

Wertermittlungsgutachten

für das mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Dachgeschoss / Spitzboden und seperatem Nebengebäude bebaute Grundstück

Berta-Lungstras-Straße 43
53119 Bonn



Wertermittlungstichtag: 20. August 2025

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert	€	320.000
Sachwert der baulichen Anlagen	€	180.000
Vorläufiger Sachwert	€	500.000
Marktanpassung	€	20.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	30.000
Sachwert zum Wertermittlungstichtag	€	490.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)	€	520.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	30.000
Ertragswert zum Wertermittlungstichtag	€	490.000
Jahresrohertrag		16.746
Verkehrswert / Jahresrohertrag		29,26
Bodenwertanteil	%	65,31
Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag	€	490.000

1	Inhaltsverzeichnis
1	Allgemeines
1.1	Auftraggeber
1.2	Auftragsdatum / Auftragseingang
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
3	Gebäude und Außenanlagen
3.1	Gebäudeart / Konzeption
3.2	Objektdateien
3.4	Bau- und Unterhaltungszustand
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: 223 K 14/25

1.2 Auftragsdatum / Auftragseingang

14. April 2025 / 24. April 2026

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Lt. dem o. a. Auftragschreiben soll zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert für das mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Dachgeschoss / Spitzboden und seperatem Nebengebäude bebaute Grundstück, Grundbuch von Bonn, Blatt 4274, Gemarkung Bonn, Flur 55, Flurstück 21, Hof- und Gebäudefläche, Berta-Lungstras-Straße 43, Größe 648 m², zum Wertermittlungsstichtag 20. 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

- keine

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

1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 14. März 2025

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Bundesstadt Bonn, Flurkarte M 1:500, vom 28. Mai 2025
- Unterlagen aus der Bauakte (Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen, Flächenberechnungen, Baugenehmigungs- und Schlussabnahmebescheinigungen) unterschiedlichen Datums

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft über die Förderung mit öffentlichen Mitteln sowie zur Mietpreis- und Belegungsbindung der Bundesstadt Bonn vom 28. Mai 2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn vom 23. Juni 2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 16. Juli 2025
- Auskunft über Erschließungskosten der Bundesstadt Bonn vom 21. Juli 2025
- Auskünfte über den Standort und Mieten vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen

1.9 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 20. August 2025 in Anwesenheit von der Eigentümerin und deren Sohn sowie die Anwälte der beiden Parteien 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.

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 dem beglaubigten Grundbuchauszug vom 14. März 2025 entnommen.

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

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Bonn
Blatt	4274

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Bonn
Flur	55
Flurstück	21
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
Lage	Berta-Lungstras-Straße 43
Größe	648 m ²
Art des Eigentums	Gesamthandseigentum

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück an der Berta-Lungstras-Straße im Nordosten und der Liegnitzer Straße im Nordwesten.

Das zu bewertende Grundstück ist, mit Ausnahme der nordöstlichen, abgerundete Ecke, rechteckig geschnitten und eben.

Die nordöstliche Seite grenzt mit seiner ca. 17,5 m langen Seite an die öffentliche Straße "Berta-Lungstras-Straße" (Flurstück 466), von hier aus erfolgt der Zugang und die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück.

Im Südosten grenzt ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 22 - Berta-Lungstras-Straße 41) an die ca. 30,0 m lange Seite an; es besteht im südwesten teilweise einseitige Grenzbebauung durch das Nebengebäude auf dem Bewertungsgrundstück.

Mit seiner ca. 22,0 m langen südwestlichen Rückseite grenzt es ebenfalls an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 391 - Liegnitzer Straße 1).

An die ca. 31,5 m lange, im östlichen Teil als Kurve zur nordöstlichen Seite verlaufende, nordwestliche Grundstücksseite des Bewertungsgrundstücks, grenzt die öffentliche Straße "Liegnitzer Straße" (Flur 55, Flurstück 376).

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt an ausgebauten, öffentlichen Straßen.

Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB, Kanalbeiträge nach § 8 KAG NRW sowie Kostenerstattungsbeiträge gemäß § 135 a-c BauGB sind nach vorbenannter Auskunft nicht mehr zu zahlen; Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW sind zurzeit nicht zu zahlen, können jedoch für zukünftige Maßnahmen erhoben werden.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsbereich.

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Bewertungsgrundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7523-50 vom 18. Oktober 1968 mit einer einfachen Änderung vom 10. Dezember 1993, der für den betroffenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 30 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie festgesetzter Baugrenzen (WA / II / 0 / GRZ 0,4 / GFZ 0,5), ausweist.

Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes; auf die vorliegende Baugenehmigung wird unter 3.4.1 eingegangen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass gemäß dem Bebauungsplans ein L-förmiges Baufenster mit Baugrenzen festsetzt und somit ein Nachverdichtungspotential besteht, was beim Bodenwertansatz angemessen gewürdigt wird.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan die Errichtung von Garagen und Stellplätzen nur im Bauwuch seitlich der jeweils ausgewiesenen Bebauungstiefen zulässt.

Das Bewertungsgrundstück liegt zudem in der Stellplatzgebietszone II gemäß Stellplatzablösesatzung der Bundesstadt Bonn, in der eine Ablösesumme für PKW-Stellplätze i. H. v. 7.700 € und für Fahrrad-Stellplätze i. H. v. 900 € erhoben werden. Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück in der Reduktionszone 2, für die ein Reduktionsfaktor für die nachzuweisenden Stellplätze von 25 % benannt wird.

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich mindestens ein Außenstellplatz, sodass für die nachfolgende Wertermittlung unterstellt werden kann, dass notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze, auf dem Bewertungsgrundstück nachgewiesen werden.

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 ²	648
bebaute Fläche	m ²	62
unbebaute Fläche	m ²	586
GRZ vorhanden		0,10
BGF gesamt	m ²	248
BGF anrechenbar	m ²	124
WGFZ vorhanden		0,19
BRI	m ³	546
BMZ		0,84

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 zu bewertende Grundstück weder von Altlasten noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen. Insofern kann Freiheit von Altlasten vorausgesetzt werden.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. 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, mit Ausnahme der Einwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Berta-Lungstras-Straße, keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren nicht festzustellen.

