

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

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

Datum: 19.12.2023
Az.: G07/2023

GUTACHTEN (Internetversion)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des Grundbesitzes
Gemarkung Godesberg, Flur 2, Flurstück 2656
in
53173 Bonn, Wittelsbacherstr. 14



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **30.10.2023** ermittelt mit rd.

1.067.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

023 K 27/23

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	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.1.3	Beurteilung der Lage	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	18
2.5.3	Bauordnungsrecht	21
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	23
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	23
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	24
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	25
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	25
3.2	Wohngebäude	26
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	26
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	29
3.2.3	Bauzahlen	29
3.2.4	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	31
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	33
3.2.6	Raumausstattung und Ausbauzustand	34
3.2.6.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	34
3.2.6.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	34
3.2.7	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	38
3.2.8	Nebengebäude	38
3.2.9	Zustand des Gebäudes	39
3.3	Außenanlagen	43
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	44
4.1	Grundstücksdaten.....	44
4.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	44
4.3	Plausibilitätsprüfung des Verfahrensergebnisses	44
5	Verkehrswert.....	45

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	Grundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohngebäude
Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Jahr 1911 errichtetes Stadthaus. Das zu bewertende Gebäude (Reihenendhaus) gehört zu einem aus 3 Reihenhäusern bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudeensemble aus der Gründerzeit. In das zu bewertende Wohnhaus gelangt man über einen seitlichen gelegenen Hauseingang, der unmittelbar in das Treppenhaus führt. Über die Geschosstreppen im Flur werden sämtliche Gebäudeebenen vom KG bis zum DG erschlossen. Eine Stellplatzmöglichkeit ist auf dem Grundstück in Form einer Fertiggarage vorhanden. Das zu bewertende Wohngebäude wurde als Einfamilienhaus konzipiert und genehmigt. Abweichend hierzu wird das Gebäude zum Stichtag als Dreifamilienhaus, mit jeweils einer Wohneinheit im Erd-, 1.Ober- und im Dachgeschoss/Spitzboden, vermietet. Es besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Godesberg Blatt 123, lfd. Nr. 1, Gemarkung Godesberg, Flur 2, Flurstück 2656, Hof- und Gebäudefläche, Wittelsbacherstr. 14
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2023 (Ortstermin)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1911
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 241 m ²
Grundstücksgröße:	427 m ²
Mietverhältnisse:	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnung im EG, vermietet. • Wohnung im 1.OG, vermietet. • Wohnung DG, vermietet.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Grunddienstbarkeit: Recht die Grenzmauer gemeinschaftlich zu nutzen; • Zwangsversteigerungsvermerk

Baulasten:	keine
Altlasten:	keine
Wertermittlung:	
• Bodenwert (Gesamtgrundstück), rd.	rd. 573.000,00 €
• vorläufiger Sachwert, rd.	1.245.000,00 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, rd.	-143.000,00 €
• Sachwert, rd.	1.102.000,00 €
• vorläufiger Vergleichswert, rd.	1.175.000,00 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, rd.	-143.000,00 €
• Vergleichswert, rd.	1.032.000,00 €
• Verkehrswert, rd.	1.067.000,00 €
Zubehör i.S. d. §§ 97 und 98 BGB	Kein wertrelevantes Zubehör vorhanden.

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

Abt. II/1:	Auf Nr. 1 ruht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 2 Nr. 2180/153, 2181/153 und 2182/153 die Grunddienstbarkeit, nun auf den dienenden und den herrschenden Grundstücken je zur Hälfte zu errichtende Grenzmauer als eine gemeinschaftliche Mauer benutzen zu dürfen. Eingetragen am 8. März 1911 in Band 57 Blatt 2241 und über 62/2425 hierher übertragen am 11. September 1969.	Ersatzbetrag = 0,00 €
------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen Wohngebäude
Objektadresse:	Wittelsbacherstr. 14 53173 Bonn
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Bonn Grundbuch von Godesberg Blatt 123, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Godesberg, Flur 2, Flurstück 2656, Hof- und Gebäudefläche, Wittelsbacherstr. 14 (ges. 427,00 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn
	Auftragseingang vom 10.06.2023
Eigentümer:	1.xxx 2.xxx
Mieter:	Die Wohnungen im Erd- bis Dachgeschoss sind vermietet: EG: xxx 1.OG: xxx DG: xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 30.05.2023 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Grundstücks 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.

Wertermittlungstichtag:	30.10.2023 (Tag der 2. 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:	30.10.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	17.10.2023 (Tag der 1. Ortsbesichtigung) 30.10.2023 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• xxx (zeitweise)• xxx (zeitweise)• xxx• xxx• xxx (zeitweise)• die Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten
Amtliche Hausnummer:	Wittelsbacherstr. 14, 53173 Bonn
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war in der zu bewertenden Liegenschaft keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB herangezogene Unterlagen,	Wertrelevantes Zubehör oder gewerbliches Inventar i.S. d. §§ 97 und 98 BGB war nicht vorhanden. Vom Auftraggeber wurden für diese

Erkundigungen, Informationen: Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 27.04.2023 (letzte Änderung am 27.04.2023)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarte
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 13.11.2023
- Amtliche Bauakte der Stadt Bonn
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bonn
- Aktueller Mietspiegel
- Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation
- Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 30.05.2023 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen. Weiterhin wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes sowie um Mitteilung der Eigentumsverhältnisse und ggf. um Bewertung des auf dem Objekt befindlichen Zubehörs gebeten.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 02.10.2023 über den ursprünglich am 17.10.2023 geplanten Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Auf Wunsch der Mieter wurde der Termin auf den 17.10. und 30.10.2023 verschoben. An den beiden Ortsterminen hat jeweils der Mieter (zeitweise) der zu besichtigenden Wohnung und am 30.10.2023 ein Vertreter der Erbgemeinschaft und der Mieter der besichtigten Wohnung teilgenommen. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der Räumlichkeiten durchgeführt. In der Erdgeschosswohnung konnte das straßenseitige Schlafzimmer (Salon) nur eingeschränkt besichtigt werden. Zwangsverwaltung bestand nicht.

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 Godesberg-Villenviertel (ca. 4.708 Einwohner) im Stadtbezirk Bad Godesberg (ca. 76.156 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 25 km entfernt) Bonn (ca. 4,1 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 65,6 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Rheinaue, A 562 (ca. 2,9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Godesberg Bf (ca. 0,6 km entfernt) Bonn HBf (ca. 6,7 km entfernt)

Flughafen:

Köln-Bonn (ca. 21,3 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk „Bad Godesberg“ und ist Teil des sogenannten Rheinviertels. Das Rheinviertel gilt als Zusammenschluss der nördlichen Stadtteile in Rheinlage: Hochkreuz, Plittersdorf, Villenviertel und Rüngsdorf. Es reicht nördlich von der Südbrücke bis südlich zur Mehlemer Fähre und wird nach Osten vom Rhein und nach Westen von der Bundesstraße B9 begrenzt. Der Ortsteil „Godesberger Villenviertel“ befindet sich zwischen Plittersdorf und Rüngsdorf sowie zwischen der linksrheinischen Trasse der Deutschen Bahn AG und dem Rhein. Bad Godesberg verdankte im 19. Jahrhundert seine Stellung als bevorzugter (Sommer) Wohnsitz der Finanz- und Wirtschaftsgrößen einerseits seinem Ruf als ehemals kurfürstliches Kurbad, andererseits seiner landwirtschaftlichen Lage am nördlichen Ende der „romantischen“ Rheinlandschaft. Die günstige Lage zu den Städten Köln und Bonn sowie dem Ruhrgebiet und die frühe Anbindung an das Eisenbahnnetz erhöhten die Attraktivität des Ortes noch. Vor allem wohlhabende Pensionäre aus dem Kölner Raum errichteten zur damaligen Zeit in dem Ortsteil repräsentative Stadthäuser, zunächst vor allem Villen im Stil des Historismus, später auch im Jugendstil. In den 1920er-Jahren kamen Objekte hinzu, die sich dem Art déco sowie vereinzelt der Neuen Sachlichkeit zurechnen lassen. Die geringe Entfernung zum Zentrum von Bad Godesberg und zum Regierungsviertel hat dieses Gebiet neben seiner Funktion als Wohngebiet zu einem bevorzugten Standort für Botschaften und für Büro- und Verwaltungsgebäude werden lassen.

Nachdem Bonn 1949 zum Regierungssitz der BRD geworden war, wurden zahlreiche Häuser als Botschaftsgebäude oder von Organisationen und Interessenverbänden genutzt. Nach dem Umzug des Regierungssitzes nach Berlin werden einige dieser

Liegenschaften noch als Außenstellen oder Konsulate weitergenutzt. Die im Stil der Gründerzeit erbauten Villen gelten als attraktive Wohn- und Anlageobjekte und der Ortsteil hat sich als bevorzugter Wohnstandort annähernd vollständig erhalten.

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in der Wittelsbacherstraße; denkmalgeschützte Villen aus der Gründerzeit prägen die Straße und die nähere Umgebung. Die wichtigste Verkehrsader des Ortsteils ist die Ubierstraße, die Plittersdorf und Rüngsdorf verbindet. Der Ortsteil verfügt 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:

Das Gebiet, begrenzt von der Denglerstraße, der Kronprinzenstraße, der Rheinallee und der Hensstraße, ist im Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Das Villenviertel gehört zu den wenigen Wohnquartieren des späten 19. Jahrhunderts, die sich annähernd vollständig erhalten haben. Bei der erhaltenswerten Bausubstanz des Viertels handelt es sich um Gebäude aus dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts. Sie sind vorwiegend als zwei- bis dreigeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgeführt und bilden architektonisch mit der Nachbarbebauung ein stark ausgebildetes Ensemble, das das Straßen- und Ortsbild prägt.

Beeinträchtigungen:

Auszug Lärmkarte: Schallquelle Straßenverkehr



Legende



Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. 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)

Für das Bewertungsobjekt sind keine beeinträchtigenden Lärmpegel verzeichnet.¹

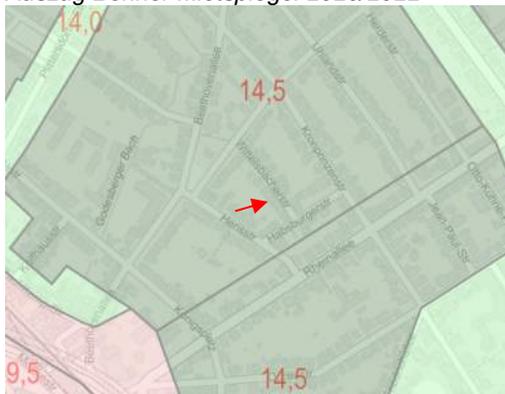
Topografie:

ebene Lage, Gartenseite mit Süd-Westausrichtung.

2.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Auszug Bonner Mietspiegel 2020/2022



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

¹ Siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal)

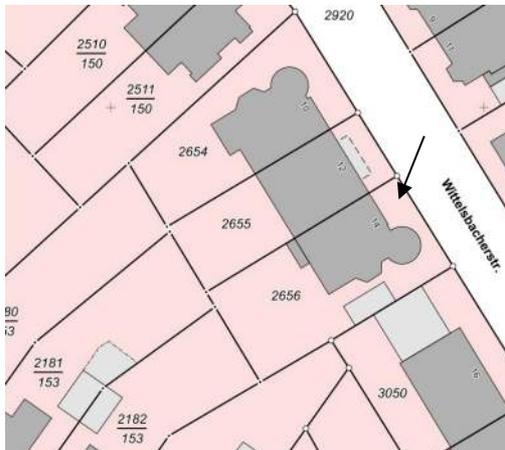
Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ und damit eine Steigerung von 5,5 Prozent.

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). Die Lage der zu bewertenden Liegenschaft entspricht hiernach einer sehr guten Lage (Mietlage 4, Lagewertpunkt 14,5).

