Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 223 K 67/24

Wertermittlungsgutachten



für den 395/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Dreifamilienhaus mit Dachgeschoss und voll unterkellertem, eingeschossigen Anabu sowie zwei Garagen und Außenstellplatz bebauten Grundstück, Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 1509 verbunden mit Sondereigentum an der rückwärtigen Wohnung und der zur Straße hin gelegenen Appartementwohnung im 1. Obergeschoss sowie an den dazu gehöhrenden Räumen im Kellergeschoss, 2 Speicherräumen und der Garage im Aufteilungsplan blau umrandet

Saalestraße 4
53127 Bonn

Wertermittlungsstichtag: 21. Oktober 2025

Zusammenstellung der Einzelwerte und Verhältniszahlen

Bodenwert des Miteigentums		€	250.000
Ertragswert (aus marktüblichen Erträgen)		€	400.000
Sonderwert	-	€	30.000
Einbehalte zum Bewertungsstichtag gesamt	-	€	10.000
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag		€	360.000
Jahresrohertrag marktüblich		€	15.592
Verkehrswert / Jahresrohertrag Faktor marktüblich			23,09
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag		**€**	**360.000**

Inhaltsverzeichnis

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

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

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

4 Bodenwert
4.1 Grundstücksgröße
4.2 Richtwert / Vergleichswert
4.3 Berechnung des Bodenwertes

5 Ertragswert
5.1 Ertragswertparameter
5.2 Berechnung des Ertragswertes
5.3 Ertragswert

6 Zusammenfassende Beurteilung

7 Verkehrswert

8 Anlagen

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn

Aktenzeichen des AG: 223 K 67/24

1.2 Auftragsdatum

26. Februar 2025

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Lt. dem o.a. Auftragsschreiben soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert für den 395/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Dreifamilienhaus mit Dachgeschoss und voll unterkellertem, eingeschossigen Anabu sowie zwei Garagen und Außenstellplatz bebauten Grundstück, Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 1509, Gebäude- und Freifläche, Saalestraße 4, Größe 785 m², verbunden mit Sondereigentum an der rückwärtigen Wohnung und der zur Straße hin gelegenen Appartementwohnung im 1. Obergeschoss sowie an den dazu gehöhrenden Räumen im Kellergeschoss, 2 Speicherräume und der Garage im Aufteilungsplan blau umrandet, zum Wertermittlungsstichtag 21.Oktober 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

- Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszugs (Blatt 22) vom 20. Dezember 2024
- Mietvertrag für eine Wohnung vom 1. Januar 2021

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

1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- Auskunft zur Miethöhe des als Praxis genutzten Appartements

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Teilungserklärung (UR-V-Nr. 183 für 1969)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Bundesstadt Bonn, Flurkarte 1:500, vom 3. April 2025
- Unterlagen aus der Bauakte (u.a. Grundriss-, Ansichts- und Schnittzeichnungen, Bauscheine, Baubeschreibung, Baugenehmigung und Abnahmebescheinigung)

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Auskunft zur Mietpreis- und Belegungsbindung der Bundesstadt Bonn vom 8. April 2025
- Erschließungsbeitragauskunft der Bundesstadt Bonn vom 24. April 2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 28. April 2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bundesstadt Bonn vom 28. Mai 2025
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort und Mieten vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Lagen
- Auskünfte über ortsübliche und objektbezogene Baukosten
- planungsrechtliche Auskünfte über das Internetportal der Bundesstadt Bonn

1.9 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 21. Oktober 2025 in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang.

Bei der Ortsbesichtigung konnten neben den Gemeinschaftsflächen die hier zu bewertenden Wohneinheiten im Obergeschoss sowie die Speicherräume im Dachgeschoss und die Nebenräume im Untergeschoss besichtigt werden.

1.10 Mieter / Nutzer

Die hier zu bewertenden Wohneinheiten im Obergeschoss sind zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

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 Umgange bei einer Ortsbesichtigung verwiesen: "Der einem Bewertungssachverständigen erteilte Auftrag erstreckt sich gegelmäßig nicht auf die Suche nach verborgenen Baumängel [...]" (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.

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 Wohnungsgrundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden der unbeglaubigten Kopie des Wohnungsgrundbuchauszugs vom 20. Dezember 2024 entnommen.

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

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Ippendorf
Blatt	22

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

395/1.000 (dreihundertfünfundneunzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Ippendorf
Flur	4
Flurstück	1509
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Saalestraße 4
Größe	785 m²

verbunden mit Sondereigentum an der rückwärtigen Wohnung und der zur Straße hin gelegenen Appartementwohnung im 1. Obergeschoss sowie an den dazu gehöhrenden Räumen im Kellergeschoss, 2 Speicherräumen und der Garage im Aufteilungsplan blau umrandet

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern 0020 und 0021) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Dies gilt nicht bei Veräußerung durch den Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsversteigerung auf Betreiben eines Grundpfandrechtsgläubigers sowie für die Weiterveräußerung des Wohnungseigentums, wenn es ein Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 11. Februar 1969 Bezug genommen. Eingetragen am 7. Mai 1969.

Anmerk. d. Verfassers: Bei den Eintragungen im Bestandsverzeichnis handelt es sich um übliche Beschränkungen von Miteigentumsanteilen, die als wertneutral angesehen werden können.

Darüber hinaus bestehen Sondernutzungsrechte an Kellerräumen, die bei der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt werden. Die Nutzungsmöglichkeit der Kellerräume werden dabei beim Mietansatz der Wohnflächen angemessen gewürdigt.

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 -

Anmerk. d. Verfassers: Die unter der lfd. Nr. 4 eingetragene Auflassungsvormerkung ist für die Eigentümerin des 1/2 Anteils eingetragen und bezieht sich auf den zweiten 1/2 Anteil. Hierdurch wurde bei Erwerb das gegenseitige Vorkaufsrecht dinglich gesichert. Da bei Ausübung der Verkehrswert zu entschädigen ist, kann die Eintragung als nicht wertrelevant angesehen werden.

Die Eintragung unter der lfd. Nr. 5 betrifft das laufende Verfahren und hat auf die nachfolgende Wertermittlung keinen Einfluss.

2.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.5 Grundstücksgröße gesamt	m²	785
Anteil des 395/1.000 Miteigentumsanteils (Wohneinheiten 1. OG) an dem Gesamtgrundstück	**m²**	**310**

2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Baulasten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2.2 Sonstiges

Gemäß der vorliegenden Auskunft der Bundesstadt Bonn zur öffentlichen Förderung besteht keine Eintragung zur Wohnungsbindung; das Objekt unterliegt keinen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber nicht benannt.

2.3 Beschreibung des Grundstücks

2.3.1 Makrolage / Infrastruktur

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.3 Mikrolage

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.4 Grundstücksform / Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist in etwa trapezförmig geschnitten und steigt von Südwesten nach Nordosten leicht an.

Im Südwesten grenzt die rd. 30,5 m lange, mehrfach abknickende Front an die Saalestraße, von der aus der Zugang und die Zufahrt erfolgen.

Die nordwestliche, ca. 28,0 m lange Seite grenzt an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1508); es herrscht teilweise einseitige Grenzbebauung durch eine auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Garage.

Im Nordosten grenzt die ca. 27,0 m lange Rückseite an ein unbebautes (Flurstück 2728) sowie ein bebautes (Flurstück 2364) Nachbargrundstück.

Auf einer Länge von ca. 26,0 m grenzt die südöstliche Seite an ein bebautes Nachbargrundstück (Flurstück 1510); es herrscht teilweise einseitige und teilweise beidseitige Grenzbebauung durch die Garagen auf dem Bewertungs- sowie Nachbargrundstück.

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

Das Grundstück ist voll erschlossen und liegt an einer öffentlichen Straße.