Gemäß den Angaben des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW liegt die Belastung im 24-Stunden Durchschnitt durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie aufgrund von Gewerbelärm im vorderen Grundstücksbereich bei 70 bis 74 dB(A), im Bereich des Wohnhauses bei 65 bis 69 dB(A) sowie im hinteren Grundstücksbereich bei 60 bis 64 dB(A), was einem erhöhten Lärmpegel entspricht und eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung darstellt. In den für die Bewertung angesetzten Parametern wird dies angemessen berücksichtigt.

Lt. den Angaben der Stadt Bonn, können im Bereich des Bewertungsgrundstücks während Starkregenereignissen Überschwemmungen auftreten. Es wird unterstellt, dass für das Bewertungsobjekt die notwendigen Vorkehrungen für zu erwartende Starkregenereignisse getroffen wurden.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich an einem zentralen, gut erreichbaren Standort innerhalb der Bundesstadt Bonn.

Das Grundstück ist gut an die Infrastruktur der Stadt Bonn und des Großraums Köln / Bonn angebunden und sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig in ausreichendem Umfang vorhanden.

Als Negativ sind die erheblichen Immissionen auf das Grundstück zu bewerten.

3 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Das Bewertungsobjekt ist mit einem ursprünglich zwischen 1938 - 1939 errichteten und zwischen 1994-1995 umgebauten, voll unterkellerten zweigeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Der Zugang und die Zufahrt zu dem in Massivbauweise mit Satteldach errichteten Bewertungsobjekt erfolgen von der Berta-Lungstras-Straße aus. Der Hauseingang ist über einen gepflasterten Weg entlang der südöstlichen Seite des Gebäudes und eine fünfstufige Treppe erreichbar.

Im Untergeschoss (UG), welches über das Treppenhaus vom Erdgeschoss (EG) erreichbar ist, befinden sich ein Flur von dem der Heizungsraum, eine Waschküche mit Toilette und Dusche sowie ein als Küche genutzter Raum und ein ausgebauter Raum. Von der Küche ist über eine Kelleraußentreppe der Gartenbereich zugänglich.

Vom seitlichen Eingang ist im EG der Eingangsbereich mit Treppe zum Obergeschoss (OG) erreichbar. Vom Eingangsbereich besteht Zugang zum Bad, der Küche und zum Wohnzimmer. Von der Küche ist über eine Treppe das UG zugänglich. Zudem besteht über eine vorgelagerte Treppe ein Ausgang zum Garten.

Vom Podest im OG sind ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer erreichbar; von den beiden Räumen ist jeweils das Bad zugänglich.

Vom Podest besteht über eine steile Treppe Zugang zum nachträglich ausgebautem Dachgeschoss / Spitzboden, in dem sich zwei Hobbyräume befinden, die nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut wurden; hierfür liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Über eine Einschubtreppe bzw. -klappe ist der Speicher erreichbar.

Im Gartenbereich befinden sich an der südöstlichen Grundstücksseite ein Lagerhaus in Massivbauweise mit seitlich angrenzendem Holzpavillon und Gartenhaus. Ein befestigter Weg ermöglicht den Zugang vom Stellplatz, entlang des Austritts aus der Küche (EG) und dem Zugang zur Kellertreppe, bis zu den baulichen Anlagen im Gartenbereich.

Der Garten ist mit Rasen und Sträuchern angelegt und wird begrenzt durch Hecken sowie Sichtschutz- und Maschendrahtzaun.

3.2 Objektdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden auf der Basis der vorliegenden Unterlagen mit der für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit ermittelt bzw. den Unterlagen entnommen.

Die Wohnflächen wurden mit Hilfe eines CAD-Programms in Anlehnung an die allgemein anerkannten Wohnflächenverordnung ermittelt (WoFIV).

Die anliegenden Grundrisse können von der Örtlichkeit geringfügig abweichen, was jedoch nur zu unbedeutenden Abweichungen bei den Wohnflächen / Hobbyflächen führen kann.

3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung

Baujahr	1938 / 1939
Umbauten / Aufstockung	1994 / 1995
wirtsch. Baujahr	1980

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

Lage	BRI m ³	BGF		BGF	
		oberirdisch m ²	unterirdisch m ²	gesamt m ²	anrechenbar m ²
UG	147		62	62	
EG	160	62		62	62
OG	155	62		62	62
DG / SB	84	62		62	
Objekt gesamt	546	186	62	248	124

3.2.3 Stellplätze (EP)

Art der Stellplätze	Stück
gesamt	1

3.2.4 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass die sich im Dachgeschoss befindlichen Hobbyflächen mit einer lichten Höhe zwischen 1,00 und 2,00 m zu 50 % angerechnet werden.

Lage	vermietbare Flächen in m ² / Stellplätze in Stück						gesamt
	Wohnen	Hobby					
EG	49,10						49,10
OG	47,17						47,17
DG / SB		22,74					22,74
gesamt m ²	96,27	22,74					119,01
Stellplätze	EP VG						
gesamt St	1						1

3.2.5 Verhältniszahlen

Lage	Objektdaten				Verhältniszahlen		
	BGF gesamt m ²	BRI m ³	WF m ²	EP St	BGF/BRI	BGF/WF	EP/WF
UG	62	147			1/2,37		
EG	62	160	49,10	1	1/2,58	1/0,79	
OG	62	155	47,17		1/2,50	1/0,76	
DG / SB	62	84	22,74		1/1,35	1/0,37	
gesamt	248	546	119,01	1	1/2,20	1/0,48	1/119

3.2.6 Geschosshöhen / Lichte Höhen / Nutzlasten

Geschoss	Geschosshöhe		Lichte Höhe			Nutzlast kN/m ²	
	von m	bis m	von m	bis m	Doppelboden in cm		abgeh. Decke in cm
UG		2,38		1,91	n. vorh.	n. vorh.	k.A.
EG		2,60		2,37	n. vorh.	n. vorh.	k.A.
OG		2,51		2,37	n. vorh.	n. vorh.	k.A.
DG / SB	0,00	2,73	1,00	2,10	n. vorh.	n. vorh.	k.A.

3.3 Baubeschreibung

Nachfolgend werden nur die wesentlichen, bei der Besichtigung erkennbaren 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.

