



## VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

**Dr.-Ing. Björn Haack**

Industriestraße 2  
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770  
Fax: 02226/8240771

[www.svb-haack.de](http://www.svb-haack.de)  
[info@svb-haack.de](mailto:info@svb-haack.de)

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

**Bewertungsobjekt: Grundstück mit Einfamilienhaus**

**Adresse: Maarweg 34  
53123 Bonn**

**Auftraggeber: Amtsgericht Bonn  
Abteilung 223  
53117 Bonn**

**Aktenzeichen: 223 K 76/25**

**Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 20. Januar 2026**

**Verkehrswert: 595.000 EUR**



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Grundstück</b> .....	<b>7</b>
<b>3 Lage</b> .....	<b>8</b>
3.1 Makrolage.....	8
3.2 Mikrolage.....	9
<b>5 Rechtliche Gegebenheiten</b> .....	<b>11</b>
<b>6 Beschaffenheit</b> .....	<b>13</b>
<b>7 Bauliche Anlagen</b> .....	<b>14</b>
7.1 Baubeschreibung .....	14
7.2 Zustand und energetische Qualität .....	15
7.3 Flächen und Aufteilung .....	17
<b>8 Verfahrenswahl</b> .....	<b>18</b>
<b>9 Wertermittlung</b> .....	<b>19</b>
9.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen .....	19
9.2 Alterswertminderung .....	21
9.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen .....	22
9.4 Bodenwert.....	23
9.5 Marktanpassung und Sachwert .....	24
<b>10 Verkehrswert</b> .....	<b>27</b>

## Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

<b>Objekt</b>	Aktenzeichen	223 K 76/25
	Bewertungsobjekt	Grundstück mit Einfamilienhaus
	Adresse	Maarweg 34, 53123 Bonn
	Zubehör	Einbauküche, Zeitwert 2.500 EUR
<b>Auftrag</b>	Datum des Auftrags	03. November 2025
	Ortstermin	20. Januar 2026
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	20. Januar 2026
	Abschluss der Recherchen	07. März 2026
<b>Rechtliches</b>	Nutzungssituation	teilweise bewohnt, laut Angabe des Insolvenzverwalters keine Mietverträge vorhanden
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 30 BauGB (Bebauungsplan)
	Baugenehmigung	nicht genehmigte Ausbauten (vgl. Besonderheit auf S. 3 des Gutachtens)
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Wohnungsbindung	nicht vorhanden
	Beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Altlastenkataster
<b>Gebäude</b>	Baujahr	ca. 1962
	Brutto-Grundfläche	rd. 333 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche	rd. 132 m <sup>2</sup>
	Restnutzungsdauer	ca. 40 Jahre
<b>Wertermittlung</b>	Grundstücksgröße	395 m <sup>2</sup>
	Bodenwert	301.780 EUR
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	652.113 EUR
	Alterswertminderung (rd. 50,0 Prozent)	326.057 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	326.056 EUR
	vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	26.084 EUR
	vorläufiger Sachwert	653.920 EUR
	Sachwertfaktor	0,94
	marktangepasster vorläufiger Sachwert	614.685 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 20.000 EUR
	Sachwert	594.685 EUR
	<b>Verkehrswert, rd.</b>	<b>595.000 EUR</b>

## 1 Allgemeines

**Auftrag und Zweck des Gutachtens** In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 03. November 2025 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

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

**Bewertungsobjekt** Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Grundstück im Bonner Stadtteil Duisdorf, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Maarweg 34  
53123 Bonn

Das voll unterkellerte Gebäude wurde zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 132 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück sind befestigte Flächen als Stellplatzmöglichkeiten vorhanden; rückwärtig befindet sich ein kleines Nebengebäude (vgl. nachfolgende Bemerkungen zur Besonderheit).

**Besonderheit** Laut Angabe der Beteiligten beim Ortstermin wurden im Kellergeschoss des Wohnhauses zwei 1-Zimmer-Appartements hergestellt, die seitlich ebenerdig zugänglich sind und aktuell leer stehen. Das rückwärtige Nebengebäude wird, laut Angabe der Anwesenden während des Ortstermins, aktuell von den Eltern des Eigentümers bewohnt. Diese Einheit konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Eine Prüfung der Bauakte der Stadt Bonn ergab, dass diesbezüglich keine bauordnungsrechtlichen Genehmigungen vorliegen.

Aus der Genehmigungssituation resultiert ein Risiko, das bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist; ebenso im Hinblick auf eine möglicherweise behördlich angeordnete Räumung sowie die Ausstattung und den tatsächlichen Zustand dieser Räumlichkeiten (Nebengebäude). Es wird daher ein Risikoabschlag von pauschal 20.000 EUR angehalten. Dieser soll die übliche Käuferzurückhaltung in derartigen Situationen darstellen. Weitere Unwägbarkeiten wären ausdrücklich im Rahmen des jeweiligen Gebots zu berücksichtigen.

**Ortsbesichtigung** Die Ortsbesichtigung fand am 20. Januar 2026 im Beisein des Insolvenzverwalters statt. Es konnten sowohl das Grundstück als auch die baulichen Anlagen in Augenschein genommen werden. Ausgenommen waren die beiden leerstehenden Einheiten im Kellergeschoss sowie das rückwärtige Nebengebäude (vgl. Bemerkungen zur Besonderheit), da hier kein Zugang bestand und auch nicht ermöglicht wurde. Der Fertigung von fotografischen Außen- und Innenaufnahmen zur Dokumentation der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurde zugestimmt.

**Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag**

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 20. Januar 2026 auch der Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 07. März 2026 abgeschlossen wurde.

Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 09. März 2026. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

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

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

**Unterlagen und Auskünfte**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 25. November 2025
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 17. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 16. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 08. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 16. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 17. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Bonn über Wohnungsbindung vom 17. Dezember 2025
- Denkmalliste der Stadt Bonn ([www.bonn.de](http://www.bonn.de), Zugriff: 16. Dezember 2025)
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 19. Januar 2026
- Kopien (digitale Bereitstellung) aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 15. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 20. Februar 2026
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2025
- diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird

angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

#### **Wesentliche Literatur**

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

#### **Wertermittlungsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen

dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

## 2 Grundstück

### Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 25. Noevember 2025 (letzte Änderung 05. Oktober 2025) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17. Dezember 2025. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

### Bestandsangaben im Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht .....Bonn  
Grundbuch von.....Duisdorf  
Blatt.....4400

Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Duisdorf, Flur 1, Flurstück Nr. 1218 Gebäude- und Freifläche, Maarweg 34	395
<b>Summe</b>	<b>395</b>

### Art des Eigentums

Volleigentum

### Bestandsverzeichnis

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

### Eintragungen in Abt. II

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Insolvenzvermerk (lfd. Nr. 12) vom 30. Januar 2020 und dem Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 15) vom 02. Oktober 2025 keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

### Nachbarschaftsvereinbarungen

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

### Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

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

### Nutzungssituation

Das Einfamilienhaus war zum Zeitpunkt des Ortstermins unbewohnt, ebenso die im Kellergeschoss des Wohnhauses hergestellten zwei 1-Zimmer-Appartements. Das rückwärtige Nebengebäude wird aktuell von den Eltern des Eigentümers bewohnt. Diese Einheit konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Laut Angabe der Anwesenden im Rahmen des Ortstermins bestehen diesbezüglich keine gültigen Mietverträge. Im Gutachten wird unterstellt, dass zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag keine gültigen Mietverträge existieren und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich zur Verfügung steht. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine verbindliche, mietrechtliche Aussage.

## 3 Lage

### 3.1 Makrolage

#### Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

#### Entfernungen

- Köln ca. 32 km
- Düsseldorf ca. 78 km
- Koblenz ca. 80 km

#### Standort

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

Die kreisfreie Stadt Bonn liegt am Rhein und ist ein Teil des Ballungsraums Köln/Bonn mit rd. 3,7 Mio. Einwohnern und einer Fläche von 4.415 km<sup>2</sup>. Bonn ist nicht nur als ehemalige Hauptstadt Deutschlands, sondern auch als internationaler Standort für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft bekannt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Autobahnen A 59 und A 565 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

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

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

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

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

## 3.2 Mikrolage

### Lage in der Gemeinde

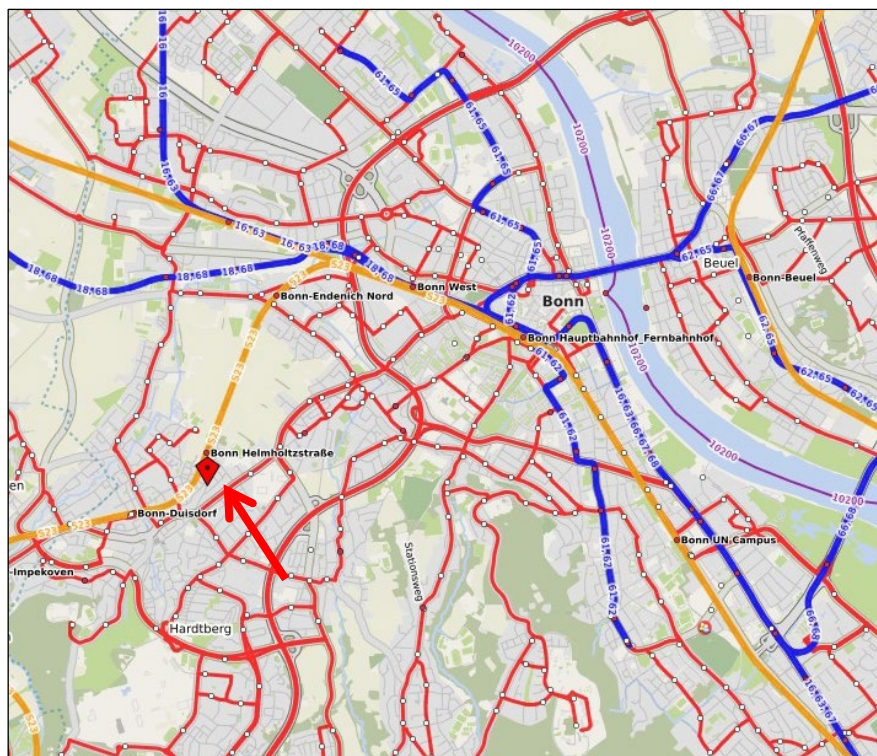
- Stadtbezirk Hardtberg
- Stadtteil Duisdorf
- Zentrum von Bonn ca. 5 km

### Nähere Umgebung

Der Bonner Stadtteil Duisdorf liegt im westlichen Stadtgebiet der Bundesstadt Bonn und bildet das Zentrum des Stadtbezirks Hardtberg. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser verschiedener Baujahre in offener Bauweise vorhanden. Entlang der nahe gelegenen Rochusstraße sind aber auch gewerbliche und gastronomische Nutzungen sowie Bildungseinrichtungen vorzufinden. Grün- und Erholungsflächen (z.B. Messdorfer Feld) sind gut zu erreichen.

### Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Helmholtzstraße Süd) ca. 350 m entfernt
- nächster S-Bahnhof (Helmholtzstraße) ca. 400 m entfernt
- Hauptbahnhof Bonn ca. 5 km entfernt
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 19 km entfernt
- Flughafen Köln/Bonn ca. 28 km entfernt
- Autobahnanschlussstelle Bonn-Lengsdorf (A 565) ca. 1,5 km entfernt



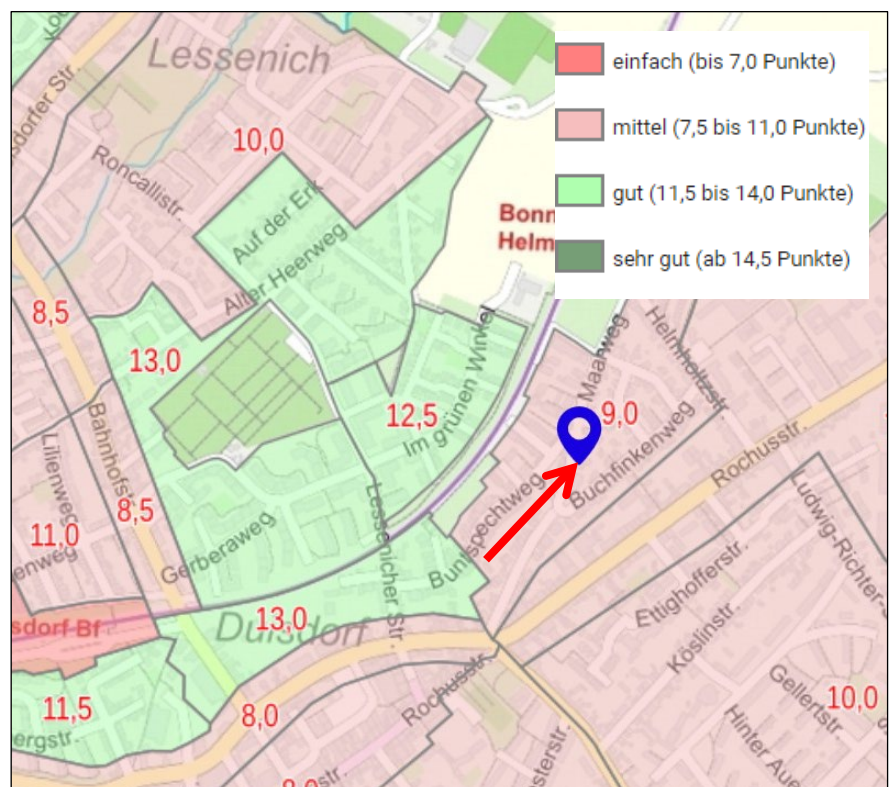
© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

### Verkehrsimmissionen

Bei der Straße „Maarweg“ handelt es sich um eine schmale Wohnstraße, die überwiegend von den umliegenden Anwohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen). Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu rechnen. Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Stand: 07. März 2026) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das zu bewertende Grundstück ist dort keine Eintragung durch Lärmimmissionen kartiert.

- Sonstige Immissionen und Emissionen** Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
- Infrastruktur** Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Bonn gedeckt werden.
- Parkplätze** Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind aufgrund der geringen Straßenbreite sowie der Vielzahl der Zufahrten zu den Wohngrundstücken nur wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich befestigte Flächen zum Abstellen von PKW.
- Hochwassergefährdung** Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ([www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de), Zugriff: 07. März 2026) nicht in einem Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikogebiet oder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
- Breitbandversorgung** Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur ([www.breitbandmessung.de](http://www.breitbandmessung.de), Zugriff: 07. März 2026) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 234 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.
- Wohnlage** Die Wohnlage „Maarweg 34“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „mittel – 9 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten)).

Wohnlagenkarte ([www.bonn.de](http://www.bonn.de), Zugriff: 07. März 2026)