Lt. vorliegender Auskunft sind Erschleißungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB, ein Kanalbeitrag gemäß § 8 des Kommunalabgabengesetzes sowie ein Kostenerstattungsbetrag gemäß §§ 135 a-c BauGB nicht mehr zu zahlen.

Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Entwicklungsbereiches gemäß §§ 165 ff. BauGB oder eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB.

Aufgrund der vorliegenden Auskünfte ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfrei einzustufen, was nachfolgend berücksichtigt wird.

2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7618-8 vom 2. August 1962 sowie der 2. Änderung und Ergänzung vom 29. Juli 1963, der für den betroffenen Bereich ein Reines Wohngebiet gemäß § 30 BauGB i.V.m. § 3 BAuNVO mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise sowie Baulinien und Baugrenzen (WR / II / o / Baulinien und Baugrenzen) festsetzt.

Lt. schriftlichen Festsetzungen muss die Dachneigung 20 - 22° betragen; Flachdächer sowie Drempel sind für die zweigeschossigen Bauteile untersagt. Die eingeschossigen Anbauten sind jedoch als Flachdach auszubilden. Darüber hinaus sind die zweigeschossigen Gebäude mit einem Abstand von 5,0 m von der Grundstücksgrenze zu bauen sowie die Garagen auf der Nordseite auf der Grenze des Nachbargrundstücks anzuordnen.

Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans; die planungsrechtliche Legalität der baulichen Anlagen wird durch eine Genehmigungskonformität vorausgesetzt (siehe Punkt 3.4.1).

Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Stellplatzgebietszone III der Bundesstadt Bonn, in der gemäß der Stellplatzablösesatzung seitdem 22. Mai 2024 ein Ablösebetrag von 7.500 € je nicht nachweisbarem Pkw-Stellplatz erhoben würde. Darüber hinaus liegt das Bewertungsgrundstück in der Reduktionszone 2, für die ein Reduktionsfaktor für die nachzuweisenden Stellplätze von 10 % benannt wird.

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenstellplätze sowie ein Außenstellplatz. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass ausreichend Stellplätze vorhanden sind, so dass nachfolgend keine Ablösebeiträge bestehen.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bewertungsgrundstück in der "Zone 1" des Erdbebengebietes "Kölner Bucht" befindet, das sich als Teil des Rheingrabens entlang des Rheins von Basel bis in die Beneluxstaaten erstreckt. Für die nachfolgende Wertermittlung wird unterstellt, dass die Statik der baulichen Anlagen für die hier üblicherweise zu erwartenden Erdbebenstärken ausreichend ausgelegt ist.

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

2.4.2 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren, mit Ausnahme der üblichen Einwirkungen durch den Straßenverkehr, keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar; vom Objekt ausgehende Emissionen waren ebenfalls nicht festzustellen.

Lt. Auswertungen des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen bestehen im Bereich des Bewertungsgrundstücks teilweise Belastungen durch den Straßenverkehr auf dem Haager Weg zwischen 55 und 60 dB(A), was eine negative Auswirkung auf die Wohnnutzung darstellen kann. Dies wird u.a. im Mietansatz angemessen gewürdigt.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im linksrheinischen Stadtbezirk Bonn im Ortsteil Ippendorf, der hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt ist und Naherholungsmöglichkeiten durch den Kottenforst bietet.

Das Grundstück ist gut an die Infrastruktur der Stadt und des Großraums Köln / Bonn angebunden und sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln durchschnittlich bis gut zu erreichen. Auf die teilweise vorhandenen Geräuchimmissionen wurde hingewiesen.

Gemäß der Wohnlagenkarte der Bundesstadt Bonn zum Stichtag 1. Januar 2023 ist das Grundstück in diesem Bereich einer sehr guten Wohnlage (14,5 Punkte) zuzuordnen (einfach (bis 7,0 Punkte) bis sehr gut (ab 14,5 Punkte)).

3 Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart / Konzeption

Bei dem zu bewertenden Miteigentumsanteil handelt es sich um eine zur Straße hin gelegene Wohnung sowie eine rückwärtige Wohnung, jeweils im Obergeschoss (OG), eines voll unterkellerten, zweigeschossigen Dreifamilienhauses. Dem Miteigentumsanteil sind dabei Sondernutzungsrechte an Kellerräumen sowie Speicherräumen zugeordnet.

In dem Dreifamilienhaus befinden sich drei Wohneinheiten (WE) und zwei Appartements, die sich über das Erd- und Obergeschoss (UG, EG, OG) erstrecken und die wie folgt aufgeteilt sind:

Nr.	**Lage**
WE 1	EG
Appartement (WE 2)	EG
WE 3 inkl. Apppartement	1. OG

Die Wohneinheiten 2 und 3 sowie die Appartements werden dabei über einen zentralen Eingang an der nordwestlichen Gebäudeseite bzw. ein zentrales Treppenhaus erschlossen.

Der Eingang zur Wohneinheit 1 ist an der nördöstlichen Gebäudeseite angeordnet und über den rückwärtigen Garten erreichbar.

Das Untergeschoss verfügt ausgehend von einem Flur bzw. dem Treppenhaus über vier Kellerräume, von denen einer als Wasch- und Trockenraum genutzt wird. Ein weiterer, hinterer Kellerbereich ist sowohl vom Treppenhaus als auch über eine interne Treppe von der WE 1 im EG erreichbar. Von hier sind wiederum ein Heizungsraum, ein weiterer Kellerraum, ein Vorratsraum und ein dahinterliegender Kaltkeller zugänglich.

Darüber hinaus ist das UG über eine Kelleraußentreppe erreichbar.

Die hier zu bewertenden Miteigentumsanteile teilen sich in ein Appartement zur Straße sowie eine Wohneinheit zur Rückseite auf und werden zusammenhängend genutzt.

Appartement

Das Appartement zur Straße hin verfügt ausgehend von einer Diele mit zwei kleinen Abstellräumen über ein Zimmer mit Zugang zu einem Balkon, eine Küche, ein weiteres Zimmer sowie ein Bad.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Bereich als Praxis genutzt wurde, wofür jedoch im Bauaktenarchiv keine Genehmigungsunterlagen auffindbar waren. Da das Mietniveau von Wohn- und Praxisflächen in dieser Lage vergleichbar ist, bestehen keine besonderen Vor- oder Nachteile. Überdies sind keine speziellen Einbauten vorhanden, so dass eine Wohnnutzung ohne weiteres möglich ist.

Wohneinheit

Die rückwärtige Wohneinheit verfügt ausgehend von einem Flur über einen Spind, ein Schlafzimmer, ein Bad sowie ein Zimmer, von dem ein Balkon sowie eine Küche mit seperater Speisekammer zugänglich sind.

Von der Diele bestand ursprünglich über eine interne Wendeltreppe Zugang zur Wohneinheit 1 im Erdgeschoss; dieser Zugang wurde jedoch verschlossen und wird nicht mehr genutzt.

Darüber hinaus besteht Zugang zu einem Speicher. Hier besteht Sondereigentum an zwei Speicherräumen, die als Hobbyräume genutzt werden.

Speicherräume

Im Dachgeschoss (DG), das über das zentrale Treppenhaus erreicht wird, sind von einem Flur zwei Bereiche zugänglich. Einer dieser Bereiche wurde vormals zu Wohnzwecken ausgebaut, wofür keine Baugenehmigung erteilt wurde; auf die Genehmigungskonformität wird unter 3.4.1 näher eingegangen.

Der zweite Bereich wird zum Wertermittlungsstichtag zu Abstell- und Hobbyzwecken genutzt. Die im Sondereigentum stehenden Räume im DG werden nachfolgend aufgrund ihrer Belichtung und Belüftung als Hobbyräume zu einem geminderten Mietansatz, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, zum Ansatz gebracht.

