandhaltungskosten			
Wohnen EFH			
m <sup>2</sup>	145,97 à €	14,00	€ 2.044
Hobby Nebengebäude			
m <sup>2</sup>	81,26 à €	12,00	€ 975
EP Garage			
St	1 à €	100,00	€ 100
EP Gelände			
St	2 à €	80,00	€ 160
Instandhaltungskosten gesamt		€ 3.279	€ 3.279
(entspricht 13,21 % des Jahresrohertrages)			
Mietausfallwagnis			
%	2,00 von €	24.828	€ 497
Betriebskosten (nicht umlagefähig)			
%	2,00 von €	24.828	€ 497
Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt		€ 5.488	- € 5.488
(entspricht 22,10 % des Jahresrohertrages)			
6.2.3 Jahresreinertrag			€ 19.340
6.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert aus 4.3)			
%	2,40 von €	270.000	- € 6.480
6.2.5 Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 12.860
Restnutzungsdauer J. 35			
Liegenschaftszinssatz % 2,40			
Kapitalisierungsfaktor 23,50			
Zwischensumme		€	302.210
Rundung		- €	2.210
6.2.6 Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 300.000

### 6.3 Ertragswert

Bodenwert (aus 4.3)	€	270.000
Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)	€	300.000
		<hr/>
Ertragswert aus marktüblichen Erträgen	€	570.000
Einbehalte wegen Mängeln etc.	- €	140.000
		<hr/>
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	430.000
		<hr/> <hr/>

## 7 Zusammenfassende Beurteilung

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat Durchschnittspreise für typisch bebaute Grundstücke abgeleitet. Laut Grundstücksmarktbericht 2025 lagen diese zuletzt bei durchschnittlich 4.245 €/m<sup>2</sup> für Reihenendhäuser und Doppelhaushälften der Baujahre bis 1949 und bei 3.700 €/m<sup>2</sup> für die Baujahre von 1950 bis 1974. Es sei darauf hingewiesen, dass die durchschnittlichen Kaufpreise in den vergangenen zwei Jahren zum Teil signifikant gesunken sind (2023: BJ bis 1949: 4.030 €/m<sup>2</sup>; BJ 1950 - 1974: 4.420 €/m<sup>2</sup>).

Im Zuge der Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurde seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Einfamilienreihenhäuser und Doppelhaushälften ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.008 €/m<sup>2</sup> sowie ein Ertragsfaktor von 32,0 ermittelt. Für Zweifamilien- und Dreifamilienhäuser werden durchschnittliche Kaufpreise von 4.034 €/m<sup>2</sup> bzw. 2.545 €/m<sup>2</sup> sowie Ertragsfaktoren von 30,6 (Zweifamilienhäuser) und 24,1 (Dreifamilienhäuser) genannt.

Aktuelle Angebotspreise stehen in Lengsdorf nur eingeschränkt zur Verfügung bzw. liegen für Ein- und Zweifamilienhäuser je nach Lage, Größe und Ausstattung zwischen 2.860 €/m<sup>2</sup> und 4.475 €/m<sup>2</sup> bzw. im Mittel bei 3.800 €/m<sup>2</sup>. Es handelt sich überwiegend um renovierte Immobilien, die nicht unmittelbar mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

Der ermittelte Verkehrswert führt zu einem Wertanteil von rd. 1.894 €/m<sup>2</sup> (inkl. Hobby- und Nebenflächen) und ist entsprechend der Lage und Ausstattung und Größe als marktgerecht einzustufen; zudem führt er zu einem Ertragsanteil von 17,32 und ist ebenfalls als marktgerecht zu beurteilen.

Der ermittelte mängelfreie Verkehrswert führt zu einem Wertanteil von rd. 2.511 €/m<sup>2</sup> sowie einem Ertragsfaktor von 22,96 und ist entsprechend der Lage und Ausstattung ebenfalls als marktgerecht einzustufen.