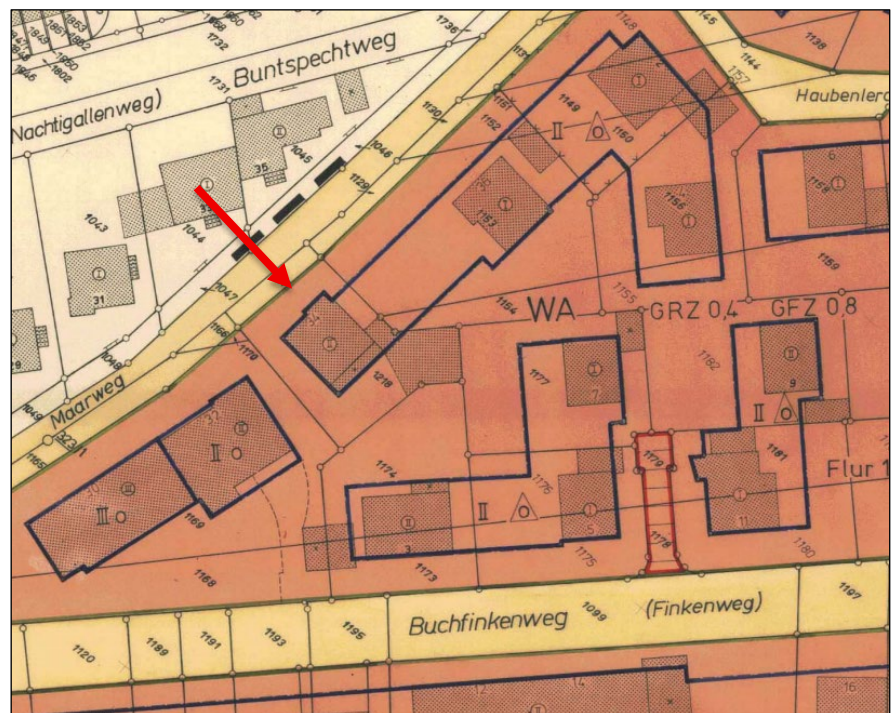
## 5 Rechtliche Gegebenheiten

**Bau- und Planungsrecht** Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 7420-10 vom 29. April 1977, zuletzt geändert am 09. Januar 2002. Dieser trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Zahl der Vollgeschosse II (Höchstgrenze)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen. Diese enthalten weitere Regelungen, z.B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätze, Geländeoberfläche sowie Einfriedungen.

### Auszug aus dem Bebauungsplan



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

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umliegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebiet

<b>Baulasten</b>	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) sind auf dem Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.
<b>Wohnungsbindung</b>	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (per E-Mail) gilt das Bewertungsobjekt nicht als öffentlich gefördert und es besteht keine Belegungs- und Mietpreisbindung, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
<b>Baugenehmigungen</b>	<p>In den Bauakten der Stadt Bonn sind insbesondere folgende Dokumente für das zu bewertende Gebäude vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bauschein Nr. 455/1960 (Neubau eines Wohnhauses) vom 30. Mai 1961 mit Nachtrag (Einbau von Stahlbetonbauteilen) vom 17. Juli 1961</li><li>• Rohbauabnahmeschein zu Bauschein Nr. 455/1960 vom 17. November 1961; keine Beanstandungen</li><li>• Bauschein Nr. 455/1960 (Veränderte Ausführung des Kellergeschosses) vom 27. April 1962</li><li>• Nachtrags-Bauschein (Neubau einer Doppelgarage und Einbau von Stahlbetonteilen) vom 25. Juni 1962</li><li>• Gebrauchsabnahmeschein zu Bauschein Nr. 455/1960 vom 17. August 1962; keine Beanstandungen</li><li>• Baugenehmigung AZ 121839 (Ausbau des Dachgeschosses mit Hobbyräumen) vom 30. November 1988</li></ul> <p>In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.</p> <p>Im Rahmen des Ortstermins wurde mir jedoch mitgeteilt und konnte augenscheinlich festgestellt werden, dass im Kellergeschoss zwei Appartements entstanden sind, die derzeit leer stehen entstanden sind. Die ehemalige Doppelgarage (Nebengebäude) wurde augenscheinlich (keine Innenbesichtigung) ebenfalls zweckentfremdet und wird derzeit von den Eltern des Eigentümers bewohnt. Mietverträge existieren laut Angabe der Anwesenden während des Ortstermins nicht. Die damit verbundenen Risiken werden in einem entsprechenden Abschlag im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. Bemerkungen zur Besonderheit auf S. 3 des Gutachtens).</p>
<b>Denkmalschutz</b>	Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn sind die zu bewertenden baulichen Anlagen nicht als Baudenkmal vermerkt. Es bestehen auch keine Bodendenkmäler. Zudem wird davon ausgegangen, dass keine Denkmalschutzbereiche bestehen.
<b>Überbau</b>	Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte nicht festgestellt werden. Ebenso sind keine weiteren Eintragungen im Grundbuch erkennbar oder bestehende andere öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen bekannt. Diese wurden zudem nicht mitgeteilt.
<b>Erschließung</b>	Das zu bewertende Grundstück wird vom Maarweg aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Gas und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

**Beitragsrechtlicher Zustand** Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht zu zahlen. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist derzeit nicht zu zahlen. Ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW ist nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach §§ 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen.

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

Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

## 6 Beschaffenheit

**Grundstücksgestalt** Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig (vgl. Flurkarte) geschnitten, eben und somit in der Nutzung nicht beeinträchtigt. Die Freiflächen (Gartenfläche) sind nach Süd-Osten ausgerichtet.