Freiflächen

Der Zugang, die Zufahrt sowie Wege zum Garten sind mit Betonverbundpflaster bzw. Betonplattenbelag befestigt. Die rückwärtigen Freiflächen sind mit Raseneinsaat und Sträuchern begrünt.

Einfriedungen bestehen in Form von Hecken; teilweise besteht Grenzbebauung.

3.2 Objektdaten

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

Dabei beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf den hier zu bewertenden Miteigentumsanteil.

Die Wohnflächen wurden mit Hilfe eines CAD-Programms in Anlehnung an die Vorschriften der WoFIV ermittelt.

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

3.2.1 Baujahr / Jahr der Fertigstellung

Baujahr	1968
Errichtung einer Garage	1981
wirtsch. Baujahr	1975 (nach durchgeführten und unterstellten Maßnahmen)

3.2.2 Stellplätze (EP)

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei Garagenstellplätze. Dem hier zu bewertenden Miteigentumsanteil ist ein Stellplatz in einer der Garagen zugeordnet.

Art der Stellplätze	Stück
EP Garage	1

3.2.3 Vermietbare Flächen / Stellplätze

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die nachfolgenden Wohn- bzw. Nutzflächen nur auf den hier zu bewertenden Miteigentumsanteil beziehen und die Flächen der Balkone anteilig zu je 25 % sowie die Flächen im DG bei einer lichten Höhe zwischen 1,00 und 2,00 m zu je 50 % enthalten sind. Die Flächen im UG werden nachfolgend bei den Mietansätzen angemessen berücksichtigt.

Lage	vermietbare Flächen in m² / Stellplätze in Stück							
	App.	Wohnen	Hobby					gesamt
1. OG	41,56	61,38						102,94
DG			49,23					49,23
gesamt m²	41,56	61,38	49,23					152,17
Stellplätze	EP GA							
gesamt St	1							1

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.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich die Baubeschreibung auf die Gemeinschaftsflächen sowie die hier zu bewertende Wohneinheit, das Appartement jeweils im 1. OG sowie die Hobbyräume im DG beziehen.

3.3.1 Rohbau

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung und Sohle	Stahlbetonfundament und Stahlbetonbodenplatte auf Sauberkeitsschicht
Tragkonstruktion	Stahlbeton oder Mauerwerk
Außenwände	Stahlbeton oder Mauerwerk
Innenwände	Stahlbeton, Mauerwerk oder Leichtbauwände
Decken	Stahlbeton
Treppen	Stahlbeton
Dachkonstruktion	Haupthaus Satteldach aus Holzkonstruktion; Anbau Flachdach aus Stahlbeton
Dachdeckung / -dichtung	Haupthaus Ziegeldeckung; Anbau Foliendichtung
	Rinnen, Fallrohre und Attikaverkleidung aus Zinkblech

3.3.2 Fassaden

verputzt und gestrichen

3.3.3 Ausbau

Fußböden	UG Estrichbelag, gestrichen oder Fliesenbelag
	WE, Appartement und Hobbyräume Laminat-, Fliesen- oder PVC-Belag
Wände	UG und Treppenhaus verputzt und gestrichen, in der Waschküche teilweise gefliest
	WE, Appartement und Hobbyräume verputzt und gestrichen oder Raufaser, gestrichen; Küche mit Fliesenspiegel; Bad ca. 1,60 m - 2,30 m hoch gefliest; Hobbyräume teilweise auch unbehandelt oder mit Holzpaneelen verkleidet

Decken	UG und Treppenhaus verputzt und gestrichen
	WE und Appartement verputzt und gestrichen; tlw. abgehängt mit integrierter Beleuchtung
	Hobbyräume teilweise mit Holzpaneelen verkleidet
Treppen	Stahlbetontreppe mit Terrazzobelag, Stahlgeländer und Kunststoffhandlauf
Türen	Hauseingangstür aus Alu mit Kunststoffbeschichtung, Klingelanlage und integrierten Briefkästen
	UG Holztüren in Stahlzarge oder MZ-Türen
	Innentüren Holz in Holzzarge, tlw. mit Glasausschnitt oder Holzkassettentüren
Fenster	UG Holzfenster mit Einfachverglasung oder Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung und Ungeziefergitter, teilweise auch Kunststofffenster mit Isolierverglasung
	WE, Appartement und Hobbyräume Kunststoff- oder Holzfenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	WE und Appartement Rollläden, manuell betätigt
Sonstiges	Balkon mit Holz- bzw. Kunststoffbodenbelag und Geländer aus Stahl, gestrichen mit Glasausfachung

3.3.4 Technischer Ausbau

Versorgungsanschlüsse	Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse	Abwasseranschluss an öffentlichen Kanal
Heizung	Gasheizung
	Guss- oder Plattenradiatoren mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung	über die zentrale Heizungsanlage
Sanitär	Bad in WE Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, Badewanne und Dusche, weiße Objekte
	Duschbad in Appartement Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken und Dusche, weiße Objekte
	Bewässerungsinstallation aus feuerverzinktem Stahl- / Kupferrohr, Abwasserleitungen aus Guss- oder Kunststoffrohr
Elektroinstallationen	durchschnittliche Ausstattung, überwiegend unter Putz verlegt
Klingelanlage	mit Gegensprechanlage vorhanden

3.3.5 Außenanlagen

Befestigte Flächen	Zugang und Zufahrt mit Betonverbundpflaster befestigt
	rückwärtige Terrasse mit Betonplattenbelag befestigt und Differenzstufe zum Garten
Grünanlagen	Raseneinsaat, Sträucher, Beetpflanzen
Einfriedungen	Hecken, diverse Zaunanlagen und teilweise Grenzbebauung

3.3.6 Besonders zu veranschlagende Bauteile

Kelleraußentreppe aus Stahlbeton mit Stahlgeländer, gestrichen

Garagen aus Massivkonstruktion mit Flachdächern; eine Garage mit unterbauendem Tanklager der Heizung

3.3.7 Einrichtungen / Zubehör zum Zeitwert

Die Kücheneinrichtung kann als abgeschrieben angesehen werden und wird nachfolgend nicht mitbewertet.

Weitere Einrichtungsgegenstände werden ebenfalls nicht mitbewertet, da Mietereigentum bzw. demontabel.

3.4 Bau- und Unterhaltungszustand

3.4.1 Genehmigungskonformität

Für den Neubau eines Wohnhauses mit angebauter Garage, Entwässerungsanlage, drei Einstellplätzen, Einbau von Stahlbetonbauteilen, Errichtung einer Einfriedung aus Maschendraht sowie Müllboxen hat ein Bauschein vom 10. Juni 1968 sowie für die Unterkellerung des Anbaus und der Garage ein Nachtrags-Bauschein vom 13. August 1968 vorgelegen.

Die Gebrauchsabnahme erfolgte hierfür am 23. Juni 1969.

Darüber hinaus wurde am 11. Juni 1969 die Errichtung einer Öl-Heizungsanlage einschließlich Behälter (unter Garage) genehmigt.

Am 20. Oktober 1980 wurde die Errichtung einer Garage genehmigt, für die am 1. April 1981 die Schlussabnahme bescheinigt wurde.

Am 29. September 1988 erfolgte eine Baugenehmigung zur Änderung des Eingangsbereichs, die am 8. November 1990 aufgrund fehlender Bautätigkeit wieder erloschen ist.

Des Weiteren hat eine Genehmigung zur Nutzungsänderung des Dachgeschosses in 2 Studentenappartments und Kellerraum als Bereich für Fußpflege, Massage und Maniküre vom 9. Dezember 2013 vorgelegen, die wiederum mit Bescheinigung vom 14. Dezember 2016 erloschen ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass zum Wertermittlungsstichtag ein Teilbereich im DG vermietet war, wobei seitens des anwesenden Eigentümers und dessen Parteivertreter mitgeteilt wurde, dass der Ausbau und die Nutzung ohne Genehmigung erfolgte und zeitnah aufgegeben werden soll. Insofern muss unter kaufmännischer Vorsicht davon ausgegangen werden, dass es sich um eine nicht gesicherte Nutzung handelt.

