

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-koelnbonn.de

Datum: 16.05.2023
Az.: G12/2022

GUTACHTEN *(Internetversion)*

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
der Grundstücke
Gemarkung Ippendorf Flur 4, Flurstück 957 und Flurstück 958
in
53127 Bonn, Am Waldhang 18



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **15.02.2023** ermittelt mit

rd. 541.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

023 K 039/22

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
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	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Beurteilung der Lage	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.5.2	Bauplanungsrecht	16
2.5.3	Bauordnungsrecht	17
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	18
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	18
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
3.2	Wohngebäude	19
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	24
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	25
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	26
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	26
3.2.6	Raumausstattung und Ausbauzustand	26
3.2.7	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	29
3.2.8	Zustand des Gebäudes	30
3.3	Außenanlagen	32
4	Ermittlung des Verkehrswerts	32
4.1	Grundstücksdaten	32
5	Verkehrswert	34
6	Einzelwertausweisung	34

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	Grundstücke, bebaut mit einer Doppelhaushälfte.
Kurzbeschreibung:	Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein in ca. 1955/1964 errichtetes Wohngebäude. Das an einen Steilhang (ca. 35 °) liegende Wohnhaus verfügt über ein in den Hang gebautes Kellergeschoss; den oberen Abschluss bildet ein ausgebautes Satteldach. Eine ebenfalls auf dem Grundstück errichtete Garage bietet Raum für einen Pkw-Stellplatz; auf dem tlw. befestigten Vorplatz bietet sich eine weitere Stellplatzmöglichkeit. Das Wohnhaus ist leerstehend. Es besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf an Dach und Fach sowie an den Außenanlagen.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Ippendorf Blatt 1378, <ul style="list-style-type: none"> • lfd. Nr. 1: Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 957, Hof- und Gebäudefläche, Am Waldhang 18 (6,56 a) • lfd. Nr. 2: Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 958, Hofraum, Am Waldhang (0,36 m²) • lfd. Nr. 3/zu 1: Wegerecht an den Grundstücken Flur 4 Flurstück Nr. 942, 946, 949, 950, 953 und 954
Wertermittlungsstichtag:	15.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1955 Haupthaus ca. 1964 Anbau
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 125 m ²
Grundstücksgröße:	656,36 m ²
Mietverhältnisse:	leerstehend
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten:	keine
Beiträge:	abgaben- und beitragsfrei
Altlasten:	keine
Wertermittlung:	
• Bodenwert (Gesamtgrundstück)	rd. 487.000 €
• Rohertrag	15.816,00 €
• Bewirtschaftungskosten	2.590,82 €
• vorläufiger Ertragswert	622.000,00 €
• boG	-115.000,00 €
• Ertragswert	507.000,00 €
• vorläufiger Sachwert	670.000,00 €
• boG	-115.000,00 €
• Sachwert	555.000,00 €
• Verkehrswert	541.000,00 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit einer Doppelhaushälfte.
Objektadresse:	Am Waldhang 18 53127 Bonn
Grundbuchangaben und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn Grundbuch von Ippendorf Blatt 1378, <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 1: Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 957, Hof- und Gebäudefläche, <u>Waldstraße**</u> 18 (6,56 a)• lfd. Nr. 2: Gemarkung Ippendorf, Flur 4, Flurstück 958, Hofraum, <u>Waldstraße**</u> (0,36 m²)• lfd. Nr. 3/zu 1: Wegerecht an den Grundstücken Flur 4 Flurstück Nr. 942 (Blatt 1705), II/1, 946 (Blatt 1707), II/1, 949 (Blatt 1708), II/1, 950 (Blatt 0245), II/3, 953 (Blatt 41/1446), II/3 954 (Blatt 1709), II/1

Hinweis**:

Im Grundbuch ist als Lage die „*Waldstraße 18*“ bzw. „*Waldstraße*“ angegeben. Hierbei handelt es sich um eine fehlerhafte Eintragung, die im Grundbuch noch im Nachgang zu korrigieren ist.

Die korrekte Lagebezeichnung der zu bewertenden Grundstücke lautet „*Am Waldhang 18*“ bzw. „*Am Waldhang*“ in Bonn-Ippendorf.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

Auftragseingang vom 14.09.2022

Eigentümer: Erbengemeinschaft:
1.xxx
2.xxx
3.xxx

Mieter: Nicht vermietet, leestehend.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 09.09.2022 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der vorgenannten Grundstücke durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt werden.

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

Wertermittlungsstichtag: 15.02.2023 (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:	15.02.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	15.02.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Der Spitzboden war nicht zugänglich und konnte nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• xxx• xxx• die Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten
Amtliche Hausnummer:	Am Waldhang 18, 53127 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	Das vorhandene Zubehör beschränkt sich auf eine Kücheneinrichtung im Erdgeschoss. Der Zeitwert wird wegen wirtschaftlicher Überalterung auf 0 Euro geschätzt. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.
	<p><u>Nachrichtlich:</u> Der zum Stichtag vorhandene Hausrat und das sonstige Mobiliar (Betten, Schränke, Regale, Bilder etc.) sind nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Im Gutachten wird unterstellt, dass der zum Stichtag vorhandene Hausrat bzw. das vorhandene sonstige Mobiliar durch eine Entrümpelungsfirma zu verwerten und zu entsorgen ist bzw. durch die Erbengemeinschaft - soweit sie diesem eine Wertrelevanz beimisst - veräußert wird.</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 12.09.2022 (letzte Änderung am 09.08.2022) Von der Eigentümergemeinschaft wurden folgende

Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Schreiben der Stadt Bonn vom 01.12.2014
- Geotechnisches Gutachten vom 11.12.2014

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarte
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 08.11.2022
- Amtliche Bauakte der Stadt Bonn
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bonn
- Aktueller Bonner Mietspiegel
- Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation
- 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 09.09.2022 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.

Bei den einzelnen Flurstücken handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit und eine Einzelbewertung erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Im Folgenden wird daher der (Gesamt)Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2023 bestimmt und anschließend für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke lediglich rein rechnerisch aufgeteilt.

Weiterhin wurde um Bewertung des auf dem Objekt befindlichen Zubehörs unter Angabe der Eigentumsverhältnisse gebeten.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 30.01.2023 über den ursprünglich am 17.02.2023 vorgesehenen Ortstermin in Kenntnis gesetzt, der auf Wunsch von dem (Mit)Eigentümer xxx auf den 15.02.2023 vorverlegt wurde. An dem Ortstermin am 15.02.2023 haben die Eheleute xxx teilgenommen. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der Räumlichkeiten durchgeführt. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Hinweis:

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Bonn (ca. 331.885 Einwohner) Ortsteil Ippendorf (ca. 7.292 Einwohner) im Stadtbezirk Bonn
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bonn (ca. 2,5 km) Köln (ca. 25,0 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 63,1 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS 9 Bonn Hardtberg, AS 565 (ca. 1,6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bonn Hbf (ca. 4,4 km entfernt) Bonn Helmholtzstr. Bf (ca. 3,6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 20,7 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 „Bonn“. Ippendorf ist ein Ortsteil der Stadt Bonn im Stadtbezirk Bonn. Ippendorf liegt südwestlich der Innenstadt am Fuße des Venusbergs und Kreuzbergs. Im Osten wird der Ortsteil durch den Engelsbach, im Norden durch die Kreuzbergallee, im Westen durch offene Felder und den Katzenlochbach und im Süden durch die Straßenzüge „Dottendorfer
---------------------	--

Weg“ und „Gudenauer Weg“ begrenzt. Im Süden Ippendorfs liegt die Waldau. Die Wohnlage ist aufgrund ihrer Nähe zur Bonner Innenstadt und der unmittelbar angrenzenden Lage zum Naturschutzgebiet Katzenlochbachtal, das zum Naturpark Kottenforst gehört, sehr gefragt und beliebt, und gilt als bevorzugte Wohngegend. Ippendorf hat eine gute Infrastruktur; sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in unmittelbarer Nähe. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung über öffentliche Verkehrsmittel an das Bonner Zentrum.