8

## Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten, teilunterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und unterkellerten, eingeschossigen Anbau (EFH) sowie rückwärtigem, zweigeschossigen Nebengebäude (Hinterhaus) bebauten Grundstück

Schallengasse 3 - 53127 Bonn

wird auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung von Einbehalten zum Wertermittlungstichtag wie folgt festgestellt:

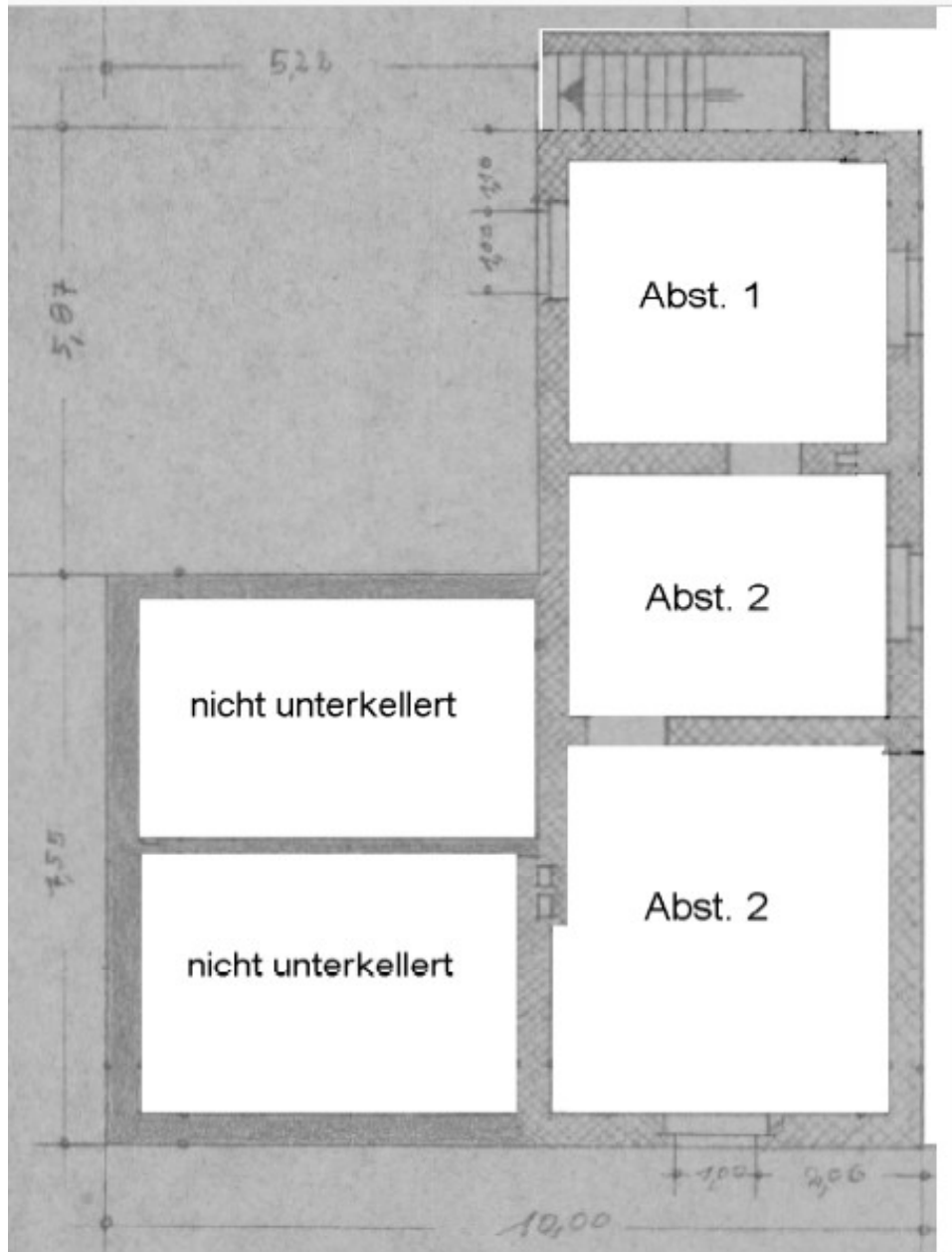
Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	€ 430.000
(i. W.: vierhundertdreißigtausend EUR)	

