

## Exposee

**über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch** für den 50,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Königswinter, Flur 2, Flurstücke 1795, 1798, 1801, Hauptstraße 470, 472, 474, Rheinallee 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 2a, 2b, 2c; verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum Nr. 89 des Aufteilungsplanes. und 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Königswinter, Flur 2, Flurstücke 1795, 1798, 1801, Hauptstraße 470, 472, 474, Rheinallee 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 2a, 2b, 2c; verbunden mit dem Sondereigentum an dem PKW-Stellplatz Nr. 166. des Aufteilungsplanes.

### Objekt:

Wohnungseigentum: die Wohnungseigentums-gemeinschaft erstreckt sich auf die oben ge-nannten Grundstücke, sowie 9 Atriumhäusern, 90 Eigentumswohnungen, 5 Büros und 99 Kel-lerräumen, sowie 328 PKW-Einstellplätzen in zwei Tiefgaragengeschoßen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dach-geschoss des Gebäudes in der Hauptstraße 470, der Kellerraum befindet sich im Kellerge-schoss.

Teileigentum: Stellplatz in der Tiefgarage.

Baujahr: 1997

Grundstücksfläche:

Flurstück 1795: 4.316m<sup>2</sup>

Flurstück 1798: 1.522m<sup>2</sup>

Flurstück 1801: 443 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 49,72 m<sup>2</sup>



Foto 1: Außenansicht am 15.10.2024

Verkehrswert:

**Wohnungseigentum 185.000€**

**(inkl. Sicherheitsabschlag von 10%)**

**Teileigentum (PKW-Stellplatz) 13.500€**

Hinweis:

**Die Besichtigung konnte lediglich von außen durchge-führt werden. Der Stellplatz konnte besichtigt werden.**

Wertermittlungsstichtag:

15.10.2024

BUNDESLAND:	Nordrhein-Westfalen
KREIS/KREISFREIE STADT:	Rhein-Sieg-Kreis
ORT, EINWOHNERZAHL:	Königswinter, ca. 41.000 Einwohner
ORT, VERKEHRSANBINDUNG UND ENTFERNUNGEN:	<p>Königswinter ist eine Stadt im Rhein-Sieg-Kreis mit rund 41.000 Einwohner. Die Stadt liegt rechtsrheinisch am Siebengebirge südöstlich von Bonn und gliedert sich in einen Berg- und einen Talbereich. Die Stadt ist in insgesamt 9 Stadtteile gegliedert. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Königswinter, im Bereich der Altstadt mit rund 5.000 Einwohner.</p> <p><u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Bonn (ca. 15 km entfernt), Köln (ca. 40 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 80 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 42 (ca. 500 m) Richtungen Bonn und Neuwied</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 59 über B 42 Kreuz Bonn-Ost (ca. 8 km entfernt) A 3 Anschlussstelle Bad Honnef/Linz (ca. 8 km)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Bahnhof Königswinter (ca. 1 km)</p> <p><u>Flughafen:</u> Köln/Bonn (ca. 30 km entfernt) Frankfurt (ca. 140 km entfernt)</p>
INNERÖRTLICHE LAGE UND INFRASTRUKTUR:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Königswinter im Bereich der südlichen Altstadt. Dieser Bereich befindet sich in unmittelbarer Nähe des Rheins.</p> <p>Im Talbereich gibt es zahlreiche Kirchen, mehrere Kindergärten und einige Grundschulen, mehrere Vereine, Gewerbegebiete, Geschäfte, Einzelhändler, Gaststätten und Hotels.</p> <p>Die Entfernung des Bewertungsobjekts zum Stadtzentrum Königswinter beträgt wenige Meter. Die Verbindung zum Bergbereich erfolgt über die Ferdinand-Mühlens-Straße (L331).</p>
UMGEBUNGSBEBAUUNG, NUTZUNGEN UND PARKPLÄTZE:	<p>In der näheren Umgebung befindet sich überwiegend Wohnbebauung, sowie kleinere Cafés und Einzelhandel. Die Fußgängerzone ist in unmittelbarer Umgebung. Es befinden sich Stellplätze in der Tiefgarage.</p>