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

Überwiegend ein- bis zweigeschossige
Wohnbebauung in offener und zum Teil
geschlossener Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Auszug Übersichtskarte „Schallquellen“



Legende

- Schallquellen und -hindernisse**
- Strassen
 - Schienenwege des Bundes
 - Schienenwege, sonstige
 - Flugrouten
 - Industriegebiete
 - Gebäude
 - Schallschirme, -wände
 - Gemeindegrenzen

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Am Waldhang“ und an der „Röttgener Straße“, einer innerörtlichen Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren erwartungsgemäß erhöhte Immissionen durch Straßenverkehr feststellbar. 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)

Auszug Übersichtskarte „24h-Pegel Straße“



Die Lärmkarte weist einen erhöhten Lärmpegel von 55 db(A) bis zu 65 dB(A) (24h-Pegel) im Einflussbereich des Gebäudes und bis zu 70 dB(A) unmittelbar entlang der Röttgener Straße auf.¹

Legende

Straßenverkehr 24hL_{den} / dB(A)

- > 55 ... <= 60
- > 60 ... <= 65
- > 65 ... <= 70
- > 70 ... <= 75
- > 75

- Gebäude
- Gemeindegrenzen

¹ Siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal).

24 h-Pegel: 55 dB(A) bis zu 65 dB(A) an den Gebäudeseiten

Nachtpegel: 50 dB(A) bis 55 dB(A) entlang der straßenzugewandten Gebäudeseite

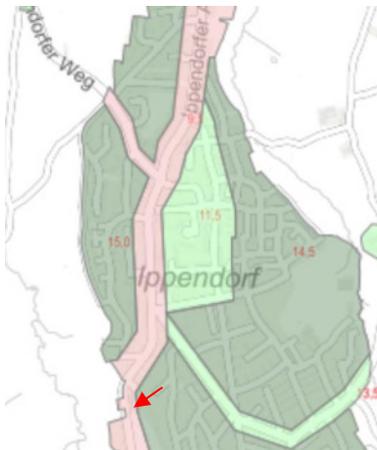
Topografie/Lage:

Das zu bewertende Grundstück liegt an der Straße „Am Waldhang“ und fällt steil zur „Röttgener Straße“ (Hangfuß) ab; der Höhenunterschied beträgt rd. 9,40 m. Südlich wird das Grundstück von einem Naturschutzgebiet, südwestlich von der Röttgener Straße begrenzt. Im Norden schließt Wohnbebauung an.

Die Ausrichtung der straßenzugewandten Gartenseite ist eine Süd/Süd-West-Ausrichtung.

Die Höhenlage des Bewertungsobjekts liegt zwischen ca. 153,00 m ü. NN (Hangfuß) und ca. 163,60 m ü. NN. Die Böschungsoberkante liegt bei ca. 161,60 m ü. NN.

- OK EG Fertigfußboden: 163,57 m ü. NN
- OK KG Fertigfußboden: 161,57 m ü. NN

2.1.3 Beurteilung der Lage**Beurteilung der Lage:**

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

Die Wohnlagenbewertung einfach (Lage 1: bis 7 Punkte) bis sehr gut (Lage 4: ab 14,5 Punkte) wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vorgenommen und



fortgeschrieben. Der aktuelle Mietspiegel verwendet die Wohnlagenkarte mit Stand vom 1. Mai 2018, die aufgrund struktureller Veränderungen vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 fortgeschrieben wurde. Die Wohnlage beschreibt und bewertet äußere Lagemerkmale - insbesondere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen - eines Gebiets, bzw. einer Straße sowie die Entfernung zum Zentrum (Zentralitätsfaktor). Die Wohnlagenkarte weist hiernach für die betreffende Zone eine mittlere Lage aus (Mietlage 2, Lagewertpunkt 9).

Legende: Wohnlagen 2022

Flächendarstellung

- einfach (bis 7,0 Punkte)
- mittel (7,5 bis 11,0 Punkte)
- gut (11,5 bis 14,0 Punkte)
- sehr gut (ab 14,5 Punkte)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstück, Flur 4

- Flurstücke 957 (656 m² groß)
- Flurstück 958 (0,36 m² groß)
- Unregelmäßige Grundstücksform
- Grundstücksgröße insgesamt: 656,36 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Objekt wird über die Anliegerstraße „Am Waldhang“ erschlossen. Im öffentlichen Straßenraum bestehen im geringen Umfang Parkmöglichkeiten. Auf dem Grundstück selber ist eine Stellplatzfläche in einer Garage vorhanden. Eine weitere Möglichkeit für einen Stellplatz ist auf dem Vorplatz denkbar.

Straßenausbau:

- Voll ausgebaut,
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege und in eingeschränktem Umfang Parkstreifen vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus ist einseitig angebaut (Doppelhaushälfte). Besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Hinweis:

Im September 2014 kam es auf dem zu bewertenden Grundstück „Am Waldhang 18“ zu einem Abrutsch der Böschung unterhalb des zu bewertenden Hauses.

Das Ingenieurbüro xxx wurde (24.09.2014) beauftragt die nötigen Untersuchungen für die Planung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und die entsprechenden Ausführungs- und Gründungsempfehlungen aufzuzeigen. Aus dem Gutachten des Ingenieurbüros geht hervor, dass bereits im Vorfeld über einen längeren Zeitraum Bewegungen an der Böschungskante im Bereich der Terrasse verzeichnet werden konnten (Risse in der Terrasse). Als mögliche Ursache der Rutschung wurden im Ergebnis nachfolgende Punkte aufgeführt:
Auszug:

- *„Vermehrter Wasserandrang aufgrund von sehr hohen Niederschlägen im Sommer 2014; die Entwässerung des Venusberges erfolgt i.d.R. über die Bergflanken.“*

- *Undichtigkeiten in den Ableitungen der Fallrohre bzw. Abwasserrohre des Hauses. Die Entwässerung ist an ein Sammelrohr an der Rückseite des Hauses (Bereich der Rutschung) angeschlossen.“*

Als Maßnahme zur Hangsanierung wurde eine Sicherung der gerutschten Böschung durch den Einbau eines Schotterkeils als Widerlager vorgeschlagen. (vgl. *Sanierungsvorschlag im geologischen Gutachten des Büros xxx, Absatz 7, S. 19 ff.*)

Auszug:

„Die gerutschten Erdmassen sind in Abschnitten aufzunehmen und bis auf die tragfähigen Schichten zu entfernen. Der Aufbau erfolgt dann Lagenweise, zunächst bis auf die Höhe des Rutschungskörpers. Sobald alle Abschnitte aufgebaut sind, kann die Böschung bis zur Oberkante (hier ca. 161,60 m ü.NN) fertig gestellt werden.

Dabei handelt es sich um eine Lösung, die als endgültig angesehen werden kann. Nach dem Einbau des Schotters kann die entstandene Böschung abgedeckt und durch ingenieurbiologische Maßnahmen gesichert werden.“

Als Ausführungsvariante mit den geringsten Abmessungen sollte die sanierte Böschung mit einer Böschungskante in 4,0 m Entfernung zum Haus und einem Böschungswinkel von ca. 35° ausgeführt werden.

Die Böschungssanierung sowie die Wiederherstellung und Sanierung der Grundleitung und des Anschlusses der Gebäudeentwässerungsrohre bzw. Dachflächenentwässerung wurde im Rahmen einer Ordnungsverfügung vom 01.12.2014 durch die Stadt Bonn an ein Tiefbauunternehmen auf Kosten der damaligen Eigentümerin des Bewertungsgrundstücks beauftragt und nach vorliegender Schussrechnung vom 11.12.2014 in Höhe von rd. 128.000 Euro (brutto) umgesetzt.

Die Sanierung der hangseitigen Terrasse (Kellergeschoss-Ebene) und der Außentreppenanlage (Freitreppe) ist bislang jedoch soweit zum Stichtag feststellbar noch nicht erfolgt.

