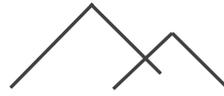


Dipl.-Ing. Petra Schotten



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: 23.02.2024
Az.: G15/2023

GUTACHTEN (Internetversion)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
der Grundstücke Gemarkung Oberkassel, Flur 15,
Flurstück 476 und Flurstück 477
in
53227 Bonn, Berghovener Str. 97



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **23.01.2024** ermittelt mit

rd. 834.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts: **023 K 040/23**

Ausfertigung Nr. 9

Dieses Gutachten besteht aus 75 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten.
Das Gutachten wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.1.3	Beurteilung der Lage	13
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.4	Privatrechtliche Situation	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	18
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	18
2.5.2	Bauplanungsrecht	20
2.5.3	Bauordnungsrecht	21
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	21
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	22
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	22
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	22
3.2	Wohngebäude	23
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	24
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	25
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	25
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	27
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	29
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	29
3.2.6	Raumausstattung und Ausbauzustand	29
3.2.7	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	31
3.2.8	Zustand des Gebäudes	31
3.3	Bauzahlen	34
3.4	Außenanlagen	35
3.5	Nebengebäude	35
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	35
4.1	Grundstücksdaten	35
4.2	Berechnung nach dem Liquidationswertverfahren	38
4.3	Verkehrswert	40
5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
6	Einzelwertausweisung	41

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	Grundstück, bebaut mit einem Fachwerkhaus mit Anbauten.
Kurzbeschreibung:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges Fachwerkhaus mit einem zwei- und eingeschossigen Anbau am Fuße eines Hanges. Aufgrund des stark vernachlässigten Zustands des Grundstücks und deutlichem Wildwuchs konnte das Grundstück nur eingeschränkt besichtigt werden. Eine Zugangsmöglichkeiten in die Anbauten bestand nicht. Aussagekräftige Unterlagen über den Gebäudebestand standen nur für den eingeschossigen Anbau aus den 70er Jahren zur Verfügung. Der Altbestand des Fachwerkhauses ist unterkellert. In den Gewölbekeller (Kriechkeller mit lichter Höhe von ca. 1,75 m/1,85 m) gelangt man über eine straßenseitig gelegene Außentür. Die Wohngebäude werden zum Stichtag seit mehreren Jahren nicht bewohnt. Die Liegenschaft befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem verwahrlosten und nicht bewohnbaren Zustand. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungsrückstand.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn Grundbuch von Oberkassel Blatt 10311, lfd. Nr. 1: Gemarkung Oberkassel, Flur 15, Flurstück 476, Gebäude- und Freifläche, Berghovener Str. 97; lfd. Nr. 2: Gemarkung Oberkassel, Flur 15, Flurstück 477, Gebäude- und Freifläche, Berghovener Str. 97;
Wertermittlungsstichtag:	23.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
(Ursprungs-)Baujahr:	Fachwerkhaus, nicht bekannt Anbau 1, nicht bekannt, Anbau 2, ca. 1976
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 120 m ²
Grundstücksgröße:	<ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 476: 1.213 m² • <u>Flurstück 477: 164 m²</u> • Gesamt: 1.377 m²
Mietverhältnisse:	Nicht bewohnt.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk

Baulasten:	keine
Beiträge:	abgaben- und beitragsfrei
Alllasten:	keine
Wertermittlung:	
(Gesamt)Bodenwert, rd.	857.000,00 €
boG	-23.000,00 €
Verkehrswert (Liquidationswert)	834.000,00 €

Rein rechnerisch aufgeteilt auf

Grundbuch von Oberkassel Blatt 10311, Gemarkung Oberkassel

lfd. Nr. 1: Flur 15, Flurstück 476	734.700,00 €
lfd. Nr. 2: Flur 15, Flurstück 477	99.300,00 €

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

Abt. II/1:	Wasser- und Kanalanschlussrecht.*)	Ersatzbetrag = 10.000,00 €
------------	------------------------------------	----------------------------

*)

Siehe hierzu auch die Erläuterungen und Hinweise in Abschnitt 2.4.

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke, bebaut mit einem Fachwerkhaus und Anbauten
Objektadresse:	Berghovener Str. 97 53227 Bonn
Grundbuchangaben und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn Grundbuch von Oberkassel Blatt 10311 <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 1: Gemarkung Oberkassel, Flur 15, Flurstück 476, Gebäude- und Freifläche, Berghovener Str. 97, groß: 12,13 a• lfd. Nr. 2: Gemarkung Oberkassel, Flur 15, Flurstück 477, Gebäude- und Freifläche, Berghovener Str. 97, groß: 1,64 a

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn
	Auftragseingang vom 07.09.2023
Eigentümer:	Erbengemeinschaft: <ol style="list-style-type: none">1. xxx2. xxx3. xxx4. xxx5. xxx6. xxx Verfahrensbevollmächtigte: xxx
Mieter:	Nicht vermietet, leestehend.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 31.08.2023 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: 23.01.2024 (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: 23.01.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 23.01.2024

Umfang der Besichtigung etc.: Das Grundstück war nur eingeschränkt zugänglich.

Fachwerkhaus:

Eine Innenbesichtigung des Fachwerkhauses konnte, mit Ausnahme von Teilbereichen im Dachgeschoss (Speicher, Abstellraum) und Erdgeschoss (Terrasse), durchgeführt werden. Eine Außenbesichtigung des

Fachwerkhauses war nur straßen- und eingangsseitig möglich.

Anbau 1 und Anbau 2:

Die beiden Anbauten waren durch Unkraut und Gehölz tlw. zugewachsen bzw. verdeckt. Eine Zugangsmöglichkeit bestand nicht. Eine Außenbesichtigung der Anbauten war aufgrund des Grundstückszustands nur eingeschränkt möglich. Der rückwärtige Grundstücksbereich konnte nicht eingesehen werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- xxx
- die Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten

Amtliche Hausnummer:

Berghovener Str. 97, 53227 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

Es war kein wertrelevantes Zubehör vorhanden.

Nachrichtlich:

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.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 04.09.2023 (letzte Änderung am 21.07.2023)

Von der Eigentümergemeinschaft wurden folgende

Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Fotodokumente (Außenansichten)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarte
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 06.02.2024
- Vermessungsriss aus Oktober 1981 (Nachmessung am 04.06.1985)
- 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 31.08.2023 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 beiden 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 23.01.2024 bestimmt und anschließend für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert auf die einzelnen Flurstücke rein rechnerisch aufgeteilt.

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

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 29.12.2023 über den am 23.01.2024 vorgesehenen Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Der Ortstermin hat planmäßig stattgefunden. Das straßenseitige Fachwerkhaus konnte wie erwähnt eingeschränkt besichtigt werden. Das Dachgeschoss und der Innenhof mit Terrasse waren jedoch nicht bzw. nur eingeschränkt zugänglich. Eine Innenbesichtigung der Anbauten war aufgrund des stark verwilderten Grundstückszustands nicht möglich. Zwangsverwaltung bestand nicht.

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt daher überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Ein Abschlag erfolgt diesbezüglich nicht. Ggf. bestehende Unwägbarkeiten und Risiken hat jeder Bietinteressent durch die Reduzierung seines Gebotes im Zwangsversteigerungsverfahren selber zu kalkulieren bzw. zu berücksichtigen.

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 Oberkassel (6.988 Einwohner) im Stadtbezirk Beuel (ca. 68.642 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 38,19 km entfernt) Bonn (ca. 11,1 km entfernt) St. Augustin (ca. 6,6 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 63,9 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Ramersdorf, A 562 (ca. 2,6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bonn-Oberkassel Süd/Römlinghoven Bf (ca. 0,7 km entfernt) Bonn Hbf (ca. 12,01 km entfernt) Siegburg Hbf (ca. 9,2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 19,0 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 „Beuel“, der alle rechtsrheinischen Ortsteile von Bonn umfasst.