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Gemarkung Godesberg, Flur 2, Flurstück 2656



Grundstücksgröße: 427,00 m²

- Straßenfrontbreite: ca. 14,10 m
- Grundstückstiefe: ca. 30,30 m

Bemerkungen:

rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich an der Anliegerstraße „Wittelsbacherstraße“, einer Seitenstraße der „Denglerstraße“ und „Habsburgerstraße“. Die Wittelsbacherstraße ist in beide Richtungen befahrbar. Im öffentlichen Straßenraum bestehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten. Auf dem Grundstück selber ist ein Garagenstellplatz vorhanden.
Straßenausbau:	ortsüblich ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas- und Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohngebäudes (Reihen-Endhaus). Es besteht eine Grunddienstbarkeit, eine Grenzmauer mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke gemeinsam zu nutzen. Diesbezüglich wird auf den Grundbucheintrag in Abteilung II/1 verwiesen (siehe Abschnitt 2.4). Darüberhinausgehende 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; im Kellerbereich Schäden infolge Feuchteeinwirkung feststellbar.

Anmerkung:

Zum Zeitpunkt des Baujahres wurden i.d.R. noch keine wirksamen Maßnahmen ergriffen, die Bausubstanz vor einer Durchfeuchtung zu schützen. Zum Ortstermin waren entsprechende Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich zu erkennen. Derartige Schäden sind bei Gebäuden aus vergleichbaren Baujahren häufig gegeben. Nach Auskunft der vor Ort anwesenden Miteigentümerin wurde vor wenigen Jahren die straßen- und einfahrtsseitige Außenabdichtung der Kellerwände

hergestellt. Die gartenseitige Außenwand- und Horizontalfugen-/Bodenabdichtung entspricht hiernach noch dem baujahrestypischen Zustand. Unter Abwägung des Kosten-/Nutzenfaktors wird im vorliegenden Fall diesbezüglich lediglich ein pauschaler Wertabschlag vorgenommen.

Im Weiteren wird auf Kapitel 3.2.9 „Zustandsbeschreibung des Gebäudes“ verwiesen.

Altlasten:

Ein Bodengutachten hinsichtlich Altlasten lag der Sachverständigen nicht vor. Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt und Stadtgrün vom 13.11.2023 bestehen für das Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster.

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 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.04.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Godesberg, Blatt 123 folgende Eintragungen:

Abt. II/1:

Auf Nr. 1 ruht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Grundstücke Flur 2 Nr. 2180/153, 2181/153 und 2182/153 die Grunddienstbarkeit, nun auf den dienenden und den herrschenden Grundstücken je zur Hälfte zu errichtende Grenzmauer als eine gemeinschaftliche Mauer benutzen zu dürfen. Eingetragen am 8. März 1911 in Band 57 Blatt 2241 und über 62/2425 hierher übertragen am 11. September 1969.

Abt. II/2 bis Abt. II/4: Gelöscht.

Abt. II/5

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der

Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 023 K 027/23). Eingetragen am 27.04.2023.

zu Abt. II/1:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine vermutlich seit 1911 bestehende Gemeinschaftsmauer, die auf der Grenze zwischen der zu bewertenden Liegenschaft und den v.g. Grundstücken errichtet wurde und gemeinschaftlich zum Vorteil der jeweils angrenzenden Grundstücke genutzt wird. Unabhängig von der Eintragung im Grundbuch besteht somit auch eine gesetzliche Duldungsverpflichtung. Hier sind insbesondere die §§ 921 und 922 BGB relevant, die sich mit der Errichtung, Unterhaltung und Nutzung von Grenzmauern befassen. Nach § 922 BGB kann *„jeder sie zu dem Zwecke, der sich aus ihrer Beschaffenheit ergibt, insoweit benutzen, als nicht die Mitbenutzung des anderen beeinträchtigt wird. Die Unterhaltungskosten sind von den Nachbarn zu gleichen Teilen zu tragen. Solange einer der Nachbarn an dem Fortbestand der Einrichtung ein Interesse hat, darf sie nicht ohne Zustimmung beseitigt oder geändert werden. Im Übrigen bestimmt sich das Rechtsverhältnis zwischen den Nachbarn über die Gemeinschaft (§§ 741ff. BGB).“* Der damit anwendbare § 748 BGB regelt für die Lasten und Kostentragung, dass *„jeder Teilhaber den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet ist, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstands sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.“* Insofern resultiert aus der Grunddienstbarkeit keine Beeinträchtigung des Grundstückseigentümers über die gesetzliche Regelungen hinaus.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die bestehende Grenzmauer in Teilbereichen instandgesetzt werden muss. Für die anteilig zu übernehmenden Kosten der Instandhaltung und Sanierung der Bestandsmauer erfolgt ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von rd. 2.500 Euro am Ende der Bewertung.

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 Sachverständigen nicht bekannt gemacht worden. Sollten jedoch weitere wertbeeinflussende Rechte oder sonstige Belastungen bestehen, müssten diese gesondert berücksichtigt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftl. Auskunft der Stadt Bonn vom 17.10.2023 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Für das Bewertungsobjekt besteht Denkmalschutz. Nach schriftlicher Auskunft der „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Bonn vom 14.11.2023 ist die zu bewertende Liegenschaft als Baudenkmal unter der Denkmal-Nr. A 3081 in der Denkmalliste der Stadt Bonn eingetragen. Es unterliegt dem Denkmalschutzgesetz NRW, d.h. es besteht nach § 7 DSchG eine Instandhaltungspflicht und gem. § 9 DSchG eine Erlaubnispflicht für alle Maßnahmen am Denkmal.

Auszug aus der Begründung der Denkmaleigenschaft:

„(...) Anhand der *Bebauung* läßt sich eine lückenlose Abfolge der verschiedenen Architekturströmungen

im Villenbau vom Spätklassizismus bis zum Ende der Kaiserzeit ablesen. Auch die Anfänge der modernen Wohnhausarchitektur nach dem 1. Weltkrieg lassen sich am Rande des Viertels aufzeigen. Dies ist nicht nur dem Zeitgeschmack zuzuschreiben, sondern auch einer stärkeren Individualisierung der Wohnbedürfnisse, die sich in den unterschiedlichsten Grundrißdispositionen und Dekorationsformen äußern.

Zeigen die Villen westlich der Bahnlinie im Bereich des Kurparks hauptsächlich einen strengen, auf Repräsentation bedachten Klassizismus, ist östlich der Bahnlinie die allmähliche Auflösung der strengen Formen und die zunehmende freie Verwendung historischer Architekturzitate als Dekorationselemente zu beobachten.

Die Wittelsbacher Straße gehört zu den in dem 1903 von dem Geh. Baurat Joseph Stübben angefertigten „allgemeinen Bebauungsplan für die Gemeinde Godesberg“ neu geplanten Straßenzüge. Sie verbindet die damals schon bestehende Habsburger Straße mit der ebenfalls auf dem Reißbrett entstandene Dengler Straße. Der leichte Knick im heutigen Straßenverlauf resultiert aus den von Stübben vorgefundenen und in seiner Planung eingezogenen Flurstücksgrenzen. Die Bebauung setzte erst um das Jahr 1911 ein; die meisten Doppelvillen entstanden als Verkaufsobjekte.

Im Zusammenhang mit den übrigen historisch bedeutenden Gebäuden ist das Reihenhaus Wittelsbacher Straße 14 als Zeugnis für die Architektur und Stadtentwicklung im Godesberger Raum nach der Jahrhundertwende bedeutend für die Geschichte Bad Godesbergs.

Neben dem äußeren Erscheinungsbild ist auch die innere Raumaufteilung und Ausstattung der Häuser von Bedeutung, da sie beispielhaft über die Wohnverhältnisse und -kultur ihrer Entstehungszeit Auskunft geben. Das Gebäude ist folglich als Ganzes ein sozio- kulturelles Dokument der zeitgenössischen Lebensverhältnisse.

An der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes besteht aus wissenschaftlichen (siedlungs-, stadt-

und architekturgeschichtlichen) Gründen ein öffentliches Interesse.“ Ende des Auszugs.

Im Übrigen wird auf die Gebäudebeschreibung im Schreiben der Stadt Bonn vom 14.11.2023 verwiesen, welche dem Gutachten als Anlage beigefügt ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Gebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein Bebauungsplan Nr. 8217-33, „Kronprinzenstraße“ vom 20.06.1980 (rechtskräftig) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen. Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:



WR	= Reines Wohngebiet
II	= II-geschossig
o	= offene Bauweise
GRZ 0,4	= Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,8	= Geschossflächenzahl 0,8

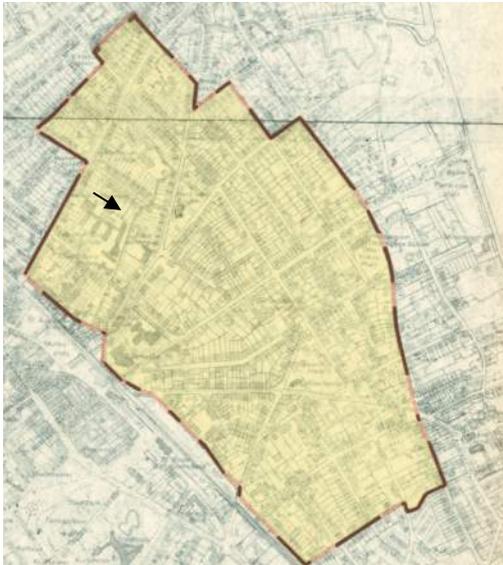
Textliche Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung
Bei der vorhandenen Bebauung sind Umbau- und Erneuerungsarbeiten im Dachgeschoss zulässig, wenn dieses Geschöß nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen als Vollgeschoss zu rechnen ist. Ein Ausbau des Dachgeschosses bei Neu- und Ersatzbauten ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zulässig.
- Stellplätze und Garagen
Die erforderlichen Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Bauwich zulässig. Als Ausnahme können einzelne Stellplätze und Garagen in besonders begründeten Fällen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Garagengeschosse sind nicht zulässig.

- Dachform
Es sind nur Satteldächer bis 40° und Walmdächer zulässig.
- Festlegungen zum Schutz erhaltenswerter Gebäude. Die erhaltenswerten Gebäude, u.a. in der Wittelsbacher Str. Nr. 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, sind von geschichtlicher Bedeutung, weil sie den charakteristischen Ausdruck einer historischen Epoche aufweisen. Sie werden deshalb durch den Bebauungsplan mit der als Bestandteil zugehörigen Anlage (Ordner) gemäß § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung NW zum BBauG, in der geltenden Fassung (*hier: vom 27.01.1970*), dem Schutz des § 103 Abs. 1 BauONW unterstellt.

Im Übrigen wird auf weitere Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

Erhaltungssatzung
vom 02. September 1977:



Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich zudem im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vom 02. September 1977 der Stadt Bonn über die Erhaltung baulicher Anlagen der Stadt Bonn, Stadtbezirk Bad Godesberg „Villenviertel“. Dieser Bereich wird begrenzt durch die Plittersdorfer Straße, Hohenzollernstraße, Jahnstraße, Viktoriastraße, Schenkendorfstraße, Körnerstraße, Beethovenstraße, Arndtstraße, Goethestraße, Denglerstraße, Uhierstraße, Otto-Kühne-Platz, Römerstraße, Römerplatz, Heerstraße, durch den Fußweg zwischen Heerstraße und Haydnstraße, Mozartstraße, Siebengebirgsstraße, von Groote-Platz, Rüngsdorfer Straße, Beethovenstraße und Bachstraße. Im Geltungsbereich dieser Satzung steht eine große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Eigenart des gesamten historischen gewachsenen Straßen- und Ortsbildes des Villenviertels von Bad Godesberg maßgeblich prägen. Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Satzung der Erhaltung des Villenviertels. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach BauO NRW.