Nach Auskunft des bei der Ortsbesichtigung anwesenden (Mit)Eigentümers, sind seit der durchgeführten Baugrundsanie rung vor rd. 10 Jahren seiner Kenntnis nach keine neuen Schäden aufgetreten. Im Gutachten wird daher von einer ordnungsgemäßen Ausführung der Maßnahmen und nachhaltig wirksamen Böschungssanie rung ausgegangen. Der Wert einfluss für die noch durchzuführende Sanie rung der Terrasse und Treppenanlage wird am Ende der Bewertung als pauschaler Abschlag berücksichtigt.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.05.2023 ist das Grundstück „Am Waldhang 18“ in 53127 Bonn weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungsverdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird vor dem Hintergrund der vorbeschriebenen Sanierungsmaßnahmen 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 12.09.2022 (letzter Eintrag vom 09.08.2022) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ippendorf, Blatt 1378 folgende Eintragungen:

Abt. II/1: gelöscht

Abt. II/2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 023 K 039/22). Eingetragen am 09.08.2022.

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 26.01.2023 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht zum Stichtag kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Bauantrag vom 07.12.1953
- Bauschein Nr. 51/54 vom 25. April 1954 „Neubau von 7 Doppelhäusern“
- Bauschein Nr. 51/1954 vom 10. Oktober 1954 „Neubau von 7 Doppelhäusern (veränderte Ausführung)“
- Nachtrags-Bauschein Nr. 51/54 „Einbau von Stahlbetondecken in verschiedenen Doppelhäusern“ vom 06.08.1954
- Rohbauabnahmebescheinigung vom 06.01.1955
- Gebrauchsabnahmebescheinigung vom 25.10.1955/11. Februar 1955
- Bauschein Nr. 359/1956 vom 11. Oktober 1956 „Errichtung einer Kläranlage mit kanalisiertem Abfluss“
- Bauantrag vom 17.04.1962 „Wohnhausanbau“
- Bauschein Nr. 247/62 vom 29.07.1963 „Wohnhausanbau“
- Rohbau- und Gebrauchsabnahme „Anbau eines Esszimmers an ein bestehendes Wohnhaus“ am 02.10.1964/06.10.1964
- Bauschein Nr. 157/64 vom 10.04.1964 „Einlagerung von 2 Kellertanks von je 1.500 l“
- Gebrauchsabnahme vom 07.01./23.04.1965 „Zentralheizung mit Ölfeuerung“

Hinweis:

Abweichend zur Genehmigungslage wurden Räumlichkeiten im Keller- und im Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine baurechtliche Nutzungsgenehmigung fehlt und wäre daher zu diesem Nutzungszweck noch einzuholen. Aufgrund der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden baulichen Gegebenheiten und des baulichen Ausstattungszustands sind aus dem Genehmigungsprozess zusätzliche Anforderungen zu erwarten, die als Voraussetzung für eine Genehmigung noch zu realisieren wären (z.B. Anforderungen an die lichten Raumhöhen, Brandschutz- und Fluchtwegevorschriften, Anforderungen aus der aktuellen Energieeinsparverordnung).

Im Gutachten wird der Bewertung daher für diese Bereiche lediglich eine untergeordnete Nutzung, z.B. als Hobbyraum, zugrunde gelegt.

Hinweis:

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 wurden nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle und formelle 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 28.03.2023 wird bescheinigt, dass</p> <ul style="list-style-type: none">• ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht zu zahlen ist.• ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW zur Zeit 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. <p>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.</p>
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

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage.

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Wohngebäude nicht bewohnt; ein Mietverhältnis besteht nicht.

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.

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

Hinweis:

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

3.2 Wohngebäude

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein in ca. 1954/1955 als Doppelhaushälfte am Rand eines Steilhanges errichtetes Wohngebäude. Das Wohnhaus verfügt über ein in den Hang gebautes Kellergeschoss und wird nach oben hin von einem Satteldach abgeschlossen. Im Jahre 1964 folgte ein eingeschossiger, ebenfalls unterkellertes Anbau. In das Wohnhaus

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

gelangt man über den zur Straße „Am Waldhang“ ausgerichteten, einstufigen Hauszugang. Vom Flur mit Treppenaufgang gelangt man in das Keller- bis Dachgeschoss; eine Zugangsmöglichkeit in das Kellergeschoss des Anbaus besteht jedoch nur von außen, über eine hangseitig angelegte Freitreppe, die von der Erdgeschosebene auf die Ebene des Kellergeschosses führt.

Die zur Liegenschaft gehörende Garage bietet Raum für einen Pkw-Stellplatz; auf dem teilweise befestigten Vorplatz bietet sich ggf. eine weitere Stellplatzmöglichkeit.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Einfamilienhaus</u> <ul style="list-style-type: none">• zweigeschossig• ausgebautes Dachgeschoss• unterkellert
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude, ca. 1954/1955• Garage, ca. 1955• eingeschossiger Anbau, ca. 1964
Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen:	Wohnzimmer-Terrassentür im Erdgeschoss. Darüber hinaus sind keine wesentlich wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen bekannt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor ³ . Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen. Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine abschließende energetische Einschätzung vorgenommen werden. Im Gutachten werden die dem Baujahr entsprechenden Wärmeschutzanforderungen zugrunde gelegt.
Außenansicht:	Wohnhaus und Garage: Putzfassade

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Anmerkung:

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 Altbauanierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem GEG erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

Die Bestandsunterlagen in der Bauakte waren lückenhaft. In den zurückliegenden Jahren wurden die Räumlichkeiten im Keller- und im Dachgeschoss offensichtlich ausgebaut. Die Angaben konnten nur zu einem Teil den in der Anlage beigefügten, veralteten und teilweise abweichenden Grundrissen entnommen werden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nachfolgende Nutzung und Raumaufteilung festgestellt werden:

- **Kellergeschoss***

Hauptgebäude:

Heizungsraum, Kellerraum ohne Fenster (gefangener Raum, ausgebaut zum Bad), 1 Kellerraum mit Fenster (ausgebaut), Waschküche mit Fenster und Zugang zum hangseitigen Außenbereich/Terrasse; mit Ausnahme des ausgebauten Kellerraumes der zu den übrigen Räumen in Höhe einer Stufe abgesenkt wurde beträgt die lichte Höhe der Räume $\leq 2,06$ m;

Anbau:

Öl-Keller mit 4 Öltanks (4 x 1.500 l Tanks), Kellerraum, Zugang von außen;

- **Erdgeschoss**

Hauptgebäude:

Windfang mit Garderobe (Eingangserker), Gäste-WC (Oberlicht zum Windfang), Diele mit Treppenhaus, Küche mit Durchgang zum Esszimmer im Anbau, Wohnzimmer mit Terrassenzugang, Terrasse

Anbau:

Esszimmer mit Zugang zur Küche und zum Wohnzimmer sowie 2-flügeliger Terrassenzugang; Terrasse

- **Obergeschoss**

Bad, Flur mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss, Elternzimmer, 3 Kinderzimmer, Balkon

- **Dachgeschoss:***

Speicher, ausgebaut zu Flur, Schlafräum und Duschbad; lichte Höhe der Räume ≤ 2 m

Hinweis:

Wie erwähnt, wurden die Räume im Dach- und Kellergeschoss abweichend zur Genehmigungslage ausgebaut und zeitweise zu Wohnzwecken genutzt. Der Ausbau erfolgte augenscheinlich bedarfsorientiert, jedoch in einfacher und nicht zeitgemäßer Ausstattung und Qualität. Aufgrund der zum Stichtag bestehenden baurechtlichen und baulichen Gegebenheiten wird im Gutachten entsprechend der Genehmigungslage lediglich von untergeordneten Nutzungen bei den ausgebauten Räumlichkeiten im Keller- und im Dachgeschoss (z.B. als Hobbyraum) ausgegangen.