Der Stadtbezirk Beuel reicht im Norden an die Sieg-Mündung, Niederkassel und Troisdorf, im Osten grenzt Beuel an Sankt Augustin und im Süden an Königswinter. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Oberkassel, rechts des Rheins und nördlich des Siebengebirges gelegen. Oberkassel ist der südlichste Ortsteil des Bonner Stadtbezirks. Im Osten oberhalb der ca. 500 m langen Tunnelstrecke der Bundesstraße 42 erstreckt sich die zusammenhängende Bebauung des Ortsteils. Im Norden grenzt Oberkassel an den Ortsteil Ramersdorf und teilt sich mit diesem auch das neu entwickelte Areal „Bonner Bogen“ unmittelbar am Rheinufer. Im Süden grenzt Oberkassel an Oberdollendorf, im Südosten besteht ein fließender Übergang zum Oberdollendorfer Ortsteil Römlinghoven. Dies ist zugleich auch die Stadtgrenze zwischen Bonn und der Stadt Königswinter, die bereits zum Rhein-Sieg-Kreis gehört. Schließlich bildet der Rhein die Grenze zum Stadtbezirk Bad Godesberg. Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in Hanglage, unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Ennert“ angrenzend. Die Wohnlage des Bewertungsobjektes ist aufgrund der Nähe zum Naturpark Ennert sehr gefragt. Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus orientiert sich der Ortsteil nach Beuel und nach Bonn-Innenstadt, die aufgrund der guten Verkehrsanbindung durch die „Rechte Rheinstrecke“ mit einem Haltepunkt am Bahnhof Bonn-Oberkassel, und der Stadtbahnlinie 66 und Straßenbahnlinie 62 an das öffentliche Nahverkehrssystem angeschlossen ist und zum anderen über die Bundesstraße B42 die Bundesautobahnen A59 und A562 gut erreichbar sind.

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

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Topografie/Lage:



Das zu bewertende Grundstück liegt am Hang, an der Straße „Berghovener Straße“. Nördlich wird das Grundstück von dem Naturschutzgebiet, „Ennert“ süd-/südöstlich von der Berghovener Straße begrenzt. Der straßenseitige, bebaute Grundstücksteil ist leicht hängig und bildet den Hangfuß; der straßenabgewandte, unbebaute Grundstücksteil steigt dagegen bis zur nördlichen Grundstücksgrenze steil an; der Höhenunterschied beträgt hier rd. 11 Höhenmeter. Weiter hangabwärts, südlich der Berghovener Straße, schließt weitere Wohnbebauung an.

Die Höhenlage des Bewertungsobjekts liegt straßenseitig zwischen rd. 97,00 m bis 99,50 m ü. NN (Hangfuß) und rd. 110,00 m ü. NN (nördliche Grundstücksgrenze).

Hinweis:

Aufgrund der Hanglage werden im Fall einer Neubebauung insbesondere für die hangseitige Grundstücksseite erhöhte Aufwendungen zur Hangsicherung und Grundstücksgestaltung erforderlich. Da dieses Merkmal für die Bodenrichtwertzone als lagetypisch angesehen werden kann, erfolgt im Gutachten jedoch diesbezüglich kein Abschlag,

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 „Berghovener Straße“ mit geringem Verkehrsaufkommen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine erhöhten 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)

Für das Bewertungsobjekt sind keine beeinträchtigenden Lärmpegel verzeichnet.¹

Auszug Übersichtskarte „24h-Pegel Straße“



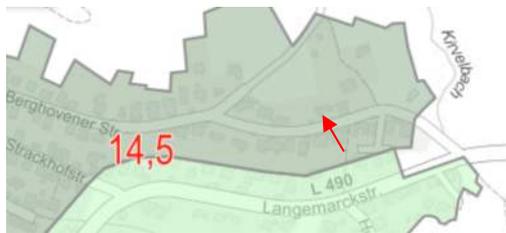
Legende

Straßenverkehr 24h	
L _{den} / dB(A)	
	> 55 ... <= 60
	> 60 ... <= 65
	> 65 ... <= 70
	> 70 ... <= 75
	> 75
	Gebäude
	Gemeindegrenzen

¹ Siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal)

2.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:



Legende: Wohnlagen 2023

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)

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, entlang der Berghovener Straße - eine sehr gute Lage aus (Mietlage 4, Lagewertpunkt 14,5).

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstück Gemarkung Oberkassel, Flur 15,

- Flurstück 476: 1.213 m²
- Flurstück 477: 164 m²
- Grundstücksgröße insgesamt: 1.377 m²
- Unregelmäßige Grundstücksform

Das zu bewertende Gesamtgrundstück (wirtschaftliche Einheit) verfügt über einen unregelmäßigen Zuschnitt mit unterschiedlichen Grundstücksbreiten und -tiefen:

- straßenseitige Grundstücksbreite: rd. 40 m;
hangseitige Grundstücksbreiten:
rd. 25 m auf rd. 17 m verjüngend bis rd. 16 m an der
nördlichen Grundstücksgrenze
- Grundstückstiefen, rd. 35 m bis rd. 50 m

Unregelmäßig geschnittene, übertiefe Grundstücke besitzen im Vergleich zu einem ideal geschnittenen und normal tiefen Grundstück gleicher Fläche eine geringere bauliche Ausnutzbarkeit. Dieser Wertnachteil wird im Rahmen der Wertermittlung durch einen angemessenen Abschlag berücksichtigt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Objekt wird über die Anliegerstraße „Berghovener Straße“ erschlossen. Im öffentlichen Straßenraum bestehen im geringen Umfang Parkmöglichkeiten.

Straßenausbau:

- Ausgebaut,
- Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege (einseitig) vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es besteht eine einseitige Grenzbebauung durch das Grundstück „Berghovener Straße 101“. Darüber

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

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden;

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 05.02.2024 ist das Grundstück „Berghovener Straße 97 in 53227 Bonn, Gemarkung Oberkassel Flur 15, Flurstücke 476 und 477“ 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:

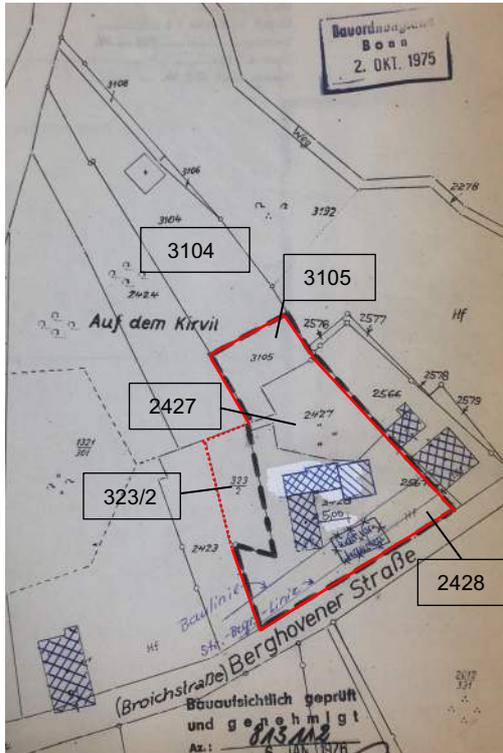
Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.09.2023 (letzter Eintrag vom 21.07.2023) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Oberkassel, Blatt 10311 folgende Eintragungen:

Abt. II/1, Grundstück lfd. Nr. 1 betreffend: Wasser- und Kanalanschlussrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 8 Nr. 3104 (Blatt 1826). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 28.03.1980 eingetragen am 1.7.1980 in Blatt 51/1816 und hierher übertragen am 01.08.2005.

Abt. II/2, Grundstück lfd. Nr. 1 betreffend: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 023 K 040/23). Eingebracht am 21.07.2023.

Abt. II/3, Grundstück lfd. Nr. 2 betreffend: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 023 K 040/23). Eingetragen am 21.07.2023.