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung und Sohle	Stampf- oder Stahlbetonfundamente
Tragkonstruktion	Stampf- bzw. Stahlbeton oder Mauerwerk
Außenwände	Stahlbeton oder Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decken	Stahlbeton oder Holzbalken
Treppen	Zum UG Stahlbeton, zum OG Holzwangentreppe mit Holzgeländer, Holzstiege zum Dachgeschoss / Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach aus Holzkonstruktion
Dachdeckung / -dichtung	Ziegeldeckung Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

3.3.2 Fassaden

Wärmedämmverbundsystem; verputzt und gestrichen, Sockel mit Klinker

3.3.3 Ausbau

Fußböden	UG mit Spaltklinker bzw. gefliest, Hobbyraum mit Laminat- bzw. PVC-Belag, in DG auch Teppichbelag sonst Wohnräume mit Parkett, Eingangsbereich, Bäder und Küche gefliest
Wände	UG unverputzt und gestrichen oder verputzt mit Tapete, Waschküche raumhoch gefliest; Wohnräume verputzt und gestrichen oder verputzt mit Raufasertapete, gestrichen; Küche teilweise mit Fliesenspiegel, Bäder raumhoch gefliest; DG mit Holz verkleidet
Decken	UG unverputzt und gestrichen, teilweise mit Kunststoffplatten verkleidet; Wohnräume verputzt und gestrichen oder tapziert, Dachgeschoss / Spitzboden mit Holz verkleidet
Treppen	zum UG aus Stahlbeton mit Fliesenbelag und Stahlgeländer; zum OG Holzwangen mit Holzgeländer, gestrichen; Holzstiege zum Dachgeschoss
Türen	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Kunststoffbeschichtung und Glasausschnitten; Innentüren aus Holz (teilweise mit Glasausschnitt) in Holzzarge;
Tore	Vorgartentor aus Holz
Fenster	Kellerfenster aus Kunststoff mit Drahtglas, EG und OG mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung

3.3.4 Technischer Ausbau

Versorgungsanschlüsse	Elektrizität, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Abwasseranschluss zum öffentlichen Kanal
Heizung	Brennwertkessel mit Mehrgastherme Plattenradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung	zentral über Gasheizung, teilweise stillgelegte Durchlauferhitzer

Sanitär	Waschküche im UG mit Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken und Duschtasse, weiße Objekte
	Bad im EG mit Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken, Einbaubadewanne, weiße Objekte
	Bad im OG mit Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Handwaschbecken, Duschtasse, weiße Objekte
Elektroinstallationen	durchschnittliche Ausstattung, überwiegend unterputz
Klingelanlage	vorhanden
3.3.5 Außenanlagen	
Befestigte Flächen	Zufahrt zum Stellplatz und Zuwegung zum Hauseingang mit Betonverbundpflaster oder Waschbeton, Bereich unter Pavillion mit Betonplattenbelag
Grünanlagen	Raseneinsaat, Sträucher und Baumbestand
Einfriedungen	teilweise (Sichtschutz) Holzzaun und Maschendrahtzaun oder Hecke
3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile	
	Die baulichen Anlagen im Garten sind als abgeschlossen angesehen und stellen keinen Wertbeitrag dar.
3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert	
	Küche im EG mit Ober- und Unterschränken, Geschirrspüler, Backofen und Mikrowelle sowie seperatem Kühlschrank; überwiegend abgeschlossen, teilweise Elektrogeräte getauscht, die zum Zeitwert pauschal berücksichtigt werden
	Eine weitere Küche im UG, die jedoch als abgeschlossen anzusehen ist.
3.4 Bau- und Unterhaltungszustand	
3.4.1 Genehmigungskonformität	
	Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses am 19. Februar 1938 inkl. der beiliegenden Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen genehmigt.
	Die abschließende Fertigstellung wurde am 30. August 1939 mit geringfügigen Mängeln bescheinigt.

Lt. den vorliegenden Unterlagen wurde das Bewertungsobjekt im Jahr 1994 umgebaut. Dabei wurde das DG angehoben, sodass hiernach ein OG vorhanden ist. Die dazugehörige Ausbaugenehmigung wurde am 17. Januar 1995 erteilt. Es liegt jedoch keine Ausbaugenehmigung für den ausgebauten, aktuell ausschließlich für Lagerzwecke genehmigte, Dachgeschoss / Spitzboden vor. Die Flächen im Spitzboden werden nachfolgend und wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich als Hobbyflächen berücksichtigt; ein vorhandener Mehrwert wird beim Ansatz des Sachwertes bzw. beim Mietansatz angemessen gewürdigt.

Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass für die Errichtung sämtlicher, sich auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen baulichen Anlagen, mit Ausnahme dem zuvor beschriebenen Ausbau des Dachgeschosses / Spitzbodens eine Baugenehmigung erteilt wurde. Weiterhin wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen und deren Nutzung 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

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich das zu bewertende 1938/1939 errichtete, freistehende Einfamilienhaus im Wesentlichen in einem durchschnittlich bis gutem instandgehaltenen Zustand, wobei einige Gebrauchsspuren sowie kleinere Mängel und Schäden erkennbar waren.

Am Bewertungsobjekt wurden in der Vergangenheit umfassende Umbau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden regelmäßige Renovierungsarbeiten an den Wohnflächen durchgeführt. Die Kellerräume wurden teilweise ebenfalls mit Heizkörpern versehen und teilweise ausgebaut. Aufgrund der nicht ausreichenden Belichtung des Untergeschosses, bleiben diese Flächen bei der Wohnflächenberechnung jedoch unberücksichtigt.

Im Bereich der Kellerwände sind punktuell Feuchtigkeitserscheinungen sichtbar, die zu beheben sind. Im Eingangsbereich waren am Bodenbelag Schäden erkennbar, die ebenfalls zu beheben sind. Ferner war an der Treppe zum Garten die Verfüllung ausgebrochen und teilweise waren die Fliesen abgefallen, so dass entsprechende Maßnahmen erforderlich sind. Nachfolgend werden für die Feuchtigkeitserscheinungen und die Schäden im Eingangsbereich sowie der Treppe zum Garten Kosten in Abzug gebracht.

Am Nebengebäude waren diverse Schäden vorhanden. Da dies baulichen Anlagen ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überschritten haben, bleiben anfallende Kosten unberücksichtigt.

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

Ein aktuell gültiger Energieausweis lag nicht vor. Das Einfamilienhaus wurde nach den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Normen erstellt bzw. bei durchgeführten baulichen Maßnahmen entsprechend angepasst. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderung oder Erweiterung 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 (A+ bis H) ausgewiesen werden. Nachfolgend werden pauschale Kosten für die Beschaffung eines Energieausweises in Abzug gebracht.

