Dipl.-Ing. Petra Schotten

Sachverständigenbüro Schotten
Strangheidgesweg 49
53347 Alfter

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

e-mail: petra.schotten@t-online.de
www.immocheck-kölnbonn.de

Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

Datum: 24.11.2020
Az.: G19/2020

G U T A C H T E N

(Internetversion)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des Grundbesitzes
in
53123 Bonn, Schmittstraße 3



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **16.09.2020** ermittelt mit

rd. **976.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts: **023 K 009/20**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	12
2.1.3	Beurteilung der Lage	14
2.2	Gestalt und Form	16
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	16
2.4	Privatrechtliche Situation	18
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	19
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	19
2.5.2	Bauplanungsrecht	19
2.5.3	Bauordnungsrecht	20
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	22
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	22
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	23
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**24**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	24
3.2	Wohn- und Geschäftsgebäude	25
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	26
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	27
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	29
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	31
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	32
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	32
3.2.6	Raumausstattung und Ausbauzustand	32
3.2.7	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	37
3.2.8	Zustand des Gebäudes	38
3.3	Außenanlagen	41
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**42**
5	**Verkehrswert**	**42**
6	**Einzelwertausweisung**	**42**

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	Grundbesitz bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus.
Kurzbeschreibung:	Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein in ca. 1996 errichtetes beidseitig angebautes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem gartenseitigen Anbau. Insgesamt verfügt das Hauptgebäude über 5 Ebenen und der abgetreppte Anbau über 1 bis 2 Ebenen. Die Ebenen zwischen Hauptgebäude und Anbau sind zueinander höhenversetzt angeordnet. In den beiden oberen Dachgeschossen befinden sich zwei abgeschlossene Wohneinheiten. In den darunterliegenden Gewerberäumen wurde bis Ende August 2018 ein Fitness-Studio betrieben. Diese Nutzung wurde ab September 2018 eingestellt. Eine gewerbliche Nutzung findet derzeit nur eingeschränkt statt. Das Gebäude vermittelt einen durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck. An Dach und Fach bestehen zum Teil erhebliche Schäden und Unterhaltungsrückstände, die für eine nachhaltige Nutzung zu beseitigen sind. Die Drittverwendungsmöglichkeit des Gebäudes ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten und dem deutlichen Ungleichgewicht im Verhältnis der Ladenfläche zu ihren Nebenflächen stark eingeschränkt.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Duisdorf Blatt 4168, Gemarkung Duisdorf, Flur 4, • lfd. Nr. 5, Flurstück 1648, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen, Schmittstr. 3 (578 m²) • lfd. Nr. 6, Flurstück 1649, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen, Schmittstr. 3 (12 m²)
Wertermittlungsstichtag:	16.09.2020 (2. Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	10.09.2020 (1. Tag der Ortsbesichtigung) 16.09.2020 (2. Tag der Ortsbesichtigung)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1996
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 1003 m²
Grundstücksgröße:	590,00 m²
Mietverhältnisse:	Vermietet.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	- Zwangsversteigerungsvermerk - Zwangsverwaltungsvermerk

Baulasten:	keine
Altlasten:	keine
Wertermittlung:	
• **Bodenwert** (Gesamtgrundstück)	394.000,00 €
• Rohertrag	80.982,78 €
• Bewirtschaftungskosten	17.663,30 €
• Vorläufiger Ertragswert	1.116.000,00 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-140.000,00 €
• **Ertragswert**	**976.000,00 €**
• vorl. Ertragswert/Rohertrag	rd. 13,8
• **Verkehrswert**	**976.000,00 €**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus.
Objektadresse:	Schmittstr. 3 53123 Bonn
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Duisdorf Blatt 4168, lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Duisdorf, Flur 4, • Flurstück 1648, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen, Schmittstr. 3 (578 m²) • Flurstück 1649, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen, Schmittstr. 3 (12 m²) Grundstücksfläche ges. 590,00 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn Auftragseingang vom 15.06.2020
Eigentümer:	xxx
Mieter/Pächter:	xxx
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes/Pächter:	Mit Datum vom 24.03.2018 wurde zwischen dem Schuldner xxx und xxx eine Miet-Kaufvereinbarung getroffen. Hierin stellte der Schuldner dem Mietkäufer das komplette Objekt zur freien Nutzung zur Verfügung. Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich bisher um ein Physiotherapeutisches Zentrum (Fitness-Studio), das allerdings nach Auskunft des Mietkäufers seit September 2018 nicht mehr in Betrieb ist. Nach Auskunft des Mietkäufers werden die Gewerberäume zum Stichtag nur noch in geringem Maße gewerblich genutzt und Teilbereiche lediglich zeitweise zwischenvermietet. Im Übrigen wird auf Abschnitt 2.8 verwiesen.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 15.06.2020 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.
Wertermittlungsstichtag:	16.09.2020 (2.Tag der Ortsbesichtigung) Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. D.h. die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag; gleichzeitig wird damit aber auch unterstellt, dass dieser Veräußerung ein üblicher Vermarktungszeitraum vorausgegangen ist. Das Datum der Ortsbesichtigung wird als Wertermittlungsstichtag 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.
Qualitätsstichtag:	16.09.2020 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	10.09.2020 (1.Tag der Ortsbesichtigung) 16.09.2020 (2.Tag der Ortsbesichtigung)

Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Teilbereiche in Ebene 4 (Büro), Ebene 5 (Massage-/Duschraum Damen, Massage-/Duschraum Herren) und das rückwärtige Gartengrundstück nebst Treppenzugang waren nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	• zeitweise xxx • zeitweise xxx • Pächter xxx • die Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten
Amtliche Hausnummer:	Schmittstr. 3, 53123 Bonn
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	*Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:* • Grundbuchauszug vom 16.06.2020 (letzte Änderung am 18.05.2020) *Von der Zwangsverwaltung wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:* • Inbesitznahmebericht vom 04.06.2020 und vom 28.07.2020 • Mietkaufvertrag vom 24.03.2018 • 2 Angebote von Dachdeckerei xxx vom 17.09.2020 *Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:* • Übersichtskarte • Stadtplanausschnitt • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 14.10.2020 • Amtliche Bauakte der Stadt Bonn (mit unvollständigen und im Detail abweichenden Plan- und Genehmigungsunterlagen). • Aktueller Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bonn • Aktueller Bonner Mietspiegel 2020, aktueller Preisspiegel von Wohn- und Gewerbeimmobilien vom IVD • Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation • Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation

- Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen
- Aufzeichnungen der Sachverständigen während des Ortstermins

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 15.06.2020 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen. Falls eine wirtschaftliche Einheit vorliegt, kann ein gemeinsamer Wert ermittelt werden, wobei dann auch der anteilige Wert für jedes Objekt einzeln auszuweisen ist.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 10.08.2020 über den am 10.09.2020 vorgesehenen Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Zu diesem Termin konnten die Gewerbeeinheiten im 1. Obergeschoss, im Erdgeschoss und im Kellergeschoss (Ebene 1 bis Ebene 5) nicht abschließend besichtigt werden. Daher wurde ein weiterer Ortstermin für den 16.09.2020 anberaumt und die Beteiligten entsprechend informiert. Zu diesem Termin konnte eine Innen- und Außenbesichtigung der übrigen Bereiche nur eingeschränkt durchgeführt werden; die Räumlichkeiten in Ebene 4 (Büro) und Ebene 5 des Gebäudes (Dusche/Massage-Räume der Damen und Herren) sowie das rückwärtige Gartengrundstück nebst Außentreppenzugang konnten nicht besichtigt werden.

Hinweis:
Für die nicht besichtigten Räumlichkeiten/Bereiche erfolgt die Bewertung nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Die sich ergebenen Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Sanierungsbedarf) werden am Ende des Gutachtens mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass nicht geprüft wurde, ob die Gebäude und die baulichen Anlagen einschließlich Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

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

Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB

Darüber hinaus soll auch das auf dem Objekt befindliche Zubehör bewertet und angegeben werden, was über die Eigentumsverhältnisse am Zubehör in Erfahrung gebracht werden konnte:
Das Zubehör oder gewerbliche Inventar i.S. d. §§ 97 und 98 BGB beschränkt sich auf diverse Fitnessgeräte. Die Eigentumsverhältnisse sind strittig, daher wird der Zeitwert an

dieser Stelle lediglich nachrichtlich, unter dem Vorbehalt einer abschließenden Klärung im Nachgang zu diesem Gutachten erwähnt. Der Zeitwert wird in freier Schätzung pauschal in Höhe von ca. 10.000 € geschätzt.

Der Wert ist nicht im Verkehrswert enthalten. Im Weiteren wird hierzu auf Abschnitt 3.2.6 verwiesen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und geopolitische Daten:	Kreisfreie Stadt Bonn (ca. 330.224 Einwohner) Stadtteil/Ortsteil Duisdorf (ca. 19.689 Einwohner) im Stadtbezirk Hardtberg (ca. 34.195 Einwohner) Bonn gehört mit rd. 330.000 Einwohnern (Stand 12/2019) zu den zehn größten Städten in Nord-Rhein-Westfalen und erstreckt sich über eine Fläche von rd. 141 km². Gegenüber dem Vorjahr ist die Bevölkerungszahl um ca. +0,7% gestiegen. Nach Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes IT.NRW, die auf der Fortschreibung des Zensus 2011 basiert, wird Bonn auch längerfristig wachsen. Demnach wird ein Wachstum der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 auf 364.800 prognostiziert, das entspricht einem Wachstum von +10,4%. Die Stadt Bonn gehört zum Regierungsbezirk Köln und setzt sich aus insgesamt 4 Stadtbezirken zusammen, welche überwiegend linksrheinisch gelegen sind. Bonn bildet den südlichen Rand der Metropolregion Rhein-Ruhr, die sich über ein Gebiet von ca. 7.000 km² ausdehnt und mit mehr als 10 Mio. Einwohnern zu der bevölkerungsreichsten der elf Metropolregionen in Deutschland gehört. Zum Verdichtungsraum Bonn zählen Teile der rechtsrheinischen Städte Sankt Augustin und Königswinter.

Seit der Deutsche Bundestag im Jahre 1991 Berlin zur Hauptstadt erklärt hat, ist seit 1999 der Umzug der Bundesregierung von Bonn nach Berlin vollzogen und die ehemalige Bundeshauptstadt Bonn befindet sich in einem Strukturwandel, die im Rahmen des Bonn-Ausgleichs, insbesondere durch den Ausbau Bonns als „UN-Stadt“ und als Standort für internationale Institutionen und Organisationen forciert. Mit Stand 2019 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis mit 112,1 Punkten deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100 Punkte); die Zentralität Bonns liegt über dem Durchschnitt (Zentralitätskennziffer 107,8). Die Arbeitslosenquote der Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis beträgt im November 2017 rd. 5,6% und liegt somit weiterhin deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt (7,9 % bzw. 6,3 %)[1]

überörtliche Anbindung / Entfernunge

Die Bundesstadt Bonn liegt inmitten der Rhein Region. Der Raum Brüssel oder die Rhein-Main-Region sind innerhalb von 1 bis 2 Stunden mit dem Auto oder mit den Hochgeschwindigkeitszügen ICE und Thalys erreichbar. Zudem bestehen direkte Verbindungen zu den Flughäfen Köln/Bonn (ca. 25 min.), Düsseldorf (60 min.) und Frankfurt/Main (85 min.). Das Bonner Stadtgebiet hat Anschluss an mehrere Autobahnen. Neben den direkten Anbindungen an die Autobahnen A3 und A61, bestehen zusätzliche Autobahnanschlüsse auf dem Bonner Stadtgebiet an die Autobahnen A555 und A556.

Die Verkehrsanbindung der Liegenschaft an das überörtliche Straßennetz ist als gut zu beurteilen.

<u>Autobahnanschlussstelle:</u>
B9 AS Bonn-Hardtberg, A565 (ca. 1,50 km entfernt)

<u>Bahnhof:</u>
Bf Bonn Duisdorf (ca. 0,6 km entfernt)
Hbf Bonn (ca. 3,9 km entfernt)

[1] Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Bonn, Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Bundesagentur für Arbeit, Wirtschaftswoche / Immobilienscout24

Flughafen:
Köln-Bonn (ca. 18,5 km entfernt)

Nächstgelegene größere Städte:
Köln (ca. 26,27 km entfernt)
Bonn (ca. 4,4 km)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 60,3 km entfernt)

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Duisdorf im Stadtbezirk Hardtberg. Der Stadtbezirk „Hardtberg“ ist der kleinste Stadtbezirk von Bonn. Neben dem Verteidigungsministerium ist Hardtberg ebenfalls Standort des Bundeslandwirtschaftsministeriums, des Bundesgesundheitsministeriums, des Bundeswirtschaftsministeriums und des Bundesfamilienministeriums. Durch die bestehende Nähe zu den Bundesministerien und -behörden in Bonn und dessen Stadtbezirk Hardtberg war zumindest ursprünglich der Anteil von Bundesbediensteten unter den Einwohnern in Hardtberg hoch. Im Osten des Stadtbezirks verläuft die Bundesautobahn A 565 mit den Anschlussstellen Bonn-Lengsdorf und Bonn-Hardtberg. Entlang des Hardtbergs verläuft der Konrad-Adenauer-Damm, eine autobahnähnliche Straße, die Teil der Nordwest-Umgehung Bonns ist. Die Bundesstraße B56 verläuft im Westen Hardtbergs, wo sich auch die Trasse der Voreifelbahn mit dem Haltepunkt Bonn-Duisdorf befindet. Der Ortsteil Duisdorf liegt im Westen Bonns. Angrenzende Stadtteile sind im Südwesten die zu Duisdorf gehörende Siedlung Medinghoven im Süden die Hardthöhe und der Brüser Berg, im Osten Lengsdorf, im Nordosten, Endenich, im Nordwesten hinter dem Meßdorfer Feld Lessenich-Meßdorf. Im Westen grenzt Duisdorf zudem an die Gemeinde Alfter. Der Ortsteil Duisdorf verfügt über ein eigenes Stadtteilzentrum. Die zu bewertenden Liegenschaft befindet sich innerhalb des Zentrums in der Schmittstraße, einer Seitenstraße zur Rochusstraße, die im Bereich zwischen Rochusplatz und Schickshof als verkehrsberuhigte Fußgängerzone ausgebaut wurde. Im näheren Umfeld befinden sich entsprechend zahlreiche Einzelhändler und Gastronomiebetriebe. Insgesamt verfügt der Stadtteil über eine gute Verkehrs- und Infrastruktur, sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in fußläufiger Entfernung.

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

Die nachbarliche Bebauung ist überwiegend geprägt durch eine II bis III-geschossige Blockrandbebauung mit gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen.

In der benachbarten Fußgängerzone überwiegen in der Erdgeschosslage Einzelhandelsnutzungen, in den Obergeschossen Praxis- und Büronutzungen; in der übrigen Umgebung, südlich der Liegenschaft überwiegen wohnwirtschaftliche Nutzungen. Des Weiteren wird die Umgebung durch ein Schulgebäude an der Rochusstraße bestimmt.

Beeinträchtigungen:





Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, in Nähe der Fußgängerzone des Duisdorfer Stadtteilzentrums. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine erhöhten Immissionen 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 Lärmkarten 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 im Bereich der zu bewertenden Liegenschaft keine erhöhten Lärmpegel auf.

2.1.3 Beurteilung der Lage

Marktsituation im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor der Stadt Bonn:

Bonn ist mit einer Verkaufsfläche von rund 450.000 m² das Oberzentrum der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler. Die D- und C-Zentren sichern die Nahversorgung der Bevölkerung und werden ergänzt durch die Angebote des mittelfristigen Bedarfes in den drei B-Zentren der Stadtbezirke Bad Godesberg (Verkaufsfläche: 27.000 m²), Beuel (Verkaufsfläche: 12.000 m²) und Duisdorf (Verkaufsfläche: 12.000 m²). Die Bonner Innenstadt verfügt als A-Zentrum über rund 135.000 m² Verkaufsfläche. Die beiden Stadtbezirkszentren Beuel und Duisdorf dienen vornehmlich der Nahversorgung mit Waren des mittelfristigen Bedarfes.

Mit rd. 90 % aller Beschäftigten im tertiären Sektor ist die Stadt Bonn zudem ein ausgeprägter Dienstleistungsstandort. Da vor allem der tertiäre Sektor auf Büroflächen angewiesen ist, erhält der Büroimmobilienmarkt in Bonn eine besondere Bedeutung. Insgesamt verfügt der Bonner Büromarkt über etwa 3,87 Millionen m² Mietfläche. Der Gesamtbestand verteilt sich auf über 3.730 Objekte, vom 15 m² Ein-Raum-Büro bis zum 120.000 m² großen Bürokomplex. Betrachtet man die vergangenen 5 Jahre, wurden durchschnittlich rd. 100.000 m² Bürofläche pro Jahr umgesetzt. Die größte Einzelposition beim Büroflächenumsatz in 2018 war mit mehr als 40.000 m² am Bundeskanzlerplatz im Bundesviertel zu verzeichnen. In den vergangenen Jahren gab es nur geringfügige Abweichungen bei den Mietpreisen, dies änderte sich jedoch in 2018. Die realisierte Durchschnittsmiete stieg in 2018 von 11,83 Euro auf 15,79 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu 2017. Die in den letzten Jahren beobachteten Mietpreisspannen in den unterschiedlichen Büroteilmärkten betragen für den Teilmarkt Duisdorf/Hardtberg 5,00 Euro bis 11,00 Euro pro m², der sich damit in dem niedrigeren Segment der Spannen befindet. Die höchsten Mietpreise in Bonn werden bei Büroimmobilien in den A-Lagen des Bundesviertels mit 8,90 Euro bis 24,20 Euro pro m² erzielt.

Der Leerstand im Büroimmobiliensektor ist im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesunken und betrug zum 31. Dezember 2018 rund 1,54 % (Vorjahr 2,62%).

Geschäftslage:

Die Schmittstraße ist eine Seitenstraße zur Rochusstraße, auf der im Bereich der Fußgängerzone die Hauptpassantenströme verlaufen. Bereits im Bereich Ecke Rochusstraße/Schmittstraße läuft die Fußgängerzone jedoch weitestgehend aus und ist weiter südlich zur Fußgängerzone durch eine überwiegende Wohnbaunutzung geprägt. Im Gutachten wird aufgrund der Randlage zum Geschäftszentrum von einer mittleren Geschäftslage ausgegangen.

Wohnlage:

Zur Beurteilung der Wohnlage hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bonn am 01. September 2020 für die Bundesstadt Bonn einen neuen qualifizierten Mietspiegel für die Bundesstadt Bonn beschlossen. Die Wohnlagenbewertung einfach (Lage 1: bis 7 Punkte) bis sehr gut (Lage 4: ab 14 Punkte) wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vorgenommen und fortgeschrieben. Der aktuelle Mietspiegel verwendet die Mietlagenkarte mit dem Stichtag 1. Mai 2018. 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).

Die Wohnlage der Schmittstraße 3 wird demnach als mittlere Lage (8 Punkte) eingestuft.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstücksgröße:

Flur 4	Grundstücksgröße
Flurst.-Nr. 1648	578 m²
Flurst.-Nr. 1649	12 m²

straßenseitige Breite:	ca.	14,20 m
mittlere Breite:	ca.	12,95 m
mittlere Tiefe:	ca.	46,80 m

Bemerkungen:
Das Grundstück weist eine trapezförmige Grundstücksform auf.

Topografie: Nahezu ebenes Grundstück, Gartenseite mit Süd-Westausrichtung

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Die „Schmittstraße“ ist eine öffentliche Straße und als untergeordnete Anliegerstraße einzustufen. Sie dient werktags auch dem Anlieferverkehr der Geschäfte in der angrenzenden Fußgängerzone.

Straßenausbau: Die „Schmittstraße“ ist ausgebaut; die Fahrbahn und beidseitigen Fußgängerstreifen sind gepflastert; Kanalisation und Straßenbeleuchtung ist vorhanden.

Im Umfeld der Liegenschaft sind Parkhäuser und Parkplätze fußläufig erreichbar; auf dem Grundstück selber sind keine Stellplätze vorhanden.

Erschließung: Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen Eingang in der Schmittstraße, der in das linksseitig im Gebäude angeordnete Treppenhaus führt. Die Haupterschließung der Gewerbeeinheit erfolgt über einen mittig angeordneten Hauptzugang, ebenfalls in der Schmittstraße.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

- Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Beidseitige Grenzbebauung. Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden, Auffälligkeiten waren nicht erkennbar.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt/Verbraucherschutz und Lokale Agenda vom 13.10.2020 besteht für das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster kein Eintrag.
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.
Stellplatzgebietszone:	Die zu bewertenden Liegenschaft liegt innerhalb der Stellplatzgebietszone II.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.06.2020 (letzter Eintrag vom 18.05.2020) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Duisdorf Blatt 4168 folgende Eintragungen:

Abt. II/1: gelöscht

Abt. II/2:
Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 023 L 2/20). Eingetragen am 12.05.2020.

Abt. II/3:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 023 K 9/20). Eingetragen am 18.05.2020.

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 nach Auskunft der Behörden nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftl. Auskunft vom 26.10.2020 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz: Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Denkmalbehörde wird bestätigt, dass das zu bewertende Gebäude nicht in der Denkmalliste der Stadt Bonn als Baudenkmal eingetragen ist und zur Zeit auch nicht zur Eintragung vorgesehen ist.

Das Gebäude grenzt jedoch zu beiden Seiten an ein Baudenkmal, so dass hier Umgebungsschutz besteht. Daher sind Veränderungen am Äußeren des Gebäudes mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Das Gebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Die zu bewertende Liegenschaft liegt an der südwestlichen Straßenseite der „Schmittstraße“, im Geltungsbereich des seit 15.05.2003 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 74 20-29:
Für diesen Bereich ist die Zulässigkeit der Bauvorhaben nach § 30 BauGB zu beurteilen. Hiernach gelten folgende Festsetzungen:

MI	=	Mischgebiet
II und I	=	an der Schmittstraße 2-geschossig (straßenseitig) zugelassen, darüber hinaus ist im rückwärtigen Bereich noch eine 1-geschossige Bebauung zugelassen; es bestehen Baufenster;
g	=	geschlossene Bebauung
0,8	=	Grundflächenzahl (GRZ)
1,0	=	Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Hinweis:
Die Auswertung der Bauakte ergab, dass die Archivierung der Vorgänge unvollständig ist, so dass die Beurteilung der vorhandenen Bebauung hinsichtlich der formellen Legalität nach Aktenlage nicht verbindlich möglich ist.

Der Bauakte konnten zu dem Vorhaben „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses“ lediglich nachfolgende Unterlagen entnommen werden:

- Zusicherung einer Baugenehmigung, Az. 132017 BA vom 01.09.1994
- Teilbaugenehmigung, Az.132017 BA vom 05.09.1994
- Nachweis von notwendigen Stellplätzen vom 25.08.1994.
  Hiernach wird eine Ablösung von 11 Stellplätzen für die beantragte Nutzung zugelassen.
- Baugenehmigung, Az.132017 BA vom 17.01.1995
- Nachtragsbaugenehmigung, Az.132017 BA vom 20.06.1996
- Grundrisse (ohne Prüf- und Genehmigungsvermerk) der Ebenen 1, 3, 6 und 7

- Antrag auf Nutzungsänderung am 17.10.1996.
  Der bisher als Trainingsraum 1 auf Ebene 3 (Erdgeschoss) bezeichnete Bereich soll für die Besucher des Fitness-Studios als Bistrobereich mit Flächen für Tische, für einen Thekenbereich und einer Küche dienen.
- Nachtragsbaugenehmigung, Az.132017 BA vom 23.01.1997 „Bistro“.

- 14.11.1996, Ordnungsverfügung über die Vorlage von baustatischen Nachweisen.
  Aus der Ordnungsverfügung geht hervor, dass bei einer Ortsbesichtigung am 25.10.1996 festgestellt wurde, dass das Fitness-Studio und eine Wohneinheit in Ebene 7 in Benutzung genommen wurde, obwohl die hierfür notwendige abschließende Bauzustandsbesichtigung noch nicht durchgeführt worden ist. Die vorzeitige Inbenutzungsnahme wurde gemäß Ordnungsverfügung zwar beantragt, wurde dem Bauherren jedoch nicht gestattet, da vorgenannte Unterlagen beim Bauaufsichtsamt nicht vollständig vorlagen. Darüber hinaus wurde der Bauaufsichtsbehörde eine Anzeige über die abschließende Fertigstellung genehmigter baulicher Anlagen zur Ermöglichung der Besichtigung des Bauzustandes ebenfalls nicht vorgelegt.

- Eintrag im Gewerberegister vom 25.07.2016, gemeldete Tätigkeit: Schank- und Speisewirtschaft in Verbindung mit einem Fitnesscenter

Hinweis!
Es fehlten in der zur Einsichtnahme vorgelegten Bauakte neben einer Baubeschreibung, sämtliche mit Genehmigungsvermerk gestempelten Bauzeichnungen; es lagen lediglich ungestempelte Grundrisspläne der Ebenen 1, 3, 6 und 7 vor. Zudem fehlten die Bescheinigungen über die Rohbauabnahme und über die abschließende Gebrauchsabnahme. Im Rahmen der Gutachtenerstellung kann daher nicht beurteilt werden, ob einzelne Gebäudeteile von der Genehmigung abweichend ausgeführt wurden. Hierzu ist eine Prüfung erforderlich, die im Rahmen einer Verkehrswertermittlung jedoch nicht erbracht werden kann und die im Bedarfsfall durch den Bietinteressent im Rahmen einer Bauvoranfrage gesondert in Auftrag zu geben ist. Entsprechende Unwägbarkeiten und Risiken hat der Bietinteressent zusätzlich zu kalkulieren und ggf. von seinem Gebot zum Abzug zu bringen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung am 10.09. und am 16.09.2020 wurde darüber hinaus festgestellt, dass die Ausführung vor Ort in Teilbereichen von den zur Verfügung stehenden Entwurfsunterlagen in der Bauakte abweichen. U.a. wurde die Küche in Ebene 3 nicht wie in dem zur Verfügung stehenden Grundriss ausgeführt und das Dachgeschoss (Ebene 6) wird zum Stichtag nicht als Büro, sondern zu Wohnzwecken genutzt. Für Letzteres wäre noch im Nachgang eine Genehmigung der Nutzungsänderung einzuholen.

Im vorliegenden Gutachten wird jedoch unabhängig hiervon die als genehmigt unterstellte, gewerbliche Büronutzung der Bewertung zugrunde gelegt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Bonn vom 05.11.2020 wird bescheinigt, dass • ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht zu zahlen ist. • ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 des Kommunalabgabengesetztes 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. **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.

2.7 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.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut *(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).*

Gemäß Bericht des Zwangsverwalters vom 29.10.2020 stellt sich die Vermietungssituation wie folgt dar:

Das Gebäude ist ausschließlich an einen Nutzer vermietet (Ebene 1 bis Ebene 7). Zwischen dem Nutzer (Mietkäufer) sowie dem Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses, wurde mit Datum vom 24. März 2018 ein als Mietkauf überschriebener Vertrag geschlossen. U.a. sind folgende Regelungen dem Vertrag zu entnehmen:

- Vertragsbeginn 01.Juni 2018. Ab Vertragsbeginn soll das das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus dem Käufer/Pächter komplett zur freien Nutzung zur Verfügung stehen. Der Käufer kann hiernach das Objekt und die Räumlichkeiten, nach seinem eigenen Ermessen, frei gestalten, einrichten, renovieren, sanieren und/oder weitervermieten (untervermieten) oder auch verkaufen. Bei einem Komplettverkauf muss die offene Restsumme an den Verkäufer entrichtet werden.
- Vereinbarter Kaufpreis in Höhe von 1,2 Mio. Euro.
- Kaltmiete ab 01.06.2018: 7.000 Euro pro Monat, welches als Mietkauf verbucht wird. Die Grundbesitzabgaben werden vom Verkäufer 1:1 an den Käufer weitergereicht, welches er dann zu begleichen hat. Die notwendigen Versicherungen für das Objekt übernimmt der Mietkäufer ebenfalls.
  Es besteht eine Verfallklausel, wonach bei Verzug von zwei Monatsmieten der Mietkaufvertrag aufgehoben ist und die erbrachten Zahlungen als Miete angesehen werden.
- Es besteht eine Schlichtungsvereinbarung.

Ein Mietkaufvertrag bedarf gemäß § 311 b I BGB der notariellen Beurkundung; gleichzeitig ist eine Kaufoption in das Grundbuch einzutragen. Im vorliegenden Fall ist unter Zugrundelegung von § 311 b I BGB der Miet-Kaufvertrag nichtig, da die Form nicht eingehalten wurde. Für die Bewertung wird daher anstelle des Mietkaufvertrages von einem unbefristeten Mietvertrag bei einer vereinbarten Kaltmiete von 7.000 Euro pro Monat ausgegangen.

Nutzungen
Die Räumlichkeiten in den beiden oberen Dachgeschossen (Ebene 6 und Ebene 7) werden zum Stichtag zu Wohnzwecken genutzt. In den darunter liegenden Geschossen befinden sich ausschließlich Gewerberäume, die von dem Mietkäufer zum Stichtag nur in einem beschränkten Umfang gewerblich genutzt werden:

- *Ebene 1 bis einschließlich Ebene 5:*
  Der Mietkäufer teilte mit, dass in den Räumen der Ebene 1 bis Ebene 5 bis Ende August 2018 ein Fitness-Studio betrieben wurde. Diese Nutzung hat der Mietkäufer ab September 2018 eingestellt. Seit diesem Zeitpunkt blieben die Gewerberäume zu einem überwiegenden Teil ungenutzt und dienen dem Mietkäufer überwiegend als Stau- und

Lagerfläche (Ebene 2 und Ebene 3). Teilbereiche werden von ihm zeitweise als Versammlungssaal (Ebene 1) zwischenvermietet und für einen Teil der Räume in Ebene 4 und 5 besteht ein Untermietverhältnis. Weitere Einzelheiten hierzu wurden nicht bekannt.

- *Ebene 6 und Ebene 7 (Dachgeschoss)*
  In Ebene 6 ist gemäß Bauakte eine gewerbliche Nutzung als Büro vorgesehen. Abweichend hierzu nutzt der Mietkäufer diese Ebene jedoch selber als Wohnung.

  Die Wohnung in Ebene 7 wird nach Angabe des Mietkäufers untervermietet. Ein Mietvertrag für die Wohnung lag der Sachverständigen nicht vor. Es wird hierbei von einem unbefristeten Untermietverhältnis ausgegangen. Nach Auskunft des Mietkäufers beträgt die Warmmiete für die Wohnung im obersten Dachgeschoss rd. 500 Euro pro 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 und überschlägig geschätzt berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen. Ein eventuell 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 hat[2]. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass daher eine Belastung mit Schadstoffen als Zusatzstoff in Bauteilen und in Baumaterialien (z.B. in Bodenbelägen, Wand-, und Deckenverkleidungen) nicht ausgeschlossen werden kann.

3.2 Wohn- und Geschäftsgebäude

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein in ca. 1996 errichtetes, zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem gartenseitigen Anbau. Der unmittelbar an das Haupthaus anschließende Bereich des Anbaus verfügt über 2 Ebenen (Ebene 2 und 4); weiter in Richtung Garten besteht der Anbau dann nur noch über eine Ebene unterhalb des Gartenniveaus (Ebene 2). Das Hauptgebäude besteht aus zwei miteinander verbundenen Giebelhäusern, die jeweils an eine denkmalgeschützte Bebauung[3] angrenzen. Nach oben hin erfolgt der obere Gebäudeabschluss je Giebelhaus durch ein steil aufgehendes Kreuzdach mit giebelseitig eingefügtem Krüppelwalm. Der obere Abschluss des Hauptgebäudes und der ein- und zweigeschossigen Anbauten erfolgt jeweils durch Flachdächer, wobei im Bereich des eingeschossigen Anbaus das Dach mit Dachbegrünung für die Nutzung als Gartenfläche ausgebildet worden ist. Eine unmittelbare Zugangsmöglichkeit in den Garten besteht in Ebene 4 sowie mittelbar über eine Kelleraußentreppe, die über die Ebene 2 des Anbaus zugänglich ist.

Insgesamt verfügt das Hauptgebäude über 5 Ebenen und der abgetreppte Anbau über 2 Ebenen, die zueinander höhenversetzt angeordnet sind:

Geschoss	**Hauptgebäude**	**Anbau**
Kellergeschoss (KG)	Ebene 1 (Gewerbefläche)	
Zwischenebene (KG/EG)		Ebene 2 (Gewerbefläche)
Erdgeschoss (EG)	Ebene 3 (Gewerbefläche)	
Zwischenebene (EG/1.OG)		Ebene 4 (Gewerbefläche)
1.Obergeschoss (1.OG)	Ebene 5 (Gewerbefläche)	
Dachgeschoss (DG 1)	Ebene 6 (Gewerbefläche Büro, aktuell Wohnung der Mietkäufer)	
Dach (DG 2)	Ebene 7 (Wohnung)	

[2] Vgl. Schulz: Ermittlung der Wertminderung bei Reparaturstau..., RDM, SV-Info, Nr. 2/95, Seite 3
[3] Eintrag in Denkmalliste der Stadt Bonn: Baudenkmal A2805, Fachwerkhaus, Schmittstr. 1 u. Baudenkmal A1657, Fachwerkhaus, Schmittstr. 5;

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss (Ebene 3 mit Foyer, Bistro und Büro) erstreckt sich zur Straße hin, auf einer Ladenbreite von rd. 10,60 m. Links befindet sich die Eingangstür zum Treppenhaus, von dem sämtliche Ebenen erschlossen werden. Die innere Erschließung der Gewerbeflächen, Ebene 1 bis Ebene 5, erfolgt über eine innenliegende Treppenanlage. Der Zugang in die Ebene 3 erfolgt über eine Doppeltür der straßenseitigen Ladenfront, unmittelbar von der Schmittstraße aus. Die beiden Nutzungseinheiten in der Ebene 6 und 7 sind dagegen nur über das äußere Treppenhaus erreichbar.

Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug. Ferner sind auf dem Grundstück keine Stellplätze vorhanden.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Wohn- und Geschäftshaus</u> • 2-geschossig • Unterkellerung (Ebene 1) • Ausgebautes Kreuz-Walmdach (Dachgeschoss 1 und Dachgeschoss 2) • Einspänner • Beidseitig angebaut • 1 Haupttreppenhaus, 1 Treppenanlage zur Erschließung der Ebenen innerhalb der Gewerberäume; <u>Anbau</u> • 1-geschossig (Ebene 4) • Unterkellerung (Ebene 2) • Flachdach, tlw. begrünte Flachdachausbildung
Baujahr:	ca. 1996
Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:	Heizung in 2010 erneuert. Darüber hinaus keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen bekannt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor[4]. Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen. Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine abschließende energetische Einschätzung vorgenommen werden.

[4] Gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle eines Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Zwangsversteigerung fällt nicht unter die in §16 EnEV aufgeführten Aufstellungsanlässe. Demzufolge muss im Falle der Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden. Die Maßgaben der Energieeinsparverordnung 2014 sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Insbesondere bei Altbausanierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach der EnEV 2014 erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

	Im Gutachten werden die dem Baujahr entsprechenden Wärmeschutzanforderungen zugrunde gelegt.
Außenansicht:	Putzfassade, gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Anmerkung:
Aktuelle Bauunterlagen standen nicht zur Verfügung und die Bestandsunterlagen in der Bauakte waren äußerst lückenhaft. Ein Grundriss über die Ebene 4 und 5 fehlen vollständig und Ebene 2 ist nur in Teilbereichen dargestellt. Die Angaben konnten daher nur zu einem Teil den in der Anlage beigefügten, veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen entnommen werden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nachfolgende Nutzung und Raumaufteilung festgestellt werden:

- Ebene 1
  Heizungsraum und Hausanschlussraum. Der Gymnastikraum I und II wird als Versammlungssaal genutzt.

- Ebene 2: Trainingsraum

- Ebene 3: Ladenlokalfläche, Müllstation

- Ebene 4 *(ein Grundriss über Ebene 4 stand nicht zur Verfügung)*
  Büro, Sauna, Flur

- Ebene 5 *(ein Grundriss über Ebene 5 stand nicht zur Verfügung)*
  Büro (zur Schmittstraße orientierter Raum), Flur, Solarium, WC-Damen, WC-Herren, Dusche/Massage Damen (Raum 1), Dusche/Massage Herren (Raum 2)

  Anmerkung:
  Im Rahmen der beiden Ortstermine war eine Besichtigung der Räume 1 und 2 nicht möglich.

- Ebene 6: *Wohnnutzung mit veränderter Raumaufteilung*
  Küche, Wohnzimmer, Duschbad, Schlafzimmer mit Ankleide, Arbeitszimmer 1, Arbeitszimmer 2, Kinderzimmer, Bad

- Ebene 7: *Wohnnutzung mit veränderter Raumaufteilung*
  Wohnen, Dusche, Büro, WC, Kochen, Flur

Hinweis:
Nach Auskunft des Mietkäufers hat die Küche in der Wohnung in Ebene 6 zwar einen

Starkstromanschluss für eine Kocheinrichtung, verfügt jedoch nicht über einen Wasseranschluss und -abfluss, so dass die Mietkäufer derzeit das Wannenbad provisorisch als Spül- und Waschküche nutzen. Nach Landesbauordnung ist jedoch an eine Wohnnutzung eine funktionale Küchenvorrichtung geknüpft und daher im Fall einer Wohnnutzung noch nachträglich zu installieren.

Bauzahlen:

Brutto-Grundfläche:

- BGF_{Ebene1} = ca. 217,46 m²
- BGF_{Ebene2} = ca. 245,43 m²
- BGF_{Ebene3} = ca. 209,04 m²
- BGF_{Ebene4} = ca. 98,64 m²
- BGF_{Ebene5} = ca. 209,04 m²
- BGF_{Ebene6} = ca. 175,68 m²
- BGF_{Ebene7} = ca. 120,89 m²

BGF_{ges} = ca. 1.276,18 m²

Die Brutto-Grundfläche beträgt ca. 1.276,18 m². Davon entfallen auf das Hauptgebäude 932,11 m² und auf den Anbau ca. 344,07 m².

Die wertrelevante Geschossflächenzahl beträgt ca. 1,38.

Wohn-/Nutzfläche:

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse ermittelt und zum Teil durch ein eigenes Aufmaß ergänzt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. Die Dachterrassen wurden mit 25 % der anrechenbaren Flächen berücksichtigt.

Wohn-/Nutzfläche:

- Ebene 7 = ca. 77,16 m²
- Ebene 6 = ca. 134,73 m²

Wohn-/Nutzfläche$_{ges.}$ = ca. 211,89 m²

- Ebene 5 = ca. 155,16 m²
- Ebene 4 = ca. 75,00 m²
- Ebene 3 = ca. 160,82 m²
- Ebene 2 = ca. 232,39 m²
- Ebene 1 = ca. 168,30 m²

Gewerbliche Nutz-/Nebenflächen$_{ges.}$ = ca. 791,67 m²

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 vorgenannten Bauzahlen wurden anhand der in der Bauakte zur Verfügung gestandenen, lückenhaften und im Detail abweichenden Grundrisse überschlägig ermittelt, teilweise durch ein örtliches Aufmaß ergänzt und anhand anderer zur Verfügung stehender Bauzahlen plausibilisiert. Die abgeleiteten Flächen können von den tatsächlichen Flächen abweichen. Im Zweifel wird empfohlen, ein Flächenaufmaß durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einzuholen und das gegenständliche Gutachten anzupassen. Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Betonfundamente
Kellergeschoss:	Kellerwände in Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände:	Beton, Mauerwerk, Leichtbauweise o.glw.
Geschossdecken:	Unterzüge und Geschossdecken: Stahlbeton
Treppen/Treppenhaus:	Haupttreppenhaus: Bodenbelag: Steinbelag, Laminat

Wände: Putz mit Anstrich;
Decke: Putz mit Anstrich

Treppenanlagen: Im Treppenhaus sowie innerhalb der Gewerberäume:
Stahlbeton, Treppenstufen mit Fliesen- bzw. Steinbelag, Treppenhausgeländer als Stahl-Rahmenkonstruktion (Rohrprofil), horizontale Edelstahlseile (Füllungsstäbe);

Hauseingangs(bereich):

Treppenhaus:
Einflügelige Hauseingangstür, Kunststoffrahmen mit Glasausfachung Zylinderschloss, seitlich separate Briefkasten- und Klingelanlage

Dach:

Hauptgebäude:
Kreuz-Walmdach in Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung; Flachdach als oberer Abschluß mit bituminöser Flachdachabdichtung und Lichtkuppel (*vermutlich Teil der RWA im Bereich des Treppenhauses);*
Gartenseitig springt das Hauptgebäude ab Ebene 6 zurück und ein Teil der Deckenkonstruktion über Ebene 5 ist als Flachdach (= Dachterrasse für die Nutzungseinheit in Ebene 6) mit bituminöser Dachabdichtung ohne Belag ausgebildet;

Anbau:
Dachabschluss über Ebene 4:
Flachdach mit bituminöser Dachabdichtung ohne Kiesschüttung oder sonstigen Belag;

Dachabschluss über Ebene 2:
Flachdach mit bituminöser Dachabdichtung und Dachbegrünung; im hinteren Bereich ist eine Lichtkuppel als Aufbau vorhanden;

Dachentwässerung:
Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und über Regenfallrohre aus Zinkblech

Garage/Stellplatz:

Es stehen keine Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Ein öffentlicher Parkplatz ist jedoch in fußläufiger Nähe erreichbar.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Gebäudetechnische Einrichtungen: Elektroinstallation:
Gewerbetypische Versorgungsanschlüsse (z.B. Starkstrom für Solarium) vorhanden; Zählerschrank mit Kippsicherungen; Wandkabelkanäle in den Gewerberäume vorhanden; im Wohnbereich (Ebene 7) durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle pro Nutzungseinheit und mehreren Steckdosen pro Raum; Gegensprechanlage, z.T. Leitungen Auf-Putz verlegt; keine Doppelböden vorhanden;

Zähler- und Haupt-Sicherungskasten für die Wohn- und Gewerbeflächen befindet sich im Elektroraum im Kellergeschoss (Ebene 1); die Unterverteilung in den jeweiligen Nutzungseinheiten;

Heizung und Warmwasserversorgung:
Heizung: Gasheizung Atola Vissmann AVA (Inbetriebnahme ca. 2010), Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen;

Zentrale Warmwasserversorgung über Warmwasserspeicher Vitocell 300 l

Anmerk.: Alter Speicher muss noch entsorgt werden

Lüftung: Gewerbeeinheit:
Es bestehen technische Einrichtungen zur Lüftung der Trainings- und Gymnastikräume in Ebene 1 und 2, wobei die Zustandsmerkmale der technischen Einrichtungen nicht bekannt sind. Die Lüftung der Sanitärräume ist über elektrische Lüfter vorgesehen;

Lüftung: Nutzungseinheiten im Dachgeschoss:
WC in Ebene 7 mit elektrische Lüftung ausgestattet; im Duschbad Ebene 7 keine Lüftung feststellbar; für die übrigen innenliegenden Sanitärräume ist eine

elektrische Lüftung überwiegend vorgerichtet (aber nicht in Funktion bzw. tlw. zurückgebaut); Lüftungskanäle zum Teil auf Putz verlegt;

Klimatisierung:
Im Wohnbereich (Ebene 7) ist für den Bereich des Wohnzimmers ein Klimasplitgerät mit Außen-Klimagerät auf dem Balkon und einem Innen-Wandgerät vorhanden.

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die besichtigten Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

3.2.6 Raumausstattung und Ausbauzustand

Gewerbeflächen: Ebene 1 bis Ebene 5

Bodenbeläge:	Steinfliesen, Laminat, Estrich;
Wandbekleidung:	Beton geweißt; Putz mit Anstrich, Kunststoffverkleidung, WC-Anlagen tlw. mit Fliesen
Deckenbekleidung:	Ebene 1 bis Ebene 4: Betondecke geweißt, Ebene 5 teilweise Deckenverkleidung mit Einbauleuchten, teils Putz gestrichen;
Insgesamt:	Mittlere bis gehobene Ausstattung. Ausführung weisen in Teilbereichen jedoch Mängel in baulicher und technischer Ausstattung auf. Insbesondere bestehen erhebliche Mängel im Bereich Haustechnik es fehlen Steckdosen und Lichtschalter; nach Auskunft des Mietkäufers sind einzelne Stromkreise der Beleuchtung gestört; die Lüftung in den Sanitäreinrichtungen fehlt bzw. wurde teilweise rückgebaut und nicht wieder angeschlossen;

Anmerkung:
In der Gewerbeeinheit ist die in den Planunterlagen vorgesehene Küche in Ebene 3 nicht vorhanden. Der Bistro-Bereich ist mit einer Theke mit Wasser- und Stromanschluss ausgestattet;

In Ebene 5 wird zum Stichtag der als Solarium geplante Raum provisorisch als Küche genutzt.

Ebene 6 (Dachgeschoss 1)

Bodenbeläge:	Laminat, Parkett, Fliesen
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidung, Kunststoffverkleidung (weiß und blau)
Deckenbekleidung:	Putz, Holzverkleidung, Kunststoffverkleidung (weiß-blau)
Insgesamt:	Mittlere Ausstattung. Die Ausführung weist in Teilbereichen Mängel in baulicher und technischer Ausstattung auf. Insbesondere bestehen erhebliche Mängel im Bereich Strom und Beleuchtung; es fehlen Steckdosen und Lichtschalter; die Stromkreise sind störanfällig; Leitungen sind zum Teil auf Putz verlegt. In der Küche fehlen die Anschlüsse der Wasserver- und Wasserentsorgung und die Lüftung der Sanitärräume ist aufgrund von Schäden an der Lüftungseinrichtung nicht möglich.

Ebene 7 (Dachgeschoss 2), Wohnung:

Bodenbeläge:	Kunststein, Laminat, Teppich
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich, Fliesen, Raufaser, Tapete
Deckenbekleidung:	Putz, Raufaser
Insgesamt:	Mittlere Ausstattung. Ausführung weist in Teilbereichen Mängel in baulicher und technischer Ausstattung auf. Insbesondere bestehen erhebliche Mängel im Bereich Strom und Beleuchtung; es fehlen Steckdosen und Lichtschalter; die Stromkreise sind störanfällig; Leitungen zum Teil auf Putz verlegt; der Duschraum vermittelt einen provisorischen Eindruck;

Fenster und Türen:

Fenster:	Doppelisolierverglaste Flügeltüren und -fenster im Kunststoffrahmen; Lichtkuppeln im Bereich der Flachdächer (Hauptgebäude über Ebene 7, Anbau über Ebene 2);

Türen: Einfache, kunststoffbeschichtete Türblätter (Holzoptik), Holzzarge, einfache Beschläge; Glasschiebtüren und Glasdrehtüren; FH-Metalltüren (T 30) nach Erfordernis

Sanitäre Einrichtungen

Gewerberäume: Ebene 1 bis Ebene 5

Sauna, Büro (Ebene 4)
In Ebene 4 befindet sich ein Saunabereich, der mit einer Dusche und Sauna ausgestattet ist; vermutlich aus dem Zeitraum der Errichtung im Jahr 1996.

Bodenbelag: Steinfliesen (Bruchstein), nachträglich angebrachte Empore mit PVC-Belag
Wandbekleidung: Rau-Putz,
Decken: Beton geweißt

WC-Anlagen (Ebene 5)
In Ebene 5 befinden sich innenliegende Damen – und Herrentoiletten, in mittlerer Ausstattung und Qualität (Standard). In den übrigen Ebenen der gewerblich genutzten Flächen sind keine weiteren WC-Anlagen vorhanden.

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Putz, Fliesen als Spritzschutz, Deckenbereich: Putz, Beton

Massage/Duschräume (Ebene 5, Raum 1 und Raum 2)
Nach Auskunft des Mietkäufers befinden sich in den Räumen 1 und 2 der Ebene 5 getrennte Herren- und Damen-Duschen. Eine Angabe zur Ausstattung ist aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit nicht möglich. Im Gutachten wird von innenliegenden Räumlichkeiten, ohne Fenster, ausgegangen und eine mittlere Ausstattung (Standard) zugrunde gelegt.

Wohnungen: Ebene 6 und Ebene 7
Die Wohnung in Ebene 6 verfügt über ein Duschbad und ein Wannenbad. In Ebene 7 befindet sich ein Duschbad und ein separates WC. Fliesen und Sanitärobjekte befinden sich jeweils in mittlerer Ausstattung und Qualität (Standard).

Wannenbad, Ebene 6
Innenliegend, Hänge-Waschbecken (weiß), Einbau-Badewanne (weiß), Waschmaschinenanschluss vorhanden, Stand-WC mit Spülkasten (weiß), elektrische Lüftung vorgerichtet (Lüftung ist defekt);

Duschbad, Ebene 6
Innenliegend, Hänge-Waschbecken (weiß), Einbau-Duschwanne (weiß) mit Sockel, Stand-WC mit Spülkasten (hell), Duschvorhang als Spritzschutz, mechanische Lüftung vorgerichtet (Lüftung ist defekt);

Duschbad/Ebene 7
Innenliegend, Dusche als Fertigteil-Element aus Kunststoff mit feststehender Duschabtrennung in Kunststoff; kein Waschbecken, kein WC, Wasserversorgung provisorisch auf Putz verlegt; Waschmaschinenanschluss vorhanden; keine Lüftung vorhanden;

WC/Ebene 7
Stand-WC mit Spülkasten, Hänge-Waschbecken, Warmwasser- und Kaltwasserzähler, Plattenheizkörper, elektrische Lüftung vorhanden;

Bodenbelag: Im Duschbad (Ebene 7) epoxidharzgebundenen Estrich ohne Belag, übrige Bereiche Fliesen (weiß);
Wandbekleidung: Fliesen, teils 1,20 m, teils raumhoch, sonst Putz, Raufaser
Deckenbereich: Putz, Raufaser

Zubehör:

Kücheneinrichtung:
In Ebene 7 ist die Wohnung mit einer Miniküche ausgestattet, bestehend aus einer Küchenzeile mit Glaskeramikkochfeld, Backofen und Einbau-Spülbecken, Unterschränken und einem Hochschrank. Im Gutachten wird die wirtschaftliche Restnutzugsdauer aufgrund des Zustands der Küche als überschritten und dementsprechend der Zeitwert mit 0,00 Euro eingeschätzt.

Die Kücheneinrichtung in Ebene 6 ist nach Auskunft

des Mietkäufers in dessen Eigentum und daher nicht Gegenstand der Bewertung. Unabhängig hiervon ist nochmals anzumerken, dass die Küche ohne Wasseranschluss und -abfluss nicht nachhaltig nutzbar ist.

Trainingsgerätschaften *(nachrichtlich):*
Im Traininingsraum (Ebene 2) befinden sich einige Physiotherapie-Gerätschaften, deren Eigentumsverhältnisse strittig sind. Vorbehaltlich einer abschließenden Klärung der Eigentumsverhältnisse werden diese daher lediglich nachrichtlich aufgeführt: Eine Inventarliste und die Rechnungsbelege bzw. ursprünglichen Anschaffungskosten konnten nicht nachgewiesen werden. Soweit im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten feststellbar, handelt sich u.a. um diverse

- Cardiogeräte (Crosstrainer der Fa. Miha, Fahrrad-Ergometer der Fa. True, Laufbänder)
- Kraftgeräte (Kraftstation, diverse Krafttrainingsgeräte der Fa. Nautilus, Nitro. Evo, Lower Back)
- Brusttrainingsmaschine

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die genaue Anzahl der Geräte wegen der eingeschränkten Zugänglichkeit und Besichtigungsmöglichkeiten zum Wertermittlungsstichtag nicht verbindlich festgestellt werden konnte. Eine angeforderte Inventarliste unter Angabe von Anschaffungskosten und Erwerbszeitpunkt wurde trotz mehrfacher Aufforderung nicht zur Verfügung gestellt.

Die technische Funktion der Geräte wurde nicht geprüft: Soweit feststellbar befindet sich ein Teil der Geräte in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Ein Teil der Geräte weist Gebrauchsspuren auf (z.B. Risse im Fußpolster). Nach Auskunft des Mietkäufers sind die Laufbänder defekt. Für die übrigen Gerätschaften wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Der Zeitwert wird in freier Schätzung pauschal auf rd. 10.000,00 Euro geschätzt. Der Wert des Zubehörs ist nicht im Verkehrswert enthalten.

Besonnung/Belichtung: Die Belichtungsverhältnisse sind als durchschnittlich zu bewerten:
Die Nutzungseinheiten im Dachgeschoss (Ebene 6 und Ebene 7) verfügen über normale Lichtverhältnisse.

Die Gewerbeflächen der Ebenen 3 und 5 sind nur zur Schmittstraße hin mit einer natürlichen Belichtungsmöglichkeit durch Fenster ausgestattet. Der rückwärtige, nach Westen ausgerichtete Teil des Hauptgebäudes weist aufgrund der dreiseitigen Anbausituation keine Fenster auf; eine natürliche Belichtungsmöglichkeit ist somit für diese Bereiche nicht gegeben. Eine alternative Nutzungsmöglichkeit als Aufenthaltsraum ist für diesen Teilbereich daher nur eingeschränkt, z.B. als Verkaufsraum oder als ärztlicher Behandlungsraum, denkbar[5].

Die Ebene 4 des Anbaus ist zum Garten ausgerichtet und verfügt über gute Lichtverhältnisse; die Lichtverhältnisse der Ebene 2 sind aufgrund einer Lichtkuppel auf dem Flachdach des Anbaus noch als ausreichend einzuschätzen; in Ebene 1 ist bis auf den geringen Tageslichteinfall durch vier Kellerlichtschächte nahezu keine natürliche Belichtung gegeben, so dass die Belichtung in dieser Ebene überwiegend mit Kunstlicht erfolgt.

Grundrissgestaltung: Die Grundrisse sind auf die räumlichen Ansprüche der als Fitness-Studio genehmigten Gewerbeflächen ausgelegt. Kleinflächigere Vermietungen (z.B. pro Etage) erscheinen grundsätzlich denkbar, sind aber mit erheblichen Umbaumaßnahmen (z.B. zur Schaffung zusätzlicher Sanitärräume) verbunden.

3.2.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:
- Dachgaube
- Dachterrasse im 1.OG
- Kelleraußentreppe

[5] BauO NRW § 46 Absatz 2 und 3: Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden. Sie müssen Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben. Aufenthaltsräume, deren Nutzung eine Belichtung verbietet, sowie Verkaufsräume, Schank- und Speisegaststätten, ärztliche Behandlungs-, Sport-, Spiel-, Werk- und ähnliche Räume sind ohne Fenster zulässig.

Besondere Einrichtungen:

- Lüftungsanlage der Gewerbeeinheit mit Lüftungsgeräten auf dem Flachdach der Dachterrasse im Hauptgebäude
- Tresor im Erdgeschoss (Ebene 3) (konnte nicht besichtigt werden)
- Kamin (Ebene 6)
- Sauna (Ebene 4)

3.2.8 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar, u.a.:

Dach (Kreuz-Walmdach, Flachdächer), Dachaufbauten (Lichtkuppel, Dachgauben) und Dachterrasse:

Insbesondere

- Schäden an der Abdichtung im Anschlussbereich der Dachaufbauten (Lichtkuppel, Lüftungskanal, Kamin),
- Erhebliche Undichtigkeiten im Anschlussbereich zu den Dachfenstern sowie Balkon- und Terrassentüren;
- Schäden an den Dichtungsbahneindeckungen der Flachdächer sowie im Bereich der Dachterrassen des Hauptgebäudes;
- Schäden an der Dacheindeckung an den Trauf- und Firstpunkten und im Bereich der Dachkehlen; die Dachabschlüsse und -übergänge sind fachgerecht herzustellen; die durch einen Sturmschaden beschädigte Ziegeleindeckung ist instand zu setzen;
- Dachentwässerung: Dacheinläufe und -anschlüsse sind stellenweise instand zu setzen bzw. noch fachgerecht auszubilden;
- Die durch Mäusebefall im Dach verursachten Schäden an Dachdämmung und Dachfolie (innen) sind instand zu setzen;

Insgesamt sind Dacheindeckung und Dachabdichtung sowie die Dachentwässerung des Hauptgebäudes und des Anbaus fachgerecht instand zu setzen bzw. stellenweise zu erneuern. Für die Instandsetzung der kurzfristig zu beseitigenden

Schäden im Bereich des Hauptdaches liegen dem Zwangsverwalter bereits zwei Angebote eines Dachdeckerbetriebs in Höhe von rd. 20.000 Euro vor.

Gebäudetechnik, u.a.:

- Lüftung: Stellenweise sind die elektrischen Lüfter innerhalb der Sanitärräume nicht fachgerecht eingebaut bzw. wieder demontiert worden und lediglich deren Kabelanschlüsse vorhanden; in den Ebenen 1 und 2 funktioniert nach Auskunft des Mietkäufers die Lüftung nur teilweise; Lüftungsgitter sind nicht fachgerecht eingebaut.
- Heizung: Heizkörper weisen z.T. Korrosionsschäden auf; in der Ebene 2 fehlt ein Heizkörper;
- Elektroinstallationen: Tlw. sind freihängende Kabelleitungen und zum Teil nicht fachgerecht verlegte Kabelbündel vorhanden; z.T. fehlen Einbauleuchten Lichtschalter und Schalter bzw. sind ohne Funktion; einzelne Stromkreise und Anschlüsse funktionieren nicht bzw. weisen während des Betriebs Störungen auf;
- Wasserversorgung/Abwasser:
  Lt. Grundriss Ebene 6 fehlt der im Personalraum des Grundrisses vorgesehene Wasser- und Abwasseranschluss;

Es ist an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die haustechnischen Einrichtungen im Rahmen des Ortstermins nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Die Beschaffenheit und der bauliche Zustand der gebäudetechnischen Einrichtungen können insgesamt nicht verbindlich beurteilt werden. Hinsichtlich der kompletten Haustechnik werden daher vertiefende Untersuchungen durch eine Fachfirma empfohlen.

Sanitärräume:

- Feuchteschäden in den Sanitärräumen der Ebene 6: Schimmelbefall an Decke und Wand, tlw. lösen sich Wandfliesen von der Wand;
- Herren-WC: Waschbecken und Waschbeckenarmatur beschädigt, müssen ausgetauscht werden;
- Undichtigkeiten im Bereich der Lüftung im WC/Ebene 7

Sonstige Mängel:

- In Ebene 4, 6 und 7 sind sämtliche Terrassentüren undicht; in Ebene 4 fehlen die Türgriffe und Schlüssel der Terrassentür (Sauna) und die Türzarge ist beschädigt; im Bereich der Säule in der Sauna/Ebene 4 bestehen Dachundichtigkeiten (s.a. vorbeschriebene Schäden am Dach);
- Klimaanlage (Ebene 7): Durchbruch in der Außenwand für Leitungsbündel des mobilen Klimasplitgerätes sind fachtechnisch zu schließen;
- Bodenbelag weist an einigen Stellen handwerkliche Mängel auf; tlw. hebt sich der Bodenbelag, tlw. fehlen Sockelabschlussleisten, Übergänge im Bodenbelag sind nachzuarbeiten, in Teilbereichen (z.B. WC-Damen und Herren) sind Stolperstufen vorhanden;
- Zimmertüren (in allen Ebenen) weisen zum überwiegenden Teil stärkere Schäden auf; Eingangstür des Ladenlokals in Ebene 3 ist instand zu setzen;
- Dachterrasse (Ebene 7 und Ebene 6) ohne Bodenbelag ausgeführt;
- Treppenhaus: Altersbedingte Gebrauchsspuren an Wänden und Geländer feststellbar,
- Stellenweise weist die Wandverkleidung im Bereich der Dachschrägen handwerkliche Mängel auf;

Sonstiges:

- In der Liegenschaft befindet sich eine erhöhte Ansammlung von Kisten, Mobiliar und sonstigem Sperrgut etc., welches sich nach Auskunft des Mietkäufers zum Teil im Eigentum des Schuldners befindet und geräumt werden muss;
- Duschbad in Ebene 7, ohne Waschbecken, keine Bodenfliesen; keine Lüftungsmöglichkeit vorhanden;
- Für eine denkbare Alternative die Ebene 6 zu Wohnzwecken zu nutzen, wäre eine Genehmigung der Nutzungsänderung einzuholen; ferner ist wie oben bereits aufgeführt, ein Wasser und Abwasseranschluss in der Küche *(lt. Plan Personalraum)* zu installieren.

Allgemeinbeurteilung:

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Liegenschaft in einer mittleren Wohn-, Büro- und Geschäftslage. Das Gebäude vermittelt einen durchschnittlich gepflegten, in Teilbereichen vernachlässigten Gesamteindruck. An Dach und Fach bestehen zum Teil erhebliche Schäden und Unterhaltungsrückstände, die für eine nachhaltige Nutzung zu beseitigen sind.
Die Drittverwendungsmöglichkeit des Gebäudes ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten und dem deutlichen Ungleichgewicht im Verhältnis der Ladenfläche zu ihren Nebenflächen sehr stark eingeschränkt. Eine kleinflächige Vermietungsmöglichkeit (z.B. pro Etage) ist durch die Anordnung des Ladeneingangs und des zentralen Treppenhauses grundsätzlich denkbar, aber aufgrund der baulichen Gesamtsituation mit erhöhten Investitionen verbunden.

Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung der Lage (Nebenlage, Mischgebiet mit bedarfsorientierter Zielkundschaft) wird von einer eingeschränkten Vermarktungsmöglichkeit ausgegangen.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanal-, Elektro- und Kabel-, Telefonanschluss, Einfriedungen, Pflasterungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in 53123 Bonn, Schmittstr. 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Duisdorf	*4168*	*5* *6*		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Duisdorf	*4*	*1648, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen, Schmittstr. 3*		*578 m²*
	4	*1649, Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen, Schmittstr. 3*		*12 m²*

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2020 mit rd.

976.000,00 €

in Worten: *neunhundertsechsundsiebzigtausend Euro*

geschätzt.

6 Einzelwertausweisung

Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke lediglich rein rechnerisch aufgeteilt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Duisdorf	4	1648	956.149,00 €
Duisdorf	4	1649	19.851,00 €
Summe			**976.000,00 €**

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.

Bonn, den 24.11.2020
(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

53123 Bonn, Schmittstr. 3

geoport

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	ANSCHLUSSSTELLE BONN-HARDTBERG (1,5 km)
Nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF BONN-DUISDORF (0,6 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	HAUPTBAHNHOF BONN (3,9 km)
Nächster Flughafen (km)	KÖLN-BONN (GAT) (18,5 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (60,3 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Bonn, Stadt (4,4 km)



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: 2020

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 00720137 vom 05.11.2020 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.
Copyright © by on-geo® & geoport® 2020

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Seite 1 von 1



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
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
HAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
Seite 1 von 1

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

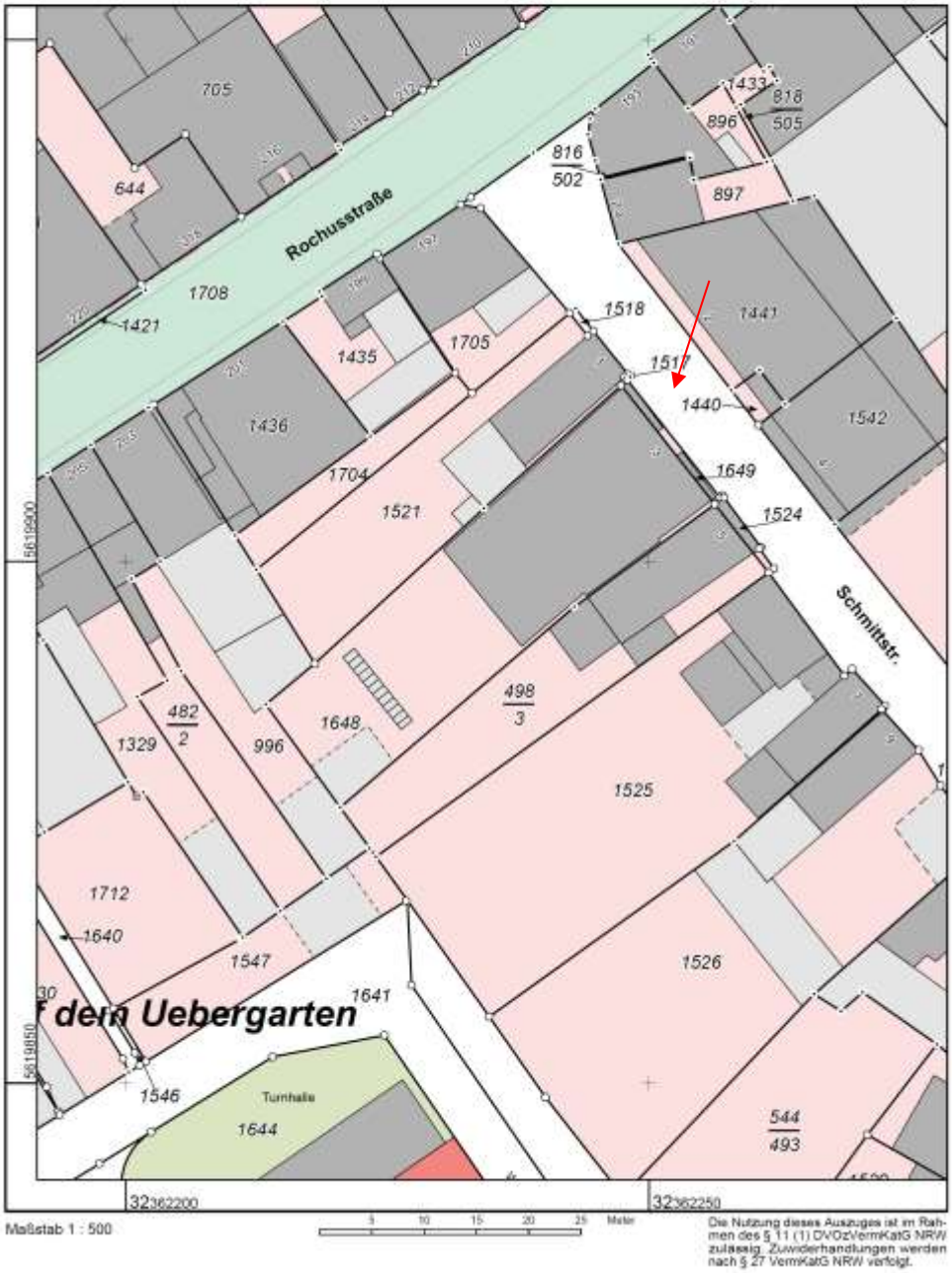
Bundesstadt Bonn
Katasteramt
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 1648 und weitere
Flur: 4
Gemarkung: Duisdorf
Schmittstr. 3, Bonn

Erstellt: 14.10.2020
Zeichen: 20K3497



Maßstab 1 : 500

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

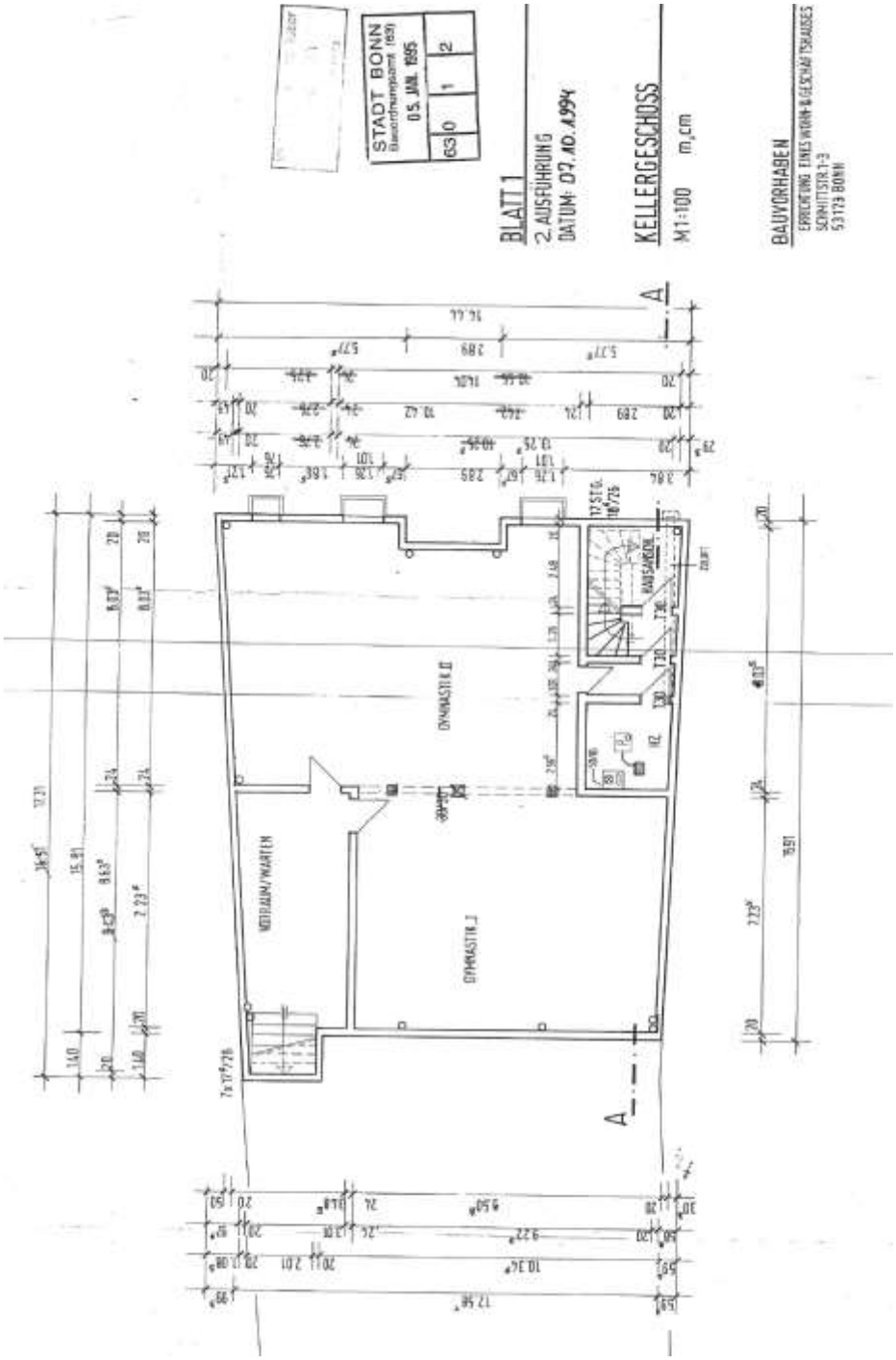
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

(nicht maßstabsgerecht und im Detail abweichend)

Seite 1 von 5

Grundriss Ebene 1

(KG, Hauptgebäude)

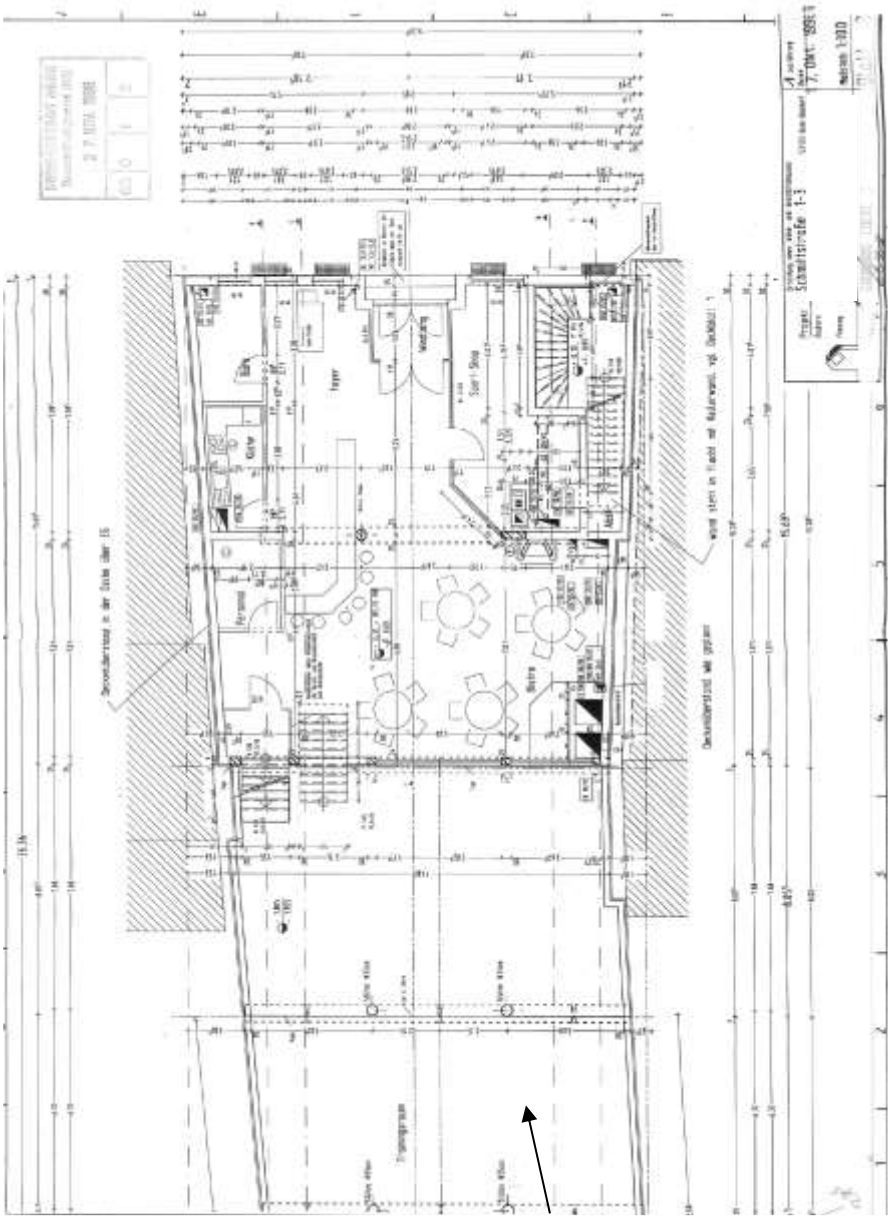


Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

(nicht maßstabsgerecht und im Detail abweichend)

Seite 2 von 5

Grundriss Ebene 3
(EG, Hauptgebäude)



Teilausschnitt: Grundriss Ebene 2
(KG/EG, Anbau)

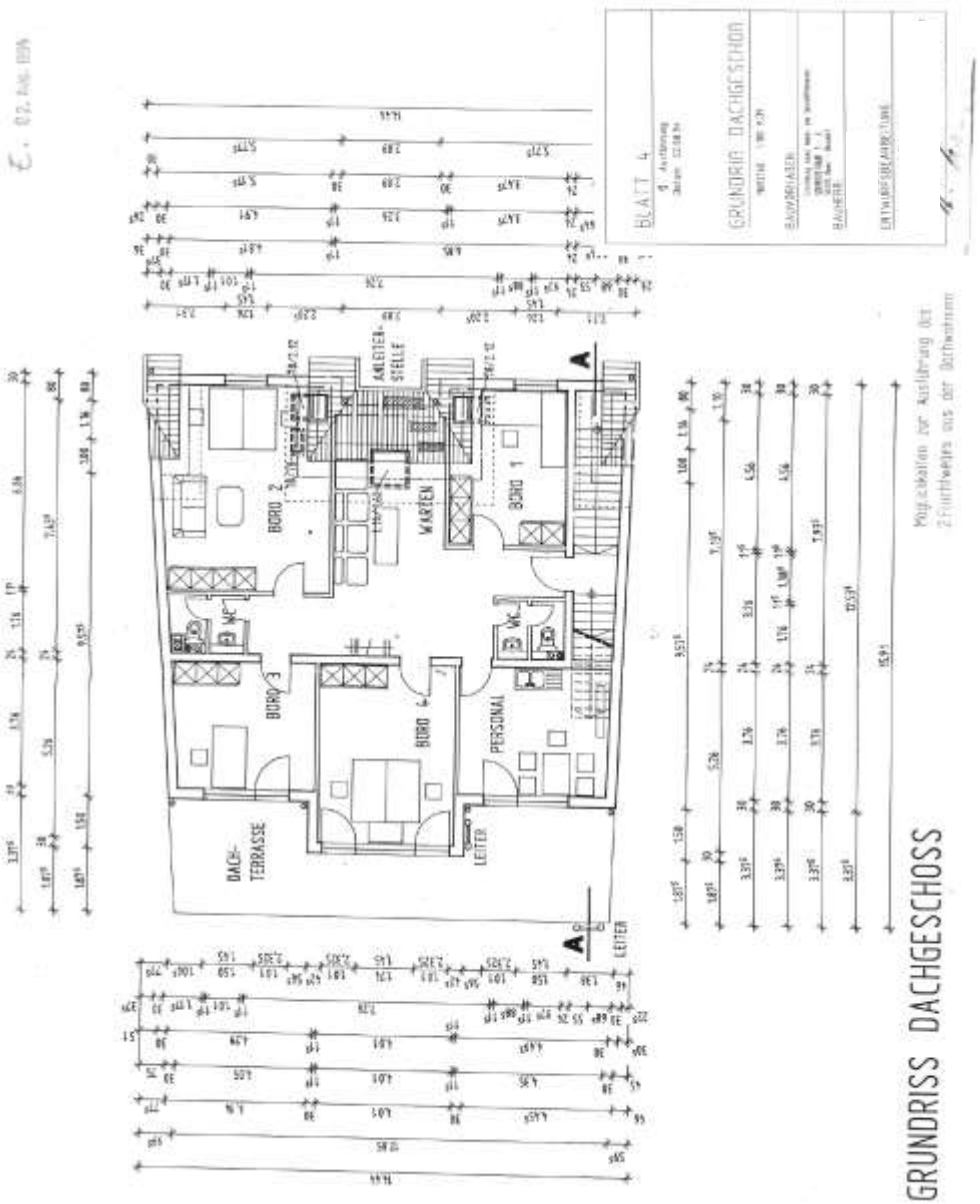
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

(nicht maßstabsgerecht und im Detail abweichend)

Seite 3 von 5

Grundriss Ebene 6

(DG 1, Hauptgebäude)



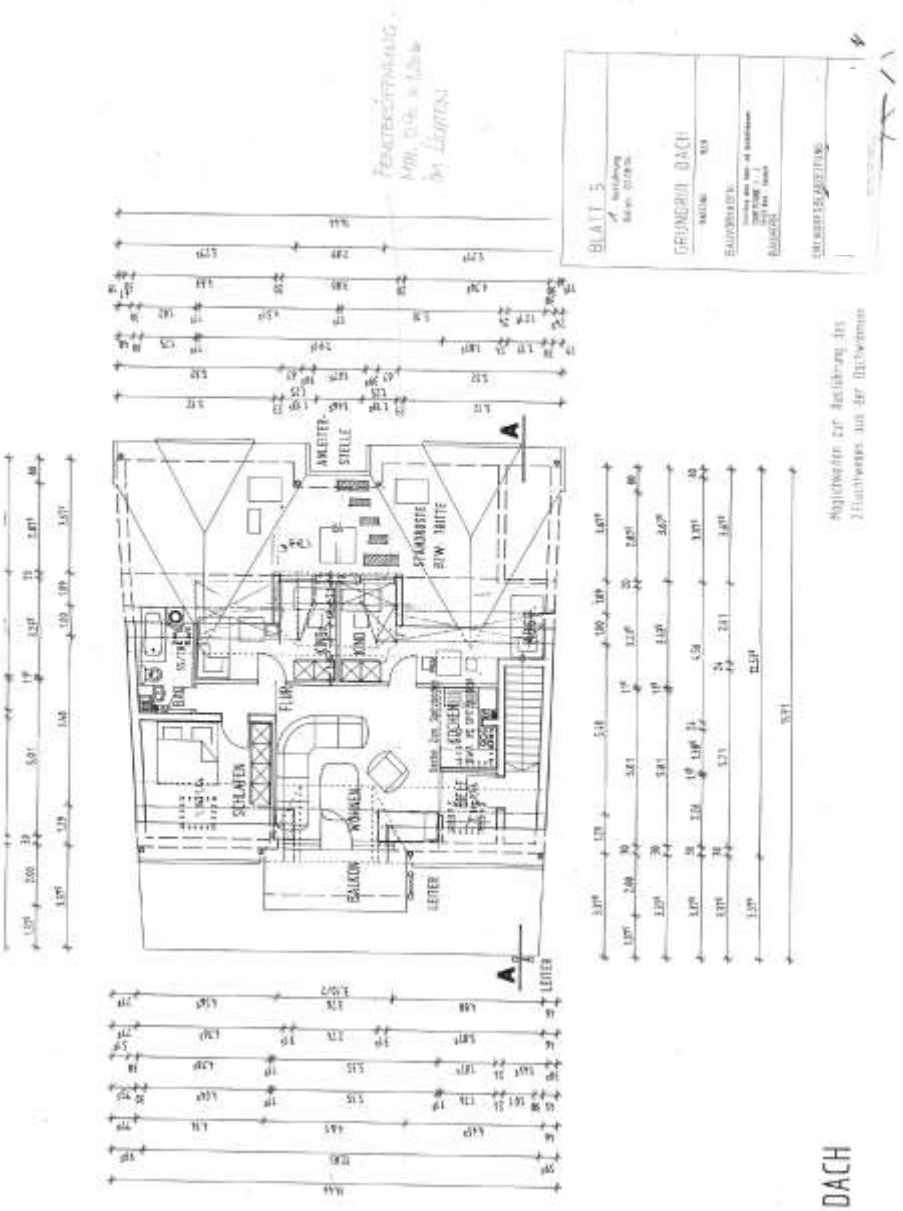
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

(nicht maßstabsgerecht und im Detail abweichend)

Seite 4 von 5

Grundriss Ebene 7

(DG 2, Hauptgebäude)



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

(nicht maßstabsgerecht und im Detail abweichend)

Seite 5 von 5

Schnitt