Genehmigungen für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen können in den Geltungsbereichen dieser Satzung aus bestimmten Gründen versagt werden; das gilt nicht für innere Umbauten und innere Änderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht berühren.

Hinweis:

Der Genehmigungstatbestand kann unter Umständen, soweit aus den Erhaltungszielen mit einer Versagung gerechnet werden muss, zu einer Wertminderung führen, weil damit dem Objekt ggf. Entwicklungschancen genommen werden können. Allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass die Realisierung solcher Entwicklungschancen i.d.R. eines Kapitaleinsatzes bedürfen und deshalb nur rentierliche Entwicklungschancen zu einer Minderung des Verkehrswerts gegenüber einem „unbelasteten“ Grundstück führen. Für den vorliegenden Bewertungsfall liegen zum Stichtag diesbezüglich

keine wesentlich wertrelevanten Einschränkungen vor, da zum Wertermittlungsstichtag weder von einem Rückbau oder von einer baulichen Erweiterung der baulichen Anlagen ausgegangen wird.

Vorgartensatzung
vom 3. November 1980:

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich ferner im Geltungsbereich der Vorgartensatzung vom 03. November 1980 der Stadt Bonn über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten. Hiernach sind die Vorgärten auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist nur in dem Maße zulässig, als Zuwegungen zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstücksteilen sowie Mülltonnenstellplätzen geschaffen werden müssen. Die Eigenschaft des Vorgartens als Garten muss insgesamt gewahrt bleiben. Anschüttung und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Tiefe, bezogen auf das Niveau des angrenzenden Schrittweges, sind nicht zulässig. Im Weiteren ist u.a. hiernach festgelegt, dass Mauern und Hecken von mehr als 1,0 m und sonstigen Einfriedigungen von mehr als 1,8 m nicht zulässig sind. Die noch vorhandenen schmiedeeisernen Einfriedigungen, die für das Straßen- und Ortsbild mitbestimmend sind, dürfen in ihrer ursprünglichen Gestaltung nicht verändert werden. Bei einer Erneuerung sind sie dem ursprünglichen Material und der handwerklichen Ausführung entsprechend wiederherzustellen.

Im Übrigen wird auf die Vorgartensatzung verwiesen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Der Bauakte liegen nachfolgende Genehmigungsunterlagen vor:

- Bauschein vom 23.03.1911 über den Neubau eines Wohnhauses (Einfamilienhaus); das Wohnhaus wird mit Haus Nr. 10 und Nr. 12 als Gebäudeensemble (Reihenhausbebauung) errichtet.
- Bauschein vom 18.04.1911, Entwässerungsanlage
- Fertigstellung des Gebäudes am 23.10.1911
- Bescheinigung über die Gebrauchsfähigkeit von Abgasanlagen im 1. Obergeschoss (1 Abgasschornstein, 1 Gasbadeofen) vom 07.04.1955

- Eintragung eines Denkmals in die Denkmalliste mit Datum vom 03.11.1994

- Bauschein Nr. 714926 vom 19.06.1973, Neubau einer Fertiggarage
- Nachtragsbauschein Nr. 714926 vom 14.09.1973, Bautechnische Nachweise für Fertiggarage (Typenstatik System Kesting)
- Tag der Schlußabnahme am 04.03.1974

Weitere Baugenehmigungen und Abnahmescheine lagen der Bauakte nicht bei.

Hinweis:

Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten wurden Abweichungen zu den Baugenehmigungsunterlagen festgestellt:

Nutzungsänderung zu einem Dreifamilienhaus

Das Wohngebäude wurde im Jahre 1911 als Einfamilienhaus genehmigt. Abweichend zur Genehmigungslage wird das Wohnhaus zum Wertermittlungsstichtag jedoch nicht als Einfamilienhaus, sondern als Dreifamilienhaus mit jeweils einer Wohnung im Erd-, 1.Ober- und einer Maisonettewohnung im Dachgeschoss genutzt.

Hinweis:

Das Dachgeschoss umfasste gemäß der im Jahre 1911 erteilten Genehmigung 2 Zimmer, 1 Flur und 2 Bodenräume und war hiernach bereits zum damaligen Zeitpunkt zu Wohnzwecken bestimmt. Der Ausbau des Spitzbodens war dagegen nicht Bestandteil der damaligen Genehmigung. Die beiden Bodenräume im Dachgeschoss wurden zwischenzeitlich zu einer Küche und zu einem Bad ausgebaut und werden zum Wertermittlungsstichtag mit den übrigen Räumlichkeiten im Dachgeschoss unter Einbeziehung des Spitzbodens als abgeschlossene Wohneinheit (3 Zimmer, Küche und Bad mit Flur) genutzt. Eine Genehmigung des zum Stichtag bestehenden Dachausbaus sowie der zum Stichtag bestehenden Nutzungsänderung zu einem Dreifamilienhaus liegt in der Bauakte jedoch nicht vor. Für den Fall, dass das Wohnhaus auch künftig, abweichend zur bestehenden Genehmigungslage, als Dreifamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Spitzboden genutzt werden soll, ist eine Genehmigung des Spitzbodenausbaus sowie eine Genehmigung der Nutzungsänderung zu einem Dreifamilienhaus erforderlich und wäre im Nachgang noch einzuholen.

Unabhängig hiervon wird für die Wertermittlung die zum Stichtag genehmigte Nutzung als Einfamilienhaus zugrunde gelegt. Inwieweit für den Umbau der Bodenräume innerhalb des Dachgeschosses noch im Nachgang eine Nutzungsänderung einzuholen ist, wäre im Nachgang mit der Genehmigungsbehörde abzuklären. Hierfür wird ein pauschaler Wertabschlag berücksichtigt. Aufgrund der fehlenden Genehmigung des Spitzbodenausbaus wird jedoch nur von einer untergeordneten Nutzung (z.B. als Hobbyraum) ausgegangen.

Allgemeiner Hinweis:

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Bonn vom 17.10.2023 wird bescheinigt, dass das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt und für das Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none">• ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht zu zahlen ist.• ein Straßenausbaubeitrag 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.

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.

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 Reihenendhaus aus der Gründerzeit bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Wie erwähnt, wird das gemäß Baugenehmigung ursprünglich als Einfamilienhaus konzipierte Wohngebäude zum Stichtag als Dreifamilienhaus genutzt. Die Wohnungen im EG, 1.OG sowie die Maisonettewohnung im Dachgeschoss sind vermietet. Die (Mit) Eigentümerin hat der Sachverständigen hierzu die jeweiligen Mietverträge zur Verfügung gestellt.

Mietvertrag Erdgeschoss:

- 3-Zimmer-Wohnung mit Kellerabstellraum
- 1 Garage für einen Pkw-Stellplatz
- Außenbereich:
Garten- und Rasenflächen sind Gemeinschaftsflächen zu deren Mitbenutzung der Mieter berechtigt ist.
- Vermietete Wohnfläche
lt. Mietvertrag: 93 m²
- Mietbeginn: 01.12.2009
- Mietdauer: unbefristetes Mietverhältnis
- Kaltmiete: 725 € pro Monat
- Miete Garage: 50 € pro Monat
- Nebenkosten: 75 € pro Monat (Vorauszahlung)

Mietvertrag 1. Obergeschoss:

- 3-Zimmer-Wohnung mit Kellerabstellraum
- Fahrradabstellplatz neben Kellertür unter Wintergarten
- Außenbereich:
Garten- und Rasenflächen sind Gemeinschaftsflächen zu deren Mitbenutzung der Mieter berechtigt ist.
- Vermietete Wohnfläche
lt. Mietvertrag: keine Angabe
- Mietbeginn: 15.05.2012
- Mietdauer: unbefristetes Mietverhältnis
- Kaltmiete: 680 € pro Monat, ab 15.05.2012
- Mietanpassung: 730 € pro Monat, ab dem 01.01.2015
- Nebenkosten: 60 € pro Monat (Vorauszahlung)
Zu der Wohnung gehört noch ein Fahrradabstellplatz neben der Veranda

Mietvertrag Dachgeschoss und Spitzboden (Maisonettewohnung):

- 3-Zimmer-Wohnung mit Kellerabstellraum
- Fahrradabstellplatz neben Kellertür unter Wintergarten (EG)
- Außenbereich:
Garten- und Rasenflächen sind Gemeinschaftsflächen zu deren Mitbenutzung der Mieter berechtigt ist.
- Vermietete Wohnfläche
lt. Mietvertrag: 74 m²
- Mietbeginn: 01.10.2009
- Mietdauer: unbefristetes Mietverhältnis
- Kaltmiete: 570 € pro Monat (ab 01.10.2009)
- Nebenkosten: ab 28.04.2016: Anpassung von 50 € auf 60 € pro Monat (Vorauszahlung)

Hinweis!

Wie erläutert wird aufgrund der bestehenden Genehmigungslage und Konzeption des zu bewertenden Objektes künftig von einer renditeunabhängigen (Eigen)Nutzung als Einfamilienhaus durch den neuen Eigentümer ausgegangen und der Bewertung zugrunde gelegt.

Unter Maßgabe der gesetzlichen Fristen wird für den Zeitraum der Freiräumung der zum Stichtag vermieteten Wohnungen eine entsprechende Mindermiete berücksichtigt.

Hinweis:

Für darüber hinaus bestehende Unwägbarkeiten erfolgt kein Abschlag, sondern hat jeder Bietinteressent für sich zu kalkulieren und von seinem Gebot zum Abzug zu bringen.

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 hat². 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 Wohngebäude

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein im Jahr 1911 errichtetes Stadthaus. Das Gebäude gehört zu einem aus 3 Reihenhäusern bestehenden, denkmalgeschützten Gebäudeensemble (Wittelsbacherstr. Nr. 10 bis Nr. 14). Das zu bewertende Wohngebäude steht dabei im baulichen Einklang zu den das Straßenbild prägenden Gebäuden der Gründerzeit und bildet als Endhaus den linken Abschluss des Gebäudeensembles. In das Wohngebäude gelangt man unmittelbar über den zur Wittelsbacherstraße seitlich gelegenen Eingang an der linken Gebäudeseite, der über eine 7-stufige Außentreppe in das Treppenhaus führt. Über die Geschosstreppen im Flur werden sämtliche Gebäudeebenen vom KG bis zum DG erschlossen. Eine Zugangsmöglichkeit zum rückwärtigen Garten besteht zudem vom Erdgeschoss und vom Keller über 2 Außentreppeanlagen. Auf dem Grundstück ist zudem eine 1973/1974 errichtete Fertigarage vorhanden, die Raum für einen Pkw-Stellplatz bietet.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Wohnhaus</u> <ul style="list-style-type: none">• 2-geschossig• Reihendhaus, einseitig angebaut• ausgebautes Dachgeschoss mit Dachgauben und ausgebautem Spitzboden• unterkellert
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none">• ca. 1911, Ursprungsbaujahr
Modernisierungs-	Nach Auskunft der Miteigentümerin wurden

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

- /Sanierungsmaßnahmen: nachfolgende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, u.a:
- 2013, Eingangstreppe (Beton mit Natursteinbelag) einschl. Seitenwand nach Originalplänen neu erstellt;
 - 2013, straßen- und einfahrtsseitige Außenabdichtung der Kellerwände hergestellt;
 - Fenster in der Obergeschoss-Wohnung nicht mehr Original, sondern Kunststoff-Fenster mit Doppelisolierverglasung aus Anfang der 70er Jahre;
 - Fenster (straßenseitige Mansarde) im Dachgeschoss aus Holz nach Originalvorbild, im Spitzboden Dachflächenfenster erneuert (Velux)
 - 2006/2007 Gasetagenheizung erneuert; jährliche Wartung durch Mieter;
 - 2006/2007/2009, Bäder erneuert
EG in 2009, OG (nur) neuer Waschtisch in 2006
DG in 2007;
 - 2007, in den Wohnungen im EG, 1.OG und DG: (Original)Holzdielenböden aufgearbeitet; In der Küche im DG Korkboden neu verlegt, im EG Originalterrazzo aufgearbeitet;
 - 2007, im Treppenhaus: Holzstiege und Treppenabsätze (Original-Dielenboden) aufgearbeitet; im Eingangsflur Originalterrazzo mit Ornament aufgearbeitet;
 - Aufarbeitung der Originaltüren (Haustür und Innentüren), Wohnungsabtrennungen zum Treppenhaus durch Holz-Glaskonstruktion im EG und OG aus den 60er Jahren, im DG aus 1993
 - 2003, komplette Erneuerung der Dachdeckung und Spenglerei

Energieeffizienz: Ein Energieausweis lag nicht vor³. Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen.

