

Dipl.-Ing. Petra Schotten



Sachverständigenbüro Schotten
Strangheidgesweg 49
53347 Alfter

Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

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

petra.schotten@t-online.de

Datum: 26.07.2024
Az.: G02-2024

GUTACHTEN (Internetversion)

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

1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, **Kleinstr. 2 in Bornheim-Hersel**, verbunden mit **Sondereigentum** an der Wohnung mit Loggia im 1. Obergeschoss rechts nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 08.05.2024 ermittelt mit

rd. 121.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

023 K 079/23

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Teilungserklärung	13
2.5	Privatrechtliche Situation	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.6.2	Bauplanungsrecht	15
2.6.3	Bauordnungsrecht	16
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	18
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	20
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	20
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	20
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus	21
3.2.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	24
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	25
3.2.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	25
3.2.4	Zustand des Gemeinschaftseigentums	26
3.3	Außenanlagen	28
3.4	Sondereigentum Nr. 4.....	28
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	28
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	30
3.4.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	31
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	31
4	Ermittlung des Verkehrswerts	33
5	Verkehrswert	33

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 mit Kellerraum.
Kurzbeschreibung:	Bei der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um ein mit einem 3-geschossigen Wohnhaus bebautes Grundstück mit insgesamt 6 Wohnungseigentumen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1.OG (rechts) und verfügt über eine süd-östlich, zur Straße ausgerichteten Loggia. Der zugehörige Kellerabstellraum ist über das zentral gelegene Treppenhaus zugänglich. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Soweit im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten feststellbar, ist der bauliche Zustand dem Alter entsprechend als normal zu beurteilen. Für Gemeinschafts- und Sondereigentum besteht in Teilbereichen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Hersel Blatt 639, 1/6 ME-Anteil an dem Grundstück, Gemarkung Hersel Flur 13, Flurstück 330, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Loggia im 1.Obergeschoss rechts nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.
Wertermittlungsstichtag:	08.05.2024 (Ortstermin)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1957
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 55 m ²
Grundstücksgröße:	ges. 319 m ²
Anteiliger Bodenwert:	BW-Anteil Sondereigentum Nr. 4: 29.600 €
Mietverhältnisse:	Leerstehend.
Hausgeld:	rd. 170 €/Monat
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk
Abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragspflichtig und abgabenfrei.
Baulasten:	Keine bekannt.
Altlasten:	Keine bekannt.
vorl. Ertragswert	147.000,00 €
vorl. Ertragswert/Rohertrag:	22,84
vorl. Vergleichswert	153.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	29.000,00 €
Ertragswert	118.000,00 €
Vergleichswert	124.000,00 €
Verkehrswert, rd.	121.000,00 €
Verkehrswert/Wohnfläche, rd.:	2.200 €/m ² Wfl.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 mit Kellerraum.

Objektadresse: Kleinstr. 2, 53332 Bornheim

Grundbuch- und Katasterangaben: Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Hersel Blatt 639, 1/6 ME-Anteil an dem Grundstück, lfd. Nr. 1, Gemarkung Hersel Flur 13, Flurstück 330, Hof- und Gebäudefläche, Kleinstr. 2, groß: 3,19 a, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Loggia im 1.Obergeschoss rechts nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blätter 0636 bis 0641); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 14. Mai 1987 Bezug genommen.

zu 1)

Die Teilungserklärung ist geändert. Die Veräußerungsbeschränkung ist aufgehoben durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft vom 18.09.2017.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

Auftragseingang vom 02.03.2024

Eigentümer:

- xxx,
- xxx
- xxx

Mieter: Leerstehend, zum Stichtag nicht vermietet.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung des Sondereigentums. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.
Wertermittlungstichtag:	08.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag ermittelt. Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. D.h. die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag; gleichzeitig wird damit aber auch unterstellt, dass dieser Veräußerung ein üblicher Vermarktungszeitraum vorausgegangen ist.
Qualitätstichtag:	08.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und eine Außenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• xxx• die Sachverständige
Amtliche Hausnummer:	53332 Bornheim, Kleinstr. 2
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB:	Kein wertrelevantes Zubehör oder gewerbliches Inventar vorhanden.

Nachrichtlich:

Der zum Stichtag vorhandene Hausrat und das sonstige Mobiliar (Bett, 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 die Erbengemeinschaft zu entsorgen ist bzw. - 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:

- Auszug Grundbuch von Hersel Blatt 639 vom 27.02.2024 (letzte Änderung am 16.01.2024)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarte
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenauszug
- Amtliche Bauakte des Rhein-Sieg-Kreises
- Teilungserklärung vom 14.05.1987 und Beschluss der Eigentümergemeinschaft vom 18.09.2017.
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis
- Aktueller Bonner Mietspiegel
- Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation
- Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen

Verwalter:

xxx

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 20.02.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen. Weiterhin wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes gebeten. Das auf dem Objekt befindliche Zubehör sollte ebenfalls mitangegeben werden.

Die Parteien wurden per Schreiben vom 26.04.2024 über den am 08.05.2024 geplanten Ortstermin unterrichtet. An dem Ortstermin hat xxx teilgenommen. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung der Räumlichkeiten durchgeführt.

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:	Rhein-Sieg-Kreis (ca. 610.537 Einwohner) Stadt Bornheim (ca. 49.074 Einwohner) Ortsteil Hersel (ca. 4.764 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte (Zentren):</u> Bonn (ca. 5,46 km entfernt) Köln (ca. 19,88 km) Niederkassel (ca. 5,1 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 54,7 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bornheim A555 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Roisdorf Bf (ca. 2,96 km entfernt) Bonn Hbf (ca. 5,1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 13,30 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Stadt Bornheim liegt im Nordwesten des Rhein-Sieg-Kreises, der rd. 611.000 Einwohner aufweist. Ein wichtiges Merkmal der Stadt Bornheim ist ihre zentrale Lage zwischen den Oberzentren Köln und Bonn. Die Ortsteile der Stadt Bornheim erstrecken sich mit Ausnahme von Sechtem bandförmig entlang des Vorgebirgsrandes und entlang des Rheins.

Bornheim grenzt im Süden an die Bundesstadt Bonn, im Süd-Westen an die Gemeinde Alfter und Swisttal, im Westen an die Gemeinde Weilerswist, im Norden an die Städte Brühl und Wesseling. Die östliche Stadtgrenze bildet die Stadt Niederkassel bzw. der Rhein. Die rd. 48.000 Einwohner der Stadt Bornheim verteilen sich auf 14 Ortschaften (Bornheim, Brenig, Dersdorf, Hemmerich, Hersel, Kardorf, Merten, Rösberg, Roisdorf, Sechtem, Uedorf, Walberberg, Waldorf und Widdig) .

Im Rahmen einer durch die Stadt Bornheim veranlassten Standortanalyse wurden die 14 Ortschaften in die nachfolgenden sechs Raumeinheiten zusammengefasst:

- Bornheim/Brenig/Roisdorf (16.609 Einwohner)
- Dersdorf/ Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich (8.379 Einwohner),
- Rösberg/ Merten (7.116 Einwohner)
- Walberberg (4.730 Einwohner),
- Sechtem (5.241 Einwohner)
- Hersel/ Uedorf/ Widdig (7.616 Einwohner)

In den zurückliegenden Jahren ist für die Stadt Bornheim eine positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen, die wesentlich durch die Erschließung von Neubaugebieten in Bornheim, Walberberg, Hersel, Kardorf und Roisdorf bedingt ist. In den kleineren Ortschaften ohne größere Wohnungsbaureserven (Brenig, Dersdorf, Rösberg und Uedorf) sind jedoch nur geringfügig steigende bzw. leicht rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Dersdorf gehört mit seinen rd. 1.200 Einwohnern zu den kleineren Ortsteilen von Bornheim. Die regionalen Prognosen auf Kreisebene gehen von einer im Zeitraum von 2020 bis 2035 um

0,2 % wachsenden Bevölkerung (Deutschland: -0,7%) aus.

Bei der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um ein Grundstück, das sich unmittelbar an der Anliegerstraße „Kleinstraße“ im Ortsteil Hersel befindet.