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, Garagen etc.) entsprechend gedämmt werden.

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

Zum 1. Januar 2024 ist die Novellierung des GEG in Kraft getreten. 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.

Zwar weist die Heizung ein Baujahr von 1994 auf, jedoch wurde diese Angabegemäß vom Schornsteinfeger abgenommen, so dass auf eine Ertüchtigung verzichtet wird. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass bei einem Austausch der Heizungsanlage und Berücksichtigung von entsprechenden Kosten auch die wertrelevanten Parameter (u.a. Verlängerung der Restnutzungsdauer etc.) anzupassen wären.

Das Bewertungsobjekt verfügt über isolierverglaste Fenster, die Mitte der 90'iger Jahre eingebaut wurden. Ferner wurden die Außenwände und das Dach nachträglich gedämmt. Nachfolgend wird vom Bestand ausgegangen und auf eine umfassende energetische Ertüchtigung verzichtet, da dies zu geänderten Wertansätzen (u.a. Verlängerung der Restnutzungsdauer, Ansatz der Herstellungskosten und Mietansatz etc.) führen würde.

Mit dem zum 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂-KostAufG) ist die Aufteilung der Kosten der CO₂-Abgabe zwischen Vermieter und Mieter nach einem Stufenmodell geregelt.

Dabei zahlen Mieter zwischen 5 % und 100 % der CO₂-Bepreisung für die jeweilige Wohnung, gestaffelt über Stufen je nach Emissionshöhe des Gebäudes. 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 CO₂-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 verbrauchsabhängige Kosten, zu denen auch die Heizkosten zählen, von den jeweiligen Mietern selbst getragen. Seit dem 1. Januar 2025 beträgt die CO₂-Abgabe 55 €/t im Jahr. Nachfolgend wird aus kaufmännischer Vorsicht bei den nicht umlagefähigen Betriebskosten ein Sicherheitseinbehalt für eine beim Eigentümer verbleibende CO₂-Abgabe 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 aufgrund der Eindrücke anlässlich der Ortsbesichtigung 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 die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten bzw. belasteten Baustoffen unterstellt.

3.4.6 Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau etc.

- Sicherheitseinbehalt für die vorhandenen Mängel und Schäden, pauschal	-€	25.000
Zwischensumme	-€	25.000
Rundung / Unvorhergesehenes / Beschaffung eines Energieausweises	-€	5.000
erforderliche Aufwendungen gerundet	-€	30.000

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.

3.5 Beurteilung des Objektes

Das 1938/1939 errichtete und 1994/1995 umgebaute bzw. modernisierte, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen bis guten Zustand.

Der Zuschnitt und die Raumaufteilung der Wohnflächen entspricht dabei den heutigen Anforderungen an Wohnraum.

Nachfolgend kann von einer dauerhaften, uneingeschränkten Wohnnutzung ausgegangen werden.

4 Bodenwert

4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m ²	648
Bauland	m ²	648

4.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im westlichen Teil in einer Bodenrichtwertzone, für die zwei Bodenrichtwerte benannt wurden.

Von www.boris.nrw.de wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 ein Bodenrichtwert 1 (Richtwertnummer: 13000) für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück im Lerchenweg in Höhe von 560 €/m² (ebf) bei eingeschossiger Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern und einer Grundstücksgröße von 600 m² im Wohngebiet benannt.

Der Bodenrichtwert 2 (Richtwertnummer: 8202) wird für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück in der Königsberger Straße in Höhe von 470 €/m², bei einer dreigeschossigen Bauweise mit Mehrfamilienhäuser vorwiegend mit Geschosswohnungsbau und einer Geschossflächenzahl von 0,7 ausgewiesen.

Richtwert 1 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	560
Grundstücksgröße	m ²	600
Nutzungsart		W-Gebiet
Geschossigkeit		I-II
Richtwert 2 (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	470
wGFZ		0,70
Nutzungsart		W-Gebiet
Geschossigkeit		III
vorhandene wGFZ		0,19
vorhandene Geschosse		II und DG/SB

Nachfolgend wird der Richtwert 1 unter Anwendung der ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn für die Grundstücksgröße interpoliert.

Vergleichsgrundstück		Faktor		Grundstücksgröße		Faktor
600 m ²	>	0,97		648 m ²		0,9556
700 m ²	>	0,94				
ausgew. Richtwert		Faktor		Richtwert		
560 €/m ²	x	0,985	=	551,60	rd.	550

Nach Berücksichtigung der Umrechnungsfaktoren wird zusätzliche ein Abzug von 10 % für die bestehenden erheblichen Lärmimmissionen gegenüber dem Richtwertgrundstück in Abzug gebracht. Somit wird nachfolgend ein angemessener Bodenrichtwert i. H. v. 500 €/m² angesetzt.

4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)				
m ²	648	à	€	500
			€	324.000
Rundung			-€	4.000
Bodenwert gerundet			€	<u>320.000</u>

Der Bodenwertanteil beträgt bei einer Wohnfläche von 119 m² rund 2.689 €/m² WF.

5 Sachwert

5.1 Sachwert der baulichen Anlagen

5.1.1 Baujahr / Nutzungsdauer

Baujahr	1938 / 1939
Umbauten / Aufstockung	1994 / 1995

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen Flächen- und Objektqualität und des unter Punkt 3.2.1 aufgeführten Baujahres sowie der seit dem Ursprungsbaujahr durchgeführten Maßnahmen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit 35 Jahren eingeschätzt. Unter Berücksichtigung der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) für vergleichbare Objekte ergibt sich das nachfolgend aufgeführte angenommene Baujahr.

wirtsch. Baujahr		1980
wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80
wirtsch. Alter	Jahre	45
wirtsch. Restnutzungsdauer	Jahre	35

5.1.2 Index zum Wertermittlungsstichtag

www.destatis.de

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	III / 2025	=	134,3 (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.

Aufgrund des nachträglich ausgebauten Dachgeschosses / Spitzbodens lassen sich die baulichen Anlagen nicht vollständig in die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. Kostenkennwert Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2020) einordnen, sodass nachfolgend eine Mischkalkulation erfolgt.