Zwar wurde seinerzeit eine Genehmigung erteilt, jedoch wurde ein Ausbau nicht weiter verfolgt. Dies ist auch auf die zu erwartenden Baukosten zur Herstellung von adäquaten (Wohn)Räumen zurückzuführen. Da die Flächen in Teilbereichen ausgebaut wurden sowie eine für eine untergeordnete Nutzung ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist, werden diese Flächen nachfolgend als Hobbyräume zu einem geminderte Mietansatz, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, berücksichtigt.

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

3.4.2 Bautenstand und baulicher Zustand

Das 1968 errichtete Gesamtobjekt befand sich anlässlich der Ortsbesichtigung in einem dem Alter entsprechenden Zustand und wurde in einem üblichen Umfang instandgehalten. Dabei ist darauf hinzuwesien, dass in der Vergangenheit bereits Ertüchtigungen der baulichen Anlagen durchgeführt wurden. So wurden die Fenster mit Isolierverglasung ausgestattet und die Heizung getauscht. Ferner erfolgten an den Wohneinheiten 1 und 3 gemäß Teilungserkläung Renovierungsmaßnahmen. Teilweise bestanden jedoch Mängel bzw. Schäden, die nachfolgend aufgeführt und für die Kosten für eine Beseitigung berücksichtigt werden.

Gemeinschaftseigentum

Im UG waren alte Drehsicherungen vorhanden, die nicht ordnungsgemäß in Schaltschränken verbaut waren. Ebenfalls waren brandschutztechnische Mängel vorhanden; so waren Durchbrüche nicht korrek verschlossen sowie Türbeschläge nicht ordnungsgemäß, so dass der Brandschutz nachzuarbeiten ist, wofür nachfolgend entsprechende, anteilige Kosten berücksichtigt werden.

Die Abläufe in der Waschküche wurden bereits erneuert. Die verbauten Rohre sind aus Stahl oder Kupfer; ob noch Bleirohre vorhanden sind, kann nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus war im UG teilweise Feuchtigkeit im Sockelbereich messbar bzw. ersichtlich, die jedoch noch in einem üblichen Bereich liegt, so dass eine Nutzung als Lager etc. möglich ist.

Am restlichen Gemeinschaftseigentum waren anlässlich der Ortsbesichtigung lediglich kleinere Abnutzungserscheinungen ersichtlich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Rücklage der Gemeisnchaft lt. Mitteilung nicht existiert, so dass Kosten am Gemeinschaftseigentum gemäß den Miteigentumsanteilen anteilig Berücksichtigung finden.

Sondereigentum

Das hier zu bewertende Appartement, das als Praxis genutzt wird, wurde etwa 2016 (inkl. Bad) überabeitet bzw. renoviert. Mängel oder Schäden waren anlässlich der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich, so dass nachfolgend keinerlei Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Die hier zu bewertenden Wohn- sowie Balkonflächen befanden sich insgesamt in einem guten und weiterhin nutzbaren Zustand; auch hier wurden zwischenzeitlich Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Bad nur eine Teilsanierung erfolgte, jedoch die übrigen Flächen uneingeschränkt nutzbar sind; die Ausstattung findet im Mietansatz angemessene Würdigung. Mängel oder Schäden waren nicht erkennbar.

Die Hobbyräume im DG wurden teilweise zu Wohnzwecken umgebaut; teilweise handelt es sich jedoch um einfach ausgestattete Flächen. Auf einen Ansatz von Kosten einer Renovierung wird nachfolgend verzichtet, da dies zu geänderten Wertansätzen führen würde. Auch sind die Räume im UG adäquat für eine Lagernutzung etc. hergestellt bzw. teilweise auch umgebaut worden, jedoch belieben diese Flächen aufgrund der mangelnden Genehmigung, unter kaufmännischer Vorsicht, unberücksichtigt. Der Mehrwert wird im Mietansatz der übrigen Flächen angemessen gewürdigt.

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; hier wird eine volle Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen

3.4.3 Umweltverträglichkeit

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

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

Für das Bewertungsobjekt hat dem Verfasser kein Energieausweis vorgelegen. Nachfolgend werden entsprechende Kosten für die Beschaffung eines Energieausweises berücksichtigt.

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 Energieeffizienzklasse des Gebäudes (A+ bis H) ausgewiesen wird.

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, Garage etc.) entsprechend des GEG gedämmt werde

Mit Ausnahme von Brennwert- und Niedertemperaturheizkesseln müssen Heizkessel, die vor 1991 eingebaut wurden bzw. ab einem Alter von 30 Jahren, ausgetauscht werden; frei liegende Heizungs- / Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.

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

Bis zum Ablauf dieser Fristen können in Bestandsobjekten weiterhin noch neue Heizungen mit fossilen Brennstoffen 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 fossilem Erdgas oder Heizöl betrieben werden. Jedoch wird ein Austausch unter Inanspruchnahme von Fördermitteln empfohlen.

Üblicherweise werden verbrauchsabhängigen 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 werden vermieterseitig anfallende CO2-Abgaben im Ansatz der nicht umlagefähigen Betriebskosten angemessen berücksichtigt.

Zum Zustand und zur Funktionsfähigkeit des Heizsystemes bzw. der Heizungsanlage können keine wertenden Aussagen getroffen werden. Anlässlich der Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass die Heizungsanlage aus dem Jahr 2012 stammt. Für die nachfolgende Wertermittlung kann unterstellt werden, dass die vorhandene Anlage und die übrigen technischen Anlagen des Gebäudes voll funktionstüchtig sind bzw. die bestehenden Anlagen weiterbetrieben werden können.

Die Fenster stammen aus unterschiedlichen Baujahren und wurden teilweise 1993 oder 2013 bzw. 2016 ausgetauscht. Auf die Berücksichtigung von umfassenden energetischen Anpassungsmaßnahmen wird nachfolgend verzichtet, da dies zu geänderten Wertparametern (u.a. Restnutzungsdauer etc.) führen würde.

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 Befall tierischer oder pflanzlicher Schädlinge

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

3.4.7 Einbehalte wegen Instandhaltungsrückstau am Gemeinschaftseigentum etc.

- Behebung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum (u.a. Elektroverteilung und Branschutzmängel, pauschal 20.000 € (395/1.000 MEA)	-€	7.900
Rundung / Unvorhergesehenes / Beschaffung eines Energieausweises	-€	2.100
erforderliche Aufwendungen gerundet	-€	10.000

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 Gesamtobjekt, in dem sich der zu bewertende Miteigentum befindet, befand sich in einem dem Alter entsprechenden, durchschnittlich instandgehaltenem Zustand.

Das hier zu bewertende Appartment im 1. OG, welches derzeit als Praxis genutzt wird, verfügt über eine Nutzfläche von 41,56 m² sowie dieWohneinheit im 1. OG über 61,38 m². beide Einheiten wiesen zum Wertermittlungsstichtag einen guten, weiterhin nutzbaren Zustand auf.

Die Hobbyflächen im DG weisen eine Fläche von m² auf und sind nutzungsadäquat hergerichtet. Sie können im Zusammenhang mit den Wohnflächen im 1. OG genutzt werden.

Der Zuschnitt und die Raumaufteilung der Wohnungen entsprechen dabei den heutigen Anforderungen an Wohnraum.

4 Bodenwert

4.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m²	785
Bauland	m²	785

4.2 Richtwert / Vergleichswert

Das Bewertungsgrundstück befindet sich inder Bodenrichtwertzone Nr. 40001 "Ippendorf".