Auszug aus der Bauakte: Lageplan vom 06.01.1976:



Zu Abt. II/1. lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses betreffend:

Dem herrschenden (ehemaligen) Flurstück 3104 wurde zu Lasten des heutigen Flurstücks Nr. 476 (ehemals: Flurstücke 2427, 2428 und 3105) ein Kanal- und Anschlussrecht zur heutigen „Berghovener Straße“ (ehemals „Broichstraße“) eingeräumt. Das Recht beinhaltet die Errichtung und die Unterhaltung eines Wasser- und Kanalanschlusses zur jetzigen Berghovener Straße. Bei dem ehemaligen Flurstück Nr. 3104 handelte es sich um ein Flurstück im Außenbereich, in Verlängerung des damaligen Flurstücks 3105 (siehe Lageplan). Zum Stichtag handelt es sich bei diesem Grundstücksbereich nach wie vor um Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich. Im Verlaufe der Zeit wurde das Flurstück 3104 jedoch mit einem Teil der benachbarten Flurstücke zu Flurstück 467 vereinigt und anschließend wiederum aufgeteilt in die Flurstücke Nr. 507 und 508; schließlich sind die Flurstücke 507 und 508 in die jetzigen Flurstücke 713 und 714 (= Berghovener Str. 103) bzw. in das Flurstück 710 (= Berghovener Straße) aufgegangen.

Auszug aus aktueller Flurkarte



Darüber hinaus liegen der Sachverständigen keine weiteren Angaben vor.

Inwieweit zum Stichtag noch von dem Wasser- und Kanalanschlussrecht Gebrauch gemacht wird, ist nicht bekannt. Eine Möglichkeit das Flurstück mit einem Wasser- und Kanalanschluss zu versorgen, bestünde zum Stichtag über das Grundstück „Berghovener Str. 103“. In diesem Fall könnte das Recht in Abteilung II des Grundbuchs gelöscht werden.

Solange das Recht unter Abteilung II/1 des Grundbuchs jedoch besteht und der Kanal- und Wasseranschluss genutzt wird, hat es im Fall einer Neubebauung der zu bewertenden Liegenschaft einen nicht zu vernachlässigenden wertrelevanten

Einfluss, da im Fall der Neubebauung das Risiko besteht die ggf. (noch) genutzten Wasser- und Kanalanschlüsse nach dem Verursacherprinzip um- bzw. neu zu verlegen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Werteeinfluss der bestehenden Grunddienstbarkeit (Risiko der bereichsweisen Um-/Neuverlegung) pauschal in Höhe von 10.000 € eingeschätzt.

Hinweis:

Sollte sich im Nachgang zu dem Gutachten ergeben, dass die Grunddienstbarkeit gelöscht werden kann, da zwischenzeitlich der Kanal- und Wasseranschluss über Flurstück 714 (und ggf. über Flurstück 713) hergestellt wurde, bestünde die Möglichkeit die Grunddienstbarkeit zu löschen. In diesem Fall wäre das gegenständliche Gutachten entsprechend anzupassen.

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 des Bauordnungsamtes vom 26.01.2024 wird bestätigt, dass auf den Flurstücken 476 und 477 keine Baulasten eingetragen sind.

Denkmalschutz:

Gemäß schriftl. Auskunft des Stadtplanungsamtes/Untere Denkmalbehörde vom 06.02.2024 *„untersteht die zu bewertende Liegenschaft an sich nicht dem Denkmalschutz, jedoch das Nachbargrundstück Berghovener Str. 93, so dass bei baulichen Veränderungen in der Berghovener Str. 97 eventuell der denkmalrechtliche Umgebungsschutz greift, welcher auch die nähere Umgebung eines Baudenkmals mitberücksichtigt.“*

Hinweis!

Ferner wurde von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bonn in ihrem Schreiben vom 06.02.2024 darauf hingewiesen, dass im Fall einer Veräußerung der zu bewertenden Liegenschaft eine Anzeigepflicht des Eigentumswechsel besteht (§ 6 Denkmalschutzgesetz NRW).

Anmerkung zu der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde:

Bei dem zu bewertenden Fachwerkhaus in der Berghovener Str. 97 handelt es sich nach Auskunft der Stadt Bonn um kein Denkmal. Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich jedoch (ggf.) im Einflussbereich des unter Denkmalschutz stehenden benachbarten Fachwerkhauses in der Berghovener Str. 93. Jedes Denkmal hat einen gewissen „Ausstrahlungsbereich“, ohne dessen Erhaltung ggf. die Denkmaleigenschaft beeinträchtigt werden kann. Daher heißt „Denkmalschutz“ auch Umgebungsschutz“. Wie weit die Ausdehnung des Umgebungsbereiches reicht, hängt i.d.R. von der Art, der Größe, der historischen Funktion und dem Standort des jeweiligen Denkmals ab. Daraus folgt, dass Veränderungen jeglicher Art, insbesondere Neubauten oder Abbruch bestehender Gebäude, die in der Umgebung des geschützten Denkmals dessen Erscheinungsbild beeinträchtigen könnten, daher regelmäßig genehmigungspflichtig sind. Betrachtet

man die nähere Umgebung des unter Denkmal stehenden Fachwerkhauses, so weist die nähere Umgebung des Denkmals zahlreiche Neubauten auf, so dass auch für das zu bewertende Grundstück von der Möglichkeit der Realisierung einer Neubebauung ausgegangen wird. Inwieweit im Fall von Abbruch des Altbestands und einer Neubebauung des zu bewertenden Grundstücks aufgrund des bestehenden Umgebungsschutzes Auflagen bzw. hieraus ggf. Kostenrisiken resultieren, kann jedoch verbindlich nur über eine schriftliche Bauvoranfrage geklärt werden.

Hinweis!

Es wird daher an dieser Stelle dringend empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes eine entsprechende Bauvoranfrage zu stellen. Sollten sich im Nachgang zu diesem Gutachten wertrelevante Sachverhalte ergeben, so ist das gegenständliche Gutachten entsprechend anzupassen.

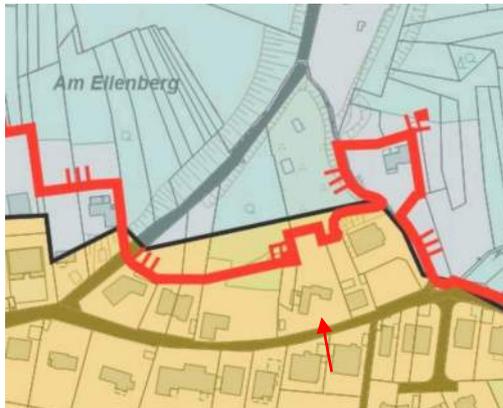
2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:



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

Landschaftsschutz:



Die nördliche Grundstücksseite der zu bewertenden Liegenschaft grenzt unmittelbar an Flächen der Forstwirtschaft, die zu dem bewaldeten Höhenzug „Ennert“ gehören und im Naturschutzgebiet „Siebengebirge, Teilgebiet Ennert“ liegen.

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. Bei der Umgebungsbebauung handelt es sich um ein reines Wohngebiet (WR) mit offener, 2-geschossiger Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhausbebauung).

Satzungen:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich der Stellplatzgebietszone II. Der Ablösebetrag beträgt in der Zone II 6.850 Euro.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte der Stadt Bonn war sehr lückenhaft. Genehmigungsunterlagen für den Altbestand (Fachwerkhaus) sowie für die baulichen Erweiterungen lagen - mit Ausnahme von Genehmigungsunterlagen aus dem Jahre 1976 für einen Zimmeranbau in Containerbauweise - keine aussagekräftigen Genehmigungsunterlagen und Grundrisse vor:

- Bauantrag vom 30.09.1975 „Fertigbau: „Containerbau – Zimmeranbau“
- Bauschein Nr. 813112 vom 21.01.1976 „ Zimmeranbau in Containerweise“
- Schlußabnahme vom 23.03.1976
- Inbenutzungsnahme am 01.02.1976
- Bestätigung vom 04.02.1980, dass Entwässerungseinrichtungen auf dem Grundstück „Berghovener Str. 97“ hergestellt sind.
- Bestätigung vom 05.02.1980, dass Entwässerungseinrichtungen auf dem Grundstück „Berghovener Str. 99“ hergestellt sind.

Hinweis:

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird 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: Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Bonn vom 26.01.2024 wird bescheinigt, dass

- 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.

Hinweis:

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

Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem ursprünglich als Einfamilienhaus errichteten Fachwerkhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung), welches in den späteren Jahren durch zwei Anbauten zu einem Zweifamilienhaus erweitert wurde. Das Objekt ist seit längerer Zeit leerstehend und befindet sich am Wertermittlungsstichtag in einem nicht bewohnbaren Zustand. Art und Beschaffenheit des Objekts lassen den Schluss zu, dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht mehr gegeben ist.

