

## Exposee

**über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für den 1382/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundbesitz für das Grundstück in 53604 Bad Honnef, Hauptstraße 141.**

## Gemarkung Honnef Flur 16 Flurstück 1280

## Objekt:

Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten, im 2. Obergeschoss mit Kellerraum, bewohnt. Stellplätze auf dem Grundstück.

Baujahr: 1971

## Grundstücksfläche:

Flurstück 1280: 517m<sup>2</sup>

Wohnflächen: 57,60 m<sup>2</sup>



**Foto 1:** Außenansicht am 20.09.2022

**VERKEHRSWERT DES  
1382/10.000 MITEIGENTUMSANTEILS:**

**121.000,00 EUR  
(inkl. Sicherheitsabschlag von 10%)**

## HINWEIS:

**Die Besichtigung konnte lediglich von außen durchgeführt werden.**

## WERTERMITTLUNGSSTICHTAG:

20.09.2022

BUNDESLAND:	Nordrhein-Westfalen
KREIS/KREISFREIE STADT:	Rhein-Sieg-Kreis
ORT, EINWOHNERZAHL:	Bad Honnef, ca. 26.000 Einwohner
ORT, VERKEHRSANBINDUNG UND ENTFERNUNGEN:	Bad Honnef liegt rechtsrheinisch am Siebengebirge südöstlich von Bonn. Die Stadt unterteilt sich in einen Berg- und einen Talbereich mit den Stadtteilen Stadtmitte, Selhof, Rhöndorf und Aegidienberg. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Stadtmitte.  Durch die Nähe zu Bonn ist die Stadt Sitz von Verbänden, gilt als Tagungs- und Kongressstadt und weist eine vergleichsweise hohe Kaufkraft auf.
<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Bonn (ca. 25 km entfernt), Köln (ca. 50 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 90 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 42 (ca. 2 km) Richtungen Bonn und Neuwied <u>Autobahnzufahrt:</u> A 59 über B 42 Kreuz Bonn-Ost (ca. 20 km entfernt) A 3 Anschlussstelle Bad Honnef/Linz (ca. 1,5 km) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Bad Honnef (ca. 2 km) <u>Flughafen:</u> Köln/Bonn (ca. 40 km entfernt) Frankfurt (ca. 130 km entfernt)	
INNERÖRTLICHE LAGE UND INFRASTRUKTUR:	Das Bewertungsobjekt liegt im Bad Honnefer Stadtteil Stadtmitte und dort in Tallage am östlichen Rand. In der Tallage von Bad Honnef mit rd. 19.000 Einwohnern gibt es zahlreiche Kirchen, mehrere Kindergärten und drei Grundschulen, mehrere Vereine, ein Gewerbegebiet, Geschäfte, Einzelhändler, Gaststätten und Hotels. Die Entfernung des Bewertungsobjekts zum Stadtzentrum Bad Honnef beträgt ca. 1,5 km. Die Verbindung zum Bergbereich erfolgt über die Schmelztalstraße (L144).
UMGEBUNGSBEBAUUNG, NUTZUNGEN UND PARKPLÄTZE:	In der näheren Umgebung befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Es befinden sich Stellplätze auf dem Grundstück.

**UMWELTEINFLÜSSE:**

Das Klima des Talbereichs Bad Honnefs wird hauptsächlich von der Lage am Südhang des Siebengebirges bestimmt. Warme, aus West und Süd kommende Luftströmungen sorgen ganzjährig für ein mildes Klima. Im Bergbereich sind die Temperaturen im Mittel zwei Grad Celsius niedriger mit stärkeren Winden.

**DERZEITIGE NUTZUNG:**

Einseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten, 2 Garagenstellplätze im Untergeschoss, weitere Stellplätze auf dem Grundstück.