Hersel ist ein Stadtteil von Bornheim im Rhein-Sieg-Kreis mit dörflichem Charakter, gelegen zwischen Bonn und Köln direkt am Rhein mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das nähere Umfeld ist geprägt durch eine Wohnbebauung.

Über die Stadtbahnlinie 16 und durch die Buslinien 604, 817 und 818 ist der Stadtteil Hersel gut an die Nachbarstädte Bonn und Köln angebunden. Einrichtungen (z.B. Kindergarten) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in näherer Umgebung.

Beeinträchtigungen:

Auszug Lärmkarte: Schallquellen



Legende

Auszug Lärmkarte:
Schallquelle Straßenverkehr

Legende



Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Kleinstraße“, die die Rheinstraße mit der Elbestraße verbindet. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine erhöhten Immissionen durch Straßenverkehr festzustellen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die mit Datum vom 06.07.2023 veröffentlichten aktualisierten Lärmkarten (Lärmkarten 4. Runde, 2022) zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an. In der 16. Verkehrslärmschutzverordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt, die beim Ausbau von Straßen in Wohngebieten nicht überschritten werden sollen:

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

Für das Bewertungsobjekt sind infolge Straßenverkehr gartenseitig, im nord-westlichen Grundstücksbereich, leicht erhöhte Lärmpegel zwischen 55 dB(A) und 59 dB(A) im 24h-Pegel verzeichnet. Im Nachtpegel sind keine erhöhten Lärmpegel gemessen worden.

Darüber hinaus wurden keine weiteren Belastungen festgestellt.

Beurteilung der Lage:

Auszug Wohnlagenkarte



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis hat gebietstypische Bodenrichtwerte in den Städten und Gemeinden ermittelt. Hiernach entspricht der für das Bewertungsobjekt ermittelte Bodenrichtwert einer mittleren Lage.

Legende:

- : einfache Lage
- : mittlere Lage
- : gute Lage
- : sehr gute Lage

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

Überwiegend 2-geschossige, offene Bebauung mit wohnbaulicher Nutzung;

Topografie:

Überwiegend ebene Lage; Gartenseite nach Nord-Westen ausgerichtet.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstück:

Gemarkung Hersel, Flur 13, Flurstück 330

Grundstücksgröße: 319 m²

Grundstücksform: Annähernd rechteckig

Mittlere Breite: rd. 19,30 m

Mittlere Tiefe: rd. 16,50 m

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Das Objekt befindet sich an einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege bereichsweise ein- bzw. zweiseitig vorhanden; im öffentlichen Straßenraum bestehen in beschränktem Umfang Parkmöglichkeiten. Auf dem Grundstück selber sind keine Stellplätze vorhanden. Nach Auskunft der (Mit)Eigentümerin besteht jedoch die Möglichkeit auf dem Nachbargrundstück eine Stellplatzfläche zu mieten.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung. Darüber hinaus bestehende besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises (Amt für Umwelt- und Naturschutz) ist das zu bewertende Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlasten- und Hinweisflächenkataster erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen dem Amt für Umweltschutz auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Teilungserklärung

Das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück wurde gem. Wohnungseigentumsgesetz nach § 8 WEG mit Datum vom 14.05.1987 (UR.-Nr. 662/1987) in insgesamt 6 Wohnungseigentume aufgeteilt. Mit Datum vom 19.09.2017 (Protokoll der Eigentümerversammlung am 18.09.2017) wurde die Teilungserklärung hinsichtlich der Veräußerungsbeschränkung geändert. Die Teilungserklärung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen. Es wird jedoch explizit auf nachfolgende Inhalte und Änderungen hingewiesen:

U.a.:

- Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des Verwalters berechtigt. Ist ein Verwalter nicht vorhanden, ist hierfür ein Mehrheitsbeschluss nach § 25 WEG erforderlich. Die Zustimmung kann widerruflich erteilt werden. Die Zustimmung kann nur aus einem wichtigen Grunde verweigert werden. Sie kann auch von der Erfüllung von Auflagen abhängig gemacht werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten lässt oder wenn sie den Charakter des Hauses beeinträchtigt. (*§ 5, Absatz 1 bis 3 der Teilungserklärung UR.-Nr. 662/1987*)
- Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Veräußerungsbeschränkung und damit die Verwalterzustimmung bei Verkäufen von Wohnungen im Grundbuch gelöscht wird.
- Kosten und Lasten:
Soweit im übrigen Verbrauchskosten (Wasser, Kanalbenutzung, Strom, Heizung etc.) für jede Eigentumseinheit durch vorhandene Messeinrichtungen oder in anderer Weise festgestellt werden können, trägt jeder Eigentümer die für sein Sondereigentum anfallenden Kosten allein.

Hinweis zu Sondereigentum Nr. 4

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 4 handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss rechts. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum im Kellergeschoss. Die Wohnung verfügt über eine straßenseitige Loggia.

Im Übrigen wird auf Abschnitt 3.5 sowie auf die Teilungserklärung vom 14.05.1987 und dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.09./19.09.2017 verwiesen.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt für Blatt 639 ein Grundbuchauszug vom 27.02.2024 mit letzter Änderung am 16.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hersel folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 023 K 079/2023). Eingetragen am 16.01.2024.

Bodenordnungsverfahren:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemarkung Hersel, Flur 13, Flurstück 330

Nach schriftlicher Auskunft vom 10.07.2024 sind auf dem Grundstück Gemarkung Hersel Flur 13, Flurstück 330 „Kleinstraße 2“ keine Baulasten eingetragen. Auf den benachbarten Grundstücken sind demnach ebenfalls keine Baulasten eingetragen.

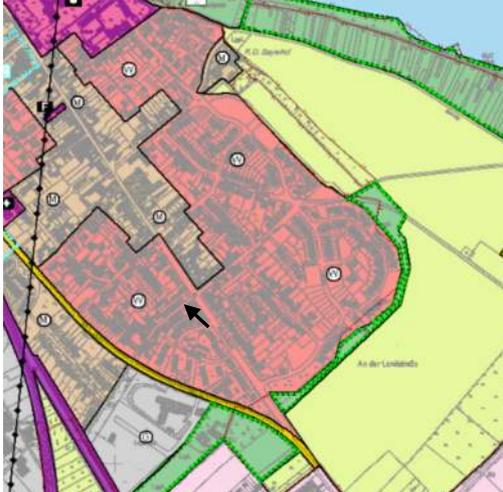
Darüber hinaus liegen der Sachverständigen keine weiteren Informationen vor. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

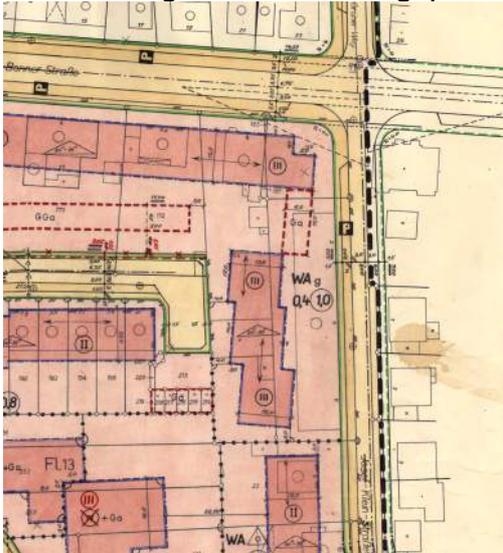
2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:



Der Bereich der Liegenschaft mit dem Bewertungsobjekt ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:



Das Grundstück „Kleinstraße 2“ befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans He Nr. 216 (Ortsteil Hersel) vom 04.07.1975. Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:

WA	= Allgemeines Wohngebiet
III	= 3-geschossig (zwingend)
g	= geschlossene Bauweise
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
1,0	= Geschossflächenzahl (GFZ) (zwingend)
30° - 35°	= Satteldach

Es sind Baugrenzen zu beachten. Die Liegenschaft „Kleinstr. 2 bis Kleinstr. 6“

Anmerkung:

Aus dem Bebauungsplan He Nr. 216 geht hervor, dass die Wohngebäude an der Kleinstr. Nr. 2 bis Nr. 6 planungsrechtlich außerhalb der Baugrenzen bzw. außerhalb der überbaubaren Flächen liegen und zum Wertermittlungsstichtag somit nicht von einer Genehmigung eines Neubaus an gleicher Stelle ausgegangen werden kann. Dies gilt i.d.R. nicht für rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen, auch wenn sich das öffentliche Recht später ändert und eine bestehende Anlage nunmehr dem geänderten Recht widerspricht. Im Gutachten wird daher davon

ausgegangen, dass ein rechtmäßig bestehendes Gebäude hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit vor nachträglichem Anpassungs- oder Beseitigungsverlangen der Aufsichtsbehörden geschützt ist und hieraus kein wertrelevanter Einfluss für das zu bewertende Sondereigentum ableitbar ist.