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

**Bergbau** Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

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

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

## 7 Bauliche Anlagen

### 7.1 Baubeschreibung

- Vorbemerkung** Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.
- Baujahr** laut vorliegender Unterlagen ursprünglich ca. 1962
- Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.
- Bauweise**
- Massivbauweise (freistehendes Einfamilienhaus)
  - voll unterkellert (hier wohnliche Ausbauten, ohne Innenbesichtigung, vgl. Besonderheit), zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss
  - Fundamente: Kiesstampfbeton B 80
  - Kellerwände: Kiesstampfbeton B 160 in zweiseitiger Schalung
  - Aufgehendes Mauerwerk: Schwemmstein 30 bzw. 24 cm stark
  - Fassade: Verblendmauerwerk (Klinker)
  - Decken: Stahlbeton B 225 St. III
  - Treppen: Stahlbeton mit Fliesenbelag (zwischen KG und EG sowie OG und DG), Holz (zwischen EG und OG),
  - Dach: Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Photovoltaikanlage (vgl. auch Bemerkungen zum Zubehör)
  - Heizung: Gasbrennwerttherme mit dezentraler Warmwasserbereitung
  - Nebengebäude: ehemalige Garage in massiver Bauweise (ohne Innenbesichtigung), Stahlbetondecke, Flachdach mit bituminöser Eindeckung, Kiesschüttung und Lichtauslässen, aktuell wohnlich ausgebaut, vgl. Besonderheit)
  - Sonstiges: Flachheizkörper, Treppe zum Wohnhaus mit Geländer und Eingangspodest, straßenseitiger und rückwärtiger Balkon
- Bauliche Außenanlagen**
- befestigte Flächen (Zuwegungen, Abgänge, Stellflächen, etc.)
  - Treppen, rückwärtige Terrasse
  - Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einfriedungen
- Wesentliche Ausstattungsmerkmale** Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten folgende Ausstattungsmerkmale festgestellt werden:
- Fußböden: überwiegend Parkett oder Fliesen
  - Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung, überwiegend mit Kunststoffrollläden, elektrisch bedienbar
  - Türen: Stahlzargen mit Holztürblättern, Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt
  - Wände und Decken: überwiegend gestrichener Innenglattputz, Stuck und Verzierungen, sanitäre Bereiche mit Wandverfliesungen
  - Gäste-WC im EG: mit Handwaschbecken und WC (hängend)
  - Badezimmer im OG: mit Badewanne, Waschbecken und WC (hängend)
  - Gäste-WC im DG: mit Handwaschbecken und WC (hängend)
  - Sonstiges: Kellerflächen mit Verfliesungen, Kamin

Hinweis: Die Ausstattungsmerkmale der zu Wohnzwecken ausgebauten Bereiche im KG sowie des Nebengebäudes können im Rahmen dieses Gutachtens nicht näher beschrieben und beurteilt werden (vgl. Besonderheit). Im Rahmen der Wertermittlung wird von üblich ausgebauten Bereichen ausgegangen, ohne explizite Zuschläge für z.B. sanitäre Bereiche.

#### Zubehör

Das auf dem zu bewertenden Grundstück im Rahmen der (eingeschränkten) Besichtigung festgestellte Zubehör besteht aus einer Einbauküche im EG des Wohnhauses. Der Zeitwert wird auf 2.500 EUR geschätzt. Es wird an dieser Stelle jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um grobe, freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.

Auf dem Dach des Wohngebäudes konnte augenscheinlich zudem eine Photovoltaikanlage festgestellt werden. Weitere Informationen hierzu, insbesondere die Eigentumsverhältnisse, Erträge und Laufzeit von Verträgen, konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Eine Zuordnung sowie Einschätzung des Zeitwerts der Anlage ist demnach nicht sachgerecht möglich und findet entsprechend nicht statt.

## 7.2 Zustand und energetische Qualität

#### Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude ist vor über 60 Jahren errichtet worden und wurde anschließend umgebaut (Ausbau des Dachgeschosses) sowie durchgreifend modernisiert. Zum Zeitpunkt des Ortstermins befand sich das Gebäude weitestgehend in einem sehr guten Gesamtunterhaltungszustand. Es wurden nur kleinere Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt, z.B. Bodenbelag der Terrasse sowie der Balkone.

Diese sind geringen Ausmaßes und – genauso wie übliche Renovierungserfordernisse (z.B. Maler- und Tapezierarbeiten) – auf einem aktuell nachgefragten Markt in der Regel nicht wertrelevant, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird. Der Zustand der baulichen Anlagen wird im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz der Normalherstellungskosten, der Alterswertminderung sowie des Sachwertfaktors überwiegend berücksichtigt.

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionstüchtigkeit gemacht werden.

#### Energetische Qualität

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

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG

- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

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

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

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

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

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

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

## 7.3 Flächen und Aufteilung

### Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) ist die Summe der Grundflächen aller (nutzbaren) Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen, ausschließliche Flächen für Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen sowie konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich zu:

Geschoss	Brutto-Grundfläche	
KG	rd.	105 m <sup>2</sup>
EG	rd.	90 m <sup>2</sup>
OG	rd.	90 m <sup>2</sup>
DG	rd.	48 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>rd.</b>	<b>333 m<sup>2</sup></b>

Die Brutto-Grundfläche des Nebengebäudes wurde zu rd. 50 m<sup>2</sup> ermittelt.

### Wohnfläche

Die Wohnfläche wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Nach meinen Berechnungen ergibt sich die Wohnfläche wie folgt:

Geschoss	Wohnfläche	
KG	rd.	0 m <sup>2</sup>
EG	rd.	67 m <sup>2</sup>
OG	rd.	65 m <sup>2</sup>
DG	rd.	0 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>rd.</b>	<b>132 m<sup>2</sup></b>

#### Anmerkungen zu der ermittelten Wohnfläche:

- Die wohnlich ausgebauten Flächen im KG des Wohnhauses sowie im Nebengebäude (ehemalige Garage) konnten im Rahmen des Ortstermins nicht besichtigt werden und sind als solche auch nicht bauordnungsrechtlich genehmigt (vgl. Besonderheit). Eine Berücksichtigung erfolgt demnach nicht.
- Das Dachgeschoss wurde mit Genehmigung nachträglich wohnlich ausgebaut. Es handelt sich aber um „Hobbyräume“, die nicht zum Aufenthalt nach § 44 LBauO NRW klassifiziert wurden (vgl. Grundrissplan).
- Die Flächen der Terrasse im EG sowie der Balkone im OG wurde mit den nach der Wohnflächenverordnung üblichen 25 Prozent angesetzt.