Basis freistehende Einfamilienhäuser (voll unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss)
 Typ 1.11
 Ausstattungsstandard 3 - 4
 Spanne Herstellungskosten BGF €/m² 835 - 1.005 (inkl. 17 % BNK)

Basis freistehende Einfamilienhäuser (voll unterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss)
 Typ 1.12
 Ausstattungsstandard 3 - 4
 Spanne Herstellungskosten BGF €/m² 730 - 880 (inkl. 17 % BNK)

Auf Basis der zuvor ausgewiesenen Spannenwerte und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudesubstanz wird ein Wert von 840 € als angemessene Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten je m² BGF angesetzt.

Der Ausgangswert von 840 €/m² BGF wird unter Anwendung der zuvor ausgewiesenen Indices und der Korrekturfaktoren wie folgt auf den Wertermittlungsstichtag angepasst:

Basiswert rd.	€	840 / 70,8 x 134,3		€	<u><u>1.590</u></u>
---------------	---	--------------------	--	---	---------------------

5.1.4 Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag

Herstellungskosten	BGF	€/m ²			1.590
Außenanlagen / Hausanschlüsse	pauschal	%			6
Herstellungskosten					
Bauteile gesamt					
m ²	248	à	€	1.590	€ 394.320
(entspricht rd. 722 €/m ³)					
Außenanlagen / Hausanschlüsse					
pauschal		%	6		€ 23.659
Herstellungskosten 2025					<u>€ 417.979</u>

5.1.5 Alterswertminderung

linear	%	56			- € 234.068
(Alter = 45 Jahre, RND = 35 Jahre, GND = 80 Jahre)					
Zwischensumme					€ 183.911
Rundung					- € 3.911

5.1.6 Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt

					<u><u>€ 180.000</u></u>
--	--	--	--	--	-------------------------

5.2 Sachwert

Bodenwert (aus 4.3)	€	320.000
Sachwert der baulichen Anlagen ohne Einbehalt (aus 5.1.6)	€	180.000
		<hr/>
Vorläufiger Sachwert ungemindert	€	500.000

Die Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwertes und der Wohnfläche zum Stichtag 1. Januar 2025 abgeleitet und liegen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000 von 1,03.

Seitens des zuständigen Gutachterausschusses wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den ermittelten Faktoren um Durchschnittswerte handelt, die je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes abweichen können.

Im Grundstücksmarktbericht wurde die Marktanpassung für Vergleichsobjekte mit einem Faktor von 1,03 ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der bislang vorgenommenen Rundungen ergibt sich nachfolgender (gerundeter) Zuschlag.

Marktanpassung	€	20.000
Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	-€	30.000
		<hr/>
Sachwert zum Wertermittlungsstichtag	€	490.000

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

Nutzungsart	m ² /St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m ² /St	€ gesamt	€ p. m ² /St	€ gesamt
Wohnen, EG	49,10	12,50	613,75	150,00	7.365,00
Wohnen, OG	47,17	12,50	589,63	150,00	7.075,56
Hobbyflächen, DG / SB	22,74	6,25	142,13	75,00	1.705,56
EP Vorgarten, EG	1	50,00	50,00	600,00	600,00
Flächen gesamt	119,01	11,31	1.345,51	135,67	16.146,12
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			1.395,51		16.746,12

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

6.1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser von 1,92 % bei einer Standardabweichung (σ) von 0,35 %-Punkten und einem Rohertragsfaktor von 35,9 bei einer Standardabweichung von 6,1 aus. Den Ableitungen des Gutachterausschusses lagen eine durchschnittliche Gesamtnutzfläche von 169 m² bei einer Standardabweichung von 57 m², eine durchschnittliche Miete von 11,10 €/m² (Standardabweichung 1,16 €/m² und eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren mit einer Standardabweichung von 12 Jahren zugrunde.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss im Ortsteil Tannenbusch der Bundesstadt Bonn. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage, der Ausstattung und dem Objektzustand, sowie der Lage ist der Liegenschaftszinssatz entsprechend anzupassen.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 2,00 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis von 3.970 €/m² sowie zu einem Faktor vom 29,3-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		
Wohneinheit	€/St	360,00
EP Vorgarten	€/St	50,00

Instandhaltungskosten				
Wohnen	€/m ²	14,00		
Hobbyflächen	€/m ²	8,50		
EP Vorgarten	€/St	80,00		
Mietausfallwagnis				
pauschal	%	2,00		
Betriebskosten (nicht umlagefähig)				
Nachfolgend erfolgt ein pauschaler Ansatz für anfallende, nicht umlagefähige Betriebskosten (u. a. CO2).				
pauschal	%	0,50		
(entspricht 0,70 €/m ² bei einer WF von 119 m ²)				
6.2 Berechnung des Ertragswertes				
6.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 6.1.4)			€	16.746
6.2.2 Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 6.1.6)				
Verwaltungskosten				
Wohneinheit				
St 1 à €	360,00	€	360	
EP Vorgarten				
St 1 à €	50	€	50	
Verwaltungskosten gesamt		€	410	€ 410
(entspricht 2,45 % des Jahresrohertrages)				
Instandhaltungskosten				
Wohnen				
m ² 96,27 à €	14,00	€	1.348	
Hobbyflächen				
m ² 23 à €	8,50	€	196	
EP Vorgarten				
St 1,00 à €	80,00	€	80	
Instandhaltungskosten gesamt		€	1.624	€ 1.624
(entspricht 9,70 % des Jahresrohertrages)				
Mietausfallwagnis				
% 2,00 von €	16.746		€	335
Betriebskosten (nicht umlagefähig)				
% 0,50 von €	16.746		€	84
Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt			€	2.453 - €
(entspricht 14,65 % des Jahresrohertrages)				<u>2.453</u>
6.2.3 Jahresreinertrag			€	14.293

6.2.4 Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert aus 4.3)

%	2,00	von €	320.000		- €	6.400
---	------	-------	---------	--	-----	-------

6.2.5 Reinertrag der baulichen Anlagen

€ 7.893

Restnutzungsdauer	J.	35
Liegenschaftszinssatz	%	2,00
Kapitalisierungsfaktor		25,00

Zwischensumme	€	197.325
---------------	---	---------

Rundung	€	2.675
---------	---	-------

6.2.6 Ertragswert der baulichen Anlagen

€ 200.000

6.3 Ertragswert

Bodenwert (aus 4.3)	€	320.000
---------------------	---	---------

Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 6.2.6)	€	200.000
---	---	---------

Ertragswert aus marktüblichen Erträgen	€	520.000
--	---	---------

Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau	- €	30.000
--	-----	--------

Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag	€	490.000
---	---	---------

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 zum Stichtag 1. Januar 2025 für freistehende Einfamilienhäuser (350 - 800 m² Grundstücksfläche) mit einem Baujahr bis 1949 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 585.000 € mit einer Spanne von 405.000 - 872.000 € ermittelt und einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.384 €/m². Dabei beziehen sich die Auswertungen auf ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 134 m².

