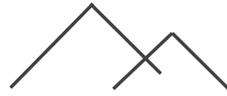


Dipl.-Ing. Petra Schotten



Sachverständigenbüro Schotten
Strangheidgesweg 49
53347 Alfter

Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

Tel. 02222 - 979738
Fax 02222 - 979736
Mobil 0171 - 3776136

petra.schotten@t-online.de

Datum: 29.01.2024
Az.: G12/2023

GUTACHTEN (Internetversion)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

- **481/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der Wohnung Haus 2 im Dachgeschoss Mitte nebst Kellerraum im Kellergeschoss/Tiefgaragengeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet.
- **34/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss/Tiefgaragengeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 1042 bezeichnet.



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 28.11.2023 ermittelt mit

Grundbuch von Beuel

• Blatt 14330:

Wohnungseigentum Nr. 15: rd. 304.000,00 €

• Blatt 14357:

Tiefgaragenstellplatz Nr. 1042: rd. 13.500,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

023 K 001/23

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Teilungserklärung	14
2.5	Privatrechtliche Situation	16
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	19
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	19
2.6.2	Bauplanungsrecht	21
2.6.3	Bauordnungsrecht	22
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	23
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	23
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	24
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	24
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	24
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus	25
3.2.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	27
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	29
3.2.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	30
3.2.4	Zustand des Gemeinschaftseigentums	30
3.3	Außenanlagen	33
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 und an dem Stellplatz Nr. 1042	34
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	34
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	36
3.4.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	37
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	38
4	Ermittlung des Verkehrswerts	40
5	Verkehrswert	40

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekte:	<ul style="list-style-type: none"> • 481/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15. • 34/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 1042.
Kurzbeschreibung:	<p>Bei der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um eine Wohneigentumsanlage, bestehend aus 3 aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern (Haus 1 bis Haus 3) mit insgesamt 21 Wohnungen und 22 Pkw-Stellplätzen in der Tiefgarage. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Dachgeschoss des mittleren Mehrfamilienhauses (Haus 2 mit 11 Wohneinheiten). Die Häuser verfügen über ein gemeinsames Kellergeschoss mit Tiefgarage, in dem sich das ebenfalls zu bewertende Teileigentum, Tiefgaragenstellplatz Nr. 1042, befindet. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand des Wohnhauses mit den beiden zu bewertenden Sondereigentumen ist normal und hinterlässt einen gepflegten Gesamteindruck.</p>
Grundbuch- und Katasterangaben:	<p>Grundbuch von Beuel Blatt 14330, 481/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 71, Flurstück 385, Heinrich-Heine-Str. 9, 11, 13, Rudolf-Hahn-Str. 26, 28, 30A verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus 2 im Dachgeschoss Mitte nebst Kellerraum im Kellergeschoß/Tiefgaragengeschoß im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet.</p> <p>Grundbuch von Beuel Blatt 14357, 34/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 71, Flurstück 385, Heinrich-Heine-Str. 9, 11, 13, Rudolf-Hahn-Str. 26, 28, 30A verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss/Tiefgaragengeschoß im Aufteilungsplan mit Nr. 1042 bezeichnet.</p>
Wertermittlungstichtag:	28.11.2023 (Ortstermin)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 2002
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 70 m ²
Grundstücksgröße, lfd. Nr. 1:	ges. 2.031 m ²

Anteiliger Bodenwert:	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungseigentum Nr. 15, rd. 125.500 € • Teileigentum Nr. 1042, rd. 8.900 €
Mietverhältnisse:	Zum Stichtag vermietet.
Hausgeld:	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnungseigentum Nr. 15, rd. 245 €/Monat • Teileigentum Nr. 1042, rd. 20 €/Monat
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk
Abgabenrechtlicher Zustand:	Beitrags- und abgabefrei
Baulasten:	Stellplatz- und Vereinigungsbaulast
Altlasten:	keine

Grundbuch Blatt 14330: Wohnungseigentum Nr. 15

vorl. Ertragswert, rd.	302.000,00 €
vorl. Ertragswert/Rohhertrag:	31,18
vorl. Vergleichswert, rd.	326.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), rd.	-8.000,00 €
Ertragswert, rd.	294.000,00 €
Vergleichswert, rd.	318.000,00 €
Verkehrswert, rd.	304.000,00 €
Verkehrswert/Wohnfläche, rd.:	4.330 €/m ² Wfl.

Grundbuch Blatt 14357: Pkw-Einstellplatz Nr. 1042

Ertragswert, rd.	14.400,00 €
Vergleichswert, rd.	12.200,00 €
Verkehrswert, rd.	13.500,00 €

Werteinfluss der Rechte in Abteilung II (gem. ZVG §§ 50, 51):

Abt. II/1:	Grunddienstbarkeit (Recht zur Erstellung von Bau- und Baunebenanlagen).	Ersatzbetrag = ± 0,00 €
------------	---	-------------------------

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekte:

- 481/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15.
- 34/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 1042.

Objektadresse: Heinrich-Heine-Str. 9, 11, 13,
Rudolf-Hahn-Str. 26, 28, 30A
53225 Bonn (Beuel)

Hier:
Heinrich-Heine-Str. 11, 53225 Bonn

Grundbuch- und Katasterangaben: Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Beuel Blatt 14330, lfd. Nr. 1 und Blatt
14357 lfd. Nr. 1

Grundbuch von Beuel Blatt 14330

481/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 71, Flurstück 385, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Heinrich-Heine-Str. 9, 11, 13, Rudolf-Hahn-Str. 26, 28, 30A, groß: 20,31 a, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus 2 im Dachgeschoss Mitte nebst Kellerraum im Kellergeschoss/Tiefgaragengeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet.

Grundbuch von Beuel Blatt 14357

34/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 71, Flurstück 385, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Heinrich-Heine-Str. 9, 11, 13, Rudolf-Hahn-Str. 26, 28, 30A, groß: 20,31 a, verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss/Tiefgaragengeschoss im Aufteilungsplan Nr. 1042 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 014316 bis 014358); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es bestehen Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Gartenflächen, im Aufteilungsplan mit G1, G2, G6, G7, G8, G9, G17, G18 und T1, T2, T6, T7, T8, T9, T17 und T18 bezeichnet.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes der beiden Sondereigentume auf die Eintragungsbewilligung vom 03. Juli 2000 (Ur.-Nr. 1366/2000, Notar xxx) Bezug genommen; der Miteigentumsanteil ist übertragen aus Blatt 013084; eingetragen am 15. August 2000.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

Auftragseingang vom 27.07.2023

Eigentümer: xxx
Verfahrensbevollmächtigte:
xxx

xxx
Verfahrensbevollmächtigte:
xxx

Mieter: xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

Wertermittlungstichtag: 28.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag ermittelt. Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. D.h. die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag; gleichzeitig wird damit aber auch unterstellt, dass dieser Veräußerung ein üblicher Vermarktungszeitraum vorausgegangen ist. Das Datum der Ortsbesichtigung wird als Wertermittlungstichtag gewählt, da dieser i.d.R. die erforderlichen Sachverhaltsermittlungen durch Einholung der Behördenauskünfte etc. zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts eingeholt und mit den eigenen Erhebungen in der Ortsbesichtigung zum Abschluss gebracht werden.

Qualitätstichtag: 28.11.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 28.11.2023

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:

- xxx
- xxx
- xxx
- die Sachverständige

Amtliche Hausnummer: 53225 Bonn, Heinrich-Heine-Str. 11

Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Kein wertrelevantes Zubehör oder gewerbliches Inventar vorhanden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug Blatt 14330 vom 24.07.2023 (letzte Änderung am 27.02.2023)• Grundbuchauszug Blatt 14357 vom 24.07.2023 (letzte Änderung am 27.02.2023) <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersichtskarte• Stadtplanausschnitt• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 15.01.2024• Amtliche Bauakte der Stadt Bonn• Teilungserklärung vom 03. Juli 2000 (UR.-Nr. 1366/2000)• Bewilligung vom 14.03.1997 (UR-Nr. 623/97)• Aktueller Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bonn• Aktueller Bonner Mietspiegel• Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation• Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation• Auskünfte/Unterlagen der Hausverwaltung/WEG• Mietvertrag• Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen
Verwalter:	<p>Die WEG-Verwaltung erfolgt durch:</p> <p>xxx</p> <p>Ansprechpartner: xxx Tel.: xxx</p>

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mit Schriftsatz vom 14.07.2023 wurde die Unterzeichnerin beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen. Weiterhin wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes gebeten. Das auf dem Objekt befindliche Zubehör ist ebenfalls mitanzugeben.