Nach der Mängelbeseitigung

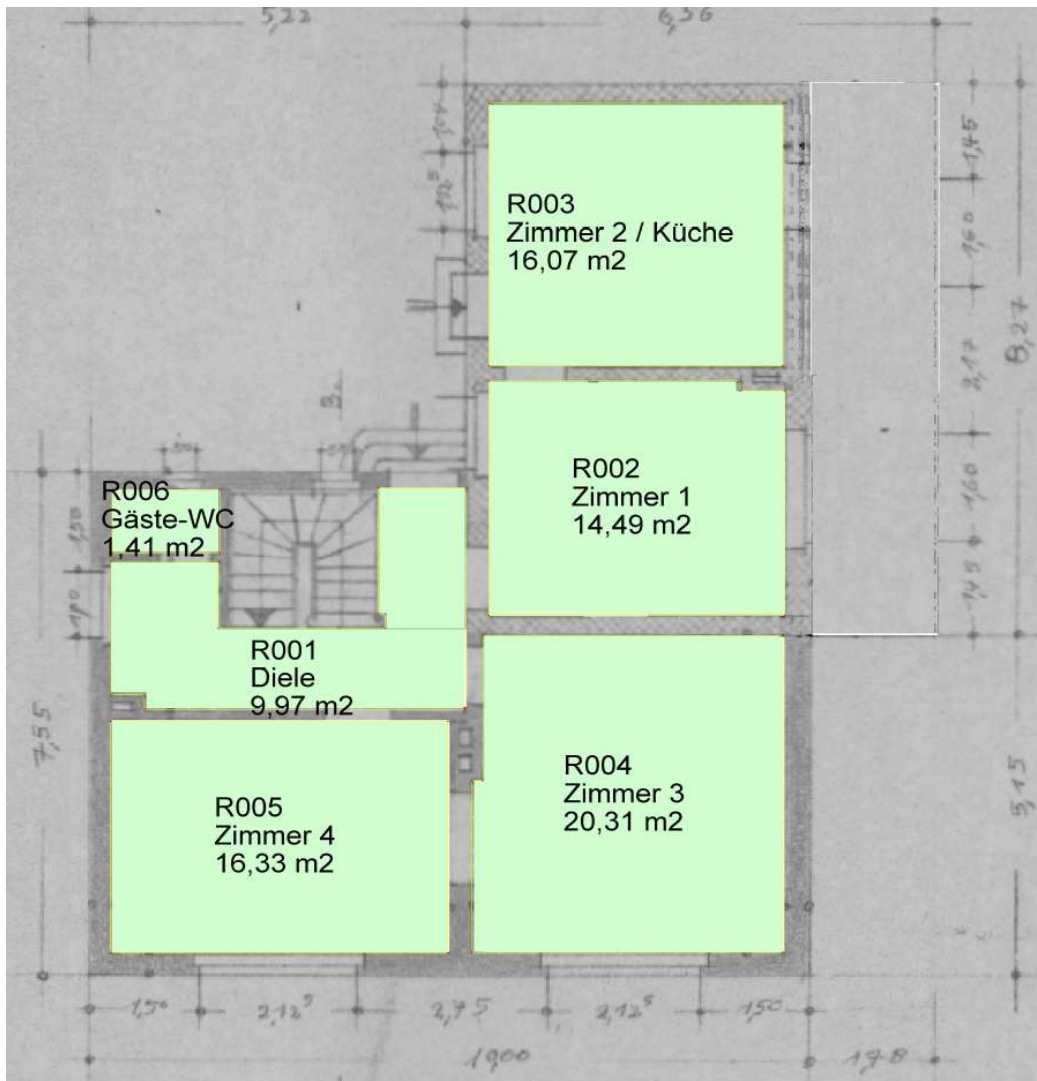
beträgt der Verkehrswert	€ 570.000
(i. W.: fünfhundertsiebzigttausend EUR)	