Lt. IVD-Wohn-Preisspiegel 2024/2025 lagen die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser mit einem einfachen Wohnwert bei 390.000 €, mit einem mittleren Wohnwert bei 590.000 €, mit einem guten Wohnwert bei 825.000 € und mit einem sehr guten Wohnwert bei 1.200.000 €.

Aktuell werden überwiegend Reihenmittelhäuser (Wohnfläche 115 - 125 m²) zum Kauf in einem Umkreis von 2,0 km um den Bewertungsstandort je nach Lage, Größe, Baujahr und Ausstattung zwischen 3.400 und 4.321 €/m² WF bzw. durchschnittlich 3.901 €/m² angeboten.

Der ermittelte Verkehrswert führt zu einem Wertanteil von rd. 3.970 €/m² und ist entsprechend der Lage und Ausstattung als marktgerecht einzustufen.

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Einfamilienhaus mit Dachgeschoss / Spitzboden und seperatem Nebengebäude bebaute Grundstück

Berta-Lungstras-Straße 43 - 53119 Bonn

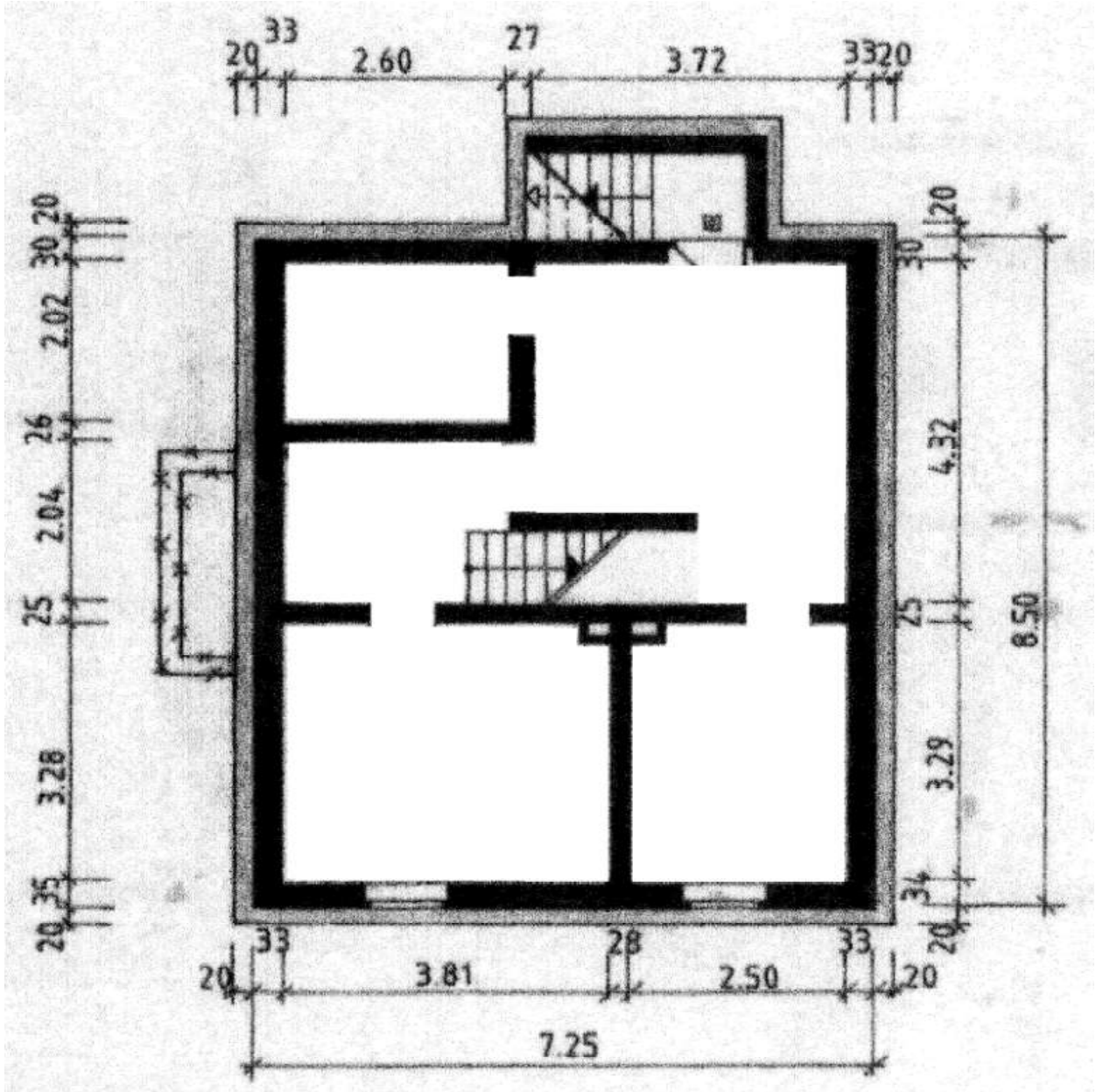
wird auf Basis des Sachwertes unter Berücksichtigung von einem Sachwertfaktor und einem Einbehalten für Mängelbeseitigungskosten zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	490.000
--	---	---------