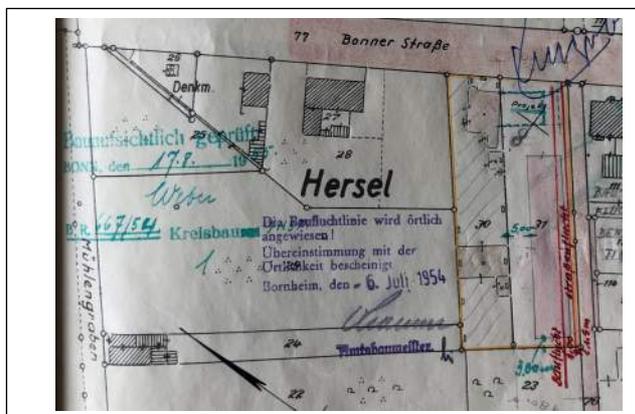
2.6.3 Bauordnungsrecht

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

- Bauantrag vom 28.08.1954, „Neubau des 18-Familien-Wohnblocks“.
- Befreiungsbeschluss Nr. 68/1955 vom 17.08.1955: „Errichtung eines Reihenhauses mit einem Grenzabstand (rückwärts) unter 5,00 m und voll ausgebautem Dachgeschoss.“
- I. Bauschein Nr. 667/55 vom 17.08.1955: „Neubau eines Mehrfamilienhauses (18 Wohnungen).“

Anmerkung:

Lt. Bauakte der Stadt Bornheim wurde auf der Ursprungsparzelle Nr. 31^{**}) mit Bauschein 667/55 am 17.08.1955 ein Wohnblock, bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern mit insges. $3 \times 6 = 18$ Wohnungen genehmigt. Planungsrechtlich war eine Grundstücksbebauung jedoch nur bis 4/10 zugelassen; zudem waren nur Doppelhäuser und eine 2-geschossige Bauweise mit Dachgeschossausbau bis zur Hälfte zugelassen. Mit einer Überschreitung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks um 5,9% und der geplanten Bebauung als Dreierblock verstieß das (Gesamt)Vorhaben demnach gegen die baurechtlichen Bestimmungen, die somit eine Befreiung von den baurechtlichen Bestimmungen erforderlich machte. Der Befreiungsbeschluss und die Genehmigung des Bauvorhabens wurden mit Datum vom 17.08.1955 erteilt. Die Zustimmung des damaligen Eigentümers des Nachbargrundstücks („Parzelle 30) zur geplanten Bebauung liegt als Erklärung mit Datum vom 01.09.1954 ebenfalls in der Bauakte vor.



Anmerkung **):

Nach 1. Teilung des Gesamtgrundstücks „Parzelle 31“ wurde das unbebaute Eckgrundstück, Flurstück 325, gebildet (zum Stichtag Nutzung als Parkplatz). Durch eine weitere Teilung wurde mit Haus Nr. 2 das Flurstück 330 herausgelöst, die Restparzelle mit den Häusern Nr. 4 und Nr. 6 bildet das heutige Flurstück Nr. 331.

- Befreiungsbeschluss Nr. 667/1955 vom 05.05.1956: *Statt 2 = 3geschossige Bauweise, Gebäudehöhe über 8 m bis rd. 9 m.*

Anmerkung:

Das Bauvorhaben wurde 3-geschossig statt 2 1/2-geschossig durchgeführt; damit wurde eine Befreiung von den baurechtlichen Bestimmungen erforderlich und mit Datum vom 05.05.1956 erteilt.

- I.Nachtragsbauschein Nr. 667/1955 vom 10.10.1956: „Neubau eines Mehrfamilienhauses (18 Wohnungen), Nachtrag über die Vollgeschosse.“
- Bescheinigung der Rohbauabnahme vom 29.06.1956/18.10.1956
- Befreiungsbeschluss Nr. 2/1957 und Genehmigung des Entwässerungsgesuchs vom 11.01.1957 zum Bauschein 667/55 vom 31.10.1956 und zur statischen Berechnung
- Bescheinigung der Gebrauchsabnahme vom 19.07.1957 zu Bauschein 667/1954 und Nachtragsbauschein vom 11.01.1957 und 10.10.1956: „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Gemarkung Hersel, Flur 13, Parzelle 31.“
- Bebauungsplan He Nr. 216 wird mit Datum vom 04.07.1975 rechtskräftig; siehe Anmerkung in Abschnitt 2.6.2.
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.04.1987, Aufteilungsplan vom 22.06.1992 und vom 09.02.1993
- Forderung nach Stellplatznachweis vom 17.05.1984 bzw. Ordnungsbehördliches Verfahren vom 17.05.1984:
Laut Schreiben der Stadt Bornheim mit Datum vom 17.05.1984 an den damaligen Eigentümer des Flurstücks 330 geht hervor, dass „für die 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück (Kleinstr. 2) seit Fertigstellung im Jahre 1957 keine Pkw-Stellplätze nachgewiesen worden sind.“ Da das Eck-Flurstück 325 bereits zu dieser Zeit als Parkplatz angelegt worden war, dies aber aus den Unterlagen der Stadt Bornheim nicht hervorging, erging an den damaligen Eigentümer die Forderung die erforderlichen 6 Stellplätze unter Vorlage eines Lageplans nachzuweisen. Dabei erfolgte der Hinweis, dass soweit die Stellplätze auf dem Flurstück 325 bzw. außerhalb des Baugrundstücks liegen, die Eintragung einer Baulast erforderlich sei.

Hinweis:

Nach aktueller Rücksprache bei dem Bauordnungsamt besteht jedoch zum Wertermittlungsstichtag kein Eintrag einer Stellplatz-Baulast zugunsten Flurstück 330; auch ist keine dahingehende Eintragung zwischenzeitlich gelöscht worden. Darüber hinaus liegen keine weiteren Informationen vor.

Unter Zugrundelegung der Bauordnung NRW und der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim besteht eine Herstellungspflicht von Stellplätzen gemäß § 2 Absatz 1 der Satzung. Hiernach gilt:

„Bei der Errichtung, wesentlicher Änderung oder wesentlicher Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug und Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Abstellplätze) hergestellt werden.“

Der Bewertung liegt die mit Bauschein 667/1954 vom 17.08.1955 sowie die mit Nachtragsbauschein vom 11.01.1957 und 10.10.1956 genehmigte Nutzung und der genehmigte und zum Stichtag im Wesentlichen unverändert bestehende Gebäudebestand zugrunde. Aus der Bauakte geht hervor, dass im Rahmen des damaligen Genehmigungsverfahrens keine Stellplätze gefordert bzw. vom damaligen Eigentümer nachzuweisen waren; in dem zurückliegenden Zeitraum, nach 1984, sind offenbar auch keine dahingehenden Forderungen mehr erhoben worden. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass aufgrund der zum Stichtag für die Liegenschaft unterstellten Nutzung Bestandsschutz besteht und somit kein wertrelevanter Einfluss aus dem fehlenden Stellplatznachweis für das zu bewertende Sondereigentum ableitbar ist.

Hinweis:

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Nach schriftlicher Mitteilung der Stadt Bornheim vom 11.07.2024 wird für das Grundstück mit dem zu bewertenden Sondereigentum bescheinigt, dass für das Grundstück „Gemarkung Hersel, Flur 13, Flurstück 330, Kleinstr. 2 in 53332 Bornheim“ Erschließungsbeiträge gem. den §§ 127 ff. Baugesetzbuch noch zu erheben sind.

Nach schriftlicher Mitteilung des Stadtbetriebs Bornheim vom 10.07.2024 wird für das Grundstück mit dem zu bewertenden Sondereigentum bescheinigt, dass keine offenen Forderungen aus der Herstellung des Wasser- und Abwasserhausanschlusses sowie aus Anschlussbeiträgen bestehen.