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 vermutlich Mitte des 19. Jahrhunderts errichtetes, eingeschossiges Fachwerkhaus (Haupthaus). Vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts wurde das Fachwerkgebäude durch einen 2-geschossigen Anbau (Anbau 1) in Massivbauweise erweitert; im Jahre 1976 erfolgte schließlich die Erweiterung des Gebäudebestands durch einen eingeschossigen Wohncontainer (Anbau 2). Wie bereits erwähnt, liegen weder für das Fachwerkhaus noch für den zweigeschossigen Anbau 1 Unterlagen vor.

Das Fachwerkhaus verfügt über einen gemauerten Gewölbekeller, der von außen zugänglich ist. Die beiden Anbauten verfügen nach Auskunft der Eigentümer über keinen Keller. In das Fachwerkhaus gelangt man über eine mehrstufige Außentreppe. Die Zugänge der beiden Anbauten sind ebenerdig ausgeführt. Das Wohngebäude wird nach Auskunft der Eigentümer seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt und befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen und nicht bewohnbaren Zustand. Eine Zugänglichkeit in die beiden Anbauten bestand nicht.

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

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<p><u>Haupthaus: Fachwerkhaus</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Satteldach: tlw. ausgebautes Dachgeschoss mit lichten Höhen bis ca. 1,88 m• 1-geschossig• Teilunterkellerung (Gewölbekeller mit lichter Höhe bis ca. 1,85 m) <p><u>Anbau 1: Massivhaus</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Pult- bzw. Flachdach• 2-geschossig• nicht unterkellert <p><u>Anbau 2: Wohncontainer</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Flachdach• 1-geschossig• nicht unterkellert
Baujahr:	<p>Fachwerkhaus</p> <ul style="list-style-type: none">• Ursprungsbaujahr nicht bekannt; <p>Anbau 1</p> <ul style="list-style-type: none">• Ursprungsbaujahr nicht bekannt (vermutlich vor 1975/1976) <p>Anbau 2, ca. 1976</p>
Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:	Keine wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen bekannt.
Energieeffizienz:	<p>Ein Energieausweis lag nicht vor³. Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen. Größere energetische Maßnahmen wurden offensichtlich nicht durchgeführt.</p> <p>Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten und der vorliegenden Unterlagen keine abschließende energetische Einschätzung vorgenommen werden.</p>

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.

Im Gutachten werden die dem Baujahr entsprechenden Wärmeschutzanforderungen zugrunde gelegt.

Außenansicht: Fachwerk- bzw. Putzfassade

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Anmerkung:

Für das Fachwerkhaus und für den Anbau lagen in der von der Stadt Bonn zur Durchsicht vorgelegten Bauakte keine Genehmigungsunterlagen bzw. sonstige Bestandsunterlagen vor. Nach Rückfrage konnten auch die Eigentümer keine entsprechenden Unterlagen zur Verfügung stellen.

Fachwerkhaus:

Das Fachwerkhaus bildet eine abgeschlossene Wohneinheit. Eine Verbindung zu den beiden Anbauten besteht nicht. Bei der Innenbesichtigung stellte sich die Raumaufteilung wie folgt dar:

- **Kellergeschoss***

Lager- bzw. Abstellraum, Waschküche; lichte Höhe der Räume $\leq 1,85$ m;

- **Erdgeschoss**

Eingangsflur (hofseitig) mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss, Bad (neben/unterhalb des Treppenaufgangs), Küche (hofseitig/Süd-Ost-Ausrichtung), Esszimmer (hofseitig/Süd-Ost-Ausrichtung); Wohnraum (Ausrichtung nach Nord-Westen), Abstellraum mit Terrassenzugang (Terrasse nach Süd-Westen ausgerichtet), Schlafraum (straßenseitig/Süd-West-Ausrichtung)

- **Dachgeschoss**

Flur (innenliegend), Schlafzimmer (hofseitig/Süd-Ost-Ausrichtung, lichte Höhen zwischen 1,60 m und 1,80 m, eingeschränkt nutzbar), Abstellraum (nicht zugänglich, nur eingeschränkt einsehbar), Speicher (nicht zugänglich).

Anbau 1/Anbau 2:

Eine Innenbesichtigung der beiden Anbauten war nicht möglich. Planunterlagen über Anbau 1 waren nicht vorhanden. Anbau 1 und Anbau 2 sind über eine gemeinsame Zugangstür verbunden und bilden eine abgeschlossene Wohneinheit. Wie erwähnt, besteht keine Verbindung zum Fachwerkhaus. Anbau 2 verfügt über einen Wohnraum. Darüber hinaus sind keine Angaben möglich.

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

Konstruktionsart:	<p><u>Fachwerkhaus:</u> Massivbauweise (Gewölbekeller), Bauweise der aufgehenden Geschosse überwiegend als Fachwerk-Holz-Rahmenkonstruktion;</p> <p><u>Anbau 1:</u> Augenscheinlich in konventioneller Massivbauweise ausgeführt;</p> <p><u>Anbau 2:</u> Fertigbauweise (Holz-Leichtbauweise)</p>
Fundamente:	Fundamente in Stampfbeton
Kellergeschoss:	Massivbauweise (Gewölbekonstruktion in Mauerwerk), Lehmboden;
Umfassungswände:	<p><u>Fachwerkhaus:</u> Aufgehende Wände überwiegend als Fachwerkkonstruktion errichtet;</p> <p><u>Anbau 1:</u> Umfassungswände in Mauerwerk o.glw.</p> <p><u>Anbau 2:</u> Fertigbauweise (Holz-Leichtbauweise)</p>
Innenwände:	Mauerwerk (Ziegel, Schwemmstein, o.glw.); Fachwerkrahm o.glw.;
Geschossdecken:	<p>Fachwerkhaus</p> <ul style="list-style-type: none">• Decke über dem Erdgeschoss: Holzbalkenkonstruktion• Decke über dem Kellergeschoss, Gewölbedecke <p>Anbau 1: Nicht bekannt.</p>
Treppen/Treppenhaus:	<p><u>Fachwerkhaus:</u> Straßenseitiger Kellerzugang: Anrampung mit Stufe</p> <p>Innenliegende Geschosstreppe: Einfache Holztreppe (Steiltreppe) aus dem Baujahr;</p> <p>Anbau 1: Keine Angaben.</p>

Hauseingang:

Fachwerkhaus:

- Einflügelige Hauseingangstür in Holz mit rechteckigen Lichtausschnitt in Glas;
- Überdachung, Holz-Stahl-Konstruktion mit Faserzementplattenverkleidung und Well-Eternitabdeckung
- Eingang mit 4-stufiger Beton-Außentreppe;
- Zugang in den Gewölbekeller: Einflügelige Holztür;

Anbau1 und Anbau2:

- Jeweils mit einem ebenerdigen Gebäudezugang ausgestattet, bestehend aus jeweils einer einflügeligen Hauseingangstür im Metallrahmen mit Sicherheitsglas;

Dach:

Fachwerkhaus:

Satteldach in Holzkonstruktion, Dachsteineindeckung;

Anbau 1:

Pult-/Flachdach in Holzkonstruktion, vermutlich als Warmdach ausgebildet;

Anbau 2:

Flachdach in Holzkonstruktion, vermutlich als Warmdach ausgebildet;

Dachentwässerung:

Fachwerkhaus: Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und über Regenfallrohre aus Zinkblech;

Flachdach Anbau 1, Anbau 2: Dachabfluss über Speier o.glw.;

Soweit im Rahmen der eingeschränkten Besichtigung feststellbar besteht für die Dächer Sanierungsbedarf.