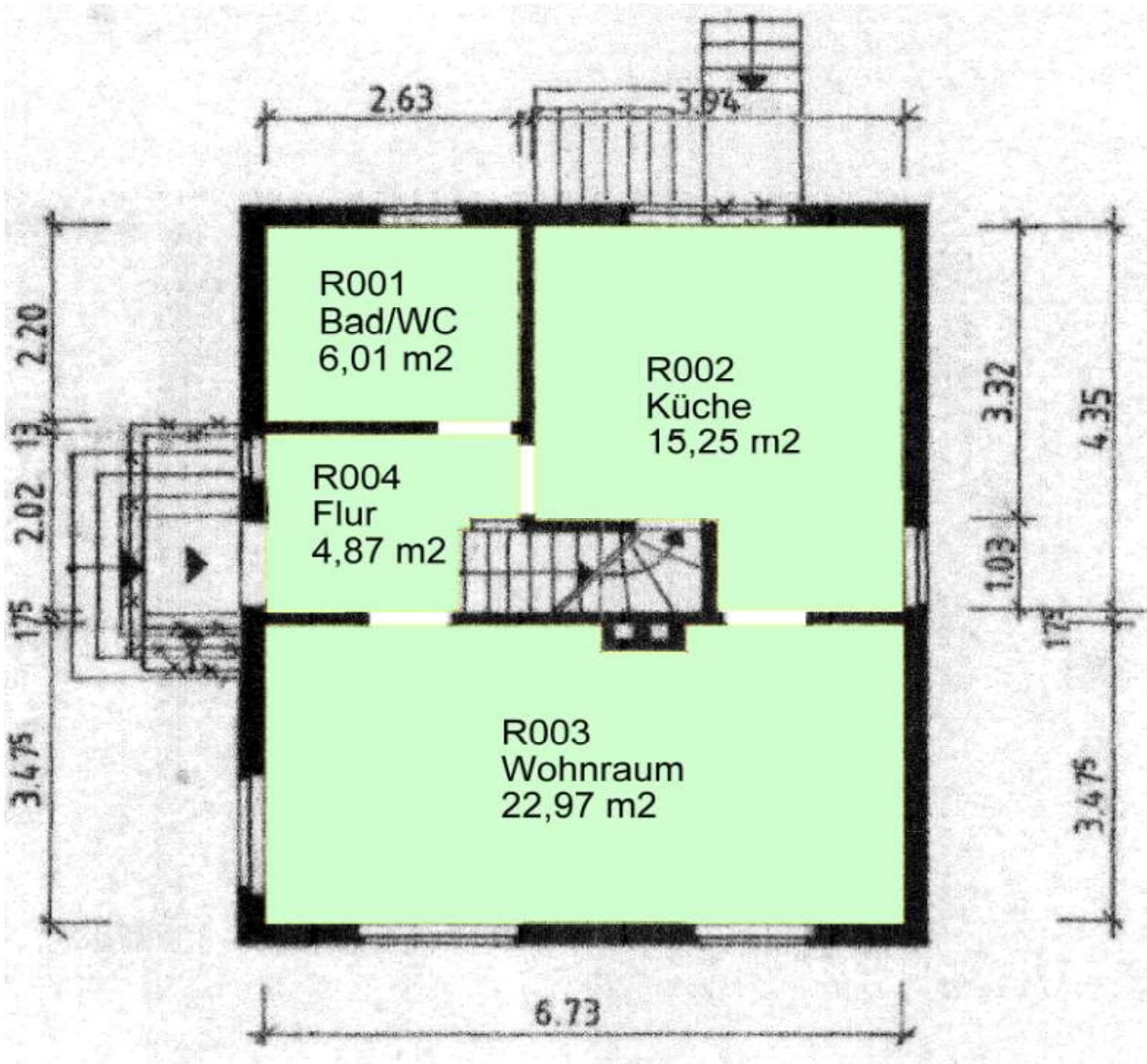
(i. W.: vierhundertneunzigtausend EUR)

Anlagen

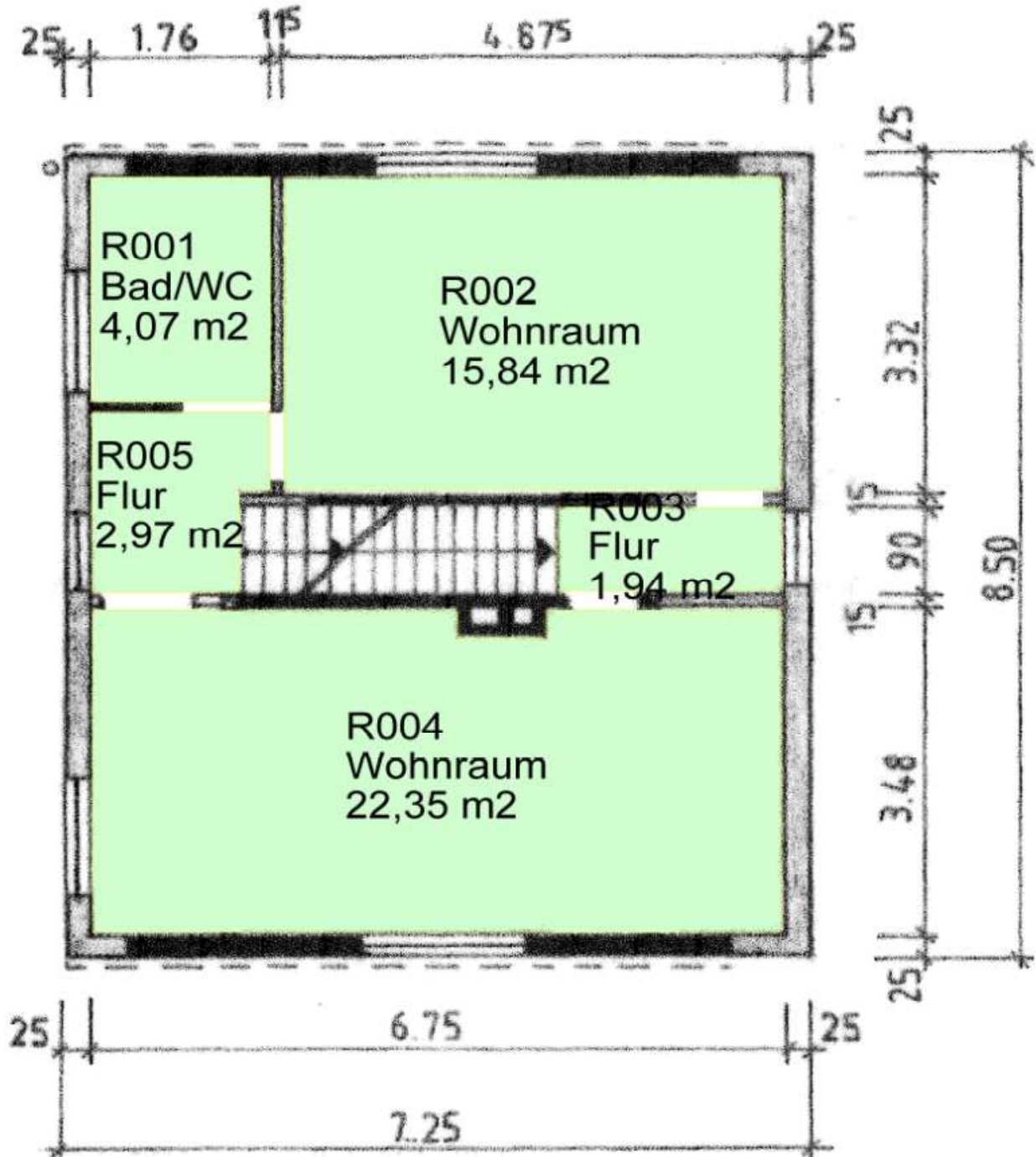
- Kurzbeschreibung (nur am Original)
- Grundrisse / Schnitt
- Wohnflächenaufstellung
- Fotografien