Für die weitere Bewertung wird zum Wertermittlungsstichtag somit der erschließungsbeitragspflichtige und abgabefreie Zustand zugrunde gelegt.

Hinweis:

Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Bornheim wurde mitgeteilt, dass zum jetzigen Zeitpunkt weder eine Planung noch eine Kostenschätzung hinsichtlich der voraussichtlichen Erschließungsmaßnahmen und -beiträge vorliegt. Gemäß § 5 der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Bornheim vom 14.05.2001 wird der ermittelte Erschließungsaufwand auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes richtet sich die zugrunde zu legende Zahl der Vollgeschosse nach der im Bebauungsplan festgesetzten, höchstzulässigen Bebaubarkeit. Ist eine höhere Zahl von Vollgeschossen vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen.

Erfahrungsgemäß beträgt der Beitrag für die Erschließung (z.B. ohne Grunderwerbsanteile) von Grundstücken mit 2 bis 3 Geschossen durchschnittlich rd. 45 Euro pro m² Grundstücksfläche und wird im Rahmen der Wertermittlung zugrunde gelegt.

An dieser Stelle wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die noch zu erstattenden Beiträge von der Stadt Bornheim auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt und abgerechnet werden. Die tatsächlichen Kosten können daher von den im Rahmen der Wertermittlung in Ansatz gebrachten Schätzkosten abweichen und sind daher ausdrücklich unter diesem Vorbehalt anzusetzen.

Darüber hinaus bestehende Unwägbarkeiten und Risiken (z.B. ggf. anfallende Kostenanteile für Grunderwerb) hat daher jeder mögliche Erwerber/Bietinteressent für sich selber zu kalkulieren und in seinem Gebot zu berücksichtigen!

Hinweis:

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

können grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Wohnung wird zum Stichtag nicht vermietet, sondern ist leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen,

der einen Reparaturstau zu schätzen hat¹. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

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

Hinweis:

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Gebäude Ende der 50er Jahre errichtet wurde. Dieser Zeitpunkt fällt in einen Zeitraum, in dem Schadstoffe (z.B. Asbest) in Baumaterialien bzw. als Zusatzstoffe vielfach Verwendung gefunden haben. Eine Belastung mit Schadstoffen in Bauteilen sowie in Bodenbelägen, Wand-, oder Deckenverkleidungen innerhalb des Gebäudes kann daher nicht ausgeschlossen werden.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus

Das zu bewertende Sondereigentum ist Bestandteil eines Wohnblocks, der auf dem ursprünglichen Gesamtgrundstück (Flur 13, Flurstück 31²) im Jahre 1956/1957 errichtet wurde. Bei dem Wohnblock handelt es sich um 3 Mehrfamilienreihenhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten. Nach Grundstücksteilung wurde die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum aus dem Gesamtgrundstück herausgelöst und Ende der 80er Jahre in Wohnungseigentum aufgeteilt. Bei dem Mehrfamilienhaus mit dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um das rechte Reihenendhaus (Kleinstr. 2). Die vertikale und horizontale Erschließung des Wohnhauses erfolgt über das zentral gelegene Treppenhaus; ein Aufzug ist nicht vorhanden. Stellplatzmöglichkeiten bieten sich zum Stichtag in begrenztem Umfang im öffentlichen Straßenraum und ggf. über Anmietung eines Stellplatzes auf dem angrenzenden Parkplatz.

Im Kellergeschoss des Wohnhauses befinden sich die Gemeinschafts- und Abstellräume der Eigentümergemeinschaft. Das Dachgeschoss (Dachboden) ist nicht ausgebaut.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 4 im Obergeschoss rechts; im Kellergeschoss befindet sich der zum Sondereigentum Nr. 4 zugewiesene Abstellraum.

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">• Freistehendes Mehrfamilienwohnhaus• 3-geschossig• Zweispänner• Nicht ausgebautes Satteldach• 6 Wohnungen (WE Nr. 1 bis WE Nr. 6)• unterkellert
-------------	---

Baujahr:	(Ursprung)Baujahr, ca. 1957
----------	-----------------------------

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

² Die beiden Flurstücke Nr. 330 (Kleinstr. 2) und Nr. 331 (Kleinstr. 4, 6) sowie das Eckgrundstück, Flurstück 325 (angrenzender Parkplatz) entstammen dem „Flurstück 31“.

Modernisierungsmaßnahmen:

Gemeinschaftseigentum:

Nach Auskunft der Hausverwaltung sind in den letzten Jahren folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden:

2013:

- Dacheindeckung erneuert;
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Fassadenanstrich

2016:

- Große Kanalreparatur nach Dichtigkeitsprüfung

2018:

- Sanierung Treppenhausstufen

2021

- Kompletter Treppenhausanstrich

Nach Auskunft der (Mit)Eigentümerin von Sondereigentum Nr. 4 wurde die Dämmung der Fassade Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre angebracht.

Nach Auskunft der Hausverwaltung sind zur Zeit keine weiteren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant.

Sondereigentum Nr. 4

- Nach Auskunft der (Mit)Eigentümerin erfolgte Ende der 80er Jahre die Modernisierung des Innenausbaus;
- ca. 2009, Modernisierung der Gas-Etagenheizung

Energieeffizienz:

Seitens der Eigentümerin wurde ein Energieausweis (verbrauchsorientierter Ausweis) mit Datum vom 09.11.2014 zur Verfügung gestellt. Der Energieverbrauchskennwert für das Mehrfamilienhaus beträgt 107,0 kWh/(m²a). Der Energieverbrauch für die Warmwasserbereitung ist in diesem Wert enthalten.

U.a. sind nachfolgende Daten dem Energieausweis zu entnehmen:

Gebäude:

- Baujahr des Gebäudes: 1965 (*lt. Bauakte: 1957*)
- Baujahr des Wärmeerzeugers: 1987 (*nach Auskunft der (Mit)Eigentümerin wurde die Etagenheizung in ca. 2009 erneuert*)
- Anzahl der Wohnungen: 6
- Gebäudenutzfläche (A_N): 408 m²
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Gas
- Wesentlicher Energieträger für Warmwasser: Gas
- Art der Lüftung: Fensterlüftung

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

Es wurden keine Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung gemacht.

Außenansicht:

Putzfassade.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente in Stampfbeton;
Kellergeschoss:	Stahlbeton bzw. Mauerwerk nach statischen Erfordernissen; Bodenbelag: Magerbeton o.glw.; Wände: Mauerwerk/Beton gestrichen; Decke: Stahlbeton gestrichen;
Umfassungswände in Obergeschossen:	Mauerwerk (Schwemmstein) nach statischen Erfordernissen; Schornsteine: Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk (Schwemmstein)
Geschossdecken:	Stahlbeton-Hohlsteindecken mit schwimmendem Estrich;
Treppenhaus:	Geschosstreppen: Stahlbeton mit Terrazzo bzw. Muschelkalk-Vorsatzstufen und Terrazzo bzw. Muschelkalk-Platten auf den Podesten; Treppengeländer: vertikale Füllungsstäbe in Stahl gestrichen, Stahlgeländer mit Mipolam-Handlauf; Treppenhauswände: Raufaser gestrichen (Latexfarbe grau/weiß) Decke, Treppenlaufuntersicht: Putz, gestrichen.
Fenster:	<ul style="list-style-type: none">•Treppenhaus: Kunststofffenster (vermutlich Ende 70er/Anfang80er Jahre) mit Doppelverglasung;•Kellerfenster im Stahlrahmen mit Einscheibenverglasung, in den Abstellräumen mit Gitterflügel (aus dem Baujahr);
Hauseingangsbereich /Türen:	Hauseingangstür: Einflügelige Hauseingangstür im Aluminiumrahmen mit Lichtausschnitt (Sicherheitsglas, blickdicht), feststehender Seitenflügel mit Klingel-, Briefkastenanlage; Wohnungseingangstüren: Holztüren (Limba); Kellergeschoss: Metalltüren, einfache Holztüren; Abschluss der Kellerräume mit Holzlanttüren;

Dach: Satteldach: Holzkonstruktion (Satteldach);
Eindeckung mit Falzziegel o.glw., Dachrinnen und
Regenfallrohre aus Zink;

3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das
öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;

Elektroinstallation: Sicherungskasten mit Zähler im Treppenhaus;

Sondereigentum Nr. 4:

Die Ausstattung weist eine durchschnittliche Anzahl
an Versorgungsanschlüssen mit einer Brennstelle und
mehreren Steckdosen pro Raum auf. Der
Sicherungskasten mit Absicherung der
Einzelverbraucher und Zähler befindet sich im
Treppenhaus. Eine Klingeltafel mit Türöffner und
Sprechanlage ist vorhanden.