Bauzahlen:Brutto-Grundfläche:

- $BGF_{KG} = 8,32 \text{ m} \times 6,605 \text{ m}$
 $+ 5,44 \text{ m} \times 3,3 \text{ m}$
 $+ (3,30 \text{ m} + 1,20 \text{ m})/2 \times 2,88 \text{ m} = \text{ca. } 79,38 \text{ m}^2$
- $BGF_{EG} = 8,32 \text{ m} \times 6,605 \text{ m}$
 $+ 1,50 \text{ m} \times 3,00 \text{ m}$
 $+ 3,30 \text{ m} \times 5,44 \text{ m} = \text{ca. } 77,41 \text{ m}^2$
- $BGF_{OG} = 8,32 \text{ m} \times 6,605 \text{ m} = \text{ca. } 54,95 \text{ m}^2$
- $BGF_{DG} = 8,32 \text{ m} \times 6,605 \text{ m} = \text{ca. } 54,95 \text{ m}^2$
- $BGF_{ges} = \text{ca. } 266,69 \text{ m}^2$

Die Brutto-Grundfläche beträgt **rd. 267,00 m²**. Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt **rd. 27,00 m²**.

Wohnfläche:Erdgeschoss

- Wohnraum = = ca. 22,16 m²
- Essen = = ca. 14,26 m²
- Küche = = ca. 9,50 m²
- Spind 1 = = ca. 0,76 m²
- Spind 2 = = ca. 0,45 m²
- Flur = = ca. 5,79 m²
- WC = = ca. 1,45 m²
- Windfang/Garderobe = ca. 3,23 m²
- Balkon/Terrasse (Ansatz 25%) = ca. 7,48 m²
- Wohnfläche EG = ca. 65,08 m²

Obergeschoss

- Eltern = = ca. 14,42 m²
- Schlafzimmer 1 = = ca. 11,38 m²
- Schlafzimmer 2 = = ca. 7,57 m²
- Bad = = ca. 4,38 m²
- Flur = = ca. 3,47 m²
- Balkon (Ansatz 25%) = ca. 0,69 m²
- Wohnfläche OG = ca. 41,91 m²

Wohnfläche EG = ca. 65,08 m²

Wohnfläche OG = ca. 41,91 m²

Wohnfläche ges = ca. 106,99 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohn-/Nutzfläche ges. mit rd. 107 m² angesetzt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von

3 % berücksichtigt.

Nutzfläche im Keller- und im Dachgeschoss

Die vorgenannten Bauzahlen wurden anhand der beigefügten, veralteten und im Detail abweichenden Grundrisse überschlägig ermittelt und für das Dachgeschoss durch ein Aufmaß ergänzt und mit Hilfe von Nutzflächenfaktoren plausibilisiert. Im Ergebnis wurden abweichend zur vorliegenden Baugenehmigung das Dachgeschoss (rd. 11 m²) und Teilflächen im Kellergeschoss (rd. 7 m²) zur Wohnnutzung ausgebaut. Im Gutachten wird aufgrund der bestehenden Genehmigungslage und der baulichen Gegebenheiten, die nicht die an eine Wohnnutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts erfüllen (z.B. lichte Höhe mind. 2,20 m) zum Wertermittlungsstichtag lediglich von einer untergeordneten Nutzungsmöglichkeit (z.B. als Hobbyraum) ausgegangen. Diese Räume werden in Anlehnung an die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) in der Fassung vom 18.07.2007 mit einem Wohnwertfaktor von rd. 50 % im Mietwertansatz angerechnet.

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

Anmerkung:

Die Flächen im Dachgeschoss unter den Dachschrägen wurden für lichte Raumhöhen zwischen 1,00 m und 2,00 m mit 50% der Fläche angesetzt.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich in der Örtlichkeit Abweichungen bei den tatsächlichen Wohnflächen und der Aufteilung im Vergleich zu den Informationen der Bauakte bzw. den Angaben vor Ort ergeben können. Es ist daher an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nur um eine

Schätzung handelt und verbindliche Flächenangaben nur im Rahmen einer durchzuführenden maßlichen und technischen Bestandsaufnahme möglich ist.

Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und für die Bewertung ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Fundamente in Stampfbeton
Kellergeschoss:	Kellerwände in Stampfbeton
Umfassungswände:	(aufgehendes) Mauerwerk Bimssteinen
Innenwände:	KG: Mauerwerk in Ziegelstein EG/OG: Mauerwerk in Bimsstein
	Schornstein 1-bis 2-rohrig aus Ziegelstein mit Reinigungstürchen im Keller und im Speicher;
Geschossdecken:	Hauptgebäude, Stahlbetondecke, Anbau, Stahlbeton-Fertigteildecke;
Treppen/Treppenhaus:	<u>Kellertreppe:</u> ½-gewendelte Massivtreppe (Betonfertigteilstufen) gestrichen, Wände: Beton bzw. Mauerwerk verputzt
	<u>Geschosstreppe:</u> ½-gewendelte Massivtreppe (Betonfertigteilstufen) mit Teppichbelag;
	Handlauf an der Treppenhauswand befestigt; in Metall, gestrichen
	Treppenhauswände: Tapete bzw. Raufaser gestrichen;
Hauseingangs(bereich):	Einflügelige Hauseingangstür im Metallrahmen, mit Sicherheitsschloss, Ausfachung mit Sicherheitsglas

	(blickdicht), Klingel, Briefkasten, Eingang mit einstufiger Außentreppe;
Dach:	<u>Wohngebäude:</u> Satteldach in Bindertragwerkkonstruktion, Rheinland-Ziegeleindeckung, Dachgeschoss ausgebaut;
	<u>Dachentwässerung:</u> Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und über Regenfallrohre aus Zinkblech
Garage/Stellplatz:	Garage mit einem Stellplatz in Massivbauweise einseitig an die Rückwand der angrenzenden Reihengaragen (Flurstücke 952, 955) angebaut: <ul style="list-style-type: none">• Fundamente in Beton;• Aufgehendes Mauerwerk aus Schwemmsteinen;• Flachdach in Beton mit bituminöser Flachdachabdichtung;• 2-flügeliges Tor;• Außen: Putzfassade• Innen: Putz auf Mauerwerk.• Bebaute Fläche BGF, ca. 27 m²

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle pro Nutzungseinheit und mehreren Steckdosen pro Raum; Zähler, Sicherungskasten im Keller mit Einzelabsicherung der Verbraucher (vermutlich in den 90er Jahre erneuert);
Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• Ölheizung Viessmann Novamatik WS (Inbetriebnahme in ca. 1989)• 4 x 1.500 l-Öltank (Kunststofftank)• Plattenheizkörper mit Thermostatventilen;
Lüftung:	herkömmlich (Bad im OG über Fenster) belüftet;

Warmwasserversorgung: Dezentrale Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer

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

Bodenbeläge:

Erdgeschoss
In Wohnräumen: Parkett (*Parkett im Wohn-/Esszimmer*), im Flur/Windfang und Gäste-WC Fliesen, in Küche PVC-Belag;

Obergeschoss
Im Bad: Fliesen
In übrigen Räumen: Teppichboden

Dachgeschoss
Im Bad Fliesen, übrige Bereiche Teppichboden

Wandbekleidungen:

Erdgeschoss
In Küche und im Gäste- WC: Fliesen (ca. 1,50 m hoch), Putz
In übrigen Bereichen: Raufaser bzw. Tapete

Obergeschoss
Im Bad: Fliesen (ca. 2,00 m hoch)
In übrigen Räumen: Raufaser bzw. Tapete

Dachgeschoss
Im Bad Fliesen/Raufaser, übrige Bereiche Raufaser/Tapete

Deckenbekleidungen: Raufaser bzw. Putz

Fenster/Balkon- und Terrassentüren: Erd- und Obergeschoss:
Überwiegend Doppelisolierverglasung im Kunststoffrahmen (Baujahr nicht bekannt), Fenster im Eingangsbereich Einscheibenverglasung im

Holzrahmen,

Dachgeschoss:

Giebelseitiges Zimmer mit Doppelisolierverglasung im Kunststoffrahmen (Baujahr nicht bekannt), übrige Bereiche Dachlukenfenster mit Einscheibenverglasung im Metallrahmen (Abstellraum) und Dachlukenfenster im Holzrahmen mit Doppelverglasung (Bad);