Die Verfahrensbeteiligten wurden per Schreiben vom 06.11.2023 über den am 28.11.2023 geplanten Ortstermin unterrichtet. Am 28.11.2023 konnte eine Innen- und Außenbesichtigung der Versteigerungsobjekte durchgeführt werden. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die gemeinschaftlichen Bereiche nur eingeschränkt in Augenschein genommen werden konnten. Insbesondere konnten Solarium, Hausmeisterraum, Heizungs- und Hausanschlussraum nicht besichtigt werden.

Hinweis:

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Die in Abteilung II vorhandenen Eintragungen bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Bonn (ca. 336.465 Einwohner) Ortsteil Beuel Mitte (ca. 12.985 Einwohner) im Stadtbezirk Beuel (ca. 68.642 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 34,9 km entfernt) Bonn (ca. 3,0 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 60,2 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Pützchen, A59/A565 (ca. 2,20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bonn-Beuel Bf (ca. 0,8 km entfernt) Bonn Hbf (ca. 1,8 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 16,8 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk „Beuel“. Beuel ist ein Stadtbezirk von Bonn, der alle rechtsrheinischen Ortsteile von Bonn umfasst und im Norden an die Sieg-Mündung, Niederkassel und Troisdorf, im Osten an Sankt Augustin und im Süden an Königswinter grenzt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlich Teil des Ortsteils Beuel-Mitte, an der Grenze zum Ortsteil Limperich.

Die Innerortsstraße „Heinrich-Heine-Straße“ ist eine Parallelstraße der Elsa-Brandström-Straße bzw. der Rheinaustraße, die sich unmittelbar entlang des Rheinufer erstrecken. Durch den gut ausgebauten ÖPNV besteht eine zügige Verbindung nach Bonn, Köln und Siegburg. Über mehrere Buslinien bestehen Direktverbindungen zum Bonner Hauptbahnhof sowie in die Beueler Innenstadt. Das Bewertungsgrundstück liegt nur wenige Gehminuten vom Rhein entfernt. Außenstellplätze sind in fußläufiger Nähe des Bewertungsobjekts vorhanden.

Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Beeinträchtigungen:



Legende

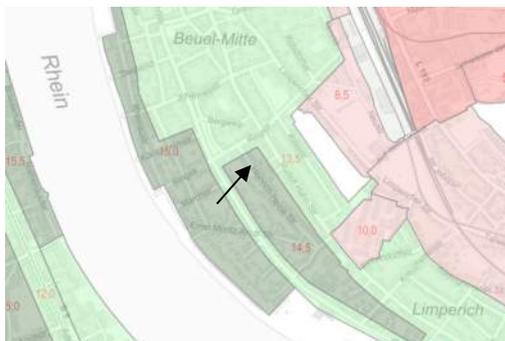


Das Bewertungsobjekt befindet sich an der verkehrlich gering frequentierten Heinrich-Heine-Straße. Erwartungsgemäß waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nur geringe Immissionen durch Straßenverkehr festzustellen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die mit Datum vom 06.07.2023 veröffentlichten aktualisierten Lärmkarten (Lärmkarten 4. Runde, 2022) zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an. In der 16. Verkehrslärmschutzverordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt, die beim Ausbau von Straßen in Wohngebieten nicht überschritten werden sollen:

- In den Nachtstunden: 49 db(A)
- Tagsüber: 59 db(A)

Die Lärmkarte weist keine erhöhten Lärmpegel auf.

Beurteilung der Lage:



Zur Beurteilung der Wohnlage hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 01.09.2020 einen neuen qualifizierten Mietspiegel für die Bundesstadt Bonn beschlossen, der eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und der Wohnlage bietet. Er ist auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Bonn entstanden und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er ist qualifiziert im Sinne des § 558 d BGB und ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in der Bundesstadt Bonn. Der qualifizierte Mietspiegel aus dem Jahr 2020 wurde nach 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst. In seiner Sitzung vom 5. Mai 2022 hat der Rat der Stadt Bonn der qualifizierten Fortschreibung des Mietspiegels mit Gültigkeit ab dem 30.06.2022 zugestimmt. Er berücksichtigt den „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ und damit eine Steigerung von 5,5 Prozent.

Die Wohnlagenbewertung einfach (Lage 1: bis 7 Punkte) bis sehr gut (Lage 4: ab 14,5 Punkte) wurde

vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vorgenommen und fortgeschrieben. Der aktuelle Mietspiegel verwendet die Wohnlagenkarte mit Stand vom 1. Mai 2018, die aufgrund struktureller Veränderungen vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 fortgeschrieben wurde. Die Wohnlage beschreibt und bewertet äußere Lagemerkmale - insbesondere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen - eines Gebiets, bzw. einer Straße sowie die Entfernung zum Zentrum (Zentralitätsfaktor).

Das Bewertungsobjekt befindet am südlichen Rand von Beuel-Mitte, wenige Gehminuten zum Rheinufer und dem Zentrum von Beuel entfernt. Die Lage der zu bewertenden Liegenschaft entspricht hiernach einer sehr guten Lage (Mietlage 4, Lagewertpunkt 14,5).

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- Wohnbauliche Nutzung (WR)
- Offene, II-geschossige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung;
- Parkflächen sind in begrenzter Anzahl auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Topografie:

Leichte Geländeneigung. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im Mehrfamilienhaus „Heinrich-Heine-Str. 11“ (Mittelhaus); die Dachterrasse ist nach Süd-Osten, der Balkon nach Süden ausgerichtet.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Gemarkung Beuel, Flur 71, Flurstück 385
Grundstücksgröße: 2.031 m²



Bemerkungen:

Das (Gesamt)Grundstück weist eine regelmäßige Grundstücksform auf.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Objekt befindet sich an einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, Stellplätze bzw. Parkbuchten im öffentlichen Straßenraum vorhanden;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Gasanschluss
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Kabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es wurden Bau- und Baunebenanlagen erstellt, die den benachbarten, rechtlich selbstständigen Eigentümergemeinschaften zur Be- und Mitbenutzung dienen (*siehe hierzu Abschnitt 2.5*).

Ferner besteht eine Stellplatz- und Vereinigungsbaulast zugunsten Flurstück 384 (*siehe hierzu Abschnitt 2.6.1*).

Darüber hinaus sind der Unterzeichnerin keine besonderen Grenzverhältnisse oder nachbarlichen Gemeinsamkeiten bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt/Verbraucherschutz und Lokale Agenda ist die Liegenschaft „Heinrich-Heine-Str. 9, 11, 13, Rudolf-Hahn-Str. 26, 28, 30A“ weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Teilungserklärung

Die Liegenschaft wurde gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Datum vom 03. Juli 2000 (UR.-Nr. 1366/2000) in insgesamt 21 Wohnungseigentume (WE 1 bis WE 21) und 22 Tiefgarageneinstellplätze (TG 1022 bis TG 1043) aufgeteilt; die Wohnungseigentume verteilt auf insgesamt 3 Mehrfamilienwohnhäuser.

Gemäß Anlage 2 zur Teilungserklärung bestehen für die Sondereigentümer der Erdgeschosswohnungen Nr. 1, 2, 6, 7, 8, 9, 17 und 18 des Aufteilungsplanes unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer das Sondernutzungsrecht an den zur jeweiligen Wohnung gehörenden Terrassen- und Gartenflächen (s. Außenanlagenplan der Anlage 3). Den beiden zu bewertenden Sondereigentumen wurde kein Sondernutzungsrecht eingeräumt.

Im Kellergeschoss sind auch Räume für Sauna, Solarium und/oder Fitnessräume gestattet. Im Erdgeschoss wird eine gewerbliche Nutzung für Praxen und Büros von der Eigentümergemeinschaft geduldet. In den Obergeschossen dürfen die Wohnungen nur zu Wohnzwecken oder ohne ausdrückliche Genehmigung zu beruflicher Tätigkeit der Bewohner selbst ohne Publikumsverkehr genutzt werden. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind die Eigentümer berechtigt, ihr Sondereigentum nach Belieben zu nutzen mit der Einschränkung, dass weder einem anderen Eigentümer noch einem Hausbewohner über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Evtl. behördliche Genehmigungen hat der betroffene Sondereigentümer selbst zu beantragen.