## Anlagen

- Kurzbeschreibung (nur am Original)
- Grundrisse / Schnitt
- Wohnflächenaufstellung
- Fotografien



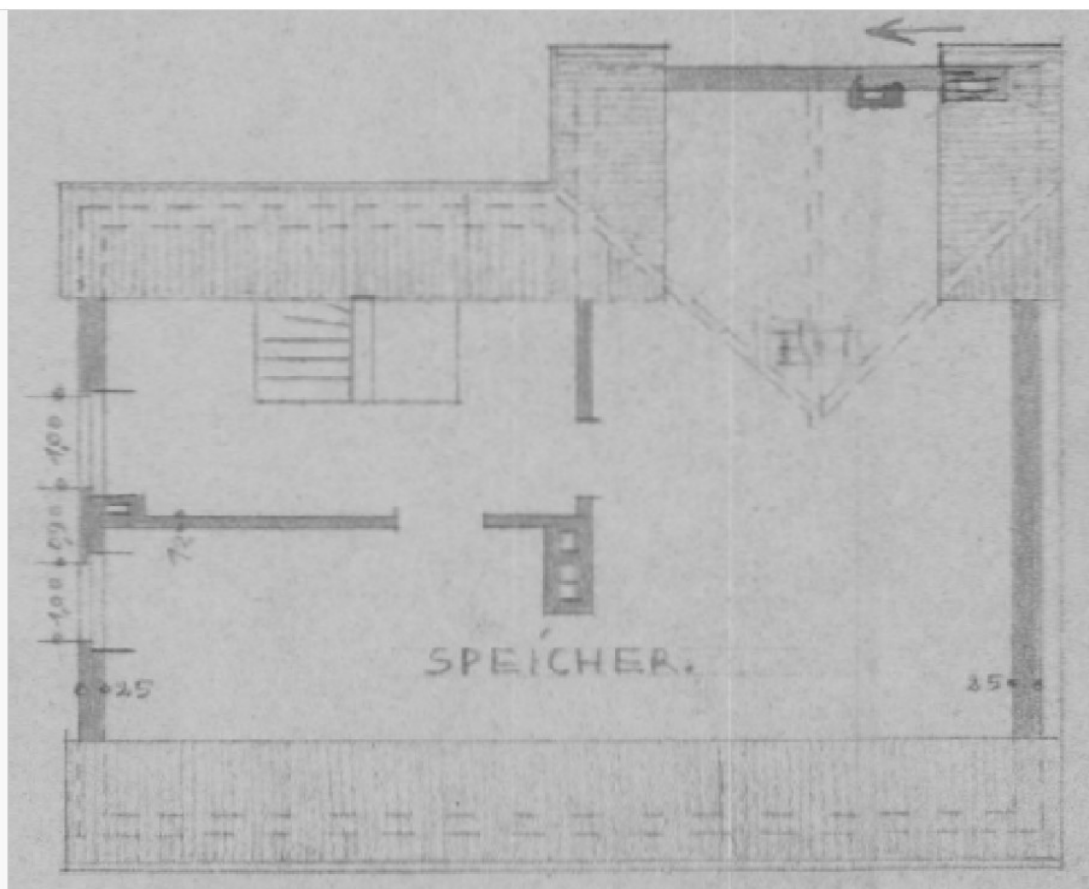
Untergeschoss Einfamilienhaus; M 1:100 (verkleinert)