Teilweise Holzläden, tlw. Kunststoffrollläden mit Handzug;

Kellergeschoss:

Im Heizungs- und Tankraum Einscheibenverglasung im Metallrahmen mit Lochblech; Waschküche, Kellerraum Holzfenster mit Einscheibenverglasung und Metallgitter als Einbruchschutz (vermutlich aus dem Baujahr);

Türen:

Einfache Holztüren glatt abgesperrt, Holzzargen, einfache Beschläge

KG: Holztüren, Metalltüren;

sanitäre Installation:

Erdgeschoss, Gäste-WC:

- Weiße Sanitärobjekte
- Hänge-Waschbecken
- Stand-WC mit Spülkasten
- Braune Wand- und hellbraune Bodenfliesen (bauzeittypisch), Wandfliesen ca. 1,50 m hoch, übriger Wand- und Deckenbereich Putz
- Lichtband aus Glasbausteinen zum Windfang;
Einfache Ausstattung und Qualität (dem Baujahr entsprechend), gepflegt;

Obergeschoss, Bad:

- Weiße Sanitärobjekte
- Einbau-Sitzbadewanne (behindertengerecht, weiß)
- Hänge-Waschbecken (weiß)
- Stand-WC (weiß), WC-Zuleitung auf Putz (ohne Spülkasten) verlegt;
- Platten-Heizkörper mit Thermostatventil
- Durchlauferhitzer;
- Wand- (weiß) und Bodenfliesen (weiß),

Wandfliesen ca. 2,20 m hoch, übriger Wandbereich und Decke, Putz, weiß gestrichen

- Fenster (blickdicht) im Kunststoffrahmen mit Doppelisolierverglasung;

Mittlere Ausstattung und Qualität, gepflegt;

Dachgeschoss, Bad:

- Weiße Sanitärobjekte
- Einbaubadewanne (behindertengerecht, weiß)
- Hänge-Waschbecken
- Stand-WC (weiß), WC-Zuleitung auf Putz (ohne Spülkasten) verlegt
- Platten-Heizkörper mit Thermostatventilen
- Helle Wand- und Bodenfliesen (bauzeittypisch), Wandfliesen raumhoch;

Einfache Qualität, Ausstattung veraltet. Im Gutachten wird der Rückbau der Sanitäreinrichtungen und eine untergeordnete Nutzung (z.B. als Hobbyraum) unterstellt.

Kellergeschoss, Bad:

Einfache Ausstattung und Qualität (alt):

- Weiße Sanitärobjekte
- Hänge-Waschbecken
- Einbau-Badewanne
- Durchlauferhitzer
- Grüne Wand- und helle Kleinmosaik-Bodenfliesen (bauzeittypisch), Wandfliesen ca. 1,50 m hoch, übriger Wand- und Deckenbereich Putz
- Leitungen (Abwasser) des Bades sowie Wasserversorgung-Zuleitung, Wasserzähler Hauptwasserhahn unter Vorsatzschale mit Revisionsöffnung;

Qualität und Ausstattung ist veraltet. Versorgungsleitungen und Durchdringung von Versorgungsleitungen unterhalb der Decke vorhanden. Im Gutachten wird der Rückbau der Sanitäreinrichtungen und die der Baugenehmigung zugrundeliegende Nutzung als Kellerraum unterstellt.

Grundrissgestaltung: zweckmäßige Grundrissgestaltung;

Besonnung/Belichtung: normal

Kellerraum: Boden: Zementestrich gestrichen, Fliesen;
Wände: Beton bzw. Mauerwerk gestrichen;
Raufaser/Tapete, Fliesen (in ausgebauten Räumlichkeiten)
Decke: Beton gestrichen, Putz bzw. Raufaser

Zwischen Kellerflur und dem zur Wohnnutzung ausgebauten Kellerraum besteht ein unterschiedliches Bodenniveau, das über eine Stufe ausgeglichen wird;

3.2.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- Außentreppen:
Eingangstreppeanlage: einstufige Massivtreppe
Außentreppe (EG/KG): ca. 10-stufige Massivtreppe (Beton)
- Balkon 1.OG, Beton-Kragplatte, ca. 1,05 m x 2,75 m, Absturzsicherung Stahlgeländer mit Welleternitverkleidung
- Terrasse als Betonplatte, Tiefe ca. 0,90 m bis 2,10 m, hangseitig umlaufend

Besondere Einrichtungen:

- Kaminanschluss
Der Kamin wurde seit längerem nicht genutzt. Hinsichtlich des Zustands des Schornsteins liegen keine Informationen vor.

Hinweis:

Alle (geschlossenen) Feuerstätten mit festen Brennstoffen dürfen einen bestimmten Feinstaub-Grenzwert nicht überschreiten. Mit der Bundesimmissionsschutz-Verordnung hat der Gesetzgeber einen Stufenplan festgelegt, der u.a. den Austausch alter Öfen vorsieht. Inwieweit der vorhandene Schornstein (Altbestand aus dem Baujahr) für den Anschluss einer Feuerstätte nach der aktuellen Bundesimmissionsschutz-Verordnung (BImSchV) vom 01.01.2022 noch die baulichen Voraussetzungen erfüllt, wäre im Nachgang zu diesem Gutachten durch den Schornsteinfeger zu prüfen.

3.2.8 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

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

Kellergeschoss

- Feuchteschäden in Form von Putzabplatzungen an den Wänden im Öl-Tank-Raum und im Vorraum des Anbaus, aufsteigende Feuchte mit Putzabplatzungen und tlw. aussandenden Mauerwerk;
- Deckenuntersicht im Kellerraum (Anbau) unterhalb der Terrasse sowie die Deckenuntersicht der Terrassenbetonplatten weisen großflächige Feuchteschäden auf (Putzabplatzungen, Putz-Ausblühungen, Algenbefall), die insbesondere auf Schäden im Bodenaufbau der Terrasse (EG) hinweisen;
- Durchdringung der Falleitung in der Terrassenplatte schadhaft;
- Dämmung der wärmeführenden Rohre und Leitungen;

Erd- und Obergeschosse

- Balkonkragplatte: Untersicht weist Feuchteeinwirkung und Putzschäden auf;
- Brüstung der Terrasse: Aufsteigende Feuchte im Sockelbereich mit Putzschäden und Algenbefall; Bodenbelag tlw. vermoost;
- Fenstergriff (Küche) defekt, Rollladengurte tlw. angerissen;

Dach/Dachgeschoss

- Feuchteschäden im Deckenbereich des Dachgeschosses (insbesondere im Bereich der Dachfenster) feststellbar; weitere Undichtigkeiten im Dachaufbau sind nicht auszuschließen;

Fassade

- Spuren der Verwitterung an der Dach-Holzkonstruktion (z.B. giebelseitiger Dachüberstand);
- Fassade mit witterungsbedingte Anstrichschäden und bereichsweiser Algenbefall;

Garage

- Deckenuntersicht weist Feuchteschäden auf (flächige Putz- und Farbabplatzungen), die auf Schäden und Undichtigkeiten im Dachaufbau hinweisen;
- Außenwände mit Feuchteschäden über die gesamte Wandhöhe (flächige Farb-/Putzabplatzungen, teils sandendes Mauerwerk) feststellbar;
- Durchgehende Setzungsrisse feststellbar;

Außenanlagen:

- Freitreppe (Außentreppe zum Kellergeschoss) weist Setzungsrisse und zum Teil gebrochene Stufen auf;
- Altbestand der Terrasse auf Erdreich (Ebene Kellergeschoss) weist Schäden (Setzungsrisse) bzw. unterschiedliche Abbruchzustände auf;
- Außenanlagen sind verwildert; tlw. wild wucherndes Rankengewächs (z.B. Efeu) am Wohnhaus und Terrasse sowie an der Garage vorhanden; Bodenbelag zum Teil vermoost;

Sonstiges:

- Räumung bzw. Entrümpelung des zum Stichtag voll möblierten Wohnhauses ggf. erforderlich;

Hinweis:

Wie bereits erläutert wird das Wohnhaus nicht bewohnt; Wasser und Heizung wurden abgestellt. An dieser Stelle wird daher nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) nicht geprüft wurde und im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt wird. Entsprechende Unwägbarkeiten und Risiken, die sich aufgrund eines längeren Leerstands ergeben können, haben daher die Erwerber/Bietinteressenten ggf. für sich selber zu kalkulieren und in ihrem Gebot zu berücksichtigen.