Zur weitergehenden Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung oder in den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen ist der Sondereigentümer nur mit der Zustimmung der Eigentümerversammlung berechtigt.

Ohne dingliche Wirkung wird vereinbart, dass – soweit z.B. Sauna, Solarium und/oder Fitnessräume etc. vorhanden sind -, deren Mitbenutzung auch durch Eigentümer oder Bewohner benachbarter von xxx GmbH oder deren Unternehmensgruppe erstellter Wohnobjekte gestattet wird. Gleiches gilt auch für Kinderwagen- und Fahrrad- sowie Müllräume, soweit sie lt. Aufteilungsplan entsprechend bestimmt sind.

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Zur Veräußerung bedarf es nicht der Zustimmung des Verwalters.

Bei Vermietung oder Verpachtung seines Sondereigentums ist der Sondereigentümer verpflichtet, den Verwalter unter Angabe von Mietbeginn, Name des Mieters und Personenzahl der Bewohner schriftlich zu verständigen. Die jeweils gültigen Haus-, Garagen- und Benutzungsordnung ist zum Bestandteil des Mietvertrages zu erklären

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die Instandhaltung der zur Garagenanlage gehörenden Gebäudeteile, Zugänge, Zufahrten, Verkehrsflächen und Einrichtungen obliegt nur den Garageneigentümern gemeinsam. Sind mehrere getrennte Garagenbereiche vorhanden, werden die Kosten für die einzelnen Bereiche unter den unmittelbar Beteiligten gesondert abgerechnet. Garageneigentümer sind, soweit sie nicht auch sonstige Sondereigentümer sind, an den Instandhaltungskosten des übrigen Gemeinschaftseigentums nicht zu beteiligen.

Im Übrigen wird auf Abschnitt 3.5 und auf die Teilungserklärung nebst zugehörigen Anlagen verwiesen.

Eigentümergeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz gebildet. Aus Gründen „einer rationellen, teilweise auch umweltfreundlichen Baudurchführung“ beabsichtigte der damalige Eigentümer des Grundbesitzes (ggf.) die unter II/1 aufgeführten Bau- und Baunebenanlagen zu erstellen, die mehreren Eigentümergeinschaften zur Be- und Mitbenutzung dienen sollten.

Zu diesem Zweck bestellte der damalige Eigentümer an jedem der Grundstücke, Flurstück 71-349 bzw. Flurstück 71-350, eine Grunddienstbarkeit wie unter II/1 aufgeführt und beantragte die entsprechende Eintragung im Grundbuch

- a) auf dem Flurstück 349 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 350,
- b) auf dem Flurstück 350 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 349.

Die aktuellen Flurstücksbezeichnungen können dem nebenstehenden Lageplan auf S. 16 entnommen werden.

Aus der Bewilligung geht hervor, dass die Einräumung des Rechts zur Be- und Mitbenutzung der unter Abteilung II/1 aufgeführten Anlagen mit der Maßgabe erfolgte, dass sich die jeweils Berechtigten an den Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten der zum Mitgebrauch bestimmte Anlagen zu beteiligen haben. Es dürfen nur die Anlagen und Einrichtungen benutzt werden, wie dies die baulichen Gegebenheiten der herrschenden und dienenden Grundstücke und Gebäude zulassen. Soweit alle oder eine der oben aufgezählten Anlagen auf dem dienenden Grundstück nicht vorhanden sind, haben die Eigentümer der herrschenden Grundstücke auch keinen Anspruch auf deren Herstellung.

Soweit hierüber Meinungsverschiedenheiten bestehen, ist zur endgültigen Festlegung der Kostenbeteiligung der Eigentümer bzw. bei den Wohnungseigentümergeinschaften der Verwalter des Objektes des dienenden Grundstücks nach billigem Ermessen gem. § 315 BGB berechtigt. Dies gilt auch für die Mitbenutzung der einzelnen eingangs aufgeführten oder tatsächlich erstellten Anlagen.

Im Gutachten wird aufgrund der wechselseitig eingeräumten Rechte und Pflichten davon ausgegangen, dass hierdurch keine bzw. nur unwesentliche Beeinträchtigungen resultieren, die somit auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts keinen quantifizierbaren bzw. keinen zu berücksichtigenden Werteeinfluss haben.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen oder (z.B. begünstigende) Rechte sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft vom 24.01.2023 bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis, eingetragen unter der Baulasterklärung Nr. 2707.

Hiernach wurde zugunsten des (Bau)Grundstückes Bonn, Rudolf-Hahn-Str., Gemarkung Beuel, Flur 71, Flurstück 349 Teil A (*jetzt: Flurstück 384*) folgende Baulast unter Baulast Nr. 2707 Seite 1 vom 04.05.1998/26.05.1998 eingetragen:

„(..)Die für das Bauvorhaben auf dem Baugrundstück notwendigen 7 Stellplätze (Haus 1 3 Stellplätze, Haus 2 4 Stellplätze) sollen in der noch zu errichtenden Tiefgarage auf dem Baulastengrundstück untergebracht werden. Bis zur Fertigstellung der Tiefgarage werden diese 7 Stellplätze provisorisch oberirdisch entsprechend der im Lageplan vom 28.01.1998 grün gekennzeichneten Fläche nachgewiesen. Die Stellplatzflächen sind dauernd und uneingeschränkt zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zur Verfügung zu stellen und von jeglicher anderweiter Bebauung freizuhalten. Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die Benutzung der Zufahrt. (...)“

Unter Baulast Nr. 2707, Seite 2 besteht zu Lasten des Grundstückes Gemarkung Beuel, Flur 71, Flurstück 385 (Baulastengrundstück) vom 17.05.2000/29.05.2000 folgender Eintrag:

„Die Baulasteintragung vom 26.05.1998 wird gelöscht bzw. geändert. 6 notwendige Stellplätze sind in den Baulastblatt-Nr. 3022 (3 Stellplätze) und Baulastblatt-Nr. 2762 (3 Stellplätze) gesichert. Der verbleibende eine Stellplatz wird statt oberirdisch in der Tiefgarage (siehe Grundrissplan Nr. 1022) nachgewiesen. Auf dem vorbezeichneten Grundstück wird zugunsten des Grundstückes Bonn, Rudolf-Hahn-Str. 26-30, Gemarkung Beuel, Flur 71, Flurstück 384, - im nachfolgenden Baugrundstück genannt – folgende Baulast eingetragen:

In Bezug auf das Kellergeschoss, die Tiefgarage, die Zufahrten, die Brandschutzbestimmungen einschließl. Rettungswege, die Feuerwehrezufahrt, die

Spielplatzflächen, gemeinsame Bauteile und die Gemeinschaftsanlage werden die im Lageplan vom 13.04.2000 eingefassten Flurstücke 384 und 385 wie ein Baugrundstück behandelt. Der Lageplan vom 13.04.2000 sowie der Kellergeschossgrundrissplan vom 13.04.2000 (Eingangsstempel) sind Bestandteil der Eintragung.

Darüber hinaus gehende Baulasten existieren nach Auskunft der Stadt Bonn nicht.