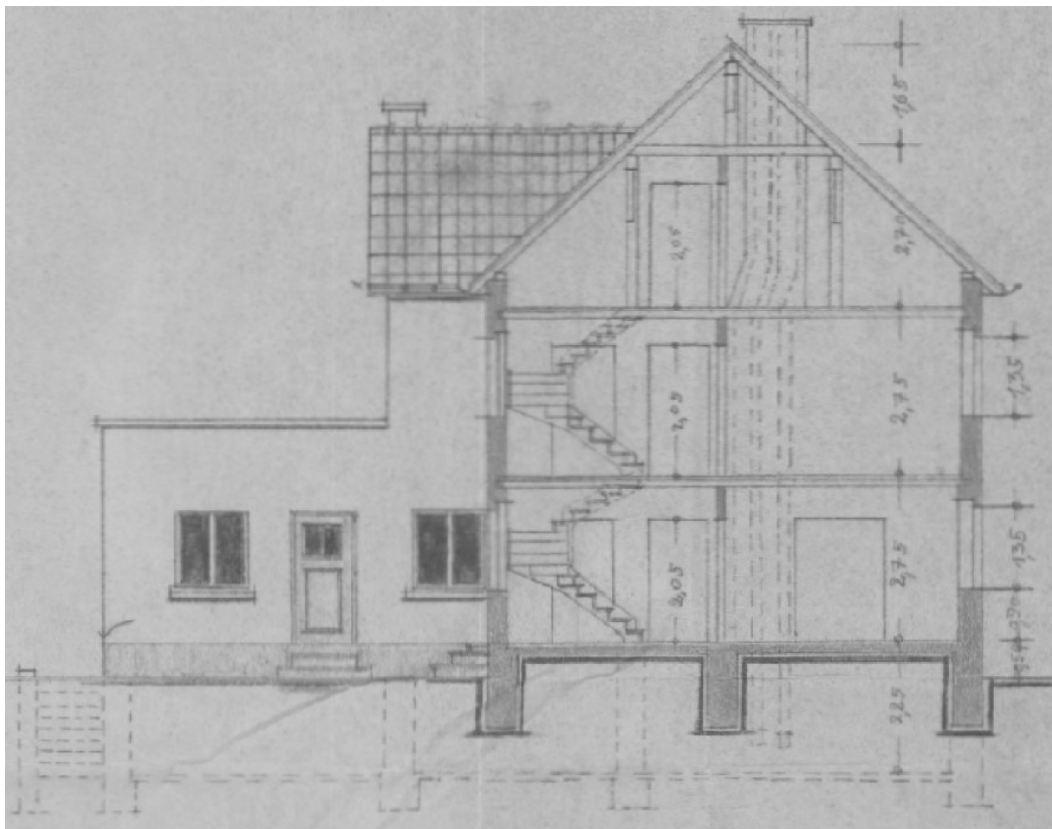
Erdgeschoss EG Einfamilienhaus; M 1:100 (verkleinert)