Allgemeinbeurteilung:

Die Liegenschaft befindet sich in einem baulich altersentsprechenden Zustand. Insbesondere Dach- und Kellergeschoss sowie die Außenanlagen hinterlassen einen baulich vernachlässigten Zustand. An Dach und Fach besteht erhöhter Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

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

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 des Grundstücks in 53127 Bonn, Am Waldhang 18, zum Wertermittlungstichtag 15.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Ippendorf</i>	1378	1 2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Ippendorf</i>	4	957, Hof- und Gebäudefläche, Am Waldhang 18	656,00 m ²
	4	958, Hofraum, Am Waldhang 18	0,36 m ²

Hinweis:

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück, das von der Straße „Am Waldhang“ an der westlichen Grundstücksseite steil (ca. 35 °) zur „Röttgener Straße“ hin abfällt und in dieser Ausformung und Hangneigung auch innerhalb der Bodenrichtwertzone ein Sonderfall darstellt.

Die zu bewertende Liegenschaft umfasst insgesamt eine Grundstücksfläche von 656,36 m², wobei sich ein Flächenanteil von ca. 400,36 m² innerhalb der Umgriffsfläche des Haus- und Garagengrundstücks befindet. Außerhalb der rückwärtigen Gebäudegrenzlinie der Wohnbebauung befindet sich der zum Stichtag als „Hausnahes Gartenland“ genutzte Steilhang mit einem Flächenanteil von rd. 256 m².

Planungsrechtlich sind die zu bewertenden Flurstücke 957 und 958 im Flächennutzungsplan gesamt als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hiernach wäre planungsrechtlich die Entwicklungsstufe „Bauerwartungsland“ gegeben.

Die Genehmigung einer „rückwärtigen“ (Haupt)Bebauung ab der rückwärtigen Gebäudegrenzlinie der Wohnbebauung bis zur Straßenbegrenzungslinie der „Röttgener Straße“, richtet sich nach § 34 BauGB; d.h. ein Vorhaben wäre zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Aufgrund fehlender (städte)baulicher Prägungen bzw. Vorgaben für die bauliche Nutzung kann das Nutzungspotential für den Bereich der unbebauten Steilhangfläche jedoch nicht nach den Kriterien des „Einfügens“ (§ 34 BauGB) bestimmt werden.

Vor dem Hintergrund der geomorphologischen Baugrundverhältnisse wäre zudem eine Bebauung, z.B. am Fuße der Steilhangfläche, nur unter kostenintensiven Gründungs- und Hangsicherungsmaßnahmen möglich und würde darüber hinaus eine Wertminderung für den mit dem Wohnhaus bebauten Teilbereich durch Beeinträchtigung der zum Stichtag bestehenden Aussichtslage mit sich bringen.

Unter Beachtung der vorgenannten Punkte, insbesondere jedoch des nach § 34 BauGB zu beachtenden Einfügungsgebots, wird daher davon ausgegangen, dass dieser Teilbereich der Grundstücksfläche nicht für eine Bebauung herangezogen werden kann.

Das Grundstück wird daher ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
• Bewertungsteilbereich 1: Umgriffsfläche des Gebäudes	Einfamilienhaus	400,36 m ²
• Bewertungsteilbereich 2: Steilhang	Gartenland	256,00 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		656,36 m ²

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in 53127 Bonn, Am Waldhang 18

Grundbuch <i>Ippendorf</i>	Blatt 1378	lfd. Nr. 1 2	
Gemarkung <i>Ippendorf</i>	Flur 4	Flurstück 957, Hof- und Am Waldhang 18	Fläche Gebäudefläche 656,00 m ²
		958, Hofraum, Am Waldhang	0,36 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2023 mit rd.

541.000,00 €

in Worten: *fünfhunderteinundvierzigtausend Euro*

geschätzt.

6 Einzelwertausweisung

Die Grundstücke stellen wirtschaftlich eine Einheit dar. Ein Einzelausgebot erscheint wirtschaftlich nicht sinnvoll. Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke dennoch **rein rechnerisch** aufgeteilt:

Grundbuch <i>Ippendorf</i>	Blatt 1378	lfd. Nr. 1 2	
Gemarkung <i>Ippendorf</i>	Flur 4	Flurstück 957, Hof- und Am Waldhang 18	Einzelverkehrswerte 540.600,00 €
		958, Hofraum, Am Waldhang	400,00 €
<u>Verkehrswert</u>			<u>rd. 541.000,00 €</u>

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 16.05.2023

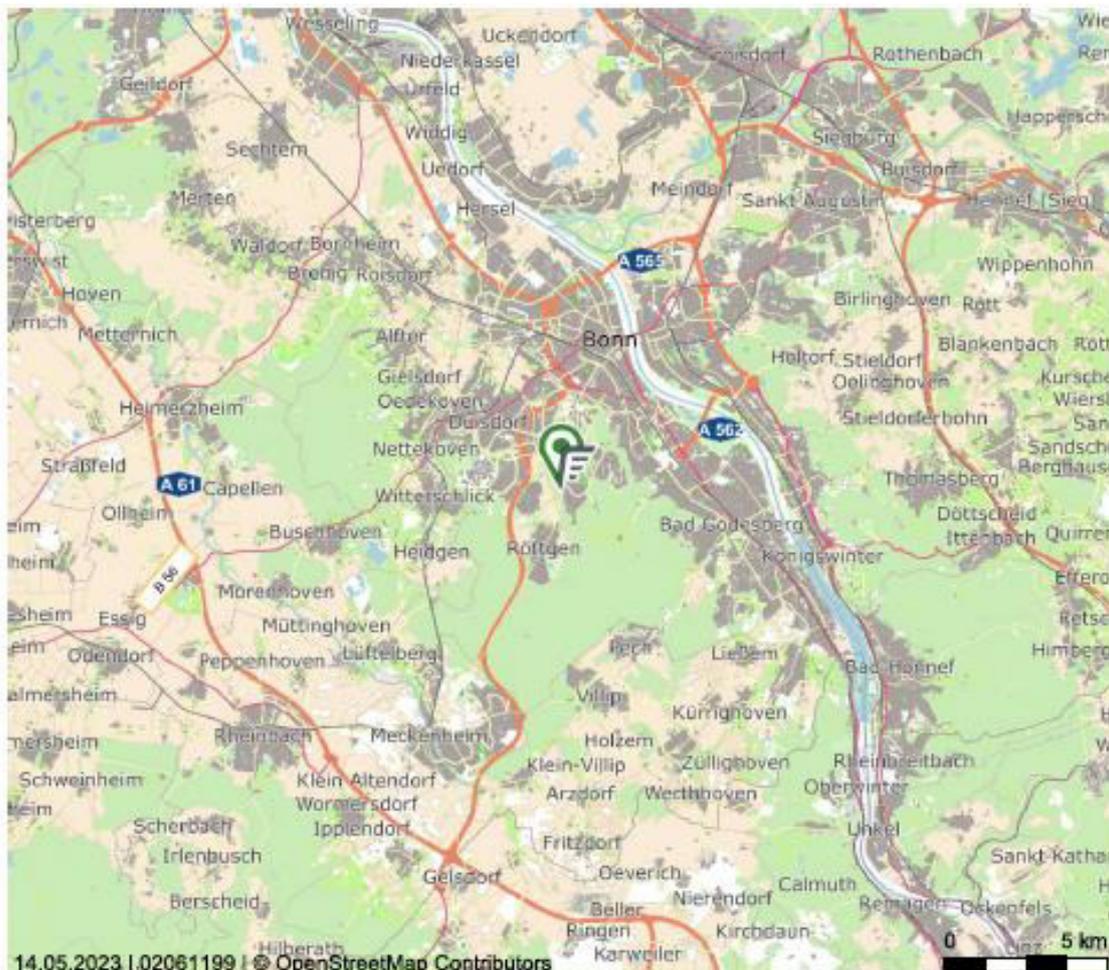
(Internetversion ohne Unterschrift)