Gemäß § 79 Absatz 4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude von der Energieausweis-Pflicht bei Verkauf oder Neuvermietung befreit. Das GEG enthält jedoch grundsätzlich einige Austauschpflichten, die mit der

³ Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) 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 § 80 GEG aufgeführten Aufstellungsanlässe. Demzufolge muss im Falle der Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Insbesondere bei Altbausanierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem GEG erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Einführung des Gesetzes gelten. Dazu gehört u.a. die Dämmung der obersten Geschosdecke, sofern diese frei und zugänglich ist (§ 47 GEG). Zudem gibt es eine Austauschpflicht für alte Öl- und Gasheizkessel (§ 72 GEG) und die Forderung, Regelungssysteme bei Zentralheizungen nachzurüsten (§ 61 GEG). Bei Baudenkmalen greifen Ausnahmeregelungen, wenn die gesetzlichen Anforderungen des GEG das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen oder zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden (§ 105 GEG). Sämtliche Maßnahmen, die das Erscheinungsbild und die Substanz des Mehrfamilienhauses verändern, müssen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Der Wertermittlung wird eine der Bauweise entsprechende übliche energetische Qualität zugrunde gelegt, die in den Wertermittlungsansätzen eine entsprechende Berücksichtigung findet.

Außenansicht:

Bauzeittypischer 2-geschossiger traufständiger Putzbau in 3 nicht durchgezogenen Achsen mit 2-geschossigem Erker, Zwerchhausgiebeln und seitlichem Eingangsrisalit. Die Tür- und Fensteröffnungen sind hochrechteckig eingeschnitten.

In den beiden rechten Gebäudeachsen befindet sich im Erdgeschoss eine dreiteilige Fensteröffnung, darüber sitzen im Obergeschoss 2 Fensteröffnungen mit originalen Holzklappläden.

An die äußere Gebäudehälfte ist im Erdgeschoss über Eck ein Erker angesetzt, der ein halbrundes Sockelgeschoss aufweist, das ab Brüstungshöhe ins Polygon überführt ist. Zwischen den 4 Fensteröffnungen sind Säulen eingestellt, die eine geschieferte Pultverdachung tragen, auf der vor dem Obergeschoss ein weiterer polygonaler Erker auf kleinerem Grundriss aufsitzt. Er wird von einem verschieferten Kegeldach abgeschlossen.

An der Gebäudeaußenseite des Reihenhauses befindet sich ein 2-achsiger, 1 1/2-geschossiger Treppenhausrisalit, in dessen Seitenwand die originale einflügelige Eingangstür mit Oberlicht sitzt. Drei rechteckige Fensteröffnungen befinden sich über der Verdachung des Risalits.

Der obere Gebäudeabschluss erfolgt durch ein vorkragendes verkröpftes Kranzgesims. Das Erkergesims ist durch einen Stuckfries mit floralen Motiven hervorgehoben. Über dem Eingangsrisalit und den beiden rechten Frontachsen befinden sich 3- bis 2-achsige Zwerchhäuser mit Dreiecksgiebelabschlüssen zur Belichtung des Mansardendachgeschosses.

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Anmerkung:

Aktuelle Grundrisse standen nicht zur Verfügung. Die Angaben werden den in der Anlage beigefügten, teilweise veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen der Bauakte (Baugenehmigung vom 23.03.1911) entnommen. In den zurückliegenden Jahren wurde insbesondere der Spitzboden abweichend zur Genehmigungslage ausgebaut.

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Waschküche und Zugang über Kelleraußentreppe zum Garten;

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Treppenhaus, Wintergarten, Veranda mit Zugangsmöglichkeit in den Garten über Außentreppeanlage.

1.Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon, Treppenhaus.

Dachgeschoss: Dachgeschoss:
2 Zimmer, Bad, Küche mit Abstellraum im Dachraum des Erkers, Flur, Treppenhaus; in der Küche befindet sich der Treppenzugang (Steiltreppe) zum Spitzboden;

Spitzboden: Studio/Arbeitszimmer;

3.2.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Brutto-Grundfläche (BGF):

• Kellergeschoss	= ca. 120,47 m ²
• Erdgeschoss	= ca. 117,10 m ²
• 1.Obergeschoss	= ca. 110,34 m ²
• Mansarde	= ca. 110,34 m ²
<u>BGF_{gesamt}</u>	<u>= ca. 458,25 m²</u>

Die Brutto-Grundfläche für das Wohngebäude beträgt rd. 458,00 m². Die planungsrechtlich anrechenbare Geschossfläche beträgt rd. 338 m². Bei einer Größe des Grundstücks von 427,00 m² entspricht dies einer Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,8

Wohn-/Nutzfläche: EG, 1.OG und DG

- Wohnfläche_{EG} = ca. 86,44 m²
- Wohnfläche_{1.OG} = ca. 80,18 m²
- Wohnfläche_{DG} = ca. 67,09 m²
- Wohnfläche_{EG, 1.OG, DG} = ca. 233,71 m²

- Nutzfläche_{Spitzboden.} = ca. 7,33 m²

Anmerkung:

Grundrisse bzw. Genehmigungsunterlagen bezüglich des Spitzbodenausbaus fehlten in der zur Verfügung gestellten Bauakte (s.a. Hinweis Abschn. 2.5.3). Diese Räumlichkeit wird im Rahmen der Wertermittlung daher nur mit einer untergeordneten Nutzungsmöglichkeit (z.B. als Hobbyraum) in Ansatz gebracht.

Gem. Wohnflächenzusammenstellung wird eine Wohnfläche von insgesamt **ca. 233,71 m²** zugrunde gelegt. Die ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden beträgt **ca. 7,33 m²**.

Sonstige Nutzflächen KG

- Waschküche = ca. 18,81 m²
- Kellerraum 1 = ca. 20,68 m²
- Kellerraum 2 = ca. 20,68 m²
- Kellerraum 3 = ca. 17,04 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 beigefügten, veralteten und im Detail abweichenden Grundrisse überschlägig ermittelt und im Dachgeschoss durch ein eigenes Aufmaß ergänzt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. Die Flächen im Dachgeschoss unter den Dachschrägen wurden für lichte Raumhöhen zwischen 1,00 m und 2,00 m mit 50% der Fläche angesetzt. Der Balkon wurde mit 25%, der unbeheizte Wintergarten mit 50% der anrechenbaren Flächen berücksichtigt. Die Nutzfläche im Spitzboden wird mit einem Wohnwertfaktor von 50 % angerechnet. Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und für die Bewertung ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

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

Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Fundamente: Stampfbeton o.glw.

Kellergeschoss: Mauerwerk

Anmerkung:

Nach Auskunft der (Mit)Eigentümerin wurde die straßen- und einfahrtsseitige Außenabdichtung der Kellerwände in 2013 hergestellt.

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Geschossdecken: Holzbalkendecken
Decke über Kellergeschoss: Bauzeittypische
Stahlträgerdecke mit Beton o.glw., nicht gedämmt;

Treppen/Treppenhaus: Geschosstreppen (EG bis Dachgeschoss):
Bauzeittypische Holztreppekonstruktion
(Holzwangentreppe), Treppenhausgeländer mit
gedrechseltem Handlauf und gedrechselten,

vertikalen Füllungsstäben aus Massivholz;

Treppenzugang vom Dachgeschoss in den Spitzboden:

Holzwingentreppe als Steiltreppe ausgeführt;

Hinweis: Handlauf und Absturzsicherung fehlen;

Kellertreppe: Bauzeittypische einfache Holztreppenkonstruktion (Holzwingentreppe), Treppengeländer mit Handlauf und Pfosten in Massivholz;

Treppenhaus:

Bodenbelag:

Im Eingangsbereich des Erdgeschosses Originalterrazzo mit Ornamenten aus dem Baujahr; im Kellergeschoss Betonboden, in übrigen Bereichen Holzdielen, Original aus dem Baujahr (Holztreppe mit Geländer und Holzdielen der Treppenabsätze aufgearbeitet);

Wandverkleidung:

KG, Putz gestrichen;

Übrige Bereiche, Putz/Raufaser gestrichen;

Deckenverkleidung:

KG, Putz gestrichen;

Übrige Bereiche, Putz/Raufaser gestrichen;

Hauseingangs(bereich):

Einflügelige Hauseingangstür in Massivholz mit Oberlicht aus dem Baujahr (aufgearbeitet), ausgeführt als Füllungstür mit Lichtausschnitt aus satiniertem Glas, Briefkasten, Klingelanlage;

Außentreppe mit Zwischenpodest:

Betontreppe (7-stufig) mit Natursteinbelag, Außenbeleuchtung (einfach)

Anmerkung:

Nach Auskunft der (Mit)Eigentümerin wurde die Eingangstreppe einschließlich die Seitenwand in 2013 nach Originalplänen neu erstellt. Zudem wurde die Pflasterung der Auffahrt und des Hauszugangs in 2013 neu hergestellt.

Dach:

• Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion,

Mansardendach mit Zwerchhausgiebeln (Dachstein- und Schiefereindeckung);

- 2-geschossiger Eckerker mit verschiefertem Kegeldach als oberer Gebäudeabschluss;
- Seitlicher Eingangsrisalit, dessen oberer Gebäudeabschluss durch ein vorkragendes Kranzgesims mit geschiefertem Walmdach gebildet wird.
- Dachentwässerung:
Entwässerung über flache Dachrinnen in Regenfallrohre aus Zinkblech

Anmerkung: Aufbau und Zustand des Dachaufbaus konnte zum Ortstermin nicht bzw. nur eingeschränkt festgestellt werden. Nach Auskunft der (Mit)Eigentümerin wurde die Dacheindeckung und Spenglerarbeiten in 2003 neu hergestellt.

Stellplatz: Auf dem Grundstück ist eine (Fertig)Garage mit Stellplatzmöglichkeit für einen Pkw vorhanden.

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;

Hinweis!

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren Leitungen zu erkennen, bei denen es sich u.a. auch um ältere Wasserleitungen handelt. Bis ca. 1973 wurden teilweise noch Bleileitungen für die Wasserversorgung genutzt. Die Ausführung von Bleileitungen für die Wasserversorgung (Steig- und Anschlussleitungen) kann nicht ausgeschlossen und der Austausch der Leitungen ggf. erforderlich werden. Eine entsprechende Prüfung durch einen Fachbetrieb zwecks Feststellung der erforderlichen Maßnahmen wird an dieser Stelle empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der am 24.06.2023 in Kraft getretenen, novellierten Trinkwasserverordnung bis spätestens zum 12.01.2026 alle Bleileitungen (Trinkwasserleitungen oder Teilstücke) zu entfernen oder stillzulegen sind.