**GRUNDSTÜCKSZUSCHNITT:**

Das Grundstück ist trapezförmig geschnitten.  
Flurstück 1280:  
Breite ca. 25,00 m  
Tiefe westliche Grenze ca. 16,00 m  
Tiefe östliche Grenze ca. 26,00 m

**LAGE DER GEBÄUDE  
UND DER FREIFLÄCHEN,  
ERSCHLIEßUNG,  
GRENZVERHÄLTNISSE:**

Das Bewertungsobjekt wird erschlossen durch die Straße „Hauptstraße“. Das Gebäude steht straßenseitig mit im Mittel rd. 20m Abstand zur öffentlichen Straße und mit rd. 7,20 Abstand zur westlichen, rd. 7,30m zur östlichen und rund 4,00-10,00m zur nördlichen Grundstücksgrenze. Von der Straße aus führt die Zufahrt über die Flurstücke 1285 und 1287 auf das besagte Grundstück. Die Stellplätze befinden sich vor und neben dem Gebäude. Der Eingang des Erdgeschosses befindet sich an der östlichen Gebäudeseite.

**VERSORGUNGSLEITUNGEN UND  
ABWASSERBESEITIGUNG:**

Vorhanden

**BAUGRUND/BODENGÜTE:**

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund für den bebauten Bereich, soweit augenscheinlich ersichtlich. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation soweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.  
(Vergleich Altlasten)

**TOPOGRAFIE:**

Das Gebäude befindet sich in weitestgehend ebener Lage.

**BAUPLANUNGSRECHT:**

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Honnef in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2012, redaktionelle Fortschreibung am 24.06.2021. Das betreffende Flurstück liegt

im Bereich der Darstellung als Wohnbaufläche. Im nördlichen Bereich ist ein Streifen als Grünfläche dargestellt. Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Honnef vom 22.09.2022 gilt folgendes:

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit wird nach §34 BauGB beurteilt. Es gibt eine Gestaltungssatzung, die laut Auskunft der Stadt Bad Honnef hier anzuwenden ist.

#### BAUORDNUNGSRECHT:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Unterlagen sowie der Baubeschreibung durchgeführt.

Der Bauakteneinsicht vom 18.08.2022 waren folgende Unterlagen und Baugenehmigungen zu entnehmen:

Bauschein mit der Nummer 603/1971 vom 10.12.1971:  
„Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Garagen und zwei PKW-Einstellplätzen, Herstellung von Stahlbetonkonstruktionen und einer Hausentwässerung (Kanalentschluss)“.

Rohbauabnahmeschein vom 08.06.1972.  
Bescheinigung des Schornsteinfegers zur Schlussabnahme vom 17.10.1972.  
Schlussabnahmeschein vom 10.11.1971.

Bauschein mit der Nummer 555/1972 vom 01.12.1972:  
„Einbau einer ölbefeuerten Warmwasserheizungsanlage“.

Gebrauchsabnahmeschein vom 11.12.1972.

Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem WEG vom 26.05.1982-AZ6-63Dro/Dps (Antrag vom 13.05.1982).

Gewerbeanmeldung vom 01.02.1990 „Reinigungsfirma“, Abmeldung 15.09.1992

#### BAULASTEN:

Mit Schreiben der Stadt Bad Honnef vom 20.07.2022 wurde mitgeteilt, dass auf dem Flurstück 1280 keine Eintragungen im Baulistenverzeichnis vorliegen. Mit Schreiben der Stadt Bad Honnef vom 30.09.2022 wurde mitgeteilt, dass auf dem Flurstück 1285 eine Erschließungsbaulast zu Gunsten des Flurstückes 1280 liegt.

DENKMALSCHUTZ:

In der aktuellen Denkmalliste der Stadt Bad Honnef vom 10.06.2019 ist das Objekt nicht als Denkmal aufgeführt.

WOHNUNGSBINDUNG/MIETBINDUNG:

Mit Schreiben vom 08.07.2022 der Stadt Bad Honnef wurde mitgeteilt, dass für das o.g. Grundstück keine Wohnungsbindung besteht.

ALTLASTEN:

Mit Schreiben der Stadt Bad Honnef vom 20.07.2020 wurde mitgeteilt, dass nach den dort vorliegenden Informationen das Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastenverdächtige Fläche erfasst ist.