Heizung: Gas-Brennwert-Heizkessel der Fa. Vaillant atmotec
plus VCW DE 194/4-5-HL, Baujahr ca. 2009;
Wärmeträger über Heizkörper mit Thermostatventil;

Lüftung: herkömmlich (über Fenster) belüftet;

Warmwasserversorgung: Dezentrale Warmwasserversorgung über
Etagenheizung;

3.2.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile: 6 Kellerlichtschächte

Besondere Einrichtungen: Keine bekannt.

3.2.4 Zustand des Gemeinschaftseigentums

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

Kellergeschoss

- Durchdringungen in den Kellerwänden sind unter Einhaltung brandschutztechnischer Vorgaben fachgerecht zu schließen;
- Gebrauchsspuren, altersbedingte Anstrich- und Putzschäden feststellbar;
- Stellenweise weisen Decke und Wände durch Nachinstallationen verursachte Betonabplatzungen auf;
- Stellenweise sind im Deckenbereich Feuchteinwirkung bedingte Putzblasen bzw. Putzabplatzungen erkennbar;
- Metallfenster im Kellergeschoss weisen Spuren von Korrosion auf;
- Spuren der Verwitterung bzw. altersbedingte Gebrauchsspuren im Bodenbelag der Kelleraußentreppe feststellbar;

WEG-Protokolle

05.06.2024

15.06.2023

21.09.2022

Protokoll vom 21.09.2022

- Kanalbauarbeiten wegen der Erneuerung der öffentlichen Abwasseranlage im Bereich der Kleinstraße bis Rheinstraße Nr. 30 und Kleinstraße bis Elbestraße.

Beginn der Maßnahmen in Oktober 2022 (Kleinstraße), Abschluss der Maßnahmen vsl. im Oktober 2023 (Kanalerneuerung in der Rheinstraße).

Für die Erneuerung der Grundstücksanschlussleitung muss mit Kosten in Höhe von rd. 950 Euro pro Meter Anschlussleitung gerechnet werden. Dies ist bezogen auf eine vier Meter lange Anschlussleitung.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Kosten der Kanalbauarbeiten der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen.

Protokoll vom 05.06.2024

- Beschlussfassung über die Anbringung eines Balkonkraftwerkes

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt das gerade Anbringen eines Balkonkraftwerkes am Balkon zu den genannten Voraussetzungen. Beim Auszug muss dieses zurückgebaut werden. Die Fassade darf nicht angebohrt werden. Das Balkonkraftwerk darf nur am Geländer befestigt werden. Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

Protokoll vom 15.06.2023

- *Besucherparkplatz:*

U.a. im Protokoll vom 15.06.2023 wurde der Besucherparkplatz angesprochen. Die Verwaltung wies darauf hin, dass es sich bei diesem Stellplatz um einen reinen Besucherparkplatz handle. Weiterhin könnte dort ein Fahrzeug abgestellt werden, wenn Be- und Entladen werde.

Der Stellplatz/Besucherparkplatz kann für eine monatliche Gebühr von 35 € für sich selbst oder die Mieter angemietet werden.

Sonstiges:

- Keine Dämmung der Kellerdecke gegen das Erdgeschoss vorhanden;

Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand ist dem Alter entsprechend normal. In Teilbereichen besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen bezüglich des Gemeinschaftseigentums über die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt sind.

3.3 Außenanlagen

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

3.4 Sondereigentum Nr. 4**3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung**

Bei Sondereigentum Nr. 4 handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Loggia und einem Abstellraum im Kellergeschoss.

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

- Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss, rechts
- Kellerabstellraum Nr. 4 im Kellergeschoss

Raumaufteilung/Orientierung:

Obergeschoss:

Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Schlafzimmer, Diele, Loggia.

- | | | |
|---------------------------------------|---|----------------------------|
| • Wohnzimmer, ca. | = | 15,08 m ² |
| • Kinderzimmer, ca. | = | 10,38 m ² |
| • Küche, ca. | = | 7,93 m ² |
| • Bad, ca. | = | 3,90 m ² |
| • Schlafzimmer ca. | = | 13,20 m ² |
| • <u>Diele, ca.</u> | = | <u>5,13 m²</u> |
| Wohnfläche | = | 55,62 m ² |
| Putzabzug | x | 0,97 |
| • Wohnfläche _{OG} , ca. | = | 53,95 m ² |
| • <u>Loggia (Ansatz 25 %), ca.</u> | = | <u>1,07 m²</u> |
| • Wohnfläche_{OG}, ca. | = | 55,02 m² |

Kellerabstellraum Nr. 4:

Die Nutzfläche des Kellerabstellraumes Nr. 4 wird mit rd. 14 m² überschlägig abgeschätzt und der Bewertung zugrunde gelegt.

Hinweis:

Die Wohnfläche wurde anhand der in der Bauakte beigefügten Teilungspläne auf der Basis der WoflV überschlägig ermittelt und stimmt mit den Angaben in der Bauakte, in der die Wohnfläche mit 55,21 m² angegeben wurde, hinreichend überein. Ein Aufmaß wurde vor Ort nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Bauzahlen:

Brutto-Grundfläche (BGF):

- Brutto-Grundfläche BGF, rd. 789,60 m²
- Wertrelevante Geschossfläche (GF), rd. 473,76 m²

Wohnfläche Sondereigentum Nr. 4:

- Wohnfläche, ca. 55,02 m²
- Abstellraum im Kellergeschoss, rd. 14,00 m²

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

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss ist zweckmäßig und genügt normalen Wohnungsansprüchen.

Besonnung/Belichtung:

Der Balkon ist zur Straße nach Süd-Osten ausgerichtet. Besonnung und Belichtung der Wohnung ist als normal zu bewerten.

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Teppichboden im Schlafzimmer, übrige Bereiche Fliesen (aus ca. 1989/1990);
Wandbekleidungen:	Im Bad ca. 2 m hoch gefliest, in der Küche Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche als Spritzschutz, übrige Räume Tapete, Raufaser;
Deckenbekleidungen:	Raufaser.
Fenster:	Doppelsolierverglasung im Kunststoffrahmen (ca. 1979); Kellerfenster Einscheibenverglasung im Stahlrahmen, tlw. mit Gitterflügel;
Türen:	Wohnungseingang: glatt abgesperrte Holztür (Limba o.ä.), Zylinderschloss, Türspion; Innentüren: Holzzargen, glatt abgesperrte Holztüren tlw. mit Lichtausschnitt;
sanitäre Installation:	<u>Bad mit WC</u> <ul style="list-style-type: none">• mittlere Ausstattung und Qualität• Hänge-Waschbecken (grün)• Stand-WC (weiß) mit Auf-Putz-Spülkasten (grün)• Einbaubadewanne (grün) mit Duschvorrichtung und schwenkbarer Duschwand (Spritzschutz)• Heizkörper (Plattenheizkörper aus Stahl)• Boden gefliest, Wände ca. 2,00 m hoch mit gefliest (helle Wandfliesen)
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum sowie einer Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprecheinrichtung; Nachinstallationen auf Putz verlegt;
Kellergeschoss:	Boden: Magerbeton o.glw., glatt gestrichen; Wände: Beton/Mauerwerk gestrichen; Decke: Beton gestrichen; Kellerabstellraum: Abschlusstür (Holzlattentür), baulich durch Mauerwerkswände von den übrigen Kellerräumen abgetrennt.

3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile:	Keine bekannt.
Besondere Einrichtungen:	Markise mit Handkurbel.
Modernisierungsmaßnahmen:	<ul style="list-style-type: none">• ca. 1989/1990, Modernisierung des Innenausbau• ca. 2009, Modernisierung der Gas-Etagenheizung;
Bauschäden und Baumängel:	<p>Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren bei der Inaugenscheinnahme folgende Bauschäden bzw. Mängel erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none">• Heizkörper in der zu bewertenden Wohnung weisen tlw. Korrosionsschäden auf• Wanddurchbruch im Kellerabstellraum ist fachgerecht zu schließen;
Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des zu bewertenden Sondereigentums hinterlässt einen insgesamt gepflegten Eindruck; in Teilbereichen besteht Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsbedarf.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	<p>Keine Sondernutzungsrechte bzw. sonstige Regelungen, die das zu bewertende Sondereigentum betreffen, bekannt.</p> <p>Im Übrigen wird auf Abschnitt 2.4 verwiesen.</p>
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Keine bekannt.
Wesentliche Abweichungen	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): Keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: Keine.

Hausgeld und Rücklagen:

Hausgeld und Rücklage gem. Wirtschaftsplan vom 01.01.2024 bis 31.12.2024:

**Hausgeld und Instandhaltungsrücklage
Wohnungseigentum Nr. 4:**

- Lt. Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Hausgeld 170,00 Euro
- Davon beträgt der Anteil der monatlichen Rücklagen-Zuführung 50,00 Euro

Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023

- IR ges. 20.518,12 Euro
- Anteil Sondereigentum Nr. 4 3.419,68 Euro

Nachrichtlich:

Nach Auskunft der WEG-Verwaltung (Eigentümerprotokoll vom 05.06.2024) stehen zum Wertermittlungstichtag für Wohnungseigentum Nr. 4 für den Zeitraum von Januar bis einschließlich Mai 2024 Hausgelder in Höhe von monatlich 21,25 € (5 x 21,25 = 106,25 €) aus.

Hinweis:

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

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **1/6 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der Wohnung mit Loggia im 1.Obergeschoss rechts nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,

Grundstücksdaten:

Grundbuch <i>Hersel</i>	Blatt 639	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Hersel</i>	Flur 13	Flurstück 330, Hof- und Gebäudefläche, Kleinstr. 2	Fläche 319 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 mit rd.

121.000,00 €

in Worten: *ehunderteinundzwanzigtausend Euro*

geschätzt.

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

Alfter, den 26.07.2024

(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

Hinweise zum Urheberschutz

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

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

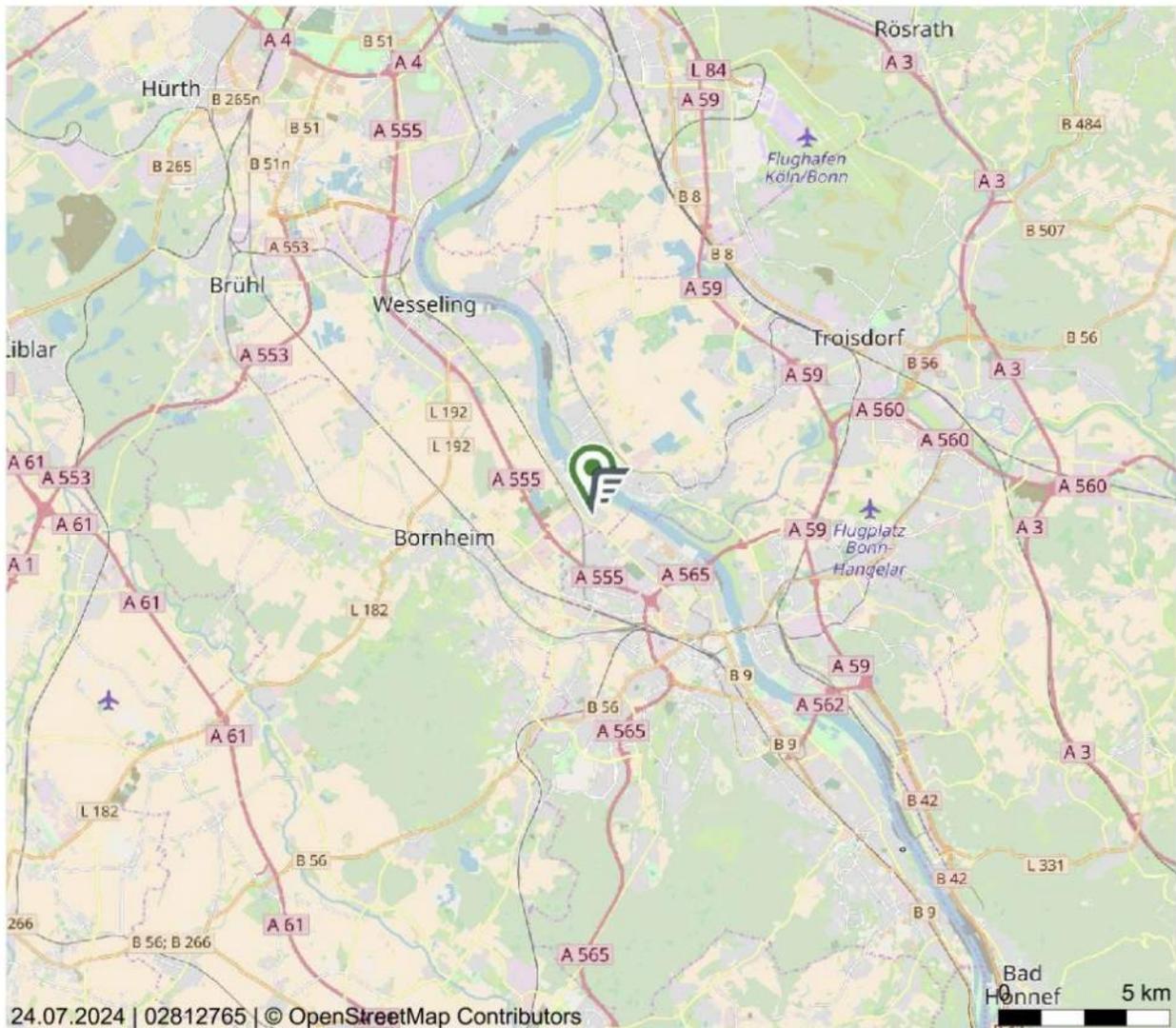
Seite 1 von 1

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53332 Bornheim , Rheinl, Kleinstr. 2



geoport



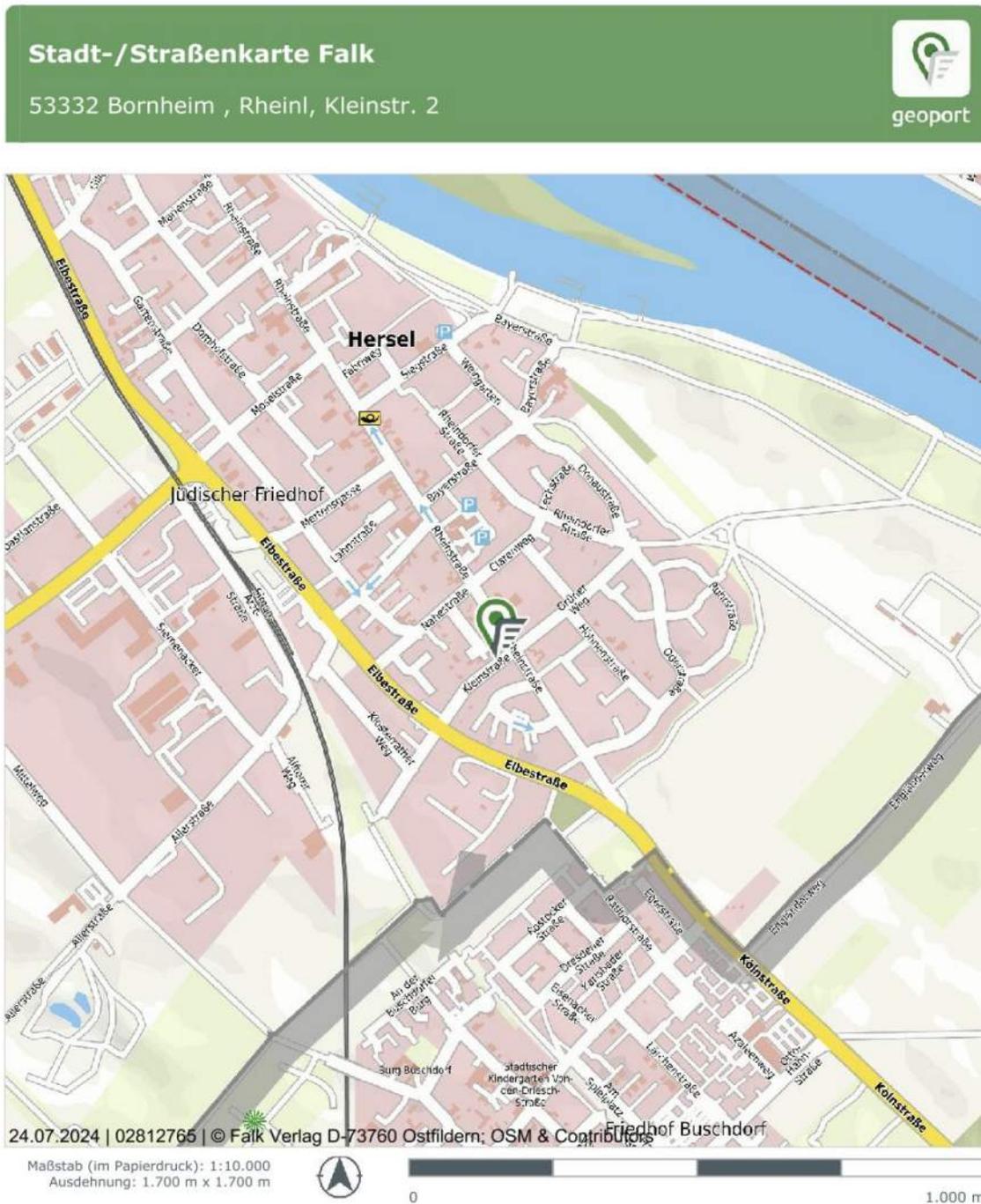
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

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

Datenquelle

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Seite 1 von 1



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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1



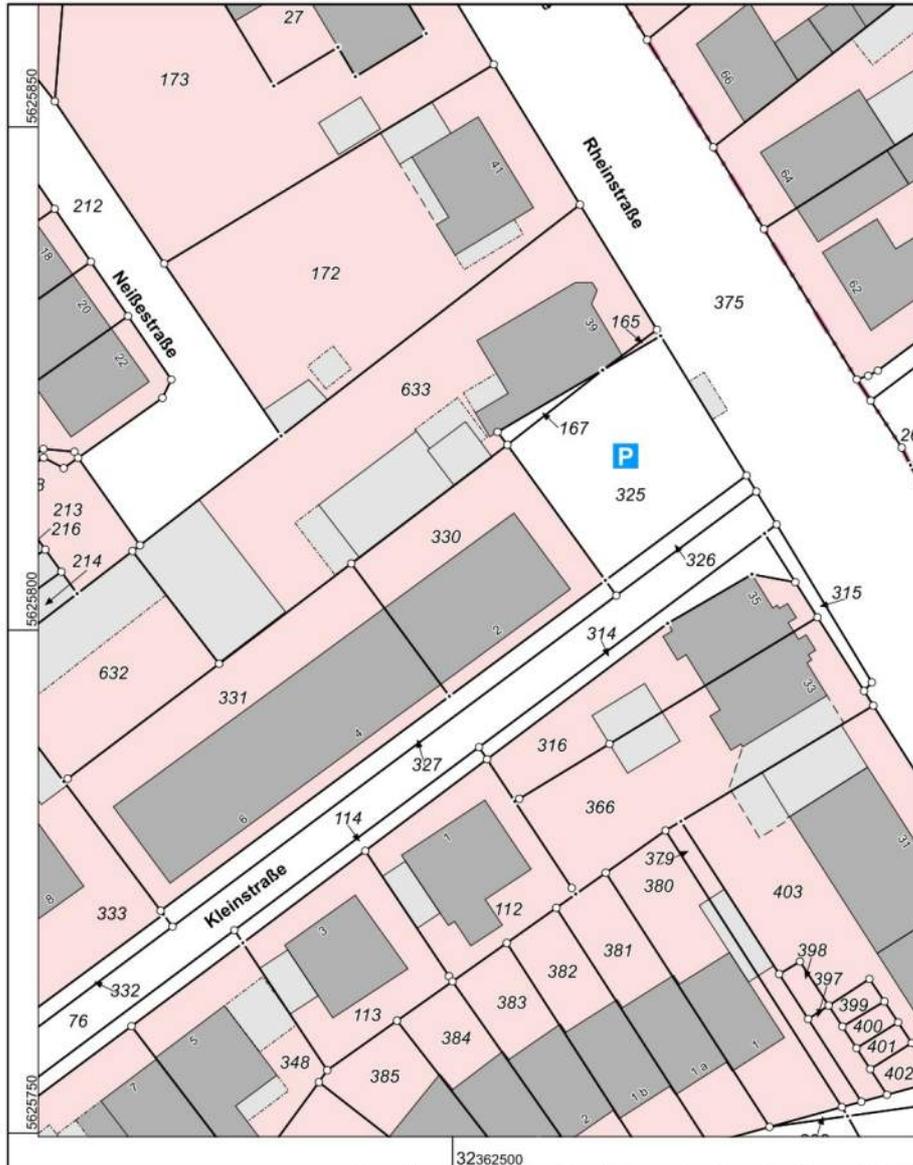
**Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt**
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Flurstück: 330
Flur: 13
Gemarkung: Hersel
Kleinstraße 2, Bornheim

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 09.07.2024
Zeichen: 2024_EI_02308



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.

Quellenvermerk: © Land NRW (Jahr der Dokumentenbereitstellung) / Amt für Katasterwesen und Geoinformation des Rhein-Sieg-Kreises

Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 1 von 13



Bild 1: Straßenansicht (Süd-Ost-Ansicht), Wohnhaus „Kleinstr. 2“ mit Sondereigentum Nr. 4



Bild 2: Straßenansicht, Sondereigentum Nr. 4

Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 2 von 13



Bild 3: Straßenansicht



Bild 4: Straßenansicht; Parkplatz (Nachbarflurstück 325)

Bild 5: Zugang zum rückwärtigen Grundstück

Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 3 von 13



Bild 6: Gartenansicht (Nord-West-Ausrichtung), Sondereigentum Nr. 4

Bild 7: Zugang Kellergeschoss (Pfeil)

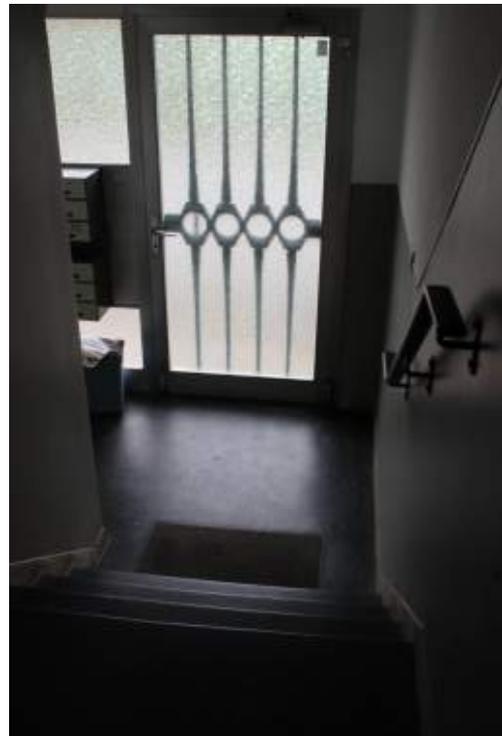


Bild 8: Kelleraußentreppe mit Fahrradrampe

Bild 9: Treppenhaus Erdgeschoss

Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 4 von 13



Bild 10: Treppenhaus 1. OG,
Bild 11: Sondereigentum Nr. 4

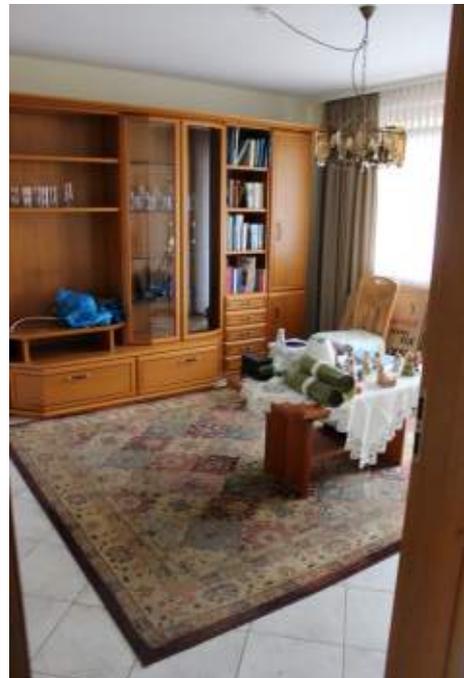


Bild 12: Blickrichtung Diele
Bild 13: Wohnzimmer

Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 5 von 13



Bild 14: Blickrichtung: Schlaf- und Wohnzimmer



Bild 15: Diele



Bild 16: Schlafzimmer

Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 6 von 13



Bild 17: Bad
Bild 18:



Bild 19: Bad
Bild 20:

Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 7 von 13

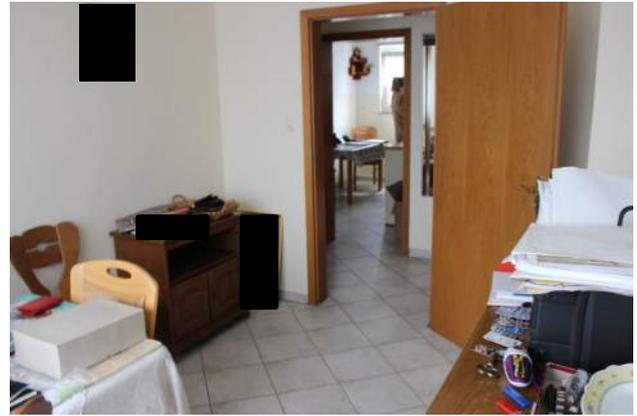


Bild 21:
Bild 22: (lt. Plan) Kinderzimmer



Bild 23: (lt. Plan) Kinderzimmer

Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 8 von 13



Bild 24:
Bild 25:

Loggia



Bild 26: Blickrichtung Süd-Westen
Bild 27: Blickrichtung Süd-Osten

Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 9 von 13



Bild 28:
Bild 29:

Küche



Bild 30:
Bild 31:

Treppenhaus 1.Obergeschoss



Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 10 von 13

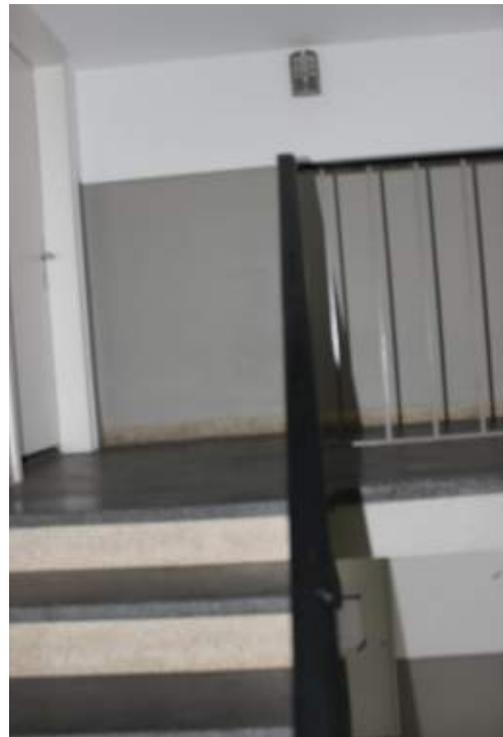


Bild 32:
Bild 33:

Treppenhaus



Bild 34:

Treppenhaus Dachgeschoss

Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 11 von 13



Bild 35
Bild 36:

Dachgeschoss



Bild 37:
Bild 38:

Dachgeschoss



Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 12 von 13



Bild 39: Kellergeschoss



Bild 40: Kellerabstellraum Sondereigentum Nr. 4



Bild 41: Kellergeschoss: Waschküche

Anlage 4: Fotos Sondereigentum Nr. 4

Seite 13 von 13



Bild 42: Fahrradabstellraum

Bild 43: Kellerabstellraum Nr. 4



Bild 44: Kellerabstellraum Nr. 4



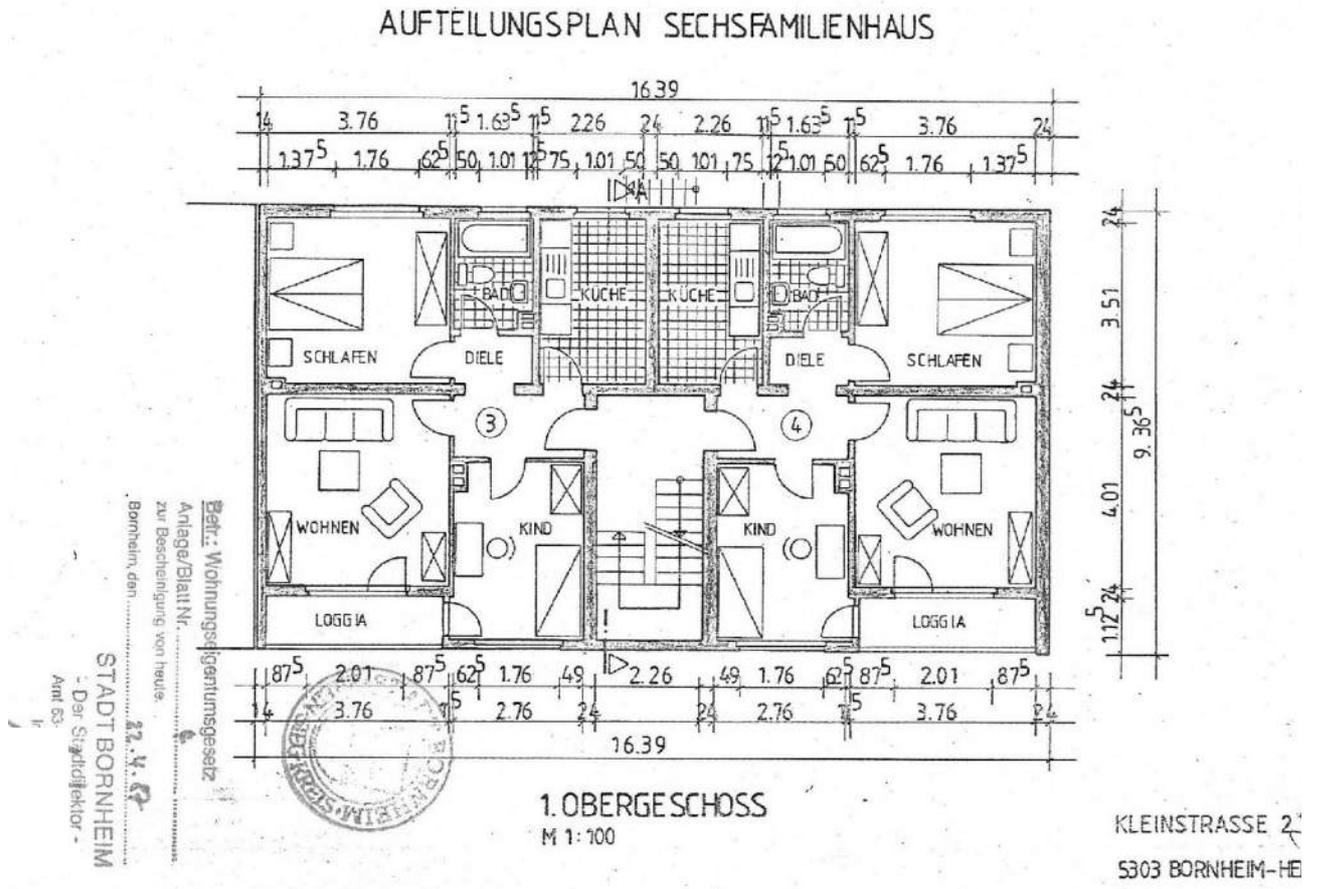
Bild 45:

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

1. Obergeschoße

Auszug: Teilungsplan



Darstellung, nicht maßstäblich.

Grundriss 1.Obergeschoß
Sondereigentum Nr. 4