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
Elektroinstallation:	Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle pro Nutzungseinheit und mehreren Steckdosen pro Raum; Hauptzähler- und Sicherungen pro Wohneinheit sind im Kellergeschoss vorhanden; für die Wohnung im 1. Obergeschoss ist zudem eine Unterverteilung mit Absicherung weiterer Verbraucher (z.B. Herd) innerhalb der Wohnungseinheit vorhanden; Zum Teil Auf-Putz-Verlegung der Leitungen; Klingelanlage; Kabelanschluss Unity
Heizung:	Gasetagenheizung pro Wohneinheit aus ca. 2006/2007; die Gastherme für die Wohnung im 1.OG befindet sich im Kellerabstellraum der Wohneinheit; die übrigen beiden Etagenheizungen für die Wohnungen im EG und DG befinden sich innerhalb der Wohnung; Radiatoren (überwiegend Guß-Radiatoren aus dem Baujahr bzw. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen); Zuleitungen für Heizung überwiegend Auf-Putz-Verlegung.
Lüftung:	Herkömmlich (über Fenster) belüftet
Warmwasserversorgung:	Dezentrale Warmwasserversorgung: Im 1. OG über eine zweite Gastherme innerhalb der Wohnung; im EG und im DG über Etagenheizung jeweils innerhalb der Wohneinheit;

3.2.6 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.6.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.2.6.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Kellergeschoss:</u> Estrich gestrichen;
--------------	-----------------------------------------------

Erdgeschoss:

Bad: Fliesen;

Küche, Flur, Wintergarten: Terrazzo aus dem Baujahr,
zum Teil mit Ornamenten;Übrige Bereiche: Holzdielenboden (aufgearbeitet)
aus dem Baujahr;1.Obergeschoss:Bad mit Fliesen (Kleinmosaik), übrige Bereiche
Holzdielenboden (aufgearbeitet) aus dem Baujahr;Mansardendachgeschoss:

Küche: Korkboden;

Übrige Bereiche: Holzdielenboden (aufgearbeitet);

Spitzboden:

Holzdielen;

Treppenaufgang: Steiltreppe in Holz

Wandbekleidungen:

Kellergeschoss:

Putz

Erdgeschoss:Bad, Küche: Fliesen ca. 1,40 m hoch (Küche), ca.
2,00 m hoch (Bad) und Raufaser;

Übrige Bereiche: teils Tapete, sonst Raufaser;

1.Obergeschoss:

Bad: Fliesen ca. 1,80 m hoch, Putz

Küche, Fliesenspiegel als Spritzschutz, Putz, übrige
Bereiche Raufaser, Putz;Mansardendachgeschoss und SpitzbodenBad: Fliesenspiegel als Spritzschutz im Nassbereich
von Wanne und Waschbecken;

Übrige Bereiche: Raufaser;

Spitzboden: Holzverkleidung der Dachschrägen;

Deckenbekleidungen:

Kellergeschoss:

Putz

Erdgeschoss:

Raufaser, Putz;

Als oberer Wandabschluss sind zum Teil
Stuckdeckenleisten (Wohn-, Schlafzimmer, Büro,
Flur) und im Deckenbereich eine Stuckrosette
(Schlafzimmer) vorhanden;

Wintergarten: Holzrahmen mit Kunststoff- bzw. Plexiglasausfachung;

1.Obergeschoss:

Raufaser, Putz;

Als oberer Wandabschluss sind zum Teil Stuckdeckenleisten (Schlafzimmer, Büro) vorhanden;

Mansardendachgeschoss und Spitzboden

Mansardengeschoss: Raufaser;

Spitzboden: Holzverkleidung der Dachschrägen;

Fenster:

Erdgeschoss:

Holzfenster mit Einfachverglasung (Wintergarten, Bad), Kunststoff-Fenster (z.B. Küche) bzw. Holzfenster mit Doppelverglasung (Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1995);

1.Obergeschoss:

Kunststoff-Fenster und Balkontür mit Doppelverglasung aus den 70er Jahren;

Mansardendachgeschoss und Spitzboden:

Küche, Bad: Dachflächenfenster im Holzrahmen mit Doppelverglasung (Velux-Fenster); Holzfenster (WC-Bereich) mit Einfachverglasung;

Schlaf-/Wohnzimmer: Holzsprossenfenster mit Doppelisolierverglasung, nach Auskunft der Miteigentümerin aus ca. 2007 nach dem Originalvorbild hergestellt;

Spitzboden: Dachflächenfenster im Holzrahmen mit Doppelverglasung (Velux-Fenster);

Roll- und Klappläden:

Im 1.Obergeschoss sind straßenseits im Wohnzimmer Holzklappläden, im übrigen (EG und 1.OG) Holz-Rollläden mit Handzug vorhanden;

Treppenhaus:

Holzfenster mit Einfachverglasung, im EG mit Bleiverglasung;

Kellergeschoss:

Holzfenster mit Einscheibenverglasung und vorgesetztem Stahlgitter als Einbruchschutz;

Türen:

Haustür:

Massivholztür mit Lichtausschnitt (aufgearbeitet, aus dem Baujahr), Holzzarge, Türklopper; Oberlicht, Briefkasten;

Zimmertüren: Weiße Kassetentüren mit Holzzargen (aufgearbeitet, aus dem Baujahr),

Abtrennung zum Treppenhaus:

EG und 1.OG: Holz-Glaskonstruktion mit Einscheibenverglasung aus den 60er Jahren;
DG: Holz-Glas-Konstruktion aus 1993;

Kellergeschoss:

Metalltüren bzw. einfache Holztüren, Holztür mit Glasausfachung und Schmiedeeisen als Einbruchschutz (Gartenzugangstür);

sanitäre Installation:

Kellergeschoss, Waschküche:

- Waschmaschinenanschluss

Erdgeschoss: Bad

- einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität
- Hänge-Waschbecken (weiß)
- Stand-WC (weiß) mit Auf-Putz-Spülkasten
- Einbaubadewanne mit Duschvorrichtung und Faltwand (Spritzschutz)
- Heizkörper (Plattenheizkörper)
- Boden gefliest, Wände ca. 2,00 m hoch mit gefliest (weiße Wandfliesen)
- Leitungen z.T. Auf-Putz

1.Obergeschoss: Bad

- einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität
- Hänge-Waschbecken (weiß)
- Stand-WC (weiß) mit Auf-Putz-Spülkasten
- Einbaubadewanne mit Duschvorrichtung und Faltwand (Spritzschutz)
- Heizkörper (Plattenheizkörper)
- Boden gefliest, Wände ca. 2,00 m hoch mit gefliest (weiße Wandfliesen)

Dachgeschoss: Bad

- einfache Ausstattung und Qualität

- Hänge-Waschbecken (weiß)
- Stand-WC (weiß), Auf-Putz-Wand-Spülkasten
- Badewanne ohne Wannerverkleidung, mit Duschvorrichtung und Duschvorhang (Spritzschutz)
- Etagenheizung (Gastherme der Fa. Vaillant für Heizung und Warmwassererzeugung)
- Heizkörper (Plattenheizkörper) mit Thermostat
- Boden Holzdielen, Fliesen als Spritzschutz im Nassbereich der Wanne und des Waschbeckens;
- Leitungen auf Putz;

Grundrissgestaltung:	Bauzeittypische Grundrisse.
Besonnung/Belichtung:	Normal, Gartenseite nach Süd-West ausgerichtet.
Kellerräume:	Boden: Zementestrich, gestrichen Wände: Putz gestrichen; Decke: Trägerdeckenkonstruktion, Putz gestrichen;

3.2.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">• Eingangstreppe, 7-stufige Massivtreppe mit Massivbrüstung (Beton) und Natursteinbelag;• Kelleraußentreppe: Massivtreppe (Beton ohne Belag)• 2 Dachgauben• 1.OG, Balkon, ca. 1,20 m x rd. 4,00 m• EG, Wintergarten, ca. 2,20 m x rd. 4,00 m• EG, Veranda mit 9-stufiger Massivtreppe (Außentreppe ohne Belag)• 1.OG: 2 Klappläden
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Besondere Einrichtungen:	keine
--------------------------	-------

3.2.8 Nebengebäude

Garage:	<ul style="list-style-type: none">• Stahlbeton - Fertiggarage, System Kesting• Baujahr 1973/1974• Stahlbeton• Flachdach• Schwingtor• Breite x Tiefe x Höhe, ca.: 2,98 m x 5,60 m x 2,17 m bis 2,31 m• Brutto-Grundfläche: BGF = 16,69 m²
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.2.9 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

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

Wohnhaus, diverse Risse:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten u.a. konstruktionsbedingte Rissbildungen (z.B. Risse infolge Schwinden, Setzungen) festgestellt werden, u.a.

Fassade/Außenwand

- Auf der gartenseitigen Fassadenseite sind ein Horizontal- und treppenförmiger Vertikalriss sichtbar, die bereits verschlossen wurden. Weitere Fassadenrisse verlaufen ausgehend vom Eckbereich der Fenster- und Türöffnungen ebenfalls treppenförmig über die gesamte Fassadenhöhe. Zum Teil sind Risse oberhalb der Fensterecke und im Fenstersturz auch auf der Innenseite festzustellen (z.B. Küche/EG, Wohnzimmer/1.OG). Im oberen Traufpunktübergangsbereich der Fassade sind weitere feinere Vertikalrisse in verschiedenen Abständen sichtbar.

Wohnung im DG

- Im Bereich der Decke im Bad sind im Übergangsbereich der Decke zur Holzstütze Risse feststellbar;

Wohnung im 1.OG

- Im Bad der Wohnung ist innen, von der linken Ecke des Türrahmens ausgehend, ein diagonal zur Wandecke ansteigender Setzungsrisse vorhanden, der sich dort horizontal in der anschließenden Eckwand fortsetzt.
- In der Küche ist ein Riss an der linken oberen Ecke des Türrahmens zum Wohnzimmer vorhanden;
- Im Wohnzimmer ist ein Riss im Bereich des Fenstersturzes im Wohnzimmer sichtbar;
- Oberhalb des Rollladenkastens (Erker) ist ein horizontaler Riss in der Stuckleiste sichtbar;

Wohnung im EG

- Im Flur und in der Küche der Wohnung weist der Terrazzo-Bodenbelag mehrere durchgehende Risse

auf;

- Im Bereich des Fenstersturzes der Küche sind oberhalb sowie seitlich, diagonal von der Fensterecke in Richtung Decke aufsteigende (Setzungs)Risse sichtbar;
- Im Deckenbereich (Schlafzimmer/Empfang) ist neben der Stuckrosette ein diagonal über die Decke verlaufender Riss erkennbar;

Hinweis!

Im Gutachten wird der Werteinfluss der aufgeführten Schäden pauschal zum Abzug gebracht. Für eine verbindliche Beurteilung hinsichtlich der statischen Relevanz der Schäden wird jedoch an dieser Stelle ausdrücklich empfohlen eine vertiefende bautechnische Untersuchung durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen und die Schadensbeseitigung in Abstimmung mit diesem festzulegen!

Außenwand/Fassade:

- Teils Putzschäden an der gartenseitigen Fassade/Brüstung in Form von Putzabplatzungen vorhanden;
- Holzführung der Außenrollläden weisen witterungsbedingte Anstrichschäden auf und sind zu überarbeiten;
- Veranda-Außentreppe weist Betonabplatzungen an den Stufen auf. Im Bereich der Treppenwange sind diagonal verlaufende Risse und Putzabplatzungen feststellbar;

Dach:

- Die Dachuntersicht weist stärkere witterungsbedingte Anstrichschäden an der Holzverkleidung auf.
- Die Holzinneverkleidung des Kegeldaches weist Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen auf;

Wohnung im Dachgeschoss

- Die Dacheindeckung und Dachentwässerung wurden nach Auskunft der (Mit)Eigentümerin in 2003 erneuert. Danach aufgetretene Dachundichtigkeiten wurden nach Auskunft des Mieters ebenfalls behoben. Die im Innenbereich der Dachgeschosswohnung zum Stichtag noch vorhandenen Folgeschäden an Decke und Wand

sind malermäßig zu beheben.