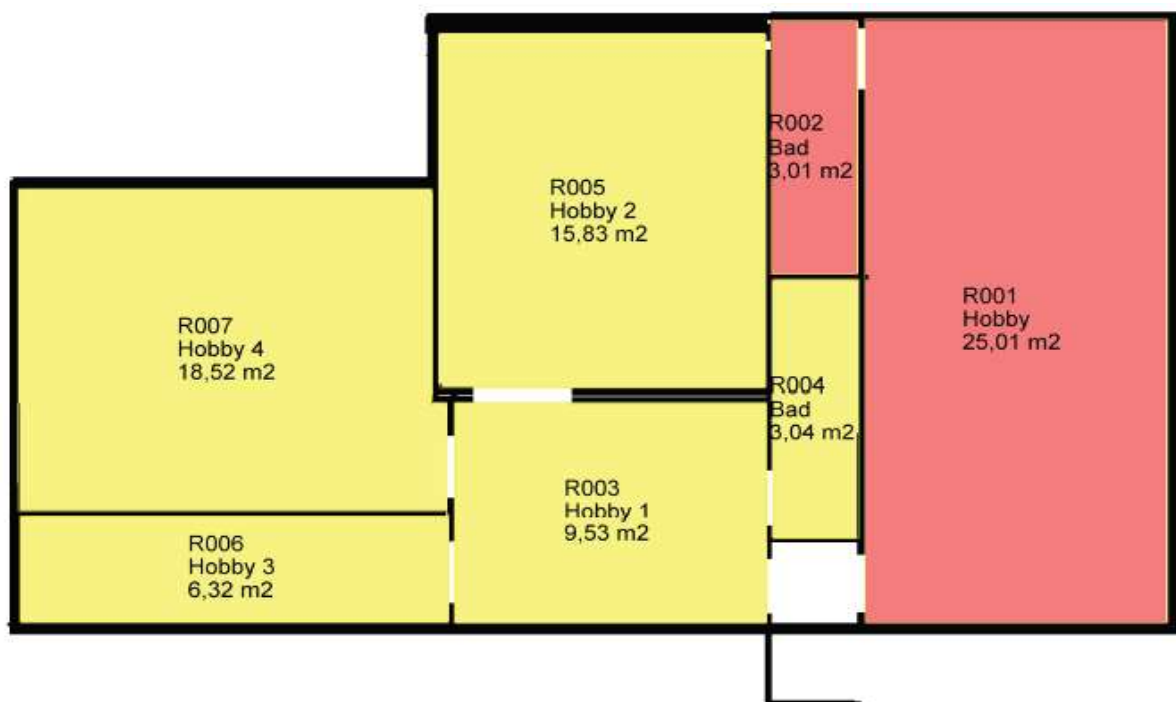
Obergeschoss Einfamilienhaus M 1:100 (verkleinert)



Dachgeschoss Einfamilienhaus M 1:100 (verkleinert)



Schnitt Einfamilienhaus; M 1:100 (verkleinert)



Hinterhaus M 1:100 (verkleinert)

Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäude - Schallengasse 3 - 53127 Bonn  
 Wertermittlungsstichtag 19. August 2025 - AZ des AG: 223 K 30/22 Wohnflächenaufstellung

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m <sup>2</sup>	Anrechnung %	WF / NF m <sup>2</sup>	Bemerkung
EG (EFH)	Diele	R001	9,97	100,00	9,97	
	Zimmer 1	R002	14,49	100,00	14,49	
	Zimmer 2 / Küche	R003	16,07	100,00	16,07	
	Zimmer 3	R004	20,31	100,00	20,31	
	Zimmer 4	R005	16,33	100,00	16,33	
	Gäste-WC	R006	1,41	100,00	1,41	
<b>Summe EG (EFH)</b>					<b>78,58</b>	
OG (EFH)	Flur	R001	6,49	100,00	6,49	
	Zimmer 1	R002	14,32	100,00	14,32	
	Dachterrasse	R003	17,90	25,00	4,48	
	Zimmer 2	R004	20,80	100,00	20,80	
	Zimmer 3	R005	16,45	100,00	16,45	
	Bad	R006	4,85	100,00	4,85	
<b>Summe OG (EFH)</b>					<b>67,39</b>	
<b>Summe Einfamilienhaus gesamt</b>					<b>145,97</b>	
OG (WE 1 im HH)	Hobby	R001	25,01	100,00	25,01	inkl. Empore
	Bad	R002	3,01	100,00	3,01	
<b>Summe OG (WE 1 im HH)</b>					<b>28,02</b>	
OG (WE 2 im HH)	Hobby 1	R003	9,53	100,00	9,53	
	Bad	R004	3,04	100,00	3,04	
	Hobby 2	R005	15,83	100,00	15,83	
	Hobby 3	R006	6,32	100,00	6,32	
	Hobby 4	R007	18,52	100,00	18,52	
<b>Summe OG (WE 2 im HH)</b>					<b>53,24</b>	
<b>Summe Nebengebäude / Hinterhaus gesamt</b>					<b>81,26</b>	
<b>Summe Wohnfläche</b>					<b>227,23</b>	