Von www.boris.nrw.de wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 ein Bodenrichtwert für ein erschließungsbeitragsfreies Vergleichsgrundstück in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung in der Havelstraße / Pregelstraße in Höhe von 940 €/m² (ebf) bei zweigeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von 300 m² benannt.

Richtwert (ebf) zum 01.01.2025	€/m²	940
Grundstücksgröße	m²	300
Nutzungsart		W-Gebiet
Geschossigkeit		II
zulässige Geschosse		I-II
vorhandene Geschosse		II + ausgeb. DG

Nachfolgend wird aufgrund der Eigenschaften der vorhandenen Bebauung der Bodenrichtwert angemessen angepasst.

	Größe	Faktor			
Umrechnungskoeffizent des Richtwertgrundstücks	300	1,070			
Umrechnungskoeffizent des Bewertungsgrundstücks	785	0,923			
		0,863			
Anpassung über die Umrechnungsfaktoren	940	x	0,863	811	€/m²
			rd.	810	€/m²

Es ist darauf hinzuweisen, dass üblicherweise für Grundstücke mit Wohnungs- und Teileigentum ein Zuschlag vorzunehmen ist. Dagegen ist auf dem Grundstücksmarkt für die genannte Bodenrichtwertzone in 2026 eine rückläufige Tendenz des Bodenrichtwerts ersichtlich. Damit heben sich der Zu- sowie der Abschlag in etwa gegenseitig auf, so dass nachfolgend keine weitere Anpassung des angemessen anzusetzten Bodenrichtwerts erfolgt.

gewählter, angemessener Wert

Bauland (ebf)	€/m²	810

4.3 Berechnung des Bodenwertes

Bauland (ebf)					
m²	785	à €	810	€	635.850

4.1.4 Bodenwertanteil des Miteigentums

Bodenwert		€	635.850
MEA	395 / 1.000	€	251.161
Rundung		-€	1.161
Bodenwertanteil des Miteigentums gerundet		€	250.000

Der Bodenwertanteil beträgt bei einer Wohnfläche von 152 m² rund 1.643 €/m² WF.

5 Ertragswert

5.1 Ertragswertparameter

5.1.1 Marktsituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

5.1.2 Vermietungssituation

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

5.1.3 Aktueller Jahresrohertrag

Laut vorliegender Aufstellung vom Auftraggeber ergibt sich folgende Aufteilung (Rundungsdifferenzen aus Rückrechnung):

Nutzungsart	m²/St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m²/St	€ gesamt	€ p. m²/St	€ gesamt
Wohnen	61,38	4,35	266,76	52,15	3.201,12
Appartement	41,56	13,10	544,50	157,22	6.534,00
Hobby	49,23	0,00	0,00	0,00	0,00
EP Garage	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Flächen gesamt	152,17	5,33	811,26	63,98	9.735,12
Stellplätze gesamt	1	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktueller Rohertrag vermietet gesamt			811,26		9.735,12

5.1.4 Marktüblicher Jahresrohertrag

Die nachfolgende Ausweisung / Berechnung erfolgt kumuliert nach Nutzungsarten:

Nutzungsart	m²/St	Nettokaltmiete pro Monat		Nettokaltmiete pro Jahr	
		€ p. m²/St	€ gesamt	€ p. m²/St	€ gesamt
Appartement	41,56	11,00	457,16	132,00	5.485,92
Wohnen	61,38	10,50	644,49	126,00	7.733,88
Hobby	49,23	3,00	147,69	36,00	1.772,28
Flächen gesamt	152,17	8,21	1.249,34	98,52	14.992,08
EP Garage	1	50,00	50,00	600,00	600,00
Marktüblicher Jahresrohertrag gesamt			1.299,34		15.592,08

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

Die Berechnung der Over- und Underrenterträge erfolgt in der Anlage 1, die ermittelten Beträge werden bei der Ermittlung des Ertragswertes zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

5.1.5 Liegenschaftszinssatz

Die vormalige Niedrigzinspolitik der EZB, Steuererleichterungen und Hilfsprogramme haben dazu beigetragen, größere wirtschaftliche Einbrüche bedingt durch die Corona-Pandemie zu verhindern. Die wirtschaftliche Erholung wird jedoch inzwischen durch den weltweiten Rohstoffmangel, die Unterbrechung von Lieferketten und den Fachkräftemangel gebremst. Dies führt zu steigenden Preisen, insbesondere im Energiesektor, und zu einer hohen Inflationsrate.

Darüber hinaus hat auch der Russland-Ukraine-Krieg unmittelbare Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, wobei die deutsche Wirtschaft aufgrund der Abhängigkeit von den Erdgas-Lieferungen aus Russland besonders betroffen ist.

Ferner führen die versorgungungsrechtlichen Vorgaben der derzeitige Regierung, die in Folge teilweise wieder zurückgenommen wurden, zu weiteren Verunsicherungen am Markt.

Die EZB hat Anfang Juni 2024 den Leitzins erstmals um 25 Basispunkte auf 4,25 % gesenkt und somit die bisherige Geldpolitik beendet. Da sich die Inflation dem angestrebten Wert von 2,00 % genähert hat, erfolgten weitere Zinssenkungen um 75 bzw. 25 Basispunkte. Um die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zu unterstützen wurde der Leitzins Anfang Juni 2025 um weitere 25 Basispunkte gesenkt und liegt aktuell bei 2,00 %.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn weist in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für vermietete Eigentumswohnungen mit einem Alter über 35 Jahre von 2,26 %, bei einer Standardabweichung (σ) von 0,42 %-Punkten, aus. Den Ableitungen des Gutachterausschusses lagen eine durchschnittliche Gesamtnutzfläche von 59 m², ein durchschnittlicher Kaufpreis von 3.255 €/m² (Standardabweichung 799 €/m²), eine durchschnittliche Miete von 11,55 €/m² p. Monat und eine Restnutzungsdauer von 31 Jahren zugrunde, wobei eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berücksichtigt wurde.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage, der Ausstattung und dem Zustand des Objektes sowie der Lage innerhalb Bonns und aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums sowie der steigenden Anzahl an Haushalten und der damit verbundenen steigenden Nachfrage nach Wohnraum, ist der Liegenschaftszinssatz entsprechend anzupassen.

Für das Objekt wird ein der Lage und der Vermietungssituation entsprechender Liegenschaftszinssatz von 2,20 %, abgeleitet aus dem Marktgeschehen für vergleichbare Objekte, angesetzt.

Darüber hinaus führt der gewählte Liegenschaftszinssatz zu einem Kaufpreis von 2.277 €/m² sowie zu einem Faktor vom 23,1-fachen des aktuellen Jahresrohertrags und ist entsprechend den vorstehend aufgeführten Auswertungen als marktüblich bzw. angemessen anzusehen.