Garage/Stellplatz:

Zum Wertermittlungsstichtag besteht aufgrund des Grundstückszustands keine Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das

	öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	<i>Fachwerkhaus:</i> Einfache Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und 1 bis 2 Steckdosen je Raum, Zähler- und Sicherungskasten; <i>Anbau 1 und Anbau 2:</i> Nicht bekannt.
Heizung:	<i>Fachwerkhaus:</i> <ul style="list-style-type: none">• Gasheizung Vaillant VKU 11/3-1 XEU (Baujahr ca. 2005), Standort in der Küche• Plattenheizkörper und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;• Versorgungsleitungen auf Putz verlegt; <i>Anmerkung:</i> Der Heizkessel weist erhebliche Abnutzungsspuren auf. <i>Anbau 1 und Anbau 2:</i> Nicht bekannt.
Lüftung:	Innenliegendes Bad ohne Fenster oder sonstige Lüftung (z.B. mechanisch betriebene Lüftung); übrige Räume herkömmlich (über Fenster) belüftet;
Warmwasserversorgung:	Dezentrale Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer und Warmwasserspeicher;

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale werden nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

3.2.6 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:

Fachwerkhaus:

- Erdgeschoss: PVC-Belag, Teppichboden, Fliesen;
- Dachgeschoss: Holzboden ohne Bodenbelag, Teppichboden;

Anbau 1 und Anbau 2:

Nicht bekannt.

Wandbekleidungen:

Fachwerkhaus:

- Erdgeschoss: Fliesen im Bad, Fliesenspiegel in der Küche, übrige Bereiche Raufaser bzw. Tapete
- Dachgeschoss: Raufaser, Tapete, Holzverkleidung;

Anbau 1 und Anbau 2:

Nicht bekannt.

Deckenbekleidungen:

Fachwerkhaus:

- Erdgeschoss: Putz, Raufaser, Holz, Styropor, PVC-Platten
- Dachgeschoss: Tapete, Holzverkleidung;

Anbau 1 und Anbau 2:

Nicht bekannt.

Fenster:

Fachwerkhaus:

Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung;

Anbau 1 und Anbau 2:

Holzrahmenfenster mit Einscheiben- bzw. Doppelverglasung, vermutlich aus dem Ursprungsbaujahr;

Türen:

Fachwerkhaus:

Einfache Holztüren glatt abgesperrt, Holzzargen, einfache Beschläge, Tür im Abstellraum (eingeschossiger Anbau) zur Terrasse als Metalltür

ausgeführt; Terrasse konnte nicht betreten werden;

Anbau 1 und Anbau 2:

Nicht bekannt.

sanitäre Installation:

Fachwerkhaus:

Im Erdgeschoss, neben Treppenaufgang:

- Weiße Sanitärobjekte
- Hänge-Waschbecken
- Stand-WC mit Spülkasten und (altengerechtem) Sitzaufsatz
- Wand- und Bodenfliesen (bauzeittypisch), Wandfliesen ca. 1,50 m hoch, übriger Wand- und Deckenbereich Tapete
- Einbauwanne (unter dem Treppenlauf), Sockel mit Fliesenbekleidung;
- Durchlauferhitzer;
- Keine Lüftungsmöglichkeit vorhanden (nur über Treppenhaus)

Anmerkung:

Sanitäreinrichtung und Installationen in einfacher Qualität; Ausstattung weist z.T. altersbedingte Gebrauchsspuren auf; es besteht Sanierungsbedarf;

Anbau 1:

Nicht bekannt.

Grundrissgestaltung:

Fachwerkhaus:

Bauzeittypische Grundrissgestaltung, mit zum Teil geringen, nicht den heutigen baurechtlichen Anforderungen genügenden Geschosshöhen;

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Fachwerkhaus, u.a.

- Geringe lichte Raumhöhen bzw. Geschosshöhen:
Dachgeschoss ca. 1,68 m bis 1,88 m
Erdgeschoss, ca. 2,05 m bis 2,22 m
- Kleine Raumzuschnitte
- mangelnder Wärmeschutz
- Versorgungsleitungen /Installationen veraltet und z.T. auf Putz verlegt;
- Zugangsmöglichkeit zur Terrasse und Garten nur über Abstellraum und Hauseingang möglich;
- Innentreppe entspricht nicht zeitgemäßen und baurechtlichen Mindestanforderungen (Anstieg >

41°)

Anbau 1 und Anbau 2: Nicht bekannt.

Besonnung/Belichtung: durchschnittlich

Keller: Fachwerkhaus:
Der Gewölbekeller (Kriechkeller) ist ebenerdig erreichbar. Der Kellerraum verfügt aufgrund der Stufen und Anrampung des Kellerbodens ein unterschiedliches Höhenniveau (geschätzt: 1,75 m bis 1,85 m lichte Höhe).
Boden: Lehmboden, tlw. Stampfbeton;
Wände: Mauerwerk
Decke: Deckengewölbe in Mauerwerk;

3.2.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: *Fachwerkhaus:*

- Eingangstreppenanlage: 4-stufige Massivtreppe (Beton), Überdachung
- Terrasse als Betonplatte; Ausrichtung nach Süd-Westen

Besondere Einrichtungen: Keine.

3.2.8 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel: Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Außenbesichtigung am 23.01.2024 folgende Schäden und Mängel erkennbar:

Fachwerkhaus

- Lose bzw. fehlende Decken- und Wandverkleidung mit erheblichen altersbedingten Gebrauchsspuren; im straßenseitigen Gebäudeteil wurde in einem Teilbereich die Deckenbekleidung bis zur Holzunterkonstruktion der Holzbalkendecke entfernt;
- Der Bodenbelag löst sich an diversen Stellen ab; insgesamt weist der Bodenbelag erhebliche Abnutzungsspuren und Schäden auf;

- Fenster sind sanierungsbedürftig: Fensterrahmen mit witterungsbedingten Anstrichschäden und Schimmelbildung im Bereich der Fensterlaibungen;
- Dachgeschoss: Dachstuhl, Wände und Holzbalkendecke weisen sichtbare Verformungen auf (z.B. Durchbiegungen, Schiefstellung);
- Türrahmen im Dachgeschoss sind verzogen;
- Außenwand EG: An der hofseitigen Außenwand sind innen stärkere Risse feststellbar, die sich über die Wandhöhe treppenförmig ausgebildet haben;
- Außenfassade: An der straßenseitigen Giebelwand sind auf Fassadenseite Setzungsrisse erkennbar; stellenweise sind Putzschäden in Form von Putzabplatzungen feststellbar; die Fachwerkpfosten/-riegel/-streben weisen z.T. witterungsbedingte Anstrichschäden auf;

Anbauten

- Massive Schäden an der Außenfassade der Wohngebäude; insbesondere die Anbauten weisen einen von außen sichtbaren verfallenen und baulich schlechten Unterhaltungszustand auf.
- Schäden am Dach bzw. an der Dachverkleidung feststellbar;

Sonstiges:

- Keine bzw. unzureichende Wärmedämmung des Dachgeschosses (Fachwerkhauses) bzw. der oberen Geschossdecke (Anbauten)
- Haustechnische Gebäudeausstattung (Heizung, Elektro, Sanitär):
Die haustechnische Gebäudeausstattung weist einen dem Alter entsprechenden, (sehr) einfachen und nicht zeitgemäßen Zustand auf; Schäden an den Installationen können nicht ausgeschlossen werden;

Hinweis:

Wie bereits erläutert wird das Wohnhaus nicht bewohnt; Elektro, Wasser und Heizung wurden augenscheinlich abgestellt. An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) nicht geprüft wurde. Im Gutachten wird jedoch aufgrund des im Rahmen der Besichtigung

festgestellten Zustands davon ausgegangen, dass eine gesamthafte Erneuerung der Versorgungsleitungen notwendig wird;

- Außenanlagen:
Die Liegenschaft weist ein stark verwildertes Grundstück auf. Aufgrund des erheblichen Wildwuchses, bestehend u.a. aus Strauchwerk/Kleingehölz und Bäumen, war das Grundstück in weiten Teilen nicht zugänglich und die Anbauten konnten nicht begangen und die rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht eingesehen werden. Für künftige Maßnahmen (u.a. Grundstücksteilung, Abbruchmaßnahmen) werden daher im Vorfeld umfassende Rodungsmaßnahmen (einschließlich Baumfällarbeiten) erforderlich; ggf. sind hierfür Genehmigungen (z.B. für Baumfällarbeiten) einzuholen.
- Räumung bzw. Entrümpelung des zum Stichtag voll möblierten Wohnhauses erforderlich;

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist insgesamt sehr schlecht. Das Bewertungsobjekt befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem insgesamt verfallenen, nicht bewohnbaren und stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Der Erhalt des Gebäudebestands wird aufgrund der bestehenden Schäden und strukturellen Mängeln sowie des unzureichenden baulichen Instandhaltungszustands als wirtschaftlich nicht vertretbar eingeschätzt.