- In Anbetracht der Verfahrenswahl ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.
- Ein vollständiges Aufmaß des Gebäudes war nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Zweifel über die Wohnfläche wäre dieses zu beauftragen und dem Sachverständigen zu übermitteln.

### **Aufteilung**

Die Aufteilung des Gebäudes kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakten der Stadt Bonn. Es wird an dieser Stelle erneut ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Kellergeschoss des Wohnhauses sowie das Nebengebäude (ehemalige Garage) einer abweichenden Nutzung zugeführt wurden (vgl. Bemerkungen zur Besonderheit auf S. 3 des Gutachtens).

## **8 Verfahrenswahl**

### **Verkehrswert**

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

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

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

### **Verfahren der Wertermittlung**

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohngebäude ist. Bei derartigen Objekten stehen bei der Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV das Sachwertverfahren (Baukosten von vergleichbaren Objekten) sowie das Vergleichswertverfahren (Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung) im Vordergrund.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Die recherchierten Preise dienen im Rahmen der Auswertung lediglich der Plausibilisierung.

<b>Konsequenz für die Vorgehensweise</b>	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das Bewertungsobjekt entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt am sinnvollsten mit dem Sachwertverfahren bewertet wird. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses, den Ertragswert sowie über im Grundstücksmarktbericht veröffentlichte Durchschnittspreise.
<b>Sachwertverfahren</b>	Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:  Herstellungskosten der baulichen Anlagen – Alterswertminderung = vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + Bodenwert = vorläufiger Sachwert × Marktanpassung über Sachwertfaktor ± ggf. Marktanpassung = marktangepasster vorläufiger Sachwert ± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = Sachwert
<b>Hinweis</b>	Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

## 9 Wertermittlung

### 9.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

<b>Gebäudestandard und Kostenkennwert</b>	<p>Der Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen liegt das Tabellenwerk der Normalherstellungskosten 2010 der ImmoWertV zugrunde. Der Gebäudestandard ist dabei zunächst ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995).</p> <p>Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1 ergeben muss.</p> <p>Darüber hinaus sind in der ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte sind den Gebäudestandardstufen 1 bis 5 zugeordnet. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten. Über vorgegebene Wägungsanteile ergeben sich die Normalherstellungskosten für das Bewertungsobjekt.</p>
---	---

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von 908 EUR/m<sup>2</sup> sowie eine gewogene Standardstufe von 3,42.

<b>freistehende Einfamilienhäuser (Typ 1.11) – KG, EG, OG, ausgebautes DG</b>							
<b>Standardmerkmale</b>	<b>Standardstufen und Kostenkennwerte</b>					<b>Wägungsanteile</b>	<b>Anteile am Kostenkennwert</b>
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>		
	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1005</b>	<b>1260</b>		
Außenwände				1		23 %	231
Dach			0,5	0,5		15 %	138
Fenster und Außentüren			1			11 %	92
Innenwände und Innentüren		0,5	0,5			11 %	86
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11 %	92
Fußböden				1		5 %	50
Sanitäreinrichtungen				1		9 %	90
Heizung			0,75	0,25		9 %	79
Sonstige technische Ausstattung			1			6 %	50
							<b>908</b>

**Korrekturen**

Die ImmoWertV sowie das Sachwertmodell der AGVGA NRW sieht folgende Korrekturen vor:

1. Zu- oder Abschlag für die eingeschränkte oder nicht vorhandene Nutzbarkeit bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
2. Zuschlag für einen vorhandenen Drempel bei nicht ausgebauten Dachgeschossen
3. Abschlag für einen fehlenden Drempel bei ausgebauten Dachgeschossen
4. Zuschlag für einen vorhandenen ausgebauten Spitzboden bei ausgebauten Dachgeschossen
5. Zuschlag für ein vorhandenes Staffelgeschoss bei ausgebauten Dachgeschossen
6. Regionalfaktor (aktuell 1,00)
7. Zuschlag für ein Zweifamilienhaus

Im vorliegenden Fall ist aufgrund des fehlenden Drempels bei ausgebauten Dachgeschossen ein Abschlag erforderlich. Der korrigierte Kostenkennwert beträgt demnach rd. 872 EUR/m<sup>2</sup> (= 908 EUR/m<sup>2</sup> × 0,96).

**Baupreisentwicklung**

Die Baupreisentwicklung seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag wird mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes erfasst. Demnach beträgt der prozentuale Anstieg rd. 90,5 Prozent, was zu einem Faktor von 1,905 führt.

**Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall**

Die endgültigen Normalherstellungskosten berechnen sich somit wie folgt:

Ausgangswert	872 EUR/m <sup>2</sup>
x Baupreisentwicklung	1,905
= Normalherstellungskosten	1.661 EUR/m <sup>2</sup>

**Brutto-Grundfläche**

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 333 m<sup>2</sup> ermittelt.