5.1.6 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Dem Objekt und der Ausstattung entsprechend werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Verwaltungskosten		
Wohneinheiten	€/St	360,00
EP Garage	€/St	50,00
Instandhaltungskosten		
Appartement	€/m²	14,00
Wohnen	€/m²	14,00
Hobby	€/m²	7,00
EP Garage	€/St	100,00
Mietausfallwagnis		
pauschal	%	2,00
Betriebskosten (nicht umlagefähig)		
pauschal	%	2,00
(entspricht 2,05 €/m² bei einer WF von 152 m²)		

5.2 Berechnung des Ertragswertes

5.2.1 Marktüblicher Jahresrohertrag (aus 5.1.4) € 15.592

5.2.2 Bewirtschaftungskosten pro Jahr (Ansätze aus 5.1.6)

Verwaltungskosten				
Wohneinheiten				
St	2 à €	360,00	€ 720	
EP Garage				
St	1 à €	50,00	€ 50	
Verwaltungskosten gesamt			€ 770	€ 770
(entspricht 4,94 % des Jahresrohertrages)				

	Instandhaltungskosten							
	Appartement							
	m²	41,56	à €	14,00	€	582		
	Wohnen							
	m²	61,38	à €	14,00	€	859		
	Hobby							
	m²	49,23	à €	7,00	€	345		
	EP Garage							
	St	1	à €	100,00	€	100		
	Instandhaltungskosten gesamt				€	1.886	€ 1.886	
	(entspricht 12,10 % des Jahresrohertrages)							
	Mietausfallwagnis							
	%	2,00	von €	15.592			€ 312	
	Betriebskosten (nicht umlagefähig)							
	%	2,00	von €	15.592			€ 312	
	Bewirtschaftungskosten pro Jahr gesamt						€ 3.280	- € 3.280
	(entspricht 21,04 % des Jahresrohertrages)							
5.2.3	Jahresreinertrag							€ 12.312
5.2.4	Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwertanteil des Miteigentums aus 4.1.4)							
	%	2,20	von €	250.000				- € 5.500
5.2.5	Reinertrag der baulichen Anlagen							€ 6.812
	Restnutzungsdauer	J.	30					
	Liegenschaftszinssatz	%	2,20					
	Kapitalisierungsfaktor		21,79					
	Zwischensumme							€ 148.433
	Rundung							€ 1.567
5.2.6	Ertragswert der baulichen Anlagen							€ 150.000
5.3	Ertragswert							
	Bodenwertanteil des Miteigentums (aus 4.1.4)							€ 250.000
	Ertragswert der baulichen Anlagen (aus 5.2.6)							€ 150.000
	Ertragswert aus marktüblichen Erträgen							€ 400.000
	Sonderwerte aus Anlage 1							- € 30.000
	Einbehalte zum Bewertungsstichtag gesamt							- € 10.000
	Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag							€ 360.000

6 Zusammenfassende Beurteilung

Der Verkehrswert von ertragsorientierten Objekten ist aus dem Ertragswert abzuleiten.

Der Ertragswert für das zu bewertende Objekt wurde auf der Basis des aktuellen und marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages unter Berücksichtigung der dem Objekt angemessenen Bewirtschaftungskosten sowie des der Lage und dem Marktgeschehen entsprechenden Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Immobilienrichtwert für Wohnungen (70 m² WF, mittel bis gute Ausstattung, 1. OG sowie Wohnanlage mit 25 WE) Ippendorf/Venusberg von 3.900 €/m² (± 433 €/m²) ermittelt.

Lt. dem zuständigen Gutachterausschuss liegt der Rohertragsfaktor für vermietete Eigentumswohnungen (über 35 Jahre) bei 23,7 (± 3,1).

Lt. Immobilienpreiskalkulator von Boris-NRW liegt der Immobilienpreis für eine vergleichbare Wohneinheit bei 350.000 €. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die hier zu bewertende Wohneinheit aufgrund der Eigenschaften im Immobilienpreiskalkulator nicht direkt erfasst wird.

Aktuell werden Eigentumswohnungen in einem Umkreis von 1,0 km um den Bewertungsstandort je nach Lage, Baujahr, Ausstattung und Wohnungsgröße zwischen 2.415 und 4.187 €/m³ bzw. im Mittel für 3.767 €/m² angeboten.

Der ermittelte Verkehrswert führt zu einem Wertanteil (ohne Ertragsanteil des Stellplatzes) von rd. 2.277 €/m² sowie einem Rohertragsfaktor von 23 und ist entsprechend der Lage und Ausstattung als marktgerecht einzustufen.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Wertanteil durch den Anteil der Hobbyräume negativ beeinflusst wird.

Der ermittelte, mängelfreie sowie sonderwertfreie Verkehrswert führt zu einem Wertanteil (ohne Ertragsanteil des Stellplatzes) von rd. 2.632 €/m² sowie einem Rohertragsfaktor von 26 und ist entsprechend der Lage und Ausstattung ebenfalls als marktgerecht einzustufen.

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den 395/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem freistehenden, voll unterkellerten, zweigeschossigen Dreifamilienhaus mit Dachgeschoss und voll unterkellertem, eingeschossigen Anabu sowie zwei Garagen und Außenstellplatz bebauten Grundstück, Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 1509 verbunden mit Sondereigentum an der rückwärtigen Wohnung und der zur Straße hin gelegenen Appartementwohnung im 1. Obergeschoss sowie an den dazu gehöhrenden Räumen im Kellergeschoss, 2 Speicherräumen und der Garage im Aufteilungsplan blau umrandet

Saalestraße 4 - 53127 Bonn

wird auf Basis des Ertragswertes zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€	360.000

(i. W.: dreihundertsechzigtausend EUR)

8 Anlagen

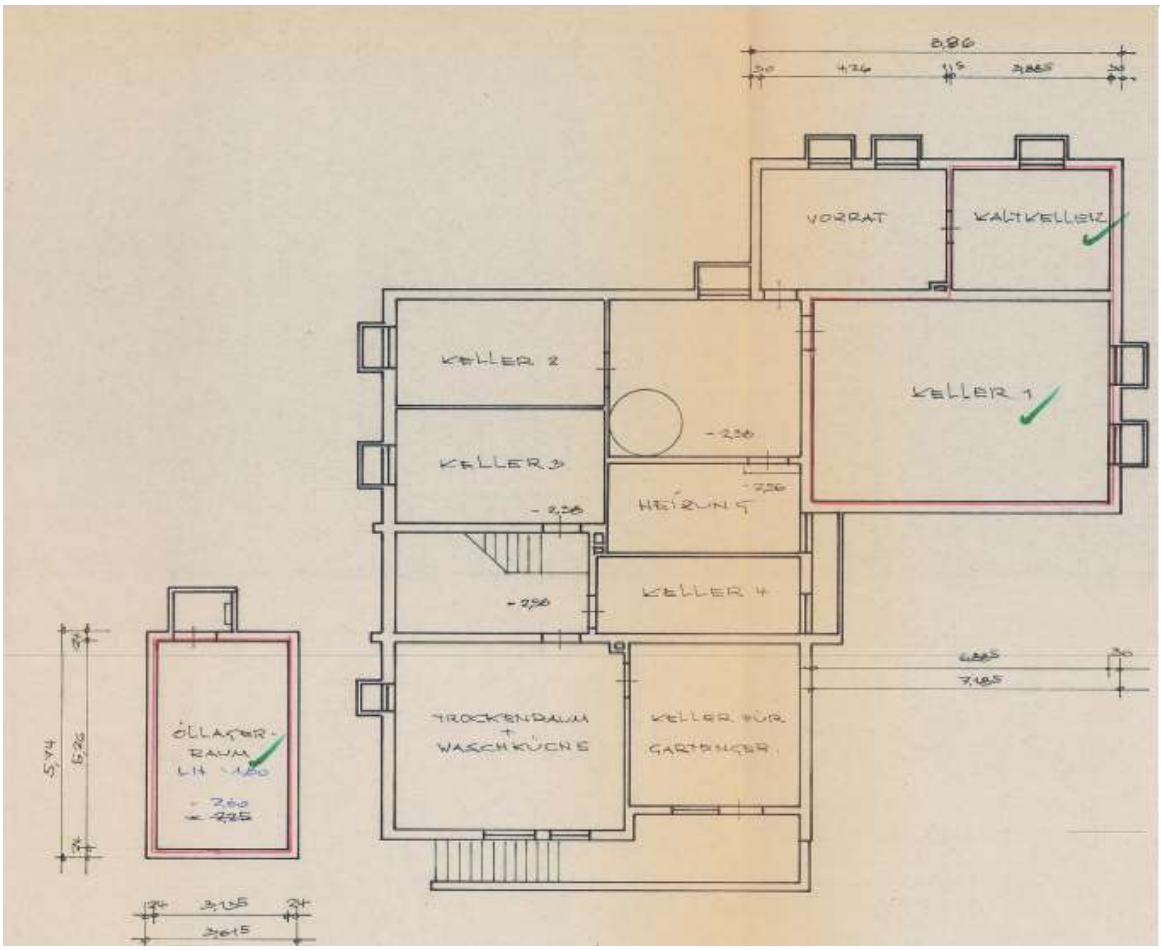
- Sonderwertermittlung
- Grundrisse / Schnitt
- Wohnflächenaufstellung