3.3 Bauzahlen

Bauzahlen:

Beim Bauaufsichtsamt der Stadt Bonn waren für das Fachwerkhaus und Anbau 1 keine Bauakten auffindbar. Grundrisse standen somit nicht zur Verfügung. Ein örtliches Aufmaß konnte nur eingeschränkt zur stichprobenartigen Plausibilisierung erstellt werden. Die Bauzahlen wurden daher anhand der vom Liegenschaftskataster der Stadt Bonn zur Verfügung gestellten Neuvermessungsrisse aus dem Jahr 1981/1982 und 1985 unter Anwendung von Nutzflächenfaktoren ermittelt:

Fachwerkhaus inkl. Anbau (Abstellraum)

Brutto-Grundfläche:

BGF_{KG}, rd. 64 m²

BGF_{EG}, rd. 69 m²

BGF_{DG}, rd. 64 m²

- BGF_{Ges}, rd. 197 m²BGF
- Bruttorauminhalt, rd. 460 m³ BRI
- Wohn-/Nutzfläche (EG, DG), rd. 65,00 m²Wfl.

Anbau 1

Brutto-Grundfläche:

BGF_{EG}, rd. 21 m²

BGF_{OG}, rd. 21 m²

- BGF_{Ges}, rd. 42 m²BGF
- Bruttorauminhalt, rd. 100 m³ BRI
- Wohn-/Nutzfläche (EG, OG), rd. 32,00 m²Wfl.

Anbau 2

- Bruttogrundfläche, rd. 29 m² BGF
- Bruttorauminhalt, rd. 88 m³ BRI
- Wohn-/Nutzfläche, rd. 23,00 m²Wfl.

Hinweis!

Wie erwähnt standen Grundrisse und Schnitte nicht zur Verfügung. Eine Besichtigung war nur in eingeschränktem Umfang im Fachwerkgebäude möglich. Bei den Bauzahlen handelt es sich daher lediglich um eine überschlägige Schätzung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich in der Örtlichkeit Abweichungen zu den v.g. Angaben ergeben können. Verbindliche Flächenangaben sind nur im Rahmen einer durchzuführenden maßlichen und technischen Bestandsaufnahme möglich. Die

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

3.4 Außenanlagen

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

3.5 Nebengebäude

2 eingeschossige Schuppen (wirtschaftlich verbraucht).

Schuppen 1 (*Holz-Schuppen, westliche Grundstücksseite*)

- Bruttogrundfläche, rd. 15 m² BGF

Schuppen 2 (*Wellblech-Schuppen vor Anbau 2*)

- Bruttogrundfläche, rd. 19 m² BGF

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 53227 Bonn, Berghovener Str. 97, zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Oberkassel</i>	10311	1 2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche

<i>Oberkassel</i>	15	476 Gebäude- und Freifläche, Berghovener Str. 97	1.213 m ²
	15	477 Gebäude- und Freifläche, Berghovener Str. 97	164 m ²

Hinweis:

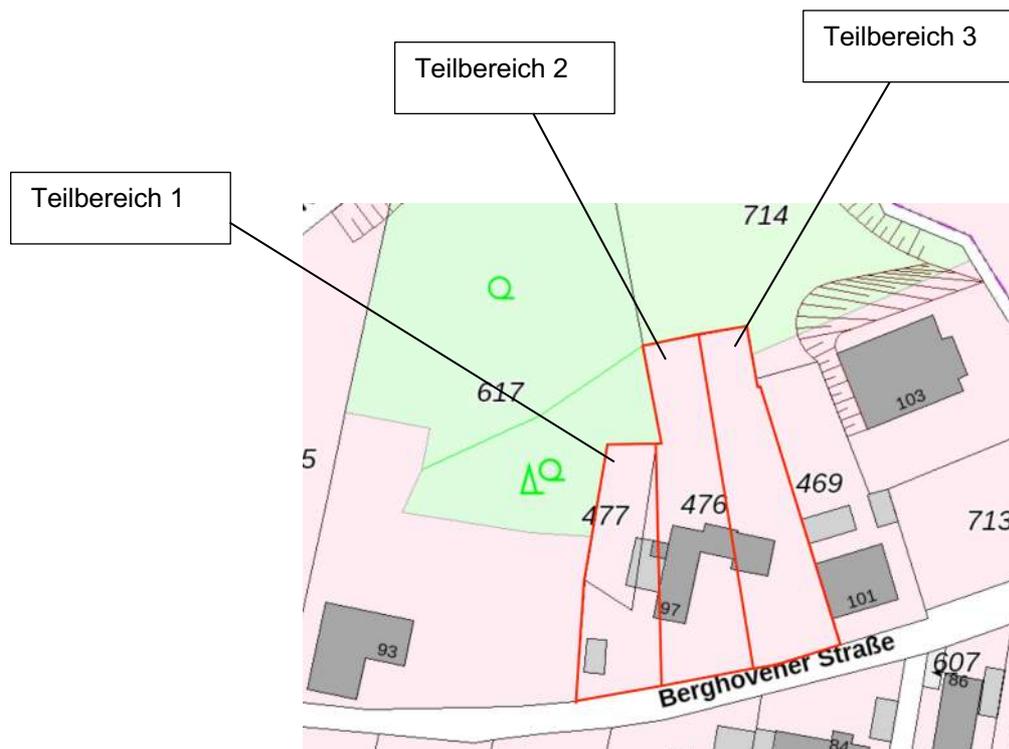
Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein mit einem Fachwerkhaus mit Anbauten bebautes Grundstück, das von der Straße „Berghovener Straße“ an der südlichen Grundstücksgrenze steil (bis ca. 33 % Steigung) zum angrenzenden Naturschutzgebiet, an der nördlichen Grundstücksgrenze ansteigt.

Die zu bewertende Liegenschaft umfasst insgesamt eine Grundstücksfläche von 1.377 m², wobei es sich bei den beiden Flurstücken 476 und 477 um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Die Flurstücke 476 und 477 sind im Flächennutzungsplan gesamt als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Genehmigung der Wohnbebauung, innerhalb der maximalen Tiefe der angenommenen rückwärtigen Gebäudegrenzlinie der Umgebungsbebauung bis zur Straßenbegrenzungslinie 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.

Das Gesamtgrundstück verfügt über eine Übergröße. Dabei handelt es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Grundstück mit einer sogenannten „unechten“ Übergröße. Die Grundstücke mit unechter Übergröße werden nachfolgend in ihre selbstständig verwertbaren Teilflächen aufgeteilt und der Bodenwert(anteil) jeder Teilfläche wird getrennt ermittelt.

Ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen wird das Gesamtgrundstück in 3 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. Dabei wird pro Bewertungsteilbereich die Bebauung mit jeweils einer Doppelhaushälfte (DHH) unterstellt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
• Bewertungsteilbereich 1	Wohnbebauung	375 m ²
• Bewertungsteilbereich 2	Wohnbebauung	515 m ²
• Bewertungsteilbereich 3	Wohnbebauung	487 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.377 m ²



Schematische Darstellung, nicht maßstäblich!

Hinweis:

An dieser Stelle erfolgt nochmals der Hinweis, dass nach Auskunft des Amtes für Denkmalschutz im Fall baulicher Änderungen (z.B. Umbau, Neubau und Abriss) in der Nachbarschaft eines Denkmals aufgrund des bestehenden Umgebungsschutzes das Amt für Denkmalschutz zu informieren bzw. im Genehmigungsprozess zu beteiligen ist.