BERGBAU

Mit Schreiben der Bezirksregierung Köln, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 27.07.2022 wurde mitgeteilt, dass das Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegt. In den dort vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

ABGABENRECHTLICHER ZUSTAND:

Aufgrund schriftlicher Mitteilung der Stadt Bad Honnef vom 22.09.2022 ergibt sich für das Grundstück des Bewertungsobjekts folgendes:

„Das Objekt Hauptstraße 141 ist über die Hauptstraße erschlossen. Es fallen keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB an. Die Hauptstraße befindet sich in der Straßenbaulast des Landesbetriebes NRW, der für einen Fahrbahnaußenausbau kostenmäßig aufkommt. Die Nebenanlagen sind erstmalig hergestellt. Bei einem beitragsfähigen Ausbau der Teileinrichtungen (Gehwege, Beleuchtung etc.) werden Straßenbaubeiträge nach dem KAG NRW erhoben. Aufgrund der aktuellen Lage kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden, ob Straßenbaubeiträge anfallen werden.“

ENTWICKLUNGSZUSTAND:

Baureifes Land gem. §3 Abs. 4 ImmoWertV.

GEBÄUDEART UND ANZAHL DER EINHEITEN:

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 6 Wohnungseigentümern. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Stellplätze im Untergeschoss, weitere Stellplätze befinden sich vor und neben dem Gebäude. Laut Bauakte ist der Wohnung kein eigener Stellplatz zugeordnet.

BAUJAHR:

1971

## GEBÄUDEBESCHREIBUNG:

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund der Bauakten und der Ortsbesichtigung (von außen). Da der Bauakte keine Baubeschreibung beilag, wird von einer dem Baujahr entsprechende Bauweise ausgegangen.

### Nach Ortsbesichtigung und Bauakten:

**Außenwände:** gemauert, verputzt und gestrichen, 40cm dick, nicht gedämmt.

**Gründung:** Nach statischer Berechnung in den Außenmaßen und der Betongüte.

**Wände:** Im Kellergeschoß aus Beton B 120, sonst Bims Vollsteine V 25/II. Treppenhaus- und Kellertrennwände aus Kalksandstein KSV 100/II. Zimmertrennwände aus Bimsbauplatten V 25/II.

**Isolierung:** Horizontal zweimal mit 500g bekiester Bitumenpappe. Vertikal von außen mit einem Zementtrapputz und einem zweimaligen Kaltbitumenanstrich.

**Decken:** In Stahlbeton B 225 nach statischer Berechnung.

**Treppen:** Wie vor, mit Kunststeinbelag und Geländer in Stahlkonstruktion.

**Bodentreppe:** Dachausstieg als Fertigteiltreppe.

**Balkone:** Wie Decken mit Stahlbeton B 225 und Geländer in Stahlkonstruktion.

**Dach:** Der Dachstuhl wird aus imprägniertem Fichtenholz Kl. A-B errichtet und eingedeckt mit Flachdacheternit.

**Schornsteine:** Aus Simokrat-Formsteinen nach den Vorschriften des Lieferwerkes in MG. III.

**Innenputz:** Der Innenputz wird doppellagig mit Gipskalkmörtel hergestellt. Isolierung außerdem mit 1500g/qm Steinwollebaumatten im 2. OG auf der Dachdecke.

**Außenputz:** Doppellagig als Rauhputz/ glatt abgerieben und mit Fassadenfarbe gestrichen. Sockel glatt abgerieben m. Zementmörtel, sowie mit Fassadenfarbe gestrichen.

**Fenster:** In Kiefernholz, innen deckend lackiert von außen deckend lackiert. Die Fenster erhalten eine Verglasung aus 8/4 Bauglas, sowie je ein Flügel mit Drehkippschlag. Fenstertüren m. Hebebeschlag. Kellerfenster in Stahlkonstruktion.