- Wanddurchdringungen im Bad sind fachgerecht zu schließen;
- Kleinere Verlegemängel im Kork-Bodenbelag der Küche vorhanden;

Wohnung im 1. Obergeschoss

- Rollladenkasten sind mangelhaft isoliert (Luftzug spürbar), Fenster lassen sich zum Teil schlecht schließen, Fensterbeschläge sind zum Teil defekt und sind ggf. auszutauschen;
- Heizungskörper (Guss-Radiatoren) weisen zum Teil stärkere Korrosion und Farbabplatzungen auf; z.T. bestehen Undichtigkeiten;
- Küchentür weist Mängel am Beschlag/Türzarge auf;
- Bodenbelag: Nägel der Holzdielen stehen tlw. hervor;
- Balkon: An der Innenseite der Brüstung sind Putzschäden (Putzblasen/-abplatzungen) durch aufsteigende Feuchte feststellbar; die Abdichtung des Balkons ist zu überprüfen bzw. instand zu setzen;

Wohnung im Erdgeschoss

- Witterungsbedingte Anstrichschäden an den Holzrahmen der Fenster des Wintergartens (außen) sowie an den Führungsschienen aus Holz für die Rollläden festzustellen;
- Fensterrahmen (Holz) weisen tlw. auch innen Anstrichschäden auf (z.B. Bad);
- Tlw. weisen die Plattenheizkörper Spuren von Korrosion auf;

Kellergeschoss:

- Der Kellerboden weist stellenweise Spuren von Feuchteinwirkung, vermutlich durch aufsteigende Feuchte, auf;
- Die Kelleraußenwände weisen erhebliche Feuchteschäden in Form von Putzabplatzungen, Salzausblühungen etc. auf. Nach Mitteilung der (Mit)Eigentümerin wurde daher in 2013 die straßen- und einfahrtsseitige Außenabdichtung der Kellerwände hergestellt; die Feuchteschäden im Innenbereich des Kellergeschosses sind jedoch noch zu sanieren;
- Demnach entspricht die gartenseitige Außenwand- und Horizontalfugen-/Bodenabdichtung noch

unverändert dem baujahrestypischen (unsanierten) Zustand (s. Hinweis in Abschnitt 2.3); hierdurch bedingte Feuchteschäden können daher auch zukünftig nicht ausgeschlossen werden;

- Die Kellerdecke und die Unterzüge der Trägerdeckenkonstruktion unterhalb von Wintergarten/Veranda und im Bereich der Waschküche weisen Feuchteschäden auf, u.a.:
 - Deckenputz mit Blasenbildung und Putzabplatzungen,
 - Putzabplatzungen an den Stahlträgern verbunden mit erheblicher Korrosion an der Oberseite der Unterflansche.
- Die Wärmedämmung der Heizungsleitungen ist z.T. schadhaft und ist zu erneuern;
- Tlw. sind ältere Rohrleitungen vorhanden, die stärkere Korrosionsspuren aufweisen.
- Tlw. sind Anstrichschäden an den Holzrahmen der Kellerfenster (Altbestand) feststellbar;

Außenanlagen:

- Die gartenseitige Grenz wand zu den benachbarten Flurstücken ist sanierungsbedürftig;
- Die Vorgartenmauer weist Putzabplatzungen auf und ist instand zu setzen;

Allgemein:

- Holzläden und Holzrollläden weisen zum Teil witterungsbedingte Anstrichschäden auf;
- Eine Fensterscheibe im Treppenhaus weist einen Glassprung auf;
- Allgemeine Renovierungsarbeiten im Rahmen eines Eigentümer- bzw. Mieterwechsels (z.B. Maler-/Tapezierarbeiten, Erneuerung von Schaltern und Steckdosen)

Sonstiges:

- Die Zugangstreppe in den Spitzboden ist als Steiltreppe errichtet worden; die freien Seiten der Treppe und Treppenöffnung weisen keinen Handlauf bzw. kein Geländer als Absturzsicherung auf;
- Nach Auskunft der Mieterin ist zwischen den Wohneinheiten kein bzw. nur ein unzureichender Schallschutz durch die bestehende Holzbalkendecke gegeben.
- Die Kellergeschossdecke ist zum Erdgeschoss hin

- nicht gedämmt;
- Die Leitungen (Elektro, Wasserversorgung, Heizung) sind zum Teil auf Putz verlegt;
- Wie in Abschnitt 3.2.5 erwähnt, kann die Ausführung von Bleileitungen für die Wasserversorgung nicht ausgeschlossen werden; ggf. wird der Austausch der Leitungen erforderlich. Eine entsprechende Prüfung durch einen Fachbetrieb wird an dieser Stelle nochmals empfohlen.

Allgemeinbeurteilung:

Zurückliegend wurden im Wohnbereich bedarfsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt, so dass im Wohnbereich ein gepflegter Eindruck entsteht. Jedoch bestehen Schäden und Unterhaltungsrückstände, die für eine nachhaltige Nutzung zu beseitigen sind. Insgesamt besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gas-, Kanal-, Elektro- und Telefonanschluss, Einfriedungen (Grenzmauer, Vorgartenmauer), in der Vorgartenzone mit originaler Gittereinfriedung, Pflasterungen;

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den nachbezeichneten Grundbesitz in 53173 Bonn, Wittelsbacherstr. 14, zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Godesberg	Blatt 123	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Godesberg	Flur 2	Flurstück 2656, Hof- und Gebäudefläche, Wittelsbacherstr. 14	Fläche 427 m²

4.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **1.102.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **1.032.000,00 €** ermittelt.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[1.102.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 1.032.000,00 \text{ €} \times 0,60] \div 1,20 =$
rd. 1.067.000,00 €.

4.3 Plausibilitätsprüfung des Verfahrensergebnisses

Eine Plausibilitätskontrolle kann über die vom Gutachterausschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Durchschnittspreise von bebauten Grundstücken erfolgen. Der Gutachterausschuss hat u.a. für freistehende Einfamilienhäuser und Reiheneigenheime bzw. Doppelhaushälften durchschnittlich gezahlte Preise von Kauffällen der Jahre 2021 und 2022 ermittelt und veröffentlicht. Es wurden nur die Baujahresgruppen ausgewertet, für die mehr als 5 Kauffälle mit bekannter Wohnfläche vorlagen:

Für „Gründerzeithäuser“ (beidseitig angebaut), Baujahr 1883 bis 1912:

- durchschnittlicher Grundstücksgröße von 348 m²
- durchschnittlicher Wohnfläche von 302 m²
- **einem durchschnittlichen Kaufpreis/m²Wfl. von 5.072,- €/m²**

- einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.418.000,- €
- kleinstem Kaufpreis von 800.000,- € und größtem Kaufpreis von 2.300.000,- €.

Der für das Bewertungsobjekt abgeleitete Wert von **rd. 4.427 €/m²** liegt unterhalb des vom Gutachterausschuss der Stadt Bonn angegebenen durchschnittlichen Kaufpreises für Gründerzeithäuser und mit **1.067.000 €** innerhalb der angegebenen Kaufpreisspanne.

Der Vergleich stützt das Ergebnis der Wertermittlung.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den nachbezeichneten Grundbesitz in 53173 Bonn, Wittelsbacherstr. 14,

Grundstücksdaten:

Grundbuch <i>Godesberg</i>	Blatt 123	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Godesberg</i>	Flur 2	Flurstück 2656, Hof- und Gebäudefläche, <i>Wittelsbacherstr. 14</i>	Fläche 427 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2023 mit rd.

1.067.000,00 €

in Worten: *einemillionensiebenundsechzigtausend 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.

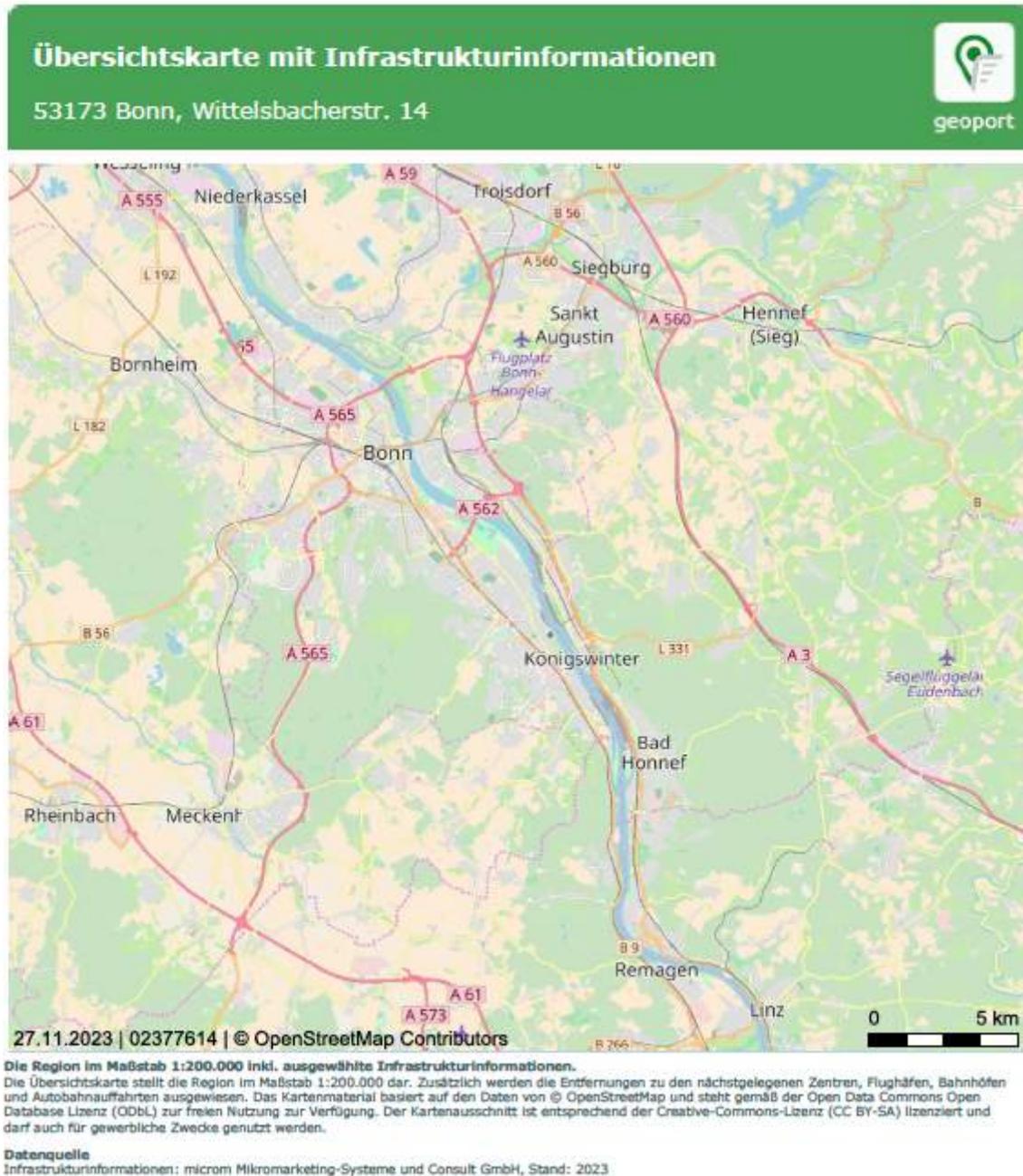
Bonn, den 19.12.2023
(*Internetversion ohne Unterschrift*)