Zusammenstellung der Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bodenwert
• Bewertungsteilbereich 1 (375 m ²)	259.800,00 €
• Bewertungsteilbereich 2 (515 m ²)	342.600,00 €
• Bewertungsteilbereich 3 (487 m ²)	324.000,00 €
Summe Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024	926.400,00 €

4.2 Berechnung nach dem Liquidationswertverfahren

Die Definition des Verkehrswerts setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Sachverständig betrachtet handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine wirtschaftlich verbrauchte Bebauung. Wirtschaftliche Aufwendungen zu einer Wiederherstellung der Nutzbarkeit oder ggf. einer nachhaltigen Vermietungsmöglichkeit stehen im Missverhältnis zu dem Wert der baulichen Anlage nach Sanierung bzw. zu den ggf. erzielbaren Mieten.

Vergleichbare Objekte nehmen in der Regel nicht mehr an einem gewöhnlichen Geschäftsverkehr teil. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde die aufstehende Bebauung ggf. abreißen, da die Modernisierung des Gebäudes, bei Berücksichtigung der Lage und Eigenart des Objektes, gegenüber einem Neubau keine wirtschaftlichen Vorteile bietet und mit der Freilegung das Grundstück einer höherwertigeren Nutzung zugeführt werden kann.

Ermittlung der Freilegungskosten

Alle Maße wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit auf Basis der Vermessungsrisse ermittelt. Der Brutto-Rauminhalt (BRI) für das Fachwerkgebäude und für die Anbauten wurde überschlägig ermittelt mit

Summe Bruttorauminhalt: = **rd. 650,00 m³ BRI**

u.a.

- Abrissplanung inkl. Abrissgenehmigung,^{*)}
Vorarbeiten, Bauwerk nach umbauten Raum entkernen, abrechen,
in Container laden und abfahren,

Freilegungskosten, Ansatz rd. 58,00 €/m³BRI

$$\text{rd. } 650 \text{ m}^3 \times 58,00^4 \text{ €/m}^3\text{BRI} = \text{rd. } 37.700,00 \text{ €}$$

- Abriss Schuppen, pauschal geschätzt, rd. 2.500,00 €

- Entrümpelung der Gebäude,
in Container laden und abfahren,
pauschal geschätzt, rd. 3.000,00 €

**Summe Freilegungskosten inkl. Entrümpelung
geschätzt** rd. 43.200,00 €

⁴ Die Höhe der ermittelten Abbruchaufwendungen ist nur für das Gutachten gültig, bei Einholung von Kostenvoranschlägen können andere Werte entstehen.

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2024 mit rd. **926.400,00 €** ermittelt.

Wertermittlung nach dem Liquidationsverfahren

(gem. § 16 Abs. 3 ImmoWertV)

Bodenwert	=	926.400,00 €
(eines vergleichbaren unbebauten Grundstücks)		
Freilegungsaufwendungen	rd. -	43.200,00 €
Freilegungserlöse	+	0,00 €
spezieller reduzierter Bodenwert	=	883.200,00 €
(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann)		
Abzinsung:		
Es wird davon ausgegangen, dass etwa in n = 1 Jahr die Freilegung erfolgt ist.		
Der jetzige spezielle Bodenwert des Grundstücks ergibt sich durch Abzinsung des Preisunterschieds über die zu erwartende Dauer der Anpassung mit rd. 3,0 % Kapitalisierungszinssatz (k), Abzinsungsfaktor $(1/(1+k))^n$	x	1/1,03 ¹
Abgezinster spezieller Bodenwert	ca. =	857.475,73 €
Vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	857.475,73 €
Marktanpassungsfaktor	x	1,0
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) Teilungskosten, Rodungsarbeiten etc.	-	23.000,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren, rd.	=	834.475,73 € <u>834.000,00 €</u>

4.3 Verkehrswert

Sachverständig betrachtet handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine wirtschaftlich verbrauchte Bebauung. Bei dem vorliegenden Grundstück ist der Liquidationswert (Bodenwert abzüglich Freilegung) für die Bewertung maßgebend.

Der **Verkehrswert** (Liquidationswert) für das mit einem Fachwerkhaus mit Anbauten bebaute Grundstück in **53227 Bonn, Berghovener Str. 97**

Grundbuch <i>Oberkassel</i>	Blatt <i>10311</i>	lfd. Nr. <i>1</i> <i>2</i>
Gemarkung <i>Oberkassel</i>	Flur <i>15</i> <i>15</i>	Flurstück <i>476, Gebäude- und Freifläche, Berghovener Str. 97</i> <i>477, Gebäude- und Freifläche, Berghovener Str. 97</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 23.11.2023 mit rd.

834.000,00 €

in Worten: achthundertvierunddreißigtausend Euro

geschätzt.

5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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	Blatt	lfd. Nr.		
<i>Oberkassel</i>	<i>10311</i>	<i>1</i>		
		<i>2</i>		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Einzelverkehrswerte
<i>Oberkassel</i>	<i>15</i>	<i>476, Gebäude- und Freifläche Berghovener Str. 97 (groß: 1.213 m²)</i>		<i>734.700,00 €</i>
		<i>477, Gebäude- und Freifläche Berghovener Str. 97 (groß: 164 m²)</i>		<i>99.300,00 €</i>
				<hr/>
<u>Verkehrswert</u>				<u>rd. 834.000,00 €</u>

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

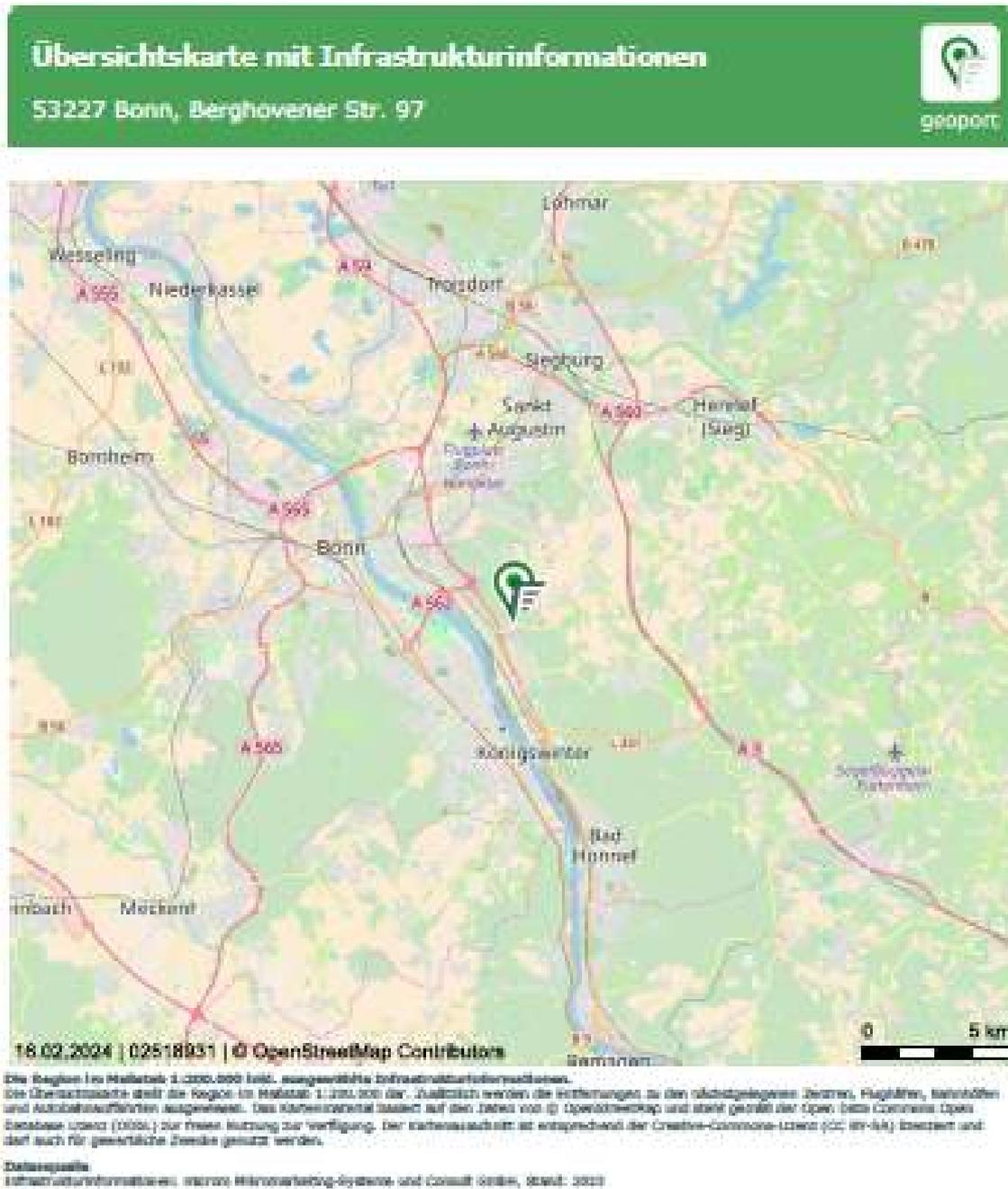
Bonn, den 23.02.2024
(Internetversion ohne Unterschrift)