**Türen:** Limba-Türblätter lasiert. Futter u. Bekleidung wie vor, Fichtenholz lackiert.

**Fußböden:** Im Keller 8cm Beton B 120 u. 2 cm Zementstrich. In den Geschossen schwimmender Zementestrich n. DIN-Vorschrift mit PVC-Belag, außer Wohnzimmer Parkett u. Bad-WC Steinzeugfliesen.

**San-Installation:** Wasserleitungen werden in Kupferrohr verlegt. Ausrüstung: Küchen m Doppelspülstein, Bad-WC m. Klosettkörper u. Waschbecken aus san. Porz. Sowie Stahl- Badewanne emailliert.

**Warmwasserbereitung:** über Heizung

**Heizung:** Warmwasser Zentralheizung mit Oel-/ Feuerung

**Elektroinstallation:** Keller mit Feuchtraumkabel, sonst Iso-

lierrohr mit NYA-Leiter.

**Garage:** Es ist der Einbau von Stahlkipptoren vorgesehen.

**Einstellplätze:** Es werden außerdem 2 PKW-Einstellplätze angelegt und mi Betonrasensteine befestigt.

**Einfriedung:** Mit Drahtzaun auf Betonsockel

**Vorgarten:** Der Vorgarten wird als Ziergarten angelegt, mit Rasen und Ziersträuchern.

**Außenanlagen:**

Der Zugang/ Zufahrt zum Haus ist befestigt. Die Zufahrt erstreckt sich von der Straße, vorbeigehend an den benachbarten Gebäuden zum Bewertungsobjekt.

Der rückwärtige Teil hinter dem Gebäude ist als Wiese angelegt.

#### **Sonstige bauliche Anlagen:**

Keine

#### **AUFTeilung, WOHNFLÄCHEN:**

Die Aufteilung ergibt sich aus der Bauakte. Die Wohnflächen ergeben sich aus den Bauzeichnungen der Bauakte und sind im Anhang angegeben. Die Wohnfläche laut Bauakte beträgt 57,60m<sup>2</sup>.

#### **Aufteilung:**

##### **Wohnung 2. OG links:**

Zugang über die Hauseingangstür mittig des Gebäudes. Vom Treppenhaus erreicht man die Wohnung im 2. OG links. Diele, davon abgehend Abstellkammer, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche. Vom Wohnzimmer aus erreicht man den Balkon.

Über das Treppenhaus erreicht man laut Bauzeichnungen das Kellergeschoss, wo sich ein der Wohnung zugeordneter Kellerraum befindet. Im Keller befindet sich ein Waschkeller, ein Heizungsraum und zwei Garagen.

#### **BAULICHER ZUSTAND, BAUSCHÄDEN/BAUMÄNGEL, REPARATUR- UND MODERNISIERUNGSBEDARF:**

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem altersgemäßen Zustand. Aussagen über Modernisierungen oder Instandhaltungen können hier vom Gutachter nicht getroffen werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat.

Am nördlichen Bereich der Fassade ist ein Bereich, der sich grün abgesetzt hat. Vermutlich handelt es sich hierbei um Moosablagerungen.

#### ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN:

Siehe hierzu die Ausführungen unter „Privatrechtliche Situation“, Energieausweis. Es wird von baujahrestypischen Eigenschaften unter Berücksichtig teilweise unterstellter Modernisierungsmaßnahmen ausgegangen.

#### AUßenanlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Hausanschlüsse
- Die Zufahrten zu der Garage und Stellplätzen
- Einfriedungen
- Gartenanlagen (Rasen, Baum-, Heckenbepflanzung) Baumbestand.
- Befestigte Fläche (Zuwiegung) rund um das Gebäude
- Rückwärtiger Bereich: überwiegend Rasenfläche mit einigen Bäumen, tlw. befestigt

#### Fotos vom 20.09.2022



Foto 2: Ansicht Straße



Foto 3: Ansicht Straße Richtung Osten



Foto 4: Haustür



Foto 5: Nordansicht



Foto 6: Rückansicht



Foto 7: Nordsseite