Hinweis

a) zur Stellplatzbaulast

Die Baulast bezüglich des Tiefgaragen-Stellplatzes Nr. 1022 (s. Grundrissplan vom 13.04.2000) wirkt sich weder auf die bauliche Ausnutzung aus, noch wird mit Bestehen der Baulast ein Anspruch der begünstigten Eigentümergemeinschaft auf eine Nutzung der Stellplatzfläche begründet; diese steht den Grundstückseigentümern der WEG mit dem zu bewertenden Sondereigentum weiterhin zur Verfügung. Eine ggf. bestehende einschränkende Wirkung auf die Dispositionsfreiheit (sogenannte „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“) ist für das zu bewertende Sondereigentum ebenfalls als vernachlässigbar gering zu bewerten. Aufgrund der Stellplatzbaulast ist somit keine wesentlich wertrelevante Beeinträchtigung auf den Verkehrswert des zu bewertenden Sondereigentums zu berücksichtigen.

b) zur Vereinigungsbaulast

Die v.g. baulichen Anlagen und Nebenanlagen dienen den beiden Eigentümergemeinschaften zur Be- bzw. Mitbenutzung. Planungsrechtlich wurde die Eintragung einer Vereinigungsbaulast erforderlich, da die v.g. Anlagen auf mehreren Grundstücken errichtet wurden. Die mit der Nutzung verbundenen Rechte und Pflichten, insbesondere der Kosten der Instandhaltung, Unterhaltung und Betriebskosten wurden wechselseitig mit der Bewilligung UR.-Nr. 623/1997 vom 14.03.1997 geregelt und dinglich gesichert (s. Abschnitt 2.5), so dass hierdurch keine wesentlichen Beeinträchtigungen resultieren.

Die im Baulastenverzeichnis unter Baulast Nr. 2707 eingetragenen Stellplatz- und Vereinigungsbaulast können daher insgesamt als nicht wesentlich wertrelevant vernachlässigt werden.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:



Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles; die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich um ein reines Wohngebiet (WR) mit 2-geschossiger Bebauung in offener Bauweise, in der sich die Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen entsprechend einfügt.

Satzungen:

Die Liegenschaft mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in der Zone II der Stellplatzablösesatzung der Stadt Bonn vom 26.03.1991. Der in der Gebietszone II zu zahlende Betrag beträgt 6.850 Euro.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit konnten der Bauakte folgende Genehmigungen entnommen werden:

- Vorbescheid 431598 vom 23.06.1997
- Bauantrag vom 09.02.2000, Errichtung eines 2-geschossigen Wohngebäudes mit Satteldach und insgesamt 11 Wohneinheiten (P 237.17/Haus 2)
- Baugenehmigung 436852 vom 26.04.2000, Errichtung eines Mehrfamilienhauses
- Fertigstellung „Heinrich-Heine-Str. 11“ am 21.12.2001
- Gestattung der vorzeitigen Nutzung mit Datum vom 15.02.2002
- Schriftliche Aufforderung der Stadt Bonn vom 21.10.2002 an den Bauunternehmer die abschließende Fertigstellung anzuzeigen zwecks Durchführung der Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung.

Anmerkung:

Einer handschriftlichen Notiz in der Bauakte der Stadt Bonn vom 15.09.2005 ist zu entnehmen, dass seitens der Stadt Bonn aufgrund des Insolvenzverfahrens des Bauunternehmers auf die Ausstellung eines Schlussabnahmescheins verzichtet wurde. Der Notiz ist zu entnehmen, dass keine Mängel mehr vorlagen.

Hinweis:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen der Baugenehmigung bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung sowie brandschutzrechtliche und –technische Bestimmungen wurden nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Die Grundstücke liegen an einer öffentlichen Straße. Nach Schreiben der Stadt Bonn vom 24.01.2024 wird mitgeteilt, dass für die Liegenschaft Gemarkung Beuel, Flur 71, Flurstück 385 mit dem zu bewertenden Sonder- und Teileigentum

- ein Erschließungsbeitrag nach §§127ff. BauGB nicht zu zahlen ist.
- ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW derzeit nicht zu zahlen ist.
- ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist.
- ein Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a-c BauGB nicht zu zahlen ist.

Für die weitere Bewertung wird zum Wertermittlungsstichtag der erschließungsbeitrags- und abgabefreie Zustand zugrunde gelegt.

Hinweis:

Grundlage der Bescheinigung ist die Sach- und Rechtslage am Tag der Erstellung der Bescheinigung. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Bonn schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Wohnungseigentum Nr. 15 und Stellplatz Nr. 1042:

Bei dem Wohnungseigentum handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit einem Wohn-/Essraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Dusche, Flur, Diele, Abstellraum, einer Dachterrasse und Balkon. Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller. Der Stellplatz Nr. 1042 befindet sich ebenfalls im Untergeschoss, in der Tiefgarage.

Vermietungssituation:

Wohnung und Stellplatz sind vermietet. Ein Mietvertrag wurde der Sachverständigen zur Verfügung gestellt. Bei dem Mietvertrag handelt es sich um einen üblichen Mietvertrag mit unbefristetem Mietverhältnis:

- Beginn Mietverhältnis: 01.06.2002
- Dauer Mietverhältnis: unbefristet
- Wohnfläche lt. Mietvertrag: 73,5 m²Wfl.
- Netto-Kaltmiete Wohnung: 670 €/Monat
- Miete Stellplatz: 43 €/Monat
(z.Zt. untervermietet an den Bruder)
- Nebenkosten: 147 €/Monat

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Ein evtl. angebrachter Abschlag stellt nicht die tatsächlich zu erwartenden Kosten zur Beseitigung der Bauschäden- und Mängel dar, sondern es ist die Höhe zu berücksichtigen, wie sie die Mehrzahl der Marktteilnehmer beurteilen würde.

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat¹. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus

Bei der Anfang 2000er Jahre errichteten Wohnanlage handelt es sich um ein Mittelhaus, bestehend aus 3 aneinanderggebauten Mehrfamilienhäusern „Heinrich-Heine-Str. 9, 11 und Rudolf-Hahn-Str. 30 a“ (Haus 1 bis Haus 3). Bei dem Wohnhaus mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um ein 2-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus (Haus 2), das über insgesamt 11 Wohneinheiten, mit jeweils 4 Wohneinheiten im Erd- und 1.Obergeschoss sowie 3 Wohneinheiten im Dachgeschoss verfügt.

Das Keller- bzw. Tiefgaragengeschoss wurde so ausgeführt, dass neben den Kellerabstell- und Gemeinschaftsräumen der Wohnungseigentümer auch 22 Pkw-Stellplätze (Tiefgarage P 237.66 mit Teileigentum Nr. 1022 bis Nr. 1043) untergebracht sind. Weitere 21 Tiefgaragenstellplätze sind in der benachbarten Tiefgarage (P 237.63) untergebracht zu der eine Durchfahrtmöglichkeit besteht. Bei den beiden Tiefgaragenteilabschnitten handelt es sich um eine mit der Eigentümergemeinschaft Rudolf-Hahn-Str. 26-30 gemeinsam genutzte Tiefgarage ohne bauliche Trennung, mit gemeinsamer Zu- und Ausfahrtmöglichkeit über eine gemeinsame Rampe, die auf einen Stichweg der „Rudolf-Hahn-Straße“ mündet. Die Tiefgarage ist durch ein elektrisches Rolltor geschützt; seitlich davon ist eine Zugangstür vorhanden.

Der Hauseingang ist ausgehend vom Straßenniveau über ein einstufiges Außenpodest, erreichbar. Die vertikale und horizontale Erschließung erfolgt über das zentral gelegene Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im Dachgeschoss des Mittelhauses.

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus „Heinrich-Heine-Str. 11“ <ul style="list-style-type: none">• Wohnhaus mit insgesamt 11 Wohnungen (Mittelhaus)• EG und 1.OG als Vierspänner, DG als Dreispänner errichtet;• 2-geschossig• Ausgebautes Satteldach• Kellergeschoss mit Tiefgarage
-------------	---

Baujahr:	Baujahr, ca. 2002 (Jahr der Bezugfertigkeit)
----------	--

¹ Vgl. Schulz: Ermittlung der Wertminderung bei Reparaturstau..., RDM, SV-Info, Nr. 2/95, Seite 3

**Modernisierungs-
/Instandhaltungsmaßnahmen:**

- 2021, Anstrich Treppenhaus im Dachgeschoss Haus Nr. 11;
- 2021, Austausch aller Briefkasten- und Klingelschilder im Außenbereich;
- 2023, Anstrich der Treppenhausfenster sowie der Fassadenholzelemente;

Anmerkung:

- In 2023 war die Verlegung von Glasfaserinnenkabeln vom Glasfasergebäudeverteiler (Keller/Versorgungsraum) bis an die Glasfaseranschlussdose in der jeweiligen Wohnung vorgesehen; inwieweit die Maßnahme abgeschlossen ist, ist nicht bekannt.

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bekannt.

Energieeffizienz:

Von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis (Auswertung des Energieverbrauchs) mit Datum vom 02.07.2018 (gültig bis 02.07.2028) zur Verfügung gestellt. U.a. sind nachfolgende Daten dem Energieausweis zu entnehmen:

Gebäude:

- „Heinrich-Heine-Str. 9-11/Rudolf-Hahn-Str. 30a“
- Baujahr des Gebäudes: 2000 (*Jahr des Bauantrags*)
- Baujahr des Wärmeerzeugers: 2015
- Anzahl der Wohnungen: 21 (Wohnfläche: 1.413m²)
- Gebäudenutzfläche (A_N): 1.695,6 m²
- Wesentlicher Energieträger der Heizung und Warmwasser: Erdgas
- Art der Lüftung: Fensterlüftung

Verbrauchskennwert:

- Endenergieverbrauch MFH: 84,4 kWh/(m²a)
- Primärenergieverbrauch MFH: 92,8 kWh/(m²a)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauchswert verglichen werden der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/m²a entfallen können. Im vorliegenden

Fall handelt es sich um einen Energieausweis gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014, die im Mai 2014 in Kraft getreten ist. Die Skala des Bandtachs reicht von 0 bis 250 kWh/m²a und zusätzlich wird der Energiebedarf des Gebäudes einer Effizienzklasse von A+ bis H zugeordnet.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt der Endenergieverbrauch (einschließlich mittlerer Energieverbrauch für Warmwasser) bei ca. 84,4 kWh/m²a. Dieser Wert liegt im noch grünen Bereich der Effizienzklasse C, unterhalb des Endenergieverbrauchs des Durchschnitts des Wohngebäudebestands der einen Vergleichswert von rd. 150 kWh/m²a (Effizienzklasse E) beträgt.

Hinweis:

Der bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses mit dem Bewertungsobjekt entspricht hiernach mindestens dem Dämmstandard der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995.

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

Es wurden keine Empfehlungen zur Modernisierung gemacht.

Im Gutachten werden die dem Baujahr entsprechenden Wärmeschutzanforderungen und eine der Bauweise entsprechende übliche energetische Qualität zugrunde gelegt, die in den Wertermittlungsansätzen eine entsprechende Berücksichtigung findet.

Außenansicht:

Wärmedämmverbundfassade mit Putzoberfläche in Verbindung mit Verblendmauerwerk an der Eingangsseite und teilweise an der Giebelseite.

3.2.1 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Fundamente aus Beton bzw. Stahlbeton (gem. statischen Erfordernissen)
Kellergeschoss:	Stahlbeton B25, Mauerwerk nach statischem Erfordernis;
Umfassungswände in Obergeschossen:	Stahlbeton B25, Mauerwerk nach statischem Erfordernis;

Innenwände:	<p>Tragende Innenwände: Stahlbeton B25, Mauerwerk nach statischem Erfordernis;</p> <p>Nicht tragende Innenwände: Mauerwerk, Trockenbau Ständerwände o.glw.</p>
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, schwimmender Estrich;
Treppenhaus:	<p>Geschosstreppen: Stahlbetonläufe mit Stahlbetonstufen, Natursteinbelag (Granit); Treppengeländer aus Metall mit vertikalen Füllungsstäben (weiß gestrichen), Massivholz-Rechteckprofil als Handlauf; Treppenhauswände: Rauputz gestrichen.</p> <p>Fenster: Holzrahmen (rot gestrichen) mit Doppelverglasung (aus ca. 2001)</p>
Hauseingangsbereich /Türen:	<p>Hauseingang: Einfügelige Hauseingangstür im Metallrahmen mit Lichtausschnitt (Zweifachverglasung, aus ca. 2001); Briefkastenanlage in seitlichem feststehendem Seitenelement der Haustür integriert; Klingelanlage inkl. automatischer Türöffner und Gegensprecheinrichtung; Eingang mit Beleuchtung; Treppenpodest, einstufig; Überdachung mit Metallverkleidung (rot);</p> <p>Wohnungseingangstüren: Holzzargen mit Türblättern aus Sperrholz, kunststoffbeschichtet; zum Teil mit Türspion;</p>
Dach/Ausbau:	<p>Wohnhaus: Satteldachkonstruktion mit Dachgauben; Dacheindeckung aus Betondachpfannen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech; Dachaufbauten mit Colorflex-Platten verkleidet;</p> <p>Tiefgarage: Begehbare Flachdach, Nutzung als Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen der Wohnungseigentümer (z.B. Terrassenflächen, Wegeerschließung, Grünanlage, Spielplatz);</p>

- Keller-/Tiefgaragengeschoss:
- Bodenbeläge: Zementestrich ohne Belag, gestrichen
 - Wandbekleidung: Beton, Mauerwerk, tlw. geweißt, tlw. Kalkmörtelputz mit Anstrich;
 - Deckenbekleidung: Überwiegend geweißt;
 - Kellertüren: Metalltüren (FH-Türen) lackiert; Abschluss der Abstellräume der Sondereigentümer mittels Holzspanplatten/-türen;

3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;

Elektroinstallation:

- Zähler und Hauptsicherungen im Kellergeschoss;
- Klingeltafel mit Türöffner und Sprechereinrichtung vorhanden;
- Unterverteiler mit Sicherungen der Einzelverbraucher im Wohnungseigentum;

Der Wertermittlung werden durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum sowie zeitgemäßer Absicherung (Sicherungskasten) in der Wohnung zugrunde gelegt.

Heizung:

- Gasheizung der Firma Viessmann aus 2015.
- Handtuch-Heizkörper in Bad und Dusche
- Platten-Heizkörper in übrigen Bereichen
- Gaszähler

Anmerkung:
Heizungsraum und Hausanschlussraum konnten nicht besichtigt werden

Lüftung: Innenliegende Sanitärräume mit mechanischer Entlüftung, übrige Bereiche, soweit ersichtlich herkömmlich (über Fenster) belüftet.

Warmwasserversorgung: Zentrale Warmwasserversorgung über die Gaszentralheizung.

3.2.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Besondere Bauteile:
- Kelleraußentreppe
 - Eingangüberdachung
 - Eingangstreppepodest

Besondere Einrichtungen: Keine bekannt.

3.2.4 Zustand des Gemeinschaftseigentums

Bauschäden und Baumängel: Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren bei der Inaugenscheinnahme folgende Bauschäden bzw. Mängel erkennbar:

- Kellerdurchgang: Setzungsrisse im Wandbereich und Türsturz feststellbar;

WEG- Protokollen der Eigentümerversammlung am 20.12.2023, 14.12.2022, 10.12.2021:

Den Protokollen der Eigentümerversammlungen konnten Beschlüsse für nachfolgende Maßnahmen entnommen werden:

Eigentümerversammlung vom 10.12.2021

- E-Mobilität
Es soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft werden, ob im Maximalfall 2 Stellplätze mit Wallboxen ausgestattet werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass insbesondere der Brandschutz in der mit der Eigentümergemeinschaft Rudolf-Hahn-Str. 26-30 gemeinsam genutzten Tiefgarage bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen ist. Die grobgeschätzten Kosten (incl. Infrastruktur mit gemeinschaftlichem Eigentum) betragen ca. 7.000 € je Wallbox. Die Kosten für die Machbarkeitsstudie für bis zu 30 Stellplätze belaufen sich auf 1.050 € netto. Die Kosten gehen zu Lasten der Rücklage.
Der Beschlussantrag wurde abgelehnt.
- Anstrich Treppenhaus im Dachgeschoss Haus Nr. 11
Bei einer Objektbegehung am 25.05.2021 wurden Risse und Verschmutzungen im Dachgeschoss des Treppenhauses festgestellt.

Die Eigentümerversammlung beschließt, den Verwalter zu beauftragen und zu ermächtigen, auf der Grundlage des vorliegenden Angebots der Firma xxx vom 13.07.2021 in Höhe von 952,00 € brutto den Auftrag über Verfügen der Risse und Anstrich des Dachgeschossbereiches im Treppenhaus des Hauses Nr. 11 zu erteilen. Die Finanzierung erfolgt aus den Rücklagen.

- Austausch aller Briefkasten- und Klingelschilder im Außenbereich

Die Eigentümerversammlung beschließt, Lieferung und Montage von 21 Briefkasten- und Klingeltaster-Abdeckungen sowie Namensschilder zum Preis von 480,00 € brutto. Die Finanzierung erfolgt aus der Rücklage.

Eigentümerversammlung vom 14.12.2022

- Kabelanschlussvertrag TKD Novelle, eventuelle Kündigung des Vertrages

Mit Änderung des TKG (Telekommunikationsgesetz) beschließt die Bundesregierung, dass die Umlagefähigkeit des TV-Anschlusses über jegliche Arten von Festnetzen, sowie aus Gemeinschafts-SAT-Anlagen über die Betriebskosten nicht mehr möglich sein wird. Dies gilt ab dem 01.07.2024 für laufende Verträge.

Die Eigentümerversammlung beschließt das Vertragsverhältnis mit Vodafone spätestens zum 30.06.2024 zu kündigen. Die Verwaltung werden Bewohner und Eigentümer mit Vorlauf auf die Möglichkeit von Abschluss von Einzelverträgen mit Vodafone oder anderen Anbieter hinweisen.

- Ermächtigung des Verwalters gemäß § 27 (2) WEMoG zur Umsetzung von Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft

Die Eigentümer bestimmen nach §27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen. Der Beirat ist jeweils in Kenntnis zu setzen (im Einzelnen siehe Protokoll).

Eigentümerversammlung vom 20.12.2023

- Anstrich der Treppenhausfenster sowie der Fassadenholzelemente

Bei der letzten Objektbegehung wurde ein verwitterter Zustand der Fenster in den Treppenhäusern festgestellt. Die Eigentümerversammlung beauftragt und bevollmächtigt den Verwalter die Fa. xxx auf der Grundlage des Angebotes vom 05.10.2023 in Höhe von 4.879,00 € (inkl. Gerüstkosten) den Auftrag zu erteilen. Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.

- Instandhaltungsarbeiten am Dach / Haus 30a
Die Eigentümerversammlung beauftragt u. Ermächtigt den Verwalter die Firma Dachdeckerei xxx mit folgenden Leistungen zu beauftragen:
 - Verkleidung der schadhaften Holzelemente mit weißen Aluminium-Blechen. Die Kosten betragen ca. 2.400,00 € brutto ohne Gerüstkosten;
 - Erneuerung des Firstbandes betreffend die schadhaften laufenden Meter, Kosten nach Zeitaufwand;Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage.
- Errichtung eines glasfaserbasierten Telekommunikationsanschlusses
Die Eigentümerversammlung beschließt die Ermächtigung des Verwalters, sobald Anträge von einzelnen Bewohnern auf den Anschluss der Wohnungen an das Glasfasernetz gestellt werden, die Telekom Deutschland GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn mit der kostenlosen Verlegung des Glasfaserinnenkabels vom Glasfasergebäudeverteiler (Keller/ Versorgungsraum) bis an die Glasfaseranschlussdose in der jeweiligen Wohnung zu beauftragen.
- Hydraulischer Abgleich
Die Firma xxx aus Mannheim bietet den sensorischen hydraulischen Abgleich zu folgenden Konditionen an:
Monatliche Grundvergütung in Höhe von 8,93 € je Wohnung. 50 % des ersparten Energieverbrauchs, verrechnet mit der Grundvergütung. Vertragslaufzeit beträgt 10 Jahre. Angewendet auf das Objekt ergeben sich bei angenommener Energieersparnis von 15% und 12 Cent je kWh (auf 10 Jahre gerechnet) Kosten in Höhe von 22.491,00 € zuzüglich einmaliger Lohnkosten für die Montage der Sensorik. Dem gegenüber steht eine

Energieersparnis in Höhe von 19.630,80 €. Die jährlichen Kosten erfüllen nach Angaben der Fa. xxx die Kriterien von Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung und sind somit auf die Mieter umlegbar.

Es wurde kein Beschluss gefasst. Das Thema wird bei Bedarf wieder aufgegriffen.

- Sonstiges
 - Für das Jahr 2025 soll die Rücklagenzuführung um 3.000,00 € für Wohnungen u. um 500,00 € für die Tiefgarage erhöht werden;
 - Für das Jahr 2026 soll die Rücklagenzuführung um 3.000,00 € für Wohnungen u. um 500,00 € für die Tiefgarage erneut erhöht werden.

Im Übrigen wird auf die Protokolle der WEG-Eigentümersammlung verwiesen.

Allgemeinbeurteilung

Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand der Liegenschaft mit den Bewertungsobjekten ist dem äußeren Eindruck nach normal und hinterlässt einen gepflegten Gesamteindruck. In Teilbereichen besteht Instandhaltungsbedarf. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt sind.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanal-, Elektro- und Telefonanschluss, Gasanschluss, Wegebefestigung, Treppenanlage, Pflasterungen, Einfriedungen, Spielplatz, Gartenanlagen und Pflanzungen, Müllstation;

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 und an dem Stellplatz Nr. 1042

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage der Sondereigentume im Gebäude: *Sondereigentum Nr. 15:*
Wohnung im Dachgeschoss, Mitte, süd-östliche Ausrichtung der Dachterrasse, südliche Ausrichtung des Balkons; Abstellraum im Kellergeschoss;

Sondereigentum 1042:
Pkw-Einstellplatz in der Tiefgarage

Raumaufteilung/Orientierung: Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung mit folgender Aufteilung:

Wohn-/Nutzfläche

• Wohn-/Essraum, ca.	=	23,05 m ² (S)
• Schlafrum, ca.	=	12,57 m ² (S)
• Kinderzimmer, ca.	=	9,57 m ² (S)
• Küche, ca.	=	6,78 m ² (innenliegend)
• Bad, ca.	=	5,12 m ² (innenliegend)
• Dusche, ca.	=	2,75 m ² (innenliegend)
• Flur ca.	=	4,18 m ² (N)
• Diele, ca.	=	3,79 m ² (N)
• <u>Abstellraum, ca.</u>	=	<u>1,99 m² (N)</u>
• Wohnfläche	=	69,80 m ²
Putzabzug	x	0,97
	=	67,71 m ²
Balkon (Ansatz 25 %), ca.	+	0,87 m ² (S)
• <u>Dachterrasse (Ansatz 25 %), ca.</u>	=	<u>1,66 m² (SO)</u>
Wohnfläche_{DG ges}, ca.	=	70,24 m²

Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt.

Die Nutzfläche des Abstellraums im Kellergeschoss wird auf Grundlage der Genehmigungspläne in der Bauakte in einer Größe von rd. 7,00 m² ermittelt.

Hinweis:

Die Wohnfläche wurde anhand der in der Bauakte beigefügten Grundrisse der Baugenehmigung aus dem Jahre 2001 auf der Basis der Wohnflächenverordnung (WofIV) überschlägig ermittelt. Der ermittelte Wert stimmt mit den Angaben in der Teilungserklärung, in der die Wohnfläche mit

73,51 m² angegeben wurde, hinreichend überein. Ein Aufmaß wurde vor Ort nicht durchgeführt.

Bauzahlen:

Brutto-Grundfläche:

- Grundstücksgröße, rd. 2.031 m²
- wertrelevante Geschossfläche, rd. 1.755 m²
- wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), rd. 0,86

Wohn-/Nutzfläche:

- Wohnfläche, ca. 70,24 m²
- Abstellraum im Kellergeschoss, rd. 7,0 m²

Hinweis:

Berechnungsgrundfläche zur Ermittlung von Wohn- und Nutzflächen wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien ist die Wohnflächenverordnung (WoflV), die am 1. Januar 2004 die II. Berechnungsverordnung (§§42 – 44) ersetzt hat. Die WoflV gilt grundsätzlich als Maßstab zur Ermittlung der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau, kann aber auch zur Ermittlung der Flächenermittlung im frei finanzierten Wohnungsbau herangezogen werden. Ergänzt wird diese Berechnungsmethode durch die DIN 283 (zurückgezogen 1983), soweit dies für die praktische Abwicklung zweckmäßig und sinnvoll ist.

Anmerkung:

Die Flächen im Dachgeschoss unter den Dachschrägen wurden für lichte Raumhöhen zwischen 1,00 m und 2,00 m mit 50% der Fläche angesetzt. Die Grundfläche der Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien und Dachterrassen) werden zu 25% der Außenwohnfläche angerechnet.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich in der Örtlichkeit Abweichungen bei den tatsächlichen Wohn-/Nutzflächen und der Aufteilung im Vergleich zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergeben können. Es ist daher an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nur um eine Schätzung handelt und verbindliche Flächenangaben nur im Rahmen einer durchzuführenden maßlichen und technischen Bestandsaufnahme möglich ist.

Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und für die Bewertung

ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist zweckmäßig und genügt zeitgemäßen Wohnungsansprüchen.
Besonnung/Belichtung:	Dachterrasse nach Süd-Ost, straßenseitiger Balkon nach Süden ausgerichtet. Besonnung und Belichtung ist als gut zu bewerten.

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen in Küche, Bad, Dusche, in den übrigen Räumen Parkett (Buche);
Wandbekleidungen:	Im Arbeitsbereich der Küche, in Bad und Dusche Fliesen, übrige Bereiche Raufaser;
Deckenbekleidungen:	Raufaser
Fenster:	Holz- bzw. Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung (aus dem Baujahr); Tiefgarage: Lichtschacht mit Gitterrostabdeckung;
Türen:	Wohnungseingang: Glatt abgesperrte Holztür, einfacher Beschlag, weiß gestrichen, Zylinderschloss und Türspion; Innentüren: glatt abgesperrte Holz- bzw. Kunststofftüren; Abstellraum im KG: Einfache Holztüren.
sanitäre Installation:	<i>Bad: Innenliegendes Wannbad mit WC</i> <ul style="list-style-type: none">• Einbaubadewanne mit Duschvorhang• Hänge-Waschbecken• Hänge-WC mit Spülkasten unter Vorsatzschale• Waschmaschinenanschluss• Handtuch-Heizkörper• Sanitärobjekte in weiß

- Wandfliesen (weiß-meliert), raumhoch gefliest, Bodenfliesen (dunkel);

Dusche: Innenliegendes Duschbad mit WC

- Einbaudusche mit Sockel
- Spritzschutz: Duschvorhang
- Hänge-Waschbecken
- Hänge-WC mit Spülkasten unter Vorsatzschale
- Handtuch-Heizkörper
- Sanitärobjekte in weiß
- Wandfliesen (weiß-meliert), raumhoch gefliest, Bodenfliesen (dunkel);

Insgesamt verfügen die sanitären Einrichtungen über eine mittlere Ausstattung und Qualität, und befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Elektroinstallation:	Durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen; Telefon- und Kabelanschluss (optional);
Keller- und Dachgeschoss:	Kellerabstellraum: Boden: Zementestrich gestrichen Wände: Mauerwerk/Beton geweißt Decke: Beton, gestrichen

3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile:	Balkon: Betonplatte mit Betonplatten; Absturzsicherung Metallrahmen und -geländer, Ausfachung durch Kunststeinplatten; innenliegende Entwässerung;
Besondere Einrichtungen:	Dachterrasse (in BGF enthalten): Betonplatten; Absturzsicherung Metallrahmen und -geländer, Ausfachung durch Kunststeinplatten; innenliegende Entwässerung; Markise über Dachterrasse;
Modernisierungsmaßnahmen:	Keine bekannt.
Bauschäden und Baumängel:	• Bodenbelag innen (Parkett) weist im Zugangsbereich zur Dachterrasse und Balkon stärkere Abnutzungs-/Gebrauchsspuren auf; bereichsweise ist das Parkett zu überarbeiten;

- Aufgrund eines undichten Heizkörpers im Arbeitszimmer wurde das Parkett beschädigt (aufgequollen) und ist zu überarbeiten; der Schaden am Heizkörper wurde zwischenzeitlich behoben;
- Stellenweise sind im Bereich der Dachschrägen (Dehnungs-)Risse in der Tapete feststellbar;
- Dachterrasse und Balkon: In den Fugen des Bodenbelags ist stärkerer Pflanzenbewuchs feststellbar;

Darüber hinaus waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten keine wesentlich wertrelevanten Schäden bzw. Mängel erkennbar.

Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:

Das zu bewertende Sondereigentum weist einen baulich normalen und insgesamt gepflegten Allgemeinzustand auf. Die Wohnung verfügt über eine zeitgemäße, mittlere bis gute Ausstattung.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Wohnungseigentum Nr. 15 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 1042: Es sind keine Sondernutzungsrechte bzw. sonstige Regelungen, die die zu bewertenden Sondereigentume betreffen, bekannt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Wohnungseigentum Nr. 15: Anteil an <ul style="list-style-type: none">• Mieteinnahmen Keller/Solarium: 34,43 Euro/Jahr• Münzeinnahmen/Waschmaschine: 8,87 Euro/Jahr
Wesentliche Abweichungen	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): Keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Gemäß Teilungserklärung sind anfallende Bewirtschaftungskosten grundsätzlich für die Wohnungseigentümer, die Teileigentümer und die Nutzungsberechtigten getrennt abzurechnen. Soweit Kosten anfallen, die Wohnungen, Gewerbeeinheiten

und Garagenanlagen – soweit vorhanden – gemeinschaftlich betreffen, ist vom Verwalter ein sachgerechter und nachvollziehbarer Verteilerschlüssel zu ermitteln und festzulegen. Solche Bewirtschaftungskosten, die den einzelnen Bereichen direkt zuzuordnen sind, sind ausschließlich auf die betreffenden Einheiten zu verteilen.

Bei Eigentümergeinschaften mit mehreren Häusern kann die Eigentümergeinschaft beschließen, dass die Kosten für jedes Haus getrennt abgerechnet werden. Gemäß Teilungserklärung wurde in Abschnitt 11.5 - ohne dingliche Wirkung – u.a. nachfolgendes vereinbart:

„Der jeweilige Verwalter hat die Befugnis, für mehrere Eigentümergeinschaften in gemeinsamer Verwaltung aufgrund ihrer räumlichen Nähe eine Bewirtschaftungseinheit zu bilden, so dass eine gemeinsame Abrechnung in Form einer Dachgemeinschaft mit den einzelnen Gemeinschaften als Untergemeinschaft erfolgen kann.“

Im Übrigen wird auf die Teilungserklärung sowie auf Abschnitt 2.4 des Gutachtens verwiesen.

Hausgeld und Rücklagen:

Hausgeld gem. Wirtschaftsplan zum 01.01.2023 und ab 01.01.2024:

Wohnungseigentum Nr. 15:

- Lt. Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Hausgeld ab dem 01.01.2024 245,00 Euro
- davon Anteil IR-Zuführung: rd. 50,00 Euro

Teileigentum Nr. 1042:

- Lt. Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Hausgeld ab dem 01.01.2024. rd. 20,00 Euro
- davon Anteil IR-Zuführung: rd. 7,60 Euro

Der Finanzstatus am Tag der Eigentümersammlung der WEG „Heinrich-Heine-Str. 9 -11“ (Stand 20.12.2023) beträgt insgesamt xxx.

Der Betrag verteilt sich wie folgt:

- Girokonto xxx
- Tagesgeldkonto Wohnungen xxx
- Tagesgeldkonto Tiefgarage xxx
- Festgeldkonto Wohnungen xxx

Hinweis:

Die Angaben erfolgen nachrichtlich. Interessenten wird empfohlen, die Angaben zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft vor Vermögensdisposition zu aktualisieren.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

(Internetversion gekürzt, vollständige Version kann im Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.)

5 Verkehrswert

Im vorliegenden Fall sind zwei Miteigentumsanteile an einem Grundstück zu bewerten.

Bewertungsobjekt 1:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beuel	14330	1

Bewertungsobjekt 2:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beuel	14357	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Beuel	71	385, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Heinrich-Heine-Str. 9, 11, 13, Rudolf-Hahn-Str. 26, 28, 30a	2.031 m²

Bewertungsobjekt 1:

Blatt 14330: Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 15

Der Verkehrswert für den **481/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der Wohnung Haus 2 im Dachgeschoss Mitte nebst Kellerraum im Kellergeschoss/Tiefgaragengeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 15** und der Verkehrswert für den **34/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss/Tiefgaragengeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 1042** bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag **28.11.2023** mit rd.

304.000,00 €

in Worten: dreihundertviertausend Euro

Bewertungsobjekt 2:

Blatt 14357: Verkehrswert Sondereigentum Nr. 1042

Der Verkehrswert für den **34/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss/Tiefgaragengeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 1042** bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag **28.11.2023** mit rd.

13.500,00 €

in Worten: dreizehntausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Alfter, den 29.01.2024

(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Seite 1 von 1

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53225 Bonn, Heinrich-Heine-Str. 11



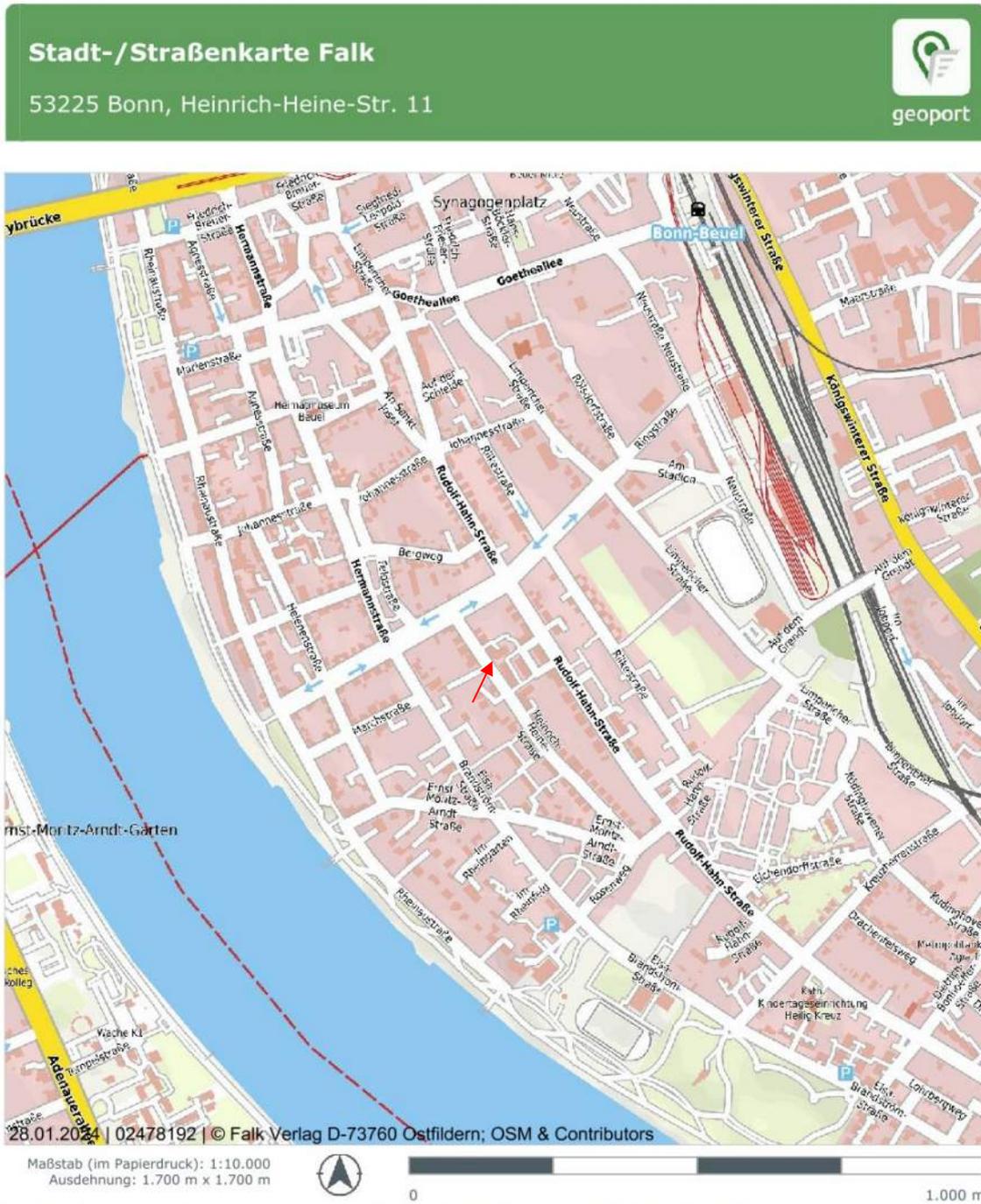
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Seite 1 von 1



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen.)
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

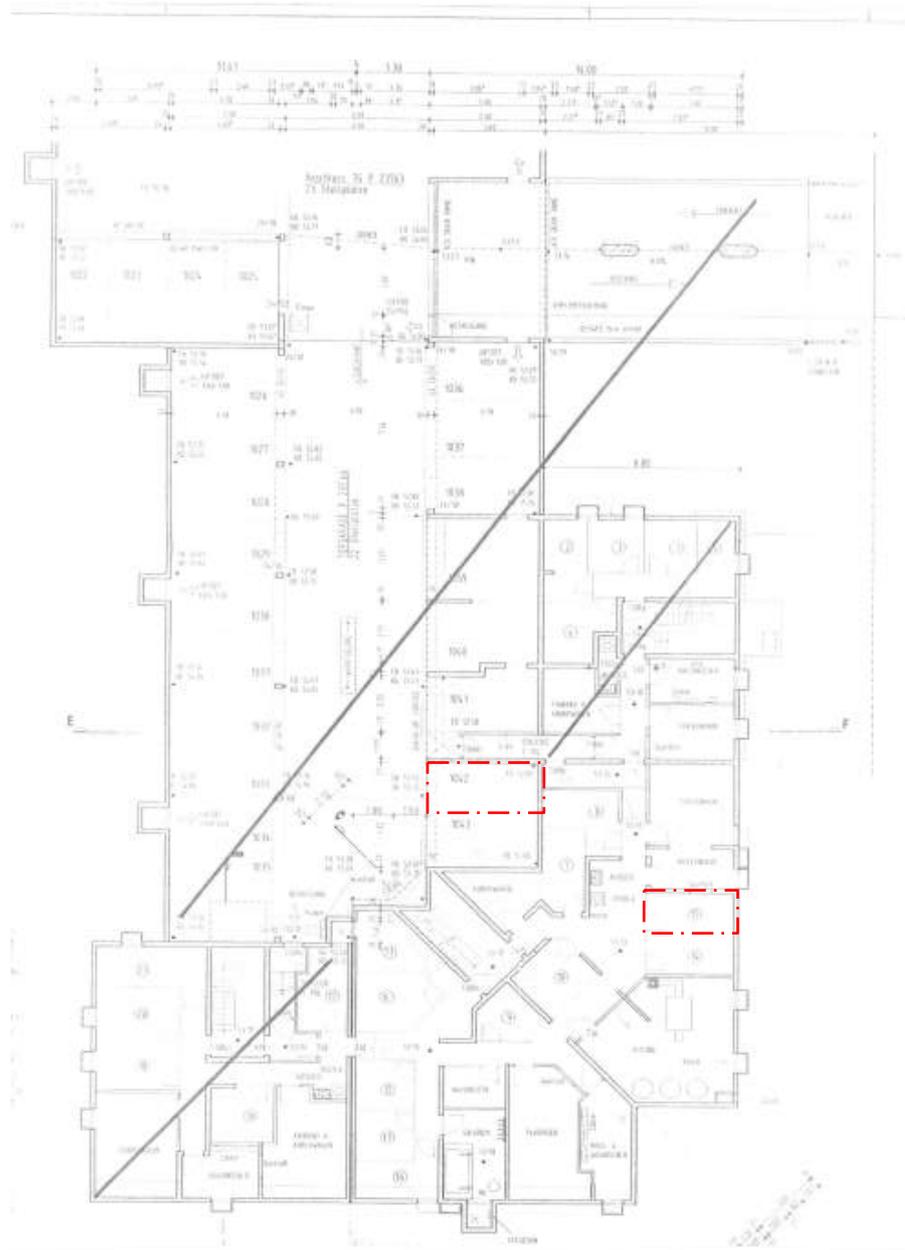
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 3



Grundriss Keller- und Tiefgaragengeschoß
Abstellraum Sondereigentum Nr. 15
Tiefgarageneinstellplatz Nr. 1042

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3



Grundriss Dachgeschoss
Sondereigentum Nr. 15