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



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1

**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

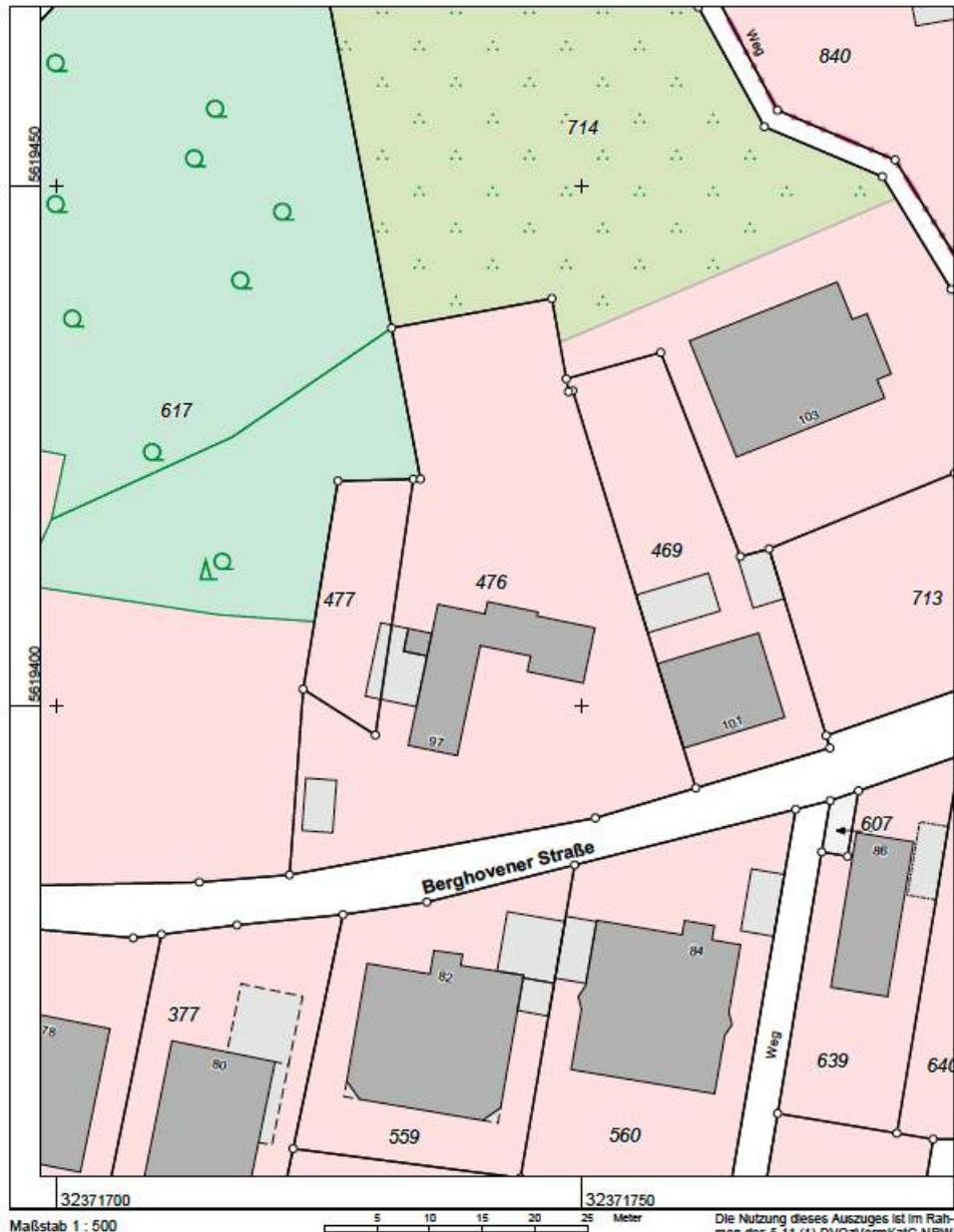
**Bundesstadt Bonn
Katasteramt**
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 476 und weitere
Flur: 15
Gemarkung: Oberkassel
Berghovener Str. 97, Bonn

Erstellt: 07.02.2024
Zeichen: 24K0413



Maßstab 1 : 500

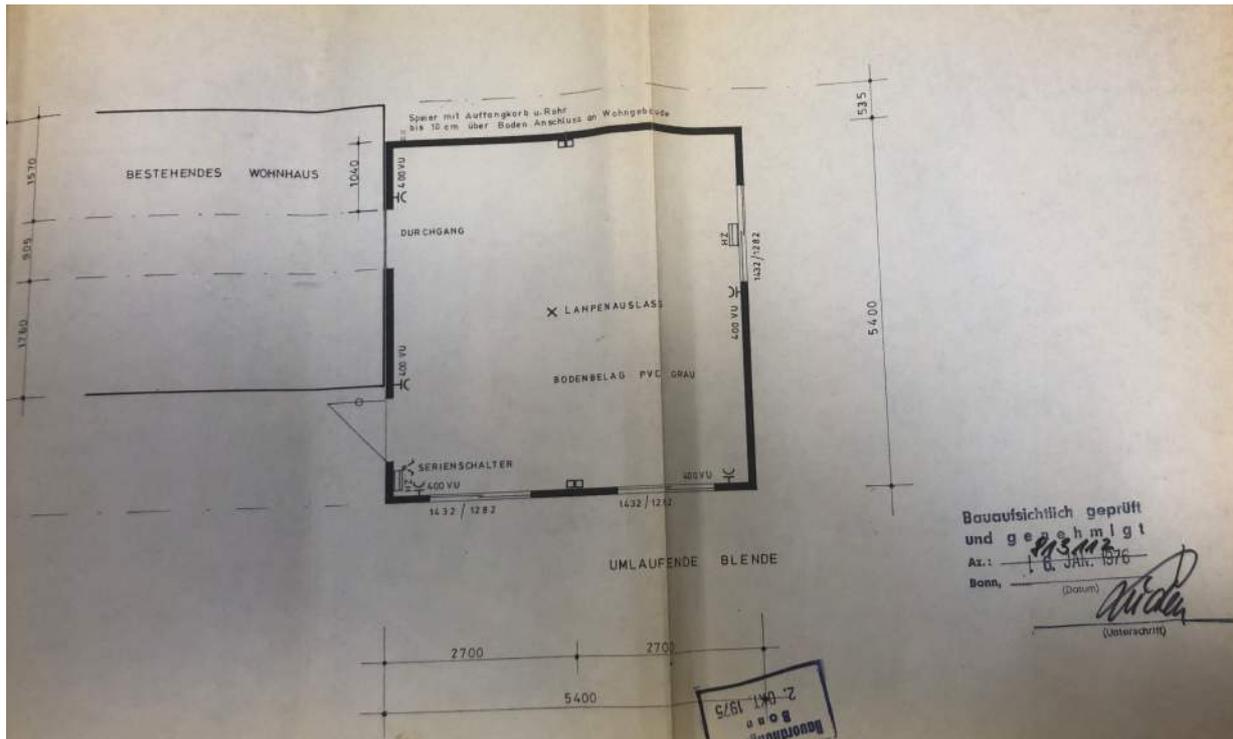
5 10 15 20 25 Meter

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

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 1

Grundriss Anbau 2



Anmerkung:

Für Fachwerkhaus und Anbau 1 lagen keine Unterlagen (z.B. Genehmigungsunterlagen, Grundrisse) vor.