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

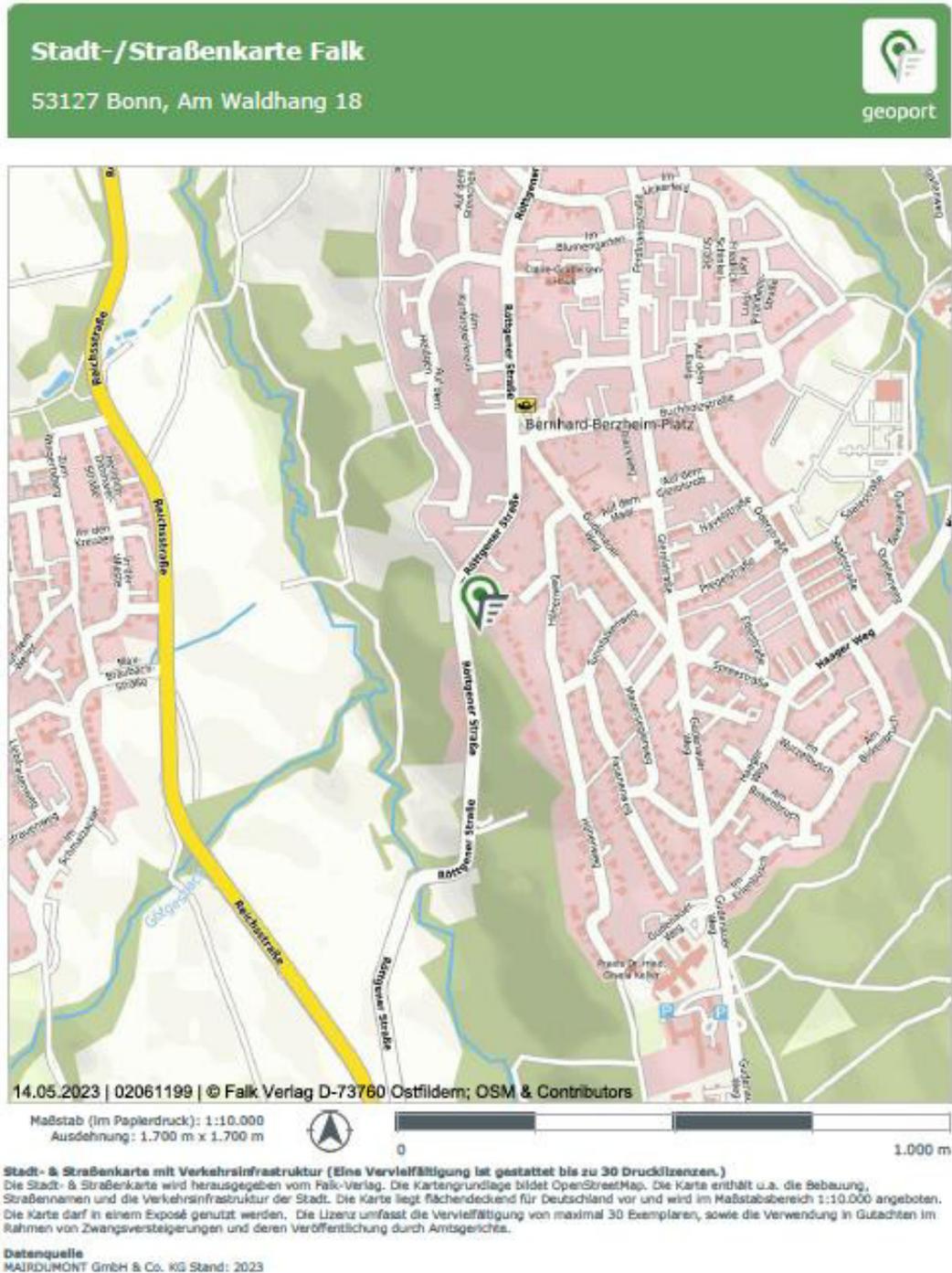


14.05.2023 | 02061199 | © OpenStreetMap Contributors
 Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
 Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten 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: 2022

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



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 Liegenchaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 957 und weitere
Flur: 4
Gemarkung: Ippendorf
Am Waldhang 18, Bonn

Erstellt: 08.11.2022
Zeichen: 22K4445

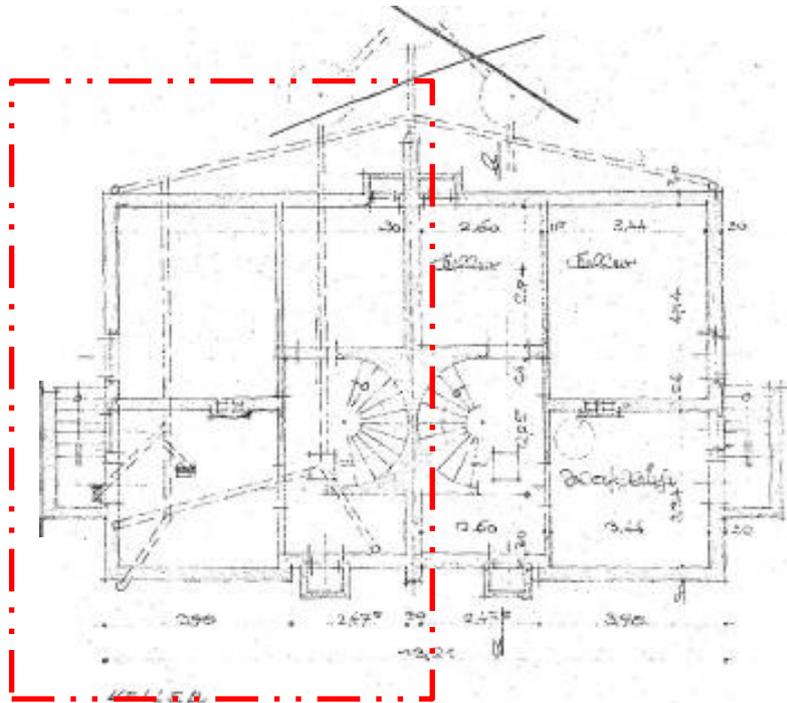


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVGzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

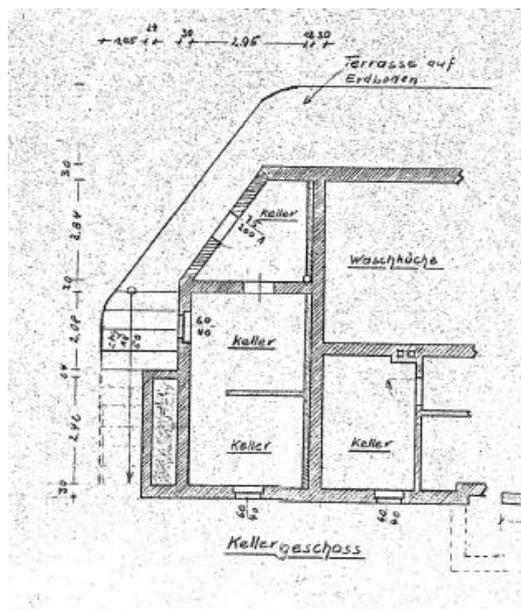
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