Hinweise zum Urheberschutz

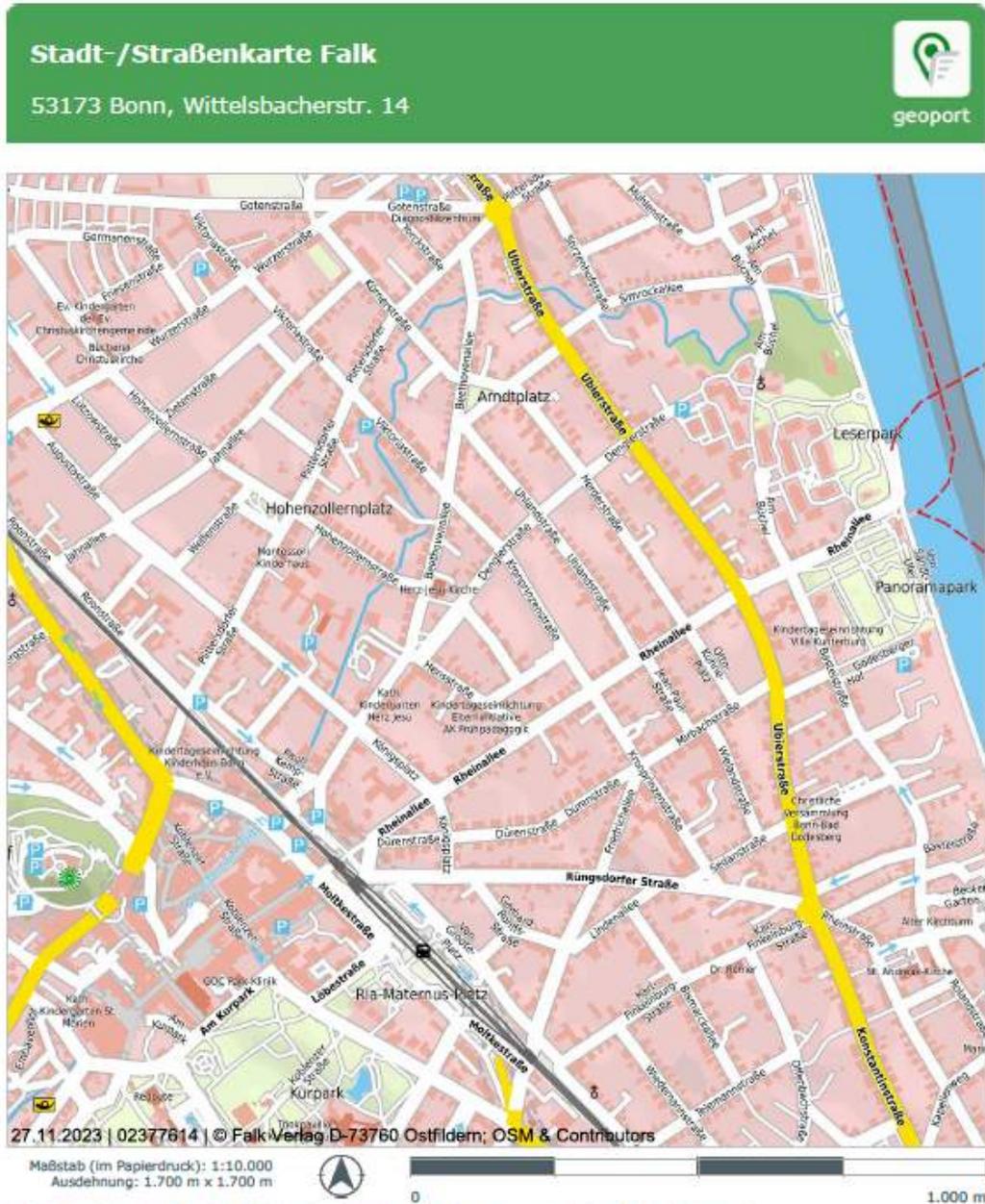
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Seite 1 von 1



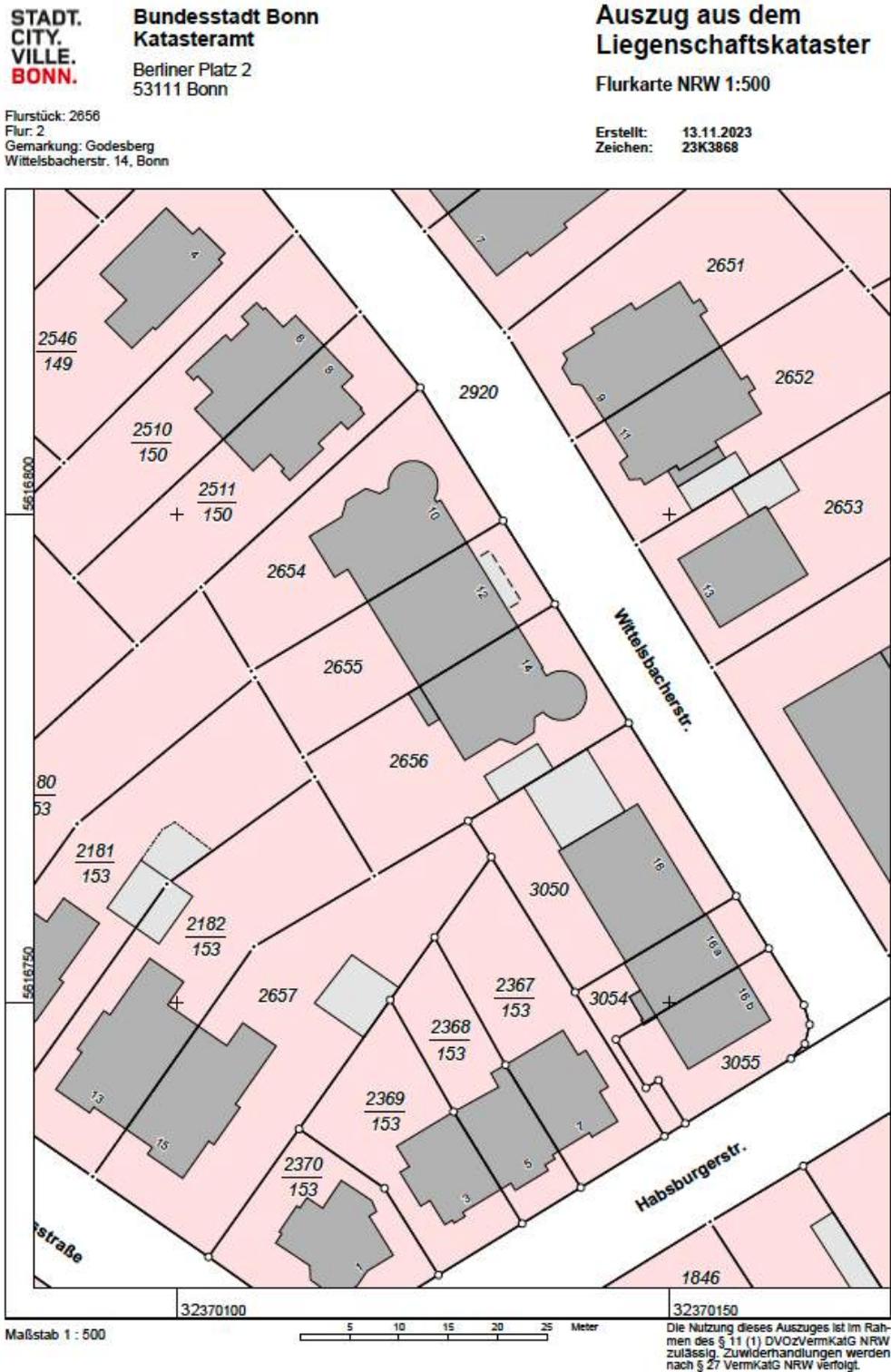
27.11.2023 | 02377614 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors
 Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

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
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

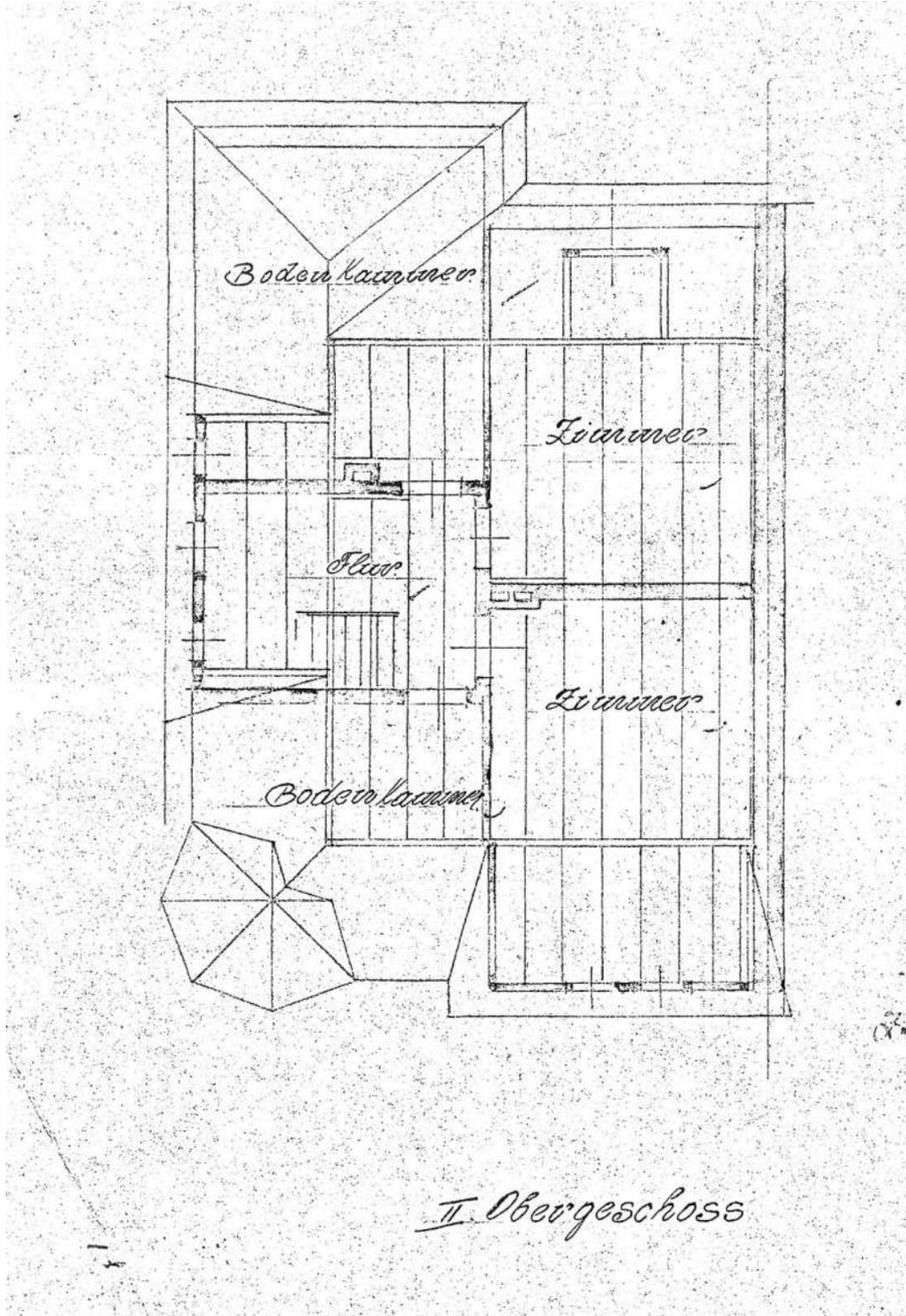
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