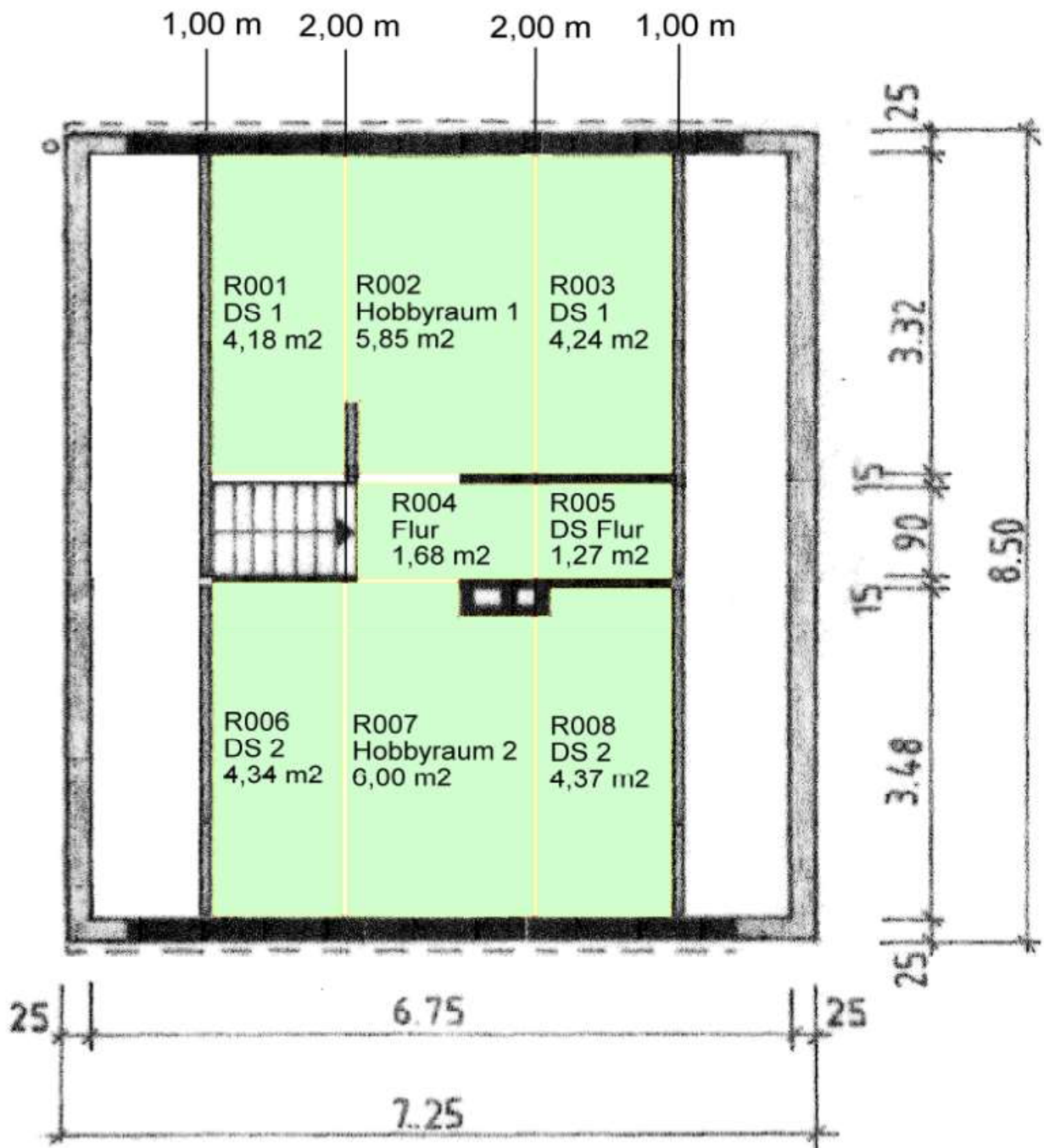
Untergeschoss (M. ca. 1:100, verkleinert)



Erdgeschoss (M. ca. 1:100, verkleinert)



Obergeschoss (M. ca. 1:100, verkleinert)



Dachgeschoss (M. ca. 1:100, verkleinert)

Freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäude - Berta-Lungstras-Straße 43 - 53119 Bonn
 Wertermittlungsstichtag 20. August 2025 Wohnflächenaufstellung

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m ²	Anrechnung %	WF / NF m ²	Bemerkung
	Bad/WC	R001		0,00	0,00	
	Küche	R002		0,00	0,00	
	Zimmer	R003				
	Heizung	R004		0,00	0,00	
	Flur	R005				
Summe					0,00	
EG	Bad/WC	R001	6,01	100,00	6,01	
	Küche	R002	15,25	100,00	15,25	
	Wohnraum	R003	22,97	100,00	22,97	
	Flur	R004	4,87	100,00	4,87	
Summe EG					49,10	
OG	Bad/WC	R001	4,07	100,00	4,07	
	Wohnraum	R002	15,84	100,00	15,84	
	Flur	R003	1,94	100,00	1,94	
	Wohnraum	R004	22,35	100,00	22,35	
	Flur	R005	2,97	100,00	2,97	
Summe OG					47,17	
DG	DS 1	R001	4,18	50,00	2,09	
	Hobbyraum 1	R002	5,85	100,00	5,85	
	DS 1	R003	4,24	50,00	2,12	
	Flur	R004	1,68	100,00	1,68	
	DS Flur	R005	1,27	50,00	0,64	
	DS 2	R006	4,34	50,00	2,17	
	Hobbyraum 2	R007	6,00	100,00	6,00	
	DS 2	R008	4,37	50,00	2,19	
Summe DG					22,74	
Wohnfläche gesamt					119,01	