**Nicht in der Brutto-Grundfläche (BGF) erfasste Bauteile**

Die Brutto-Grundfläche (BGF) und somit auch die Herstellungskosten des Wohngebäudes umfassen einige Bauteile nicht. Diese werden in Anlehnung an übliche Kostenkenn-, Modell- und Erfahrungswerte wie folgt angesetzt:

Position	Kostenansatz
Nebengebäude (Garage)	46.200 EUR
wohnlicher Kellerausbau (pauschal)	20.000 EUR
zwei Balkone	12.500 EUR
Kamin	10.000 EUR
Eingangstreppe und Podest	7.500 EUR
Außentreppe zum KG (7 Stufen)	2.800 EUR
<b>Summe</b>	<b>99.000 EUR</b>

**Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich somit wie folgt:

Normalherstellungskosten	1.661 EUR/m <sup>2</sup>
x Brutto-Grundfläche	333 m <sup>2</sup>
= Herstellungskosten des Wohngebäudes	553.113 EUR
+ in der BGF nicht erfasste Bauteile	99.000 EUR
= Herstellungskosten der baulichen Anlagen	652.113 EUR

## 9.2 Alterswertminderung

**Vorbemerkung**

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Wertminderung müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

**Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Nach Anlage 1 zur ImmoWertV liegt die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern bei 80 Jahren. Diese wird auch angehalten (Modellkonformität zur Ableitung von Sachwertfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte).

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im All-

gemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Diese schematische Vorgehensweise ist jedoch in der Regel nur bei sehr neuen Gebäuden anwendbar.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ca. 1962 errichtetes Gebäude, welches in der jüngeren Vergangenheit einige durchgreifende Modernisierungen erfahren hat (vgl. Fotos sowie Bemerkungen zum Zustand der baulichen Anlagen). Unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen aus Anlage 2 zur ImmoWertV resultieren rd. 12 Modernisierungspunkte. Es ergab sich hieraus eine objektbezogene wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren (Vorgutachten AZ 023 K 026/20, Stichtag 15. Juli 2020).

Zum aktuellen Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren (= 45 Jahre ST: 15. Juli 2020 abzgl. 5 Jahre ST: 20. Januar 2026).

**Alterswertminderung**

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der Restnutzungsdauer (RND) wird die Alterswertminderung im linearen Modell wie folgt berechnet:

$$(GND - RND) / GND \times 100$$

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rd. 50,0 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen, demnach rd. 326.057 EUR

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich demnach wie folgt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	652.113 EUR
– Alterswertminderung	326.057 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	326.056 EUR

### 9.3 Sachwert der baulichen Außenanlagen

**Bauliche Außenanlagen**

Wie weiter vorne im Gutachten beschrieben, wird von folgenden baulichen Außenanlagen auf den Grundstücken ausgegangen:

- befestigte Flächen (Zuwegungen, Abgänge, Stellflächen, etc.)
- Treppen, rückwärtige Terrasse
- Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Einfriedungen

**Erfahrungssätze**

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 8 Prozent des Sachwerts der baulichen Anlagen (Modellkonformität zum zuständigen Gutachterausschuss) hinreichend erfasst sind.

**vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen**

Somit ergibt sich der Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	326.056 EUR
x Erfahrungssatz (8 Prozent)	0,08
= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	26.084 EUR

**Sachwert der sonstigen Anlagen**

Sonstige Anlagen im Sinne der ImmoWertV sind nicht vorhanden.

## 9.4 Bodenwert

### Entwicklungszustandsstufe

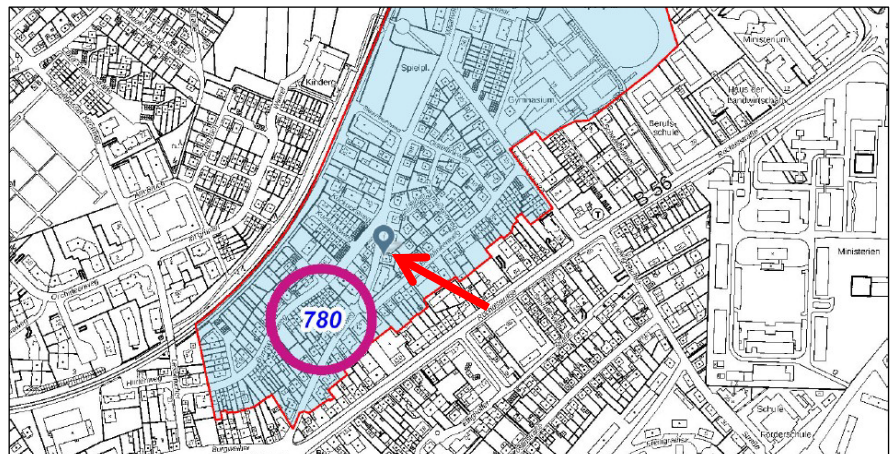
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt (vgl. Bemerkung zum Bau- und Planungsrecht auf S. 11 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

### Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), Zugriff: 07. März 2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2025 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Duisdorf
Nummer	28200
Bodenrichtwert	780 EUR/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	Beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	350 m <sup>2</sup>
Zahl der oberirdischen Geschosse	2
Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung
Freies Feld	Lage: Buntspechtweg, Lessenicher Str.



**Korrektur wegen der Grundstücksgröße**

Die Fläche des Wohnhausgrundstücks fällt mit rd. 395 m<sup>2</sup> größer aus als das Richtwertgrundstück (350 m<sup>2</sup>). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,98 (Faktor für 350 m<sup>2</sup> = 1,05 / Faktor für 400 m<sup>2</sup> = 1,03) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 764 EUR/m<sup>2</sup>.