UMWELTEINFLÜSSE:	Das Königswinterer Klima ist im Bundesvergleich mild. Die Jahresdurchschnittstemperatur (Mittel 1971 bis 2000) liegt bei 10,9 Grad Celsius, wobei es bedeutende Schwankungen zwischen Tal- und Bergbereich gibt.
DERZEITIGE NUTZUNG:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gebäude Hauptstraße 470, 472, 474, sowie Rheinallee 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 2a, 2b, 2c, hier Hausnummer 470. Es handelt sich um ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Atriumhäusern, 90 Wohneinheiten, 5 Büros und einer Tiefgarage mit 328 Stellplätzen.
GRUNDBUCHAUSZUG VOM:	28.06.2024
ABTEILUNG II:	Blatt 2589 Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an 200 Tiefgaragenstellplätzen), für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Königswinter Blatt 2131 Bestandsverzeichnis Nr. 3, 4 und 6. Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wege- und Gararendurchfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Königswinter Flur 2 Nr. 1786, 1787 und 1802 (Blatt 2131).  Blatt 2666: Lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an 200 Tiefgaragenstellplätzen), für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Königswinter Blatt 2131 Bestandsverzeichnis Nr. 3, 4 und 6. Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wege- und Gararendurchfahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Königswinter Flur 2 Nr. 1786, 1787 und 1802 (Blatt 2131).
LAGE DER GEBÄUDE UND DER FREIFLÄCHEN, ERSCHLIEßUNG, GRENZVERHÄLTNISSE:	Das Bewertungsobjekt wird erschlossen durch die Straße „Hauptstraße“ und „Rheinallee“. Die zu bewertende Wohnung befindet sich Dachgeschoss im Gebäudeteil Hauptstraße 470, zum Rhein hin. Das Gebäude steht im Norden grenzständig (Flurstück 1801). Zur Rheinallee und zur Hauptstraße hin steht das Gebäude teilweise grenzständig. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich auf der Seite der Hauptstraße.

Der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt von Seite der Hauptstraße aus.

**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. Darüberhinausgehende Untersuchungen wurden nicht angestellt. (Vergleich Altlasten)

**TOPOGRAFIE:**

Das Grundstück ist an der Hauptstraße höher gelegen als an der Rheinallee.

**BAUPLANUNGSRECHT:**

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter. Der FNP stellt für das Bewertungsobjekt ein Kerngebiet (MK) sowie eine Fläche für den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkplatz) dar. Des Weiteren liegt das Bewertungsobjekt innerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes (WHG, LWG NRW).

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Königswinter vom 24.07.2024 gilt folgendes:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 10/5 (1988).

Der Bebauungsplan hat folgende Festsetzungen:

- Parkplatz mit Kiosk und WC-Anlage
- L und Ü

**BAUORDNUNGSRECHT:**

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

Der Bauakteneinsicht vom 20.08.2024 waren folgende Unterlagen und Baugenehmigungen zu entnehmen:

Bauschein mit der Nummer 63603/94/II vom 20.02.1995 „Neubau eines Wohngebäudes mit Büros und 2-geschossiger Tiefgarage“.

Abschließende Fertigstellung vom 10.06.1997.

Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.04.1995, AZ 64-31 01/II.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen laut Bauakte nicht.

**BAULASTEN:**

Mit Schreiben der Stadt Königswinter vom 24.07.2024 wurde mitgeteilt, dass auf den Flurstücke 1795, 1798, 1801 Baulasteintragungen feststellbar sind. Es handelt sich um eine Vereinigungsbaulast)

**DENKMALSCHUTZ:**

Mit Schreiben der Stadt Königswinter vom 24.07.2024 wurde mitgeteilt, dass auf den Grundstücken sich weder ein Baudenkmal, noch ein eingetragenes Bodendenkmal befindet.

**WOHNUNGSBINDUNG /  
MIETBINDUNG:**

Mit Schreiben vom 06.08.2024 der Stadt Königswinter wurde mitgeteilt, dass für die o.g. Grundstücke keine Wohnungsbindung besteht.

**ALTLASTEN:**

Mit Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 24.07.2024 wurde mitgeteilt, dass nach den dort vorliegenden Informationen das Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nachrichtlich als komplett sanierte Altablagerung mit der Nummer 5309/033-0 erfasst ist. Im Rahmen von Baumaßnahmen wurden die ganzen künstlichen Auffüllungen im Jahr 1995 ausgehoben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Bei der Bewertung bleiben die Altlasten daher unberücksichtigt.