Kellergeschoss Hauptgebäude



Kellergeschoss Anbau

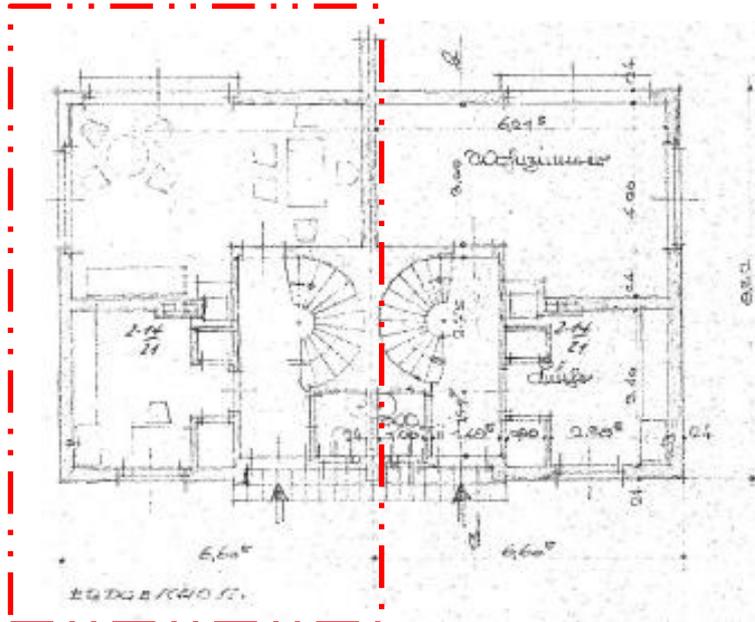


Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich

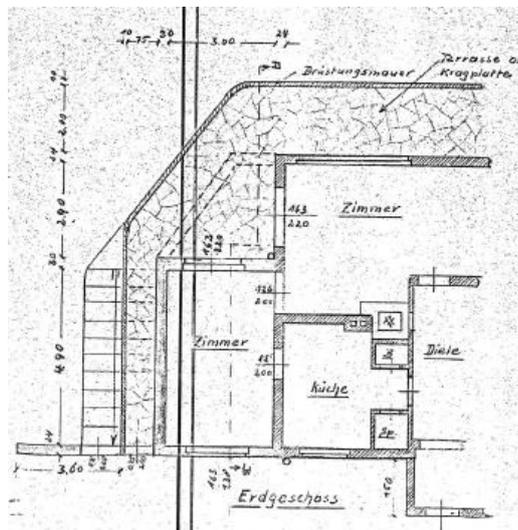
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

Erdgeschoss Hauptgebäude



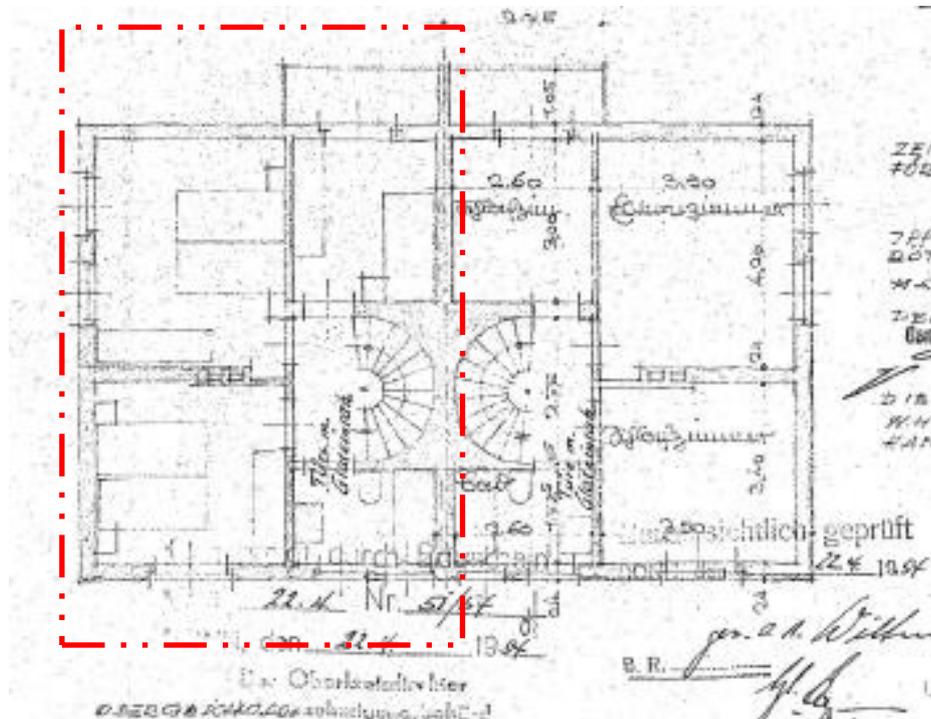
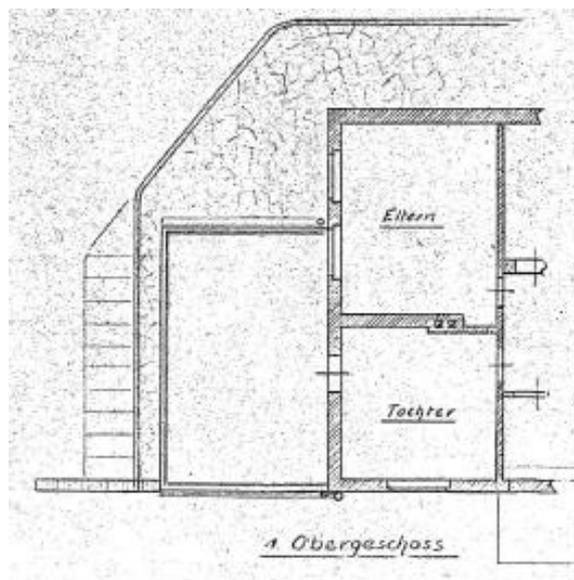
Erdgeschoss Anbau



Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

Obergeschoss Hauptgebäude**Obergeschoss Anbau****Hinweis:**

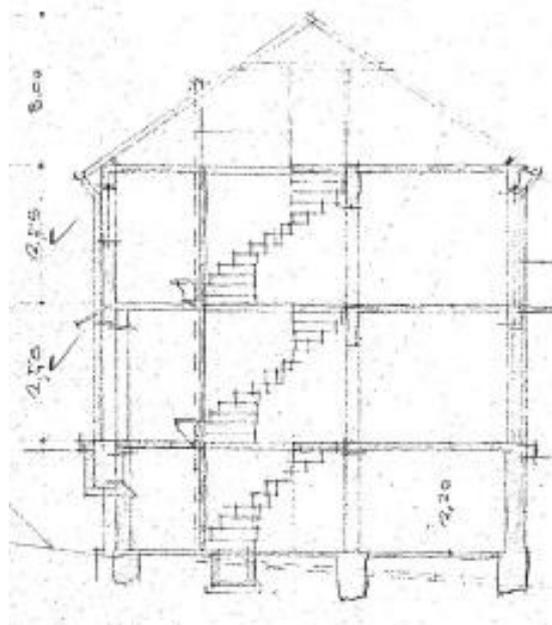
Darstellung nicht maßstäblich.

Grundrisse vom Dachgeschoss liegen nicht vor.

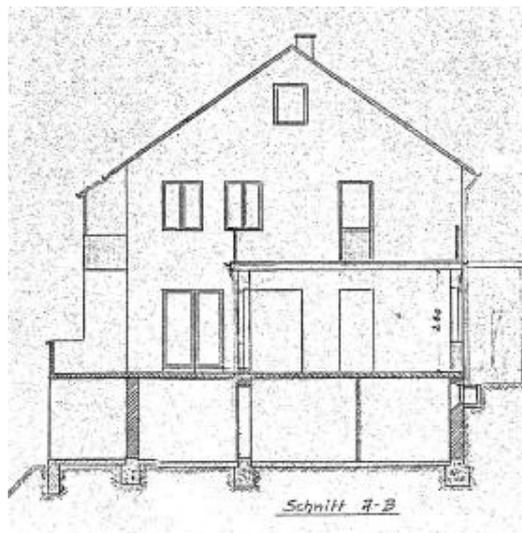
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

Schnitt



Schnitt Anbau



Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 1 von 3

1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände					23
0,50	0,50				
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
		1,00			
Dachpappe, Faserzementplatten/ 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
	1,00				
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
		1,00			
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
		1,00			
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
		1,00			
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 Warmwasserer- 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	