**Bodenwert**

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 764 EUR/m<sup>2</sup> für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	764 EUR/m <sup>2</sup>
× Grundstücksgröße (Bauland)	395 m <sup>2</sup>
= Bodenwert (absolut)	301.780 EUR

## 9.5 Marktanpassung und Sachwert

**vorläufiger Sachwert**

Der vorläufige Gesamtsachwert der baulichen Anlagen und des Grundstücks ergibt sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	326.056 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	26.084 EUR
+ Bodenwert	301.780 EUR
= vorläufiger Sachwert	653.920 EUR

**Marktanpassung über Sachwertfaktor**

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem vorläufigen Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über sogenannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Bonn ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach muss für vergleichbare Objekte (Objektart, vorläufiger Sachwert, Bodenwertniveau) ein Marktanpassungsabschlag von rd. 6 Prozent vorgenommen werden (Sachwertfaktor = 0,94).

Hierbei handelt es sich um eine durchschnittlich zu interpretierende Größe, die nach den Vorschriften des § 39 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird der veröffentlichte Sachwertfaktor von 0,94 für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt die Lage auf dem Grundstücksmarkt (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.

**Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV** Eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne des § 7 Abs. 2 ImmoWertV wird nicht für erforderlich erachtet.

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert	653.920 EUR
x Sachwertfaktor	0,94
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	614.685 EUR

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der Risikoabschlag aufgrund der der hier vorliegenden Besonderheiten (vgl. Bemerkungen auf S. 3 des Gutachtens) von pauschal 20.000 EUR im Sinne des § 8 ImmoWertV zu berücksichtigen.

**Sachwert** Auf dieser Grundlage ergibt sich der Sachwert des Bewertungsobjektes letztendlich wie folgt:

Sachwert	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	652.113 EUR
– Alterswertminderung	326.057 EUR
= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	326.056 EUR
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	26.084 EUR
+ Bodenwert	301.780 EUR
= vorläufiger Sachwert	653.920 EUR
x Sachwertfaktor	0,94
= marktangepasster vorläufiger Sachwert	614.685 EUR
– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20.000 EUR
= Sachwert	594.685 EUR

**Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung** Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses lagen die Preise für vergleichbare Objekte (Stichprobe: 26 Datensätze) in den letzten fünf Jahren (bezogen auf den Qualitäts- und Wertermittlungstichtag nach konjunktureller Anpassung) auf folgendem Niveau:

Statistische Größe	Ausprägung
Minimum	2.925 EUR/m <sup>2</sup>
Unteres Quartil	3.769 EUR/m <sup>2</sup>
Median	4.761 EUR/m <sup>2</sup>
Oberes Quartil	5.605 EUR/m <sup>2</sup>
Maximum	10.331 EUR/m <sup>2</sup>

Aus dem Sachwert resultiert ein Faktor von rd. 4.505 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (= 594.685 EUR ÷ 132 m<sup>2</sup>). Unter Berücksichtigung der beschriebenen Grundstücksmerkmale sowie der SWOT-Analyse mit Gesamtbeurteilung wird das Ergebnis in seiner Größenordnung bestätigt.

### Allgemeines Ertragswertverfahren

Vergleichbare Wohnhäuser werden, wie weiter oben bereits beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass derartige Objekte teilweise oder ganz vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität hin zu überprüfen. Der Ertragswert ergibt sich im vorliegenden Fall wie folgt:

Rohertrag	21.000 EUR/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	2.779 EUR/Jahr
= Reinertrag	18.221 EUR/Jahr
– Bodenwertverzinsung	6.639 EUR/Jahr
= Gebäudereinertrag	11.582 EUR/Jahr
x Barwertfaktor zur Kapitalisierung	26,420
= Gebäudeertragswert	305.996 EUR
+ Bodenwert	301.780 EUR
= Vorläufiger Ertragswert	607.776 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	20.000 EUR
= Ertragswert	587.776 EUR

Der Ertragswert liegt unterhalb des nach dem Sachwertverfahren ermittelten Wertes, bestätigt das Ergebnis jedoch in seiner Größenordnung. Der Ertragswert zeigt zudem auf, dass eine Vermietung derartiger Objekte im Hinblick auf den Verkehrswert nicht vollumfänglich rentierlich erscheint.

Hinweis: Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Ertragswert als grobe Plausibilitätskontrolle dient, da vergleichbare Objekte in Bonn durchaus auch einen Mietmarkt aufweisen. Wegen der untergeordneten Rolle dieses Verfahrens (vgl. auch ausdrückliche Bemerkungen zur Verfahrenswahl) erfolgt hier jedoch keine ausführliche Ableitung und Begründung sämtlicher Eingangsgrößen.

### Durchschnittspreise aus dem Grundstücksmarktbericht

Eine weitere Plausibilitätskontrolle ist über im Grundstücksmarktbericht der Stadt Bonn veröffentlichte Durchschnittspreise möglich. Diese werden für vergleichbare Objekte in einer Spanne von 400.000 bis 1.600.000 EUR angegeben. Auch diese Erhebungen bestätigen den ermittelten Sachwert somit in seiner Größenordnung.

## 10 Verkehrswert

### Definition

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

### Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Wohnhaus das Sachwertverfahren angewendet. Dies hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten, Restnutzungsdauer, Bodenwert und Sachwertfaktor angesetzt. Das Ergebnis wurde über das Ertragswertverfahren, eine Analyse abgefragter Kaufpreise sowie im Grundstücksmarkt veröffentlichter Durchschnittspreise plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

### Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Grundstücks Maarweg 34 in 53123 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 20. Januar 2026 geschätzt auf

**595.000 EUR**

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

Rheinbach, 09. März 2026

*Internetversion des Gutachtens  
ohne Unterschrift*



Sachverständigenbüro für  
Immobilienbewertung  
Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2  
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770  
Fax: 02226/8240771

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