**BERGBAU:**

Mit Schreiben der Bezirksregierung Köln, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 02.08.2024 wurde mitgeteilt, dass die genannten Grundstücke außerhalb von verliehener Bergwerksfelder liegen. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

**ABGABENRECHTLICHER ZU-  
STAND:**

Aufgrund schriftlicher Mitteilung der Stadt Königswinter vom 25.07.2024 ergibt sich für das Grundstück des Bewertungsobjekts folgendes:

Es wird folgendes bescheinigt:

Beiträge „Hauptstraße!

- a) Erschließungsbeiträge nach BauGB werden nicht mehr erhoben

- b) Anliegerbeiträge nach KAG NW werden nach anliegerbeitragspflichtigem Ausbau erhoben
- c) Kanalanschlussbeiträge werden nicht mehr erhoben.

#### Beiträge Rheinallee

- a) Erschließungsbeiträge nach BauGB werden nicht mehr erhoben
- b) Anliegerbeiträge nach KAG NW werden nach anliegerbeitragspflichtigem Ausbau erhoben
- c) Kanalanschlussbeiträge werden nicht mehr erhoben.

#### ENTWICKLUNGSZUSTAND:

Baureifes Land gem. §3 Abs. 4 ImmoWertV.

#### GEBÄUDEART UND ANZAHL DER EINHEITEN:

Die Eigentumsgemeinschaft umfasst das Gebäude Hauptstraße 470, 472, 474 und Rheinallee 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 2a, 2b, 2c. Insgesamt umfasst das Gebäude 99 Wohneinheiten mit Tiefgarage in zwei Geschossen und Büros. Das Gebäude hat zwei Tiefgaragengeschosse, und 5 oberirdische Geschosse (EG, 1. OG, 2. OG, 3.OG, 4.OG) und ein Dachgeschoss.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im freistehenden mehrgeschossigen Gebäudekomplex. Der Zugang zur Wohnung erfolgt von der Hauptstraße 470 aus. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss, auf der Seite zum Rhein hin.

Zu der Wohneinheit gehört laut Aufteilungsplan ein Kellerraum, sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage.

#### BAUJAHR:

1997

#### GEBÄUDEBESCHREIBUNG:

Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund der Bauakten und der Ortsbesichtigung (von außen). Da das Gebäude nur von außen besichtigt werden konnte, wird von einer baujahrtypischen Bauweise und Ausstattung ausgegangen.

#### Nach Ortsbesichtigung und Bauakten:

Massive Bauweise, Baujahrsüblich

Putz auf 6cm-Wärmedämmplatten

Gasheizung

Flachdach Begrünung

Satteldach mit Dachpfannen

Türen und Fenster: Holz, farbig

Standplatz Müll: innerhalb des Gebäudes

#### BESONDERE BAUTEILE:

-

#### AUFTEILUNG, WOHNFLÄCHEN:

Die Aufteilung und die Wohnflächen ergeben sich aus dem Aufteilungsplan, sowie aus dem Bauantrag. Der Aufteilungsplan gibt eine Wohn- und Nutzfläche von 53m<sup>2</sup> an, die Bauakte gibt die reine Wohnfläche mit 49,72m<sup>2</sup> an. Es wird die Wohnfläche der Bauakte für die Bewertung angesetzt.

#### Aufteilung laut Bauzeichnung:

##### *Wohnung DG:*

Zugang über die Hauseingangstür des Gebäudes an der Hauptstraße 470. Vom Treppenhaus erreicht man die Wohnung entweder über den Aufzug oder die Treppe im Dachgeschoss. Eintritt in die Wohnung, Diele, davon abgehend Küche, Wohnzimmer mit Dachloggia, Badezimmer, Schlafzimmer und kleiner Flur mit Abstellraum.

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

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem altersgemäßen und gepflegten Zustand. Aussagen über Modernisierungen oder Instandhaltungen können hier vom Gutachter nicht getroffen werden, da keine Innenbesichtigung stattgefunden hat. Anhand der Protokolle der WEG wird angenommen, dass die gemeinschaftlichen Anlagen stets instandgehalten werden.

#### ENERGETISCHE EIGENSCHAFTEN:

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

#### AUßENANLAGEN:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Hausanschlüsse
- Die Zufahrten zu der Tiefgarage
- Einfriedungen
- Gartenanlagen (Rasen, Baum-, Heckenbepflanzung), Baumbestand.

## Fotos vom 15.10.2024



Foto 2: Eingangsbereich



Foto 3: Eingangsbereich EG



Foto 4: Zufahrt Tiefgarage



Foto 5: Gebäude von der Hauptstraße aus



Foto 6: Zufahrt Tiefgarage



Foto 7: Stellplatz 166