MEA (WE + Appartement im 1. OG sowie Garagenstellplatz) - Saalestraße 4 - 53127 Bonn
Sonderwertermittlung

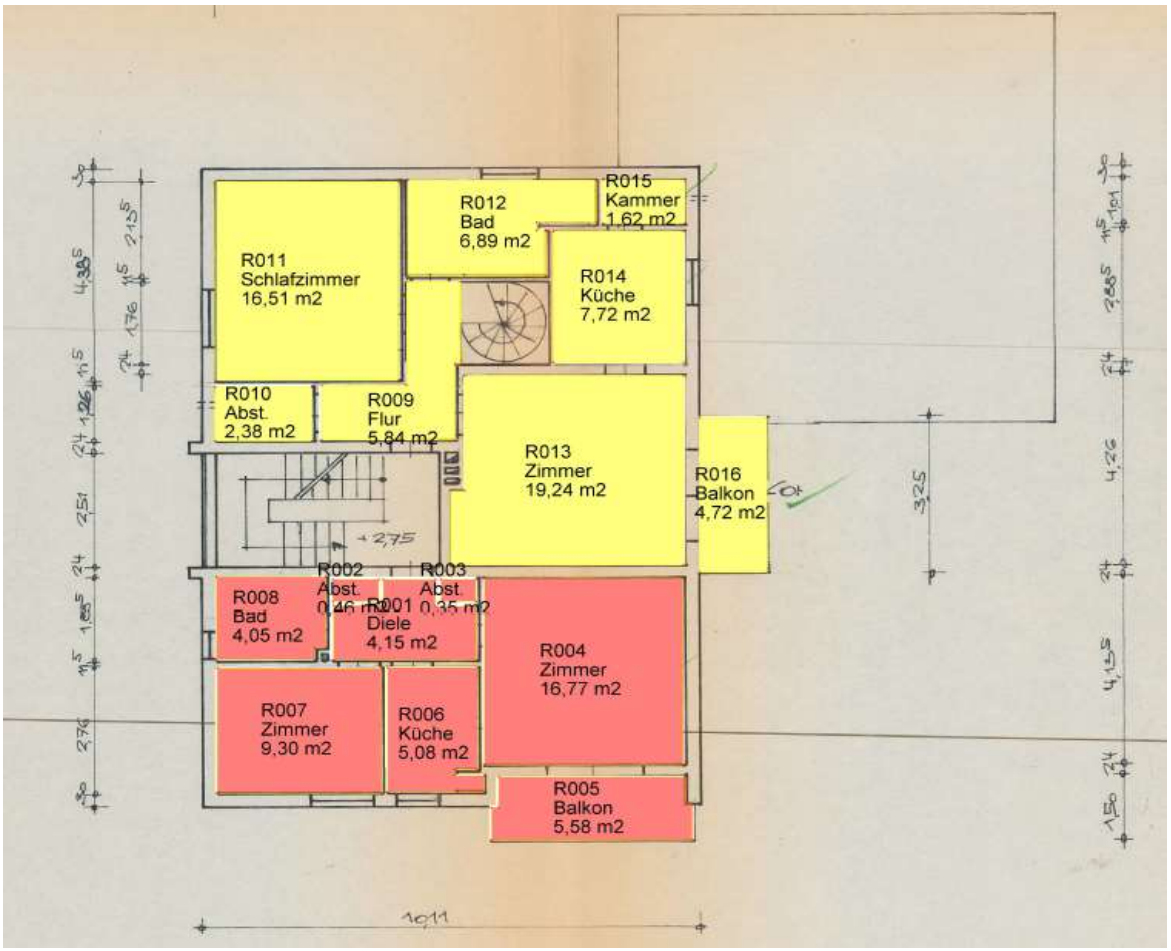
Stichtag 21.10.2025 LiZi 2,20 %	Jahr 1 20.10.2026 €	Jahr 2 20.10.2027 €	Jahr 3 20.10.2028 €	Jahr 4 20.10.2029 €	Jahr 5 20.10.2030 €	Jahr 6 20.10.2031 €	Jahr 7 20.10.2032 €	Jahr 8 20.10.2033 €	Jahr 9 20.10.2034 €	Jahr 10 20.10.2035 €
Wohnen, 61,38 m²: Vertragsmiete 266,76 € p.M.; marktüblich 644,49 € p.M.; Incentive -368,41 € p.M. vom 21.10.2025 bis 20.10.2028; Incentive -322,39 € p.M. vom 21.10.2028 bis 20.10.2031; Incentive -269,47 € p.M. vom 21.10.2031 bis 20.10.2034										
Incentives etc.	-4.420,92	-4.420,92	-4.420,92	-3.868,68	-3.868,68	-3.868,68	-3.233,64	-3.233,64	-3.233,64	0,00
Gesamt (exkl. Leerstand BK)	-4.420,92	-4.420,92	-4.420,92	-3.868,68	-3.868,68	-3.868,68	-3.233,64	-3.233,64	-3.233,64	0,00
MAW % 2,00	88,42	88,42	88,42	77,37	77,37	77,37	64,67	64,67	64,67	0,00
Leerstand BK	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt	-4.332,50	-4.332,50	-4.332,50	-3.791,31	-3.791,31	-3.791,31	-3.168,97	-3.168,97	-3.168,97	0,00
Diskont.-faktor	0,9785	0,9574	0,9368	0,9166	0,8969	0,8776	0,8587	0,8402	0,8221	0,8044
Barwert	-4.239,35	-4.147,94	-4.058,69	-3.475,11	-3.400,43	-3.327,25	-2.721,19	-2.662,57	-2.605,21	0,00

Barwert 21.10.2025 - 20.10.2035	-30.637,74
kein über diesen Zeitraum hinausgehender Barwert	0,00
Zwischensumme	-30.637,74
Rundung	637,74
Sonderwerte zum Stichtag gerundet	-30.000,00
davon Leerstandskosten zum Stichtag gerundet	0,00

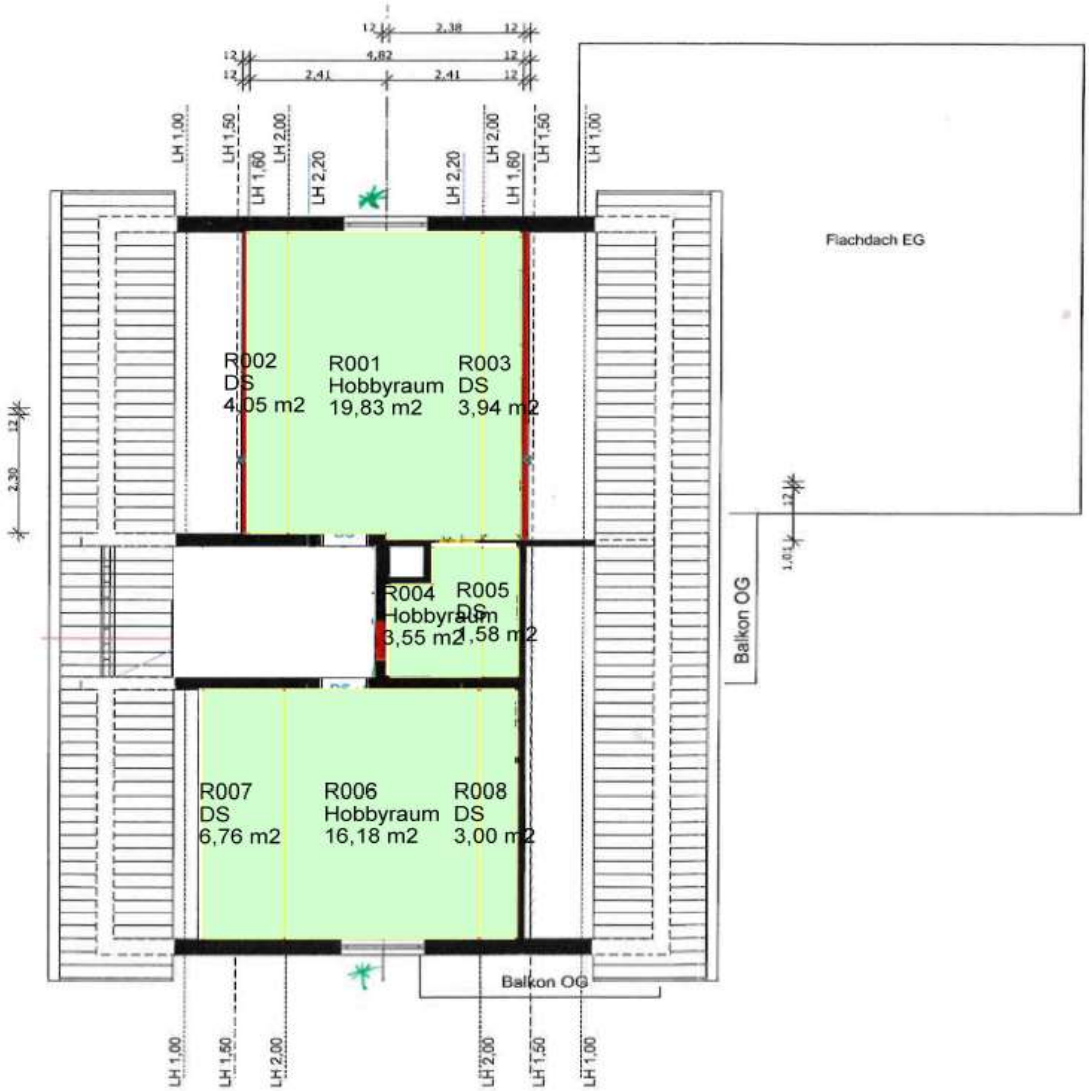
(Berechnungsgrundlage 360 Tage/Jahr)



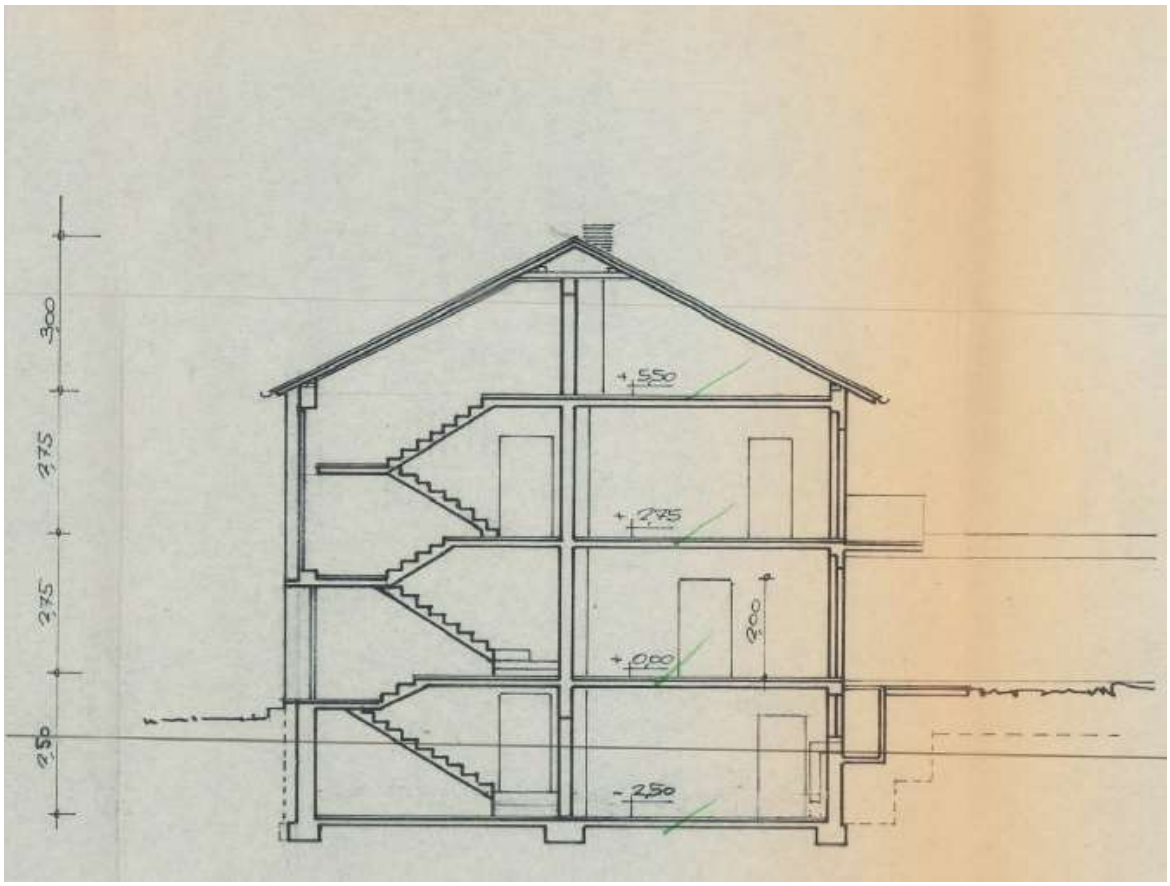
Untergeschoss (M. ca. 1:100)



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



Dachgeschoss (M. ca. 1:100)



Schnitt (M. ca. 1:100)

MEA (WE + Appartement im 1. OG sowie Garagenstellplatz) - Saalestraße 4 - 53127 Bonn

Wertermittlungsstichtag 21. Oktober 2025 Wohnflächenaufstellung

Lage	Bezeichnung	Kurzbez.	Fläche m²	Anrechnung %	WF / NF m²	Bemerkung
App. - 1. OG	Diele	R001	4,15	100,00	4,15	
	Abst.	R002	0,46	100,00	0,46	
	Abst.	R003	0,35	100,00	0,35	
	Praxis	R004	16,77	100,00	16,77	
	Balkon	R005	5,58	25,00	1,40	
	Küche	R006	5,08	100,00	5,08	
	Büro	R007	9,30	100,00	9,30	
	Bad	R008	4,05	100,00	4,05	
Summe App. - 1. OG					41,56	
WE - 1. OG	Flur	R009	5,84	100,00	5,84	
	Abst.	R010	2,38	100,00	2,38	
	Schlafzimmer	R011	16,51	100,00	16,51	
	Bad	R012	6,89	100,00	6,89	
	Wohnzimmer	R013	19,24	100,00	19,24	
	Küche	R014	7,72	100,00	7,72	
	Speisekammer	R015	1,62	100,00	1,62	
	Balkon	R016	4,72	25,00	1,18	
Summe WE - 1. OG					61,38	
WE - Hobby - DG	Hobbyraum	R001	19,83	100,00	19,83	
	DS	R002	4,05	50,00	2,03	
	DS	R003	3,94	50,00	1,97	
	Hobbyraum	R004	3,55	100,00	3,55	
	DS	R005	1,58	50,00	0,79	
	Hobbyraum	R006	16,18	100,00	16,18	
	DS	R007	6,76	50,00	3,38	
	DS	R008	3,00	50,00	1,50	
Summe WE - Hobby - DG					49,23	
Summe WE (1. OG + DG)					110,61	
Wohnfläche gesamt					152,17	