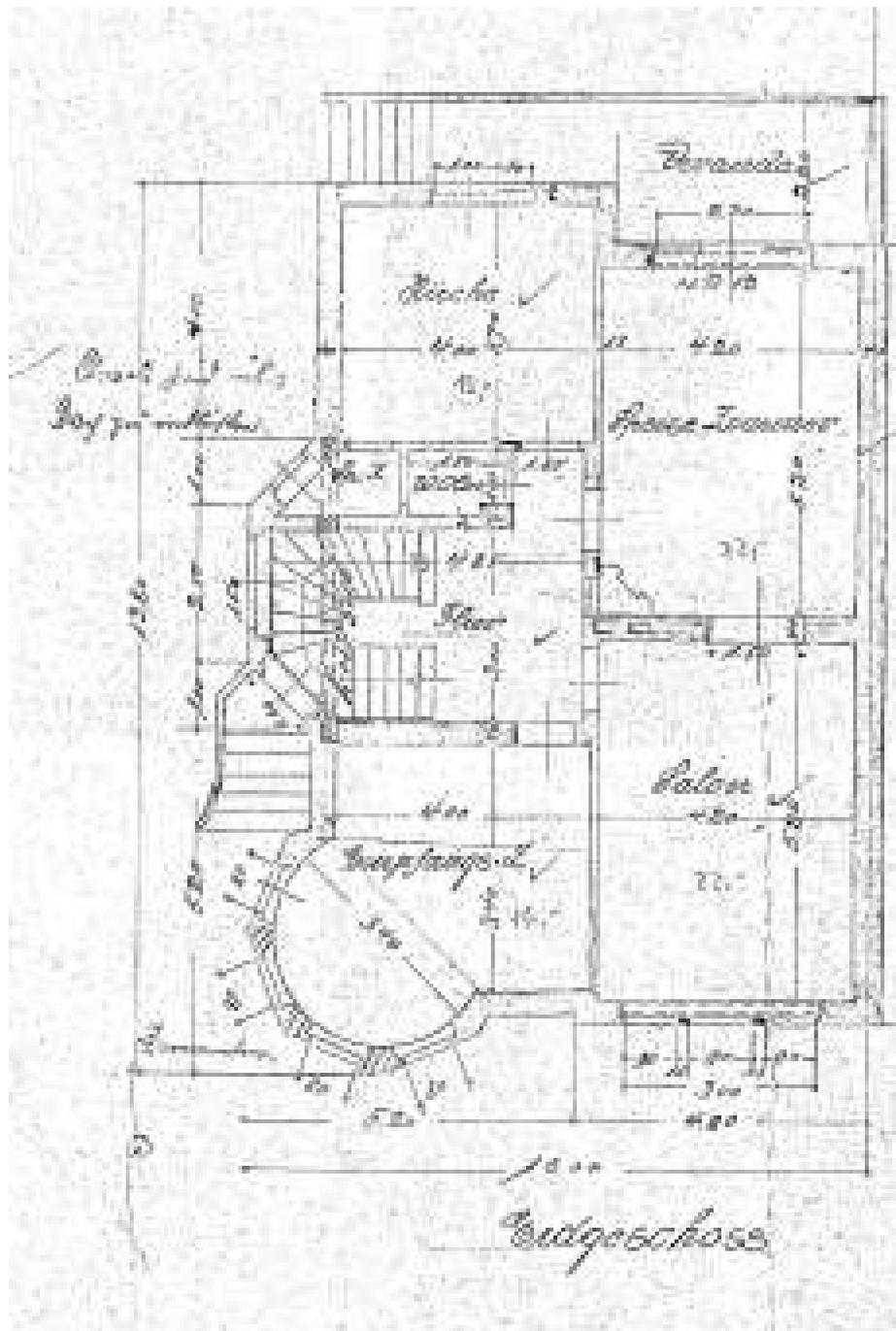
Seite 1 von 5



Dachgeschoss

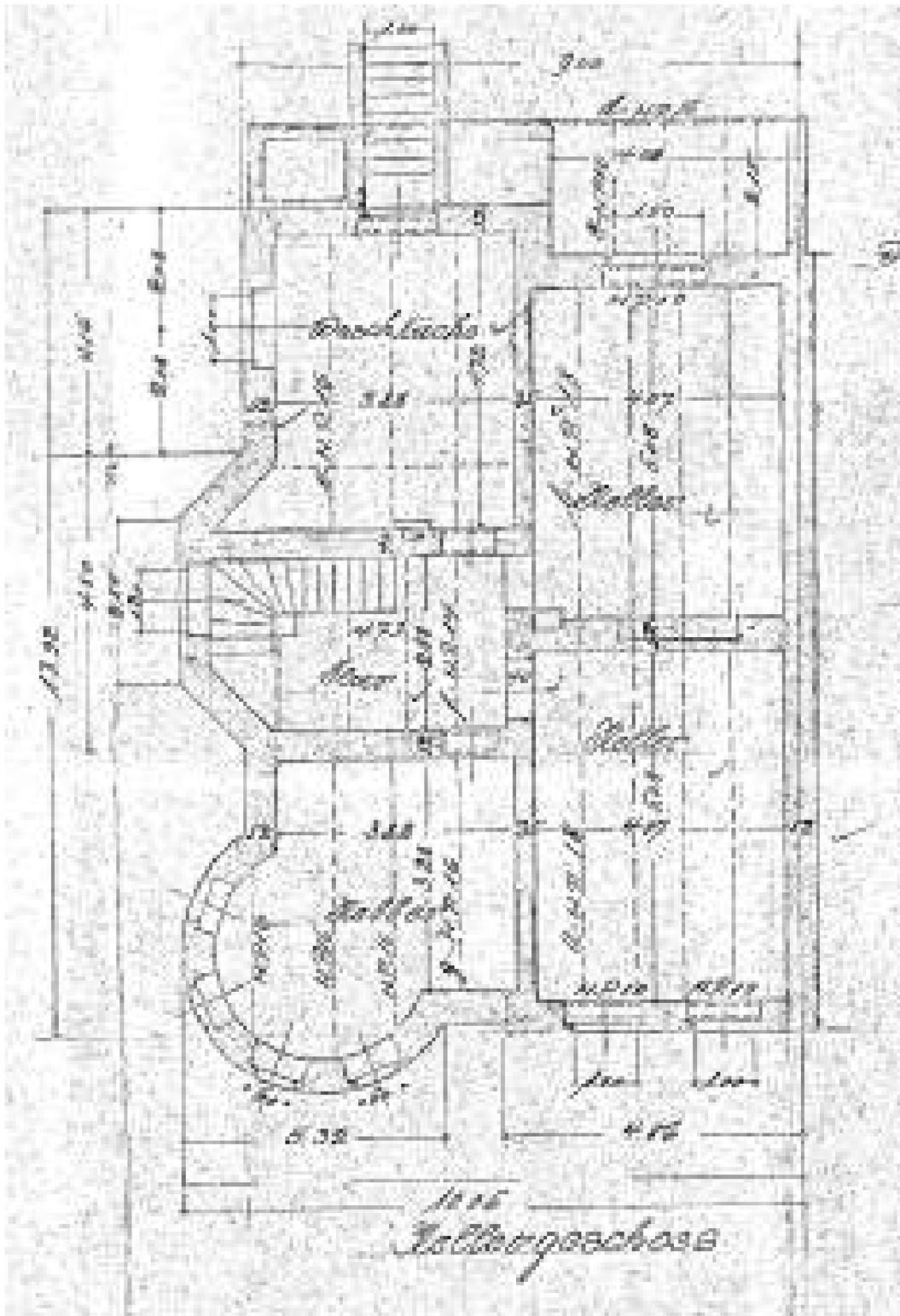
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 5

**Erdgeschoss**

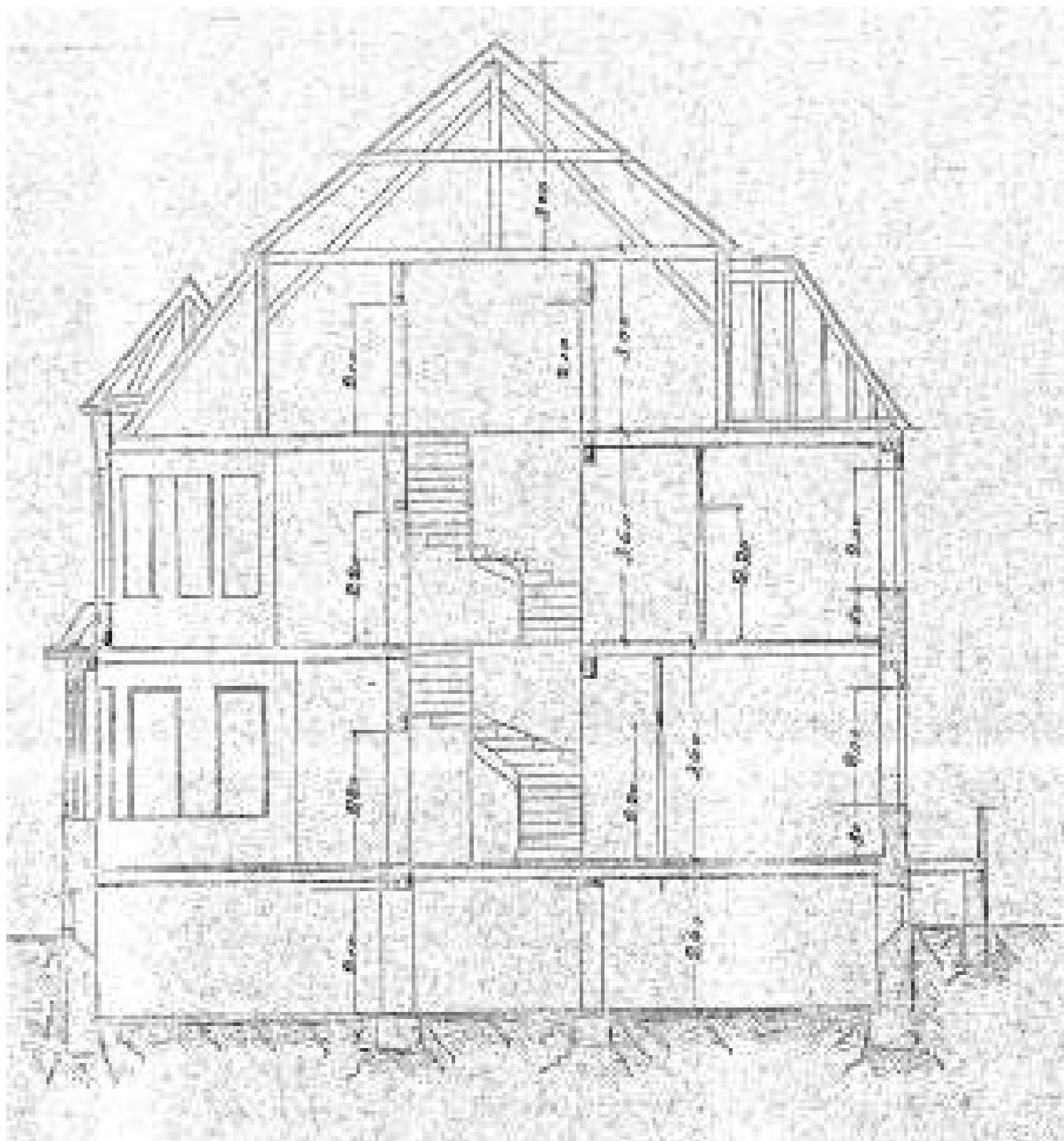
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 5

**Kellergeschoss**

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5



Schnitt

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 1 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände					23
0,35	0,35			0,30	
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säuleneinstellung, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	
Dach					15
		0,5	0,5		
Dachpappe, Faserzementplatte n/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dachdämmung	
Fenster- und Außentüren					11
0,25	0,50	0,25			
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 2 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Innenwände und -türen					11
		1,00			
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	
Deckenkonstruktion und Treppen					11
0,40	0,40		0,20		
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größeren Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall-, oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	
Fußböden					5
		0,50	0,50		
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett; hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Sanitäreinrichtungen					9
	1,00				
einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 3 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Heizung					9
	0,50	0,50			
Einzelöfen, Schwerkraft- heizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtstrom- speicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeu- gung	Solarkollektoren für Warmwasser- zeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme;	
Sonstige technische Ausstattung					6
		1,00			
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstrom- schutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen;	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsehanschlüss- e, Personenaufzugs- anlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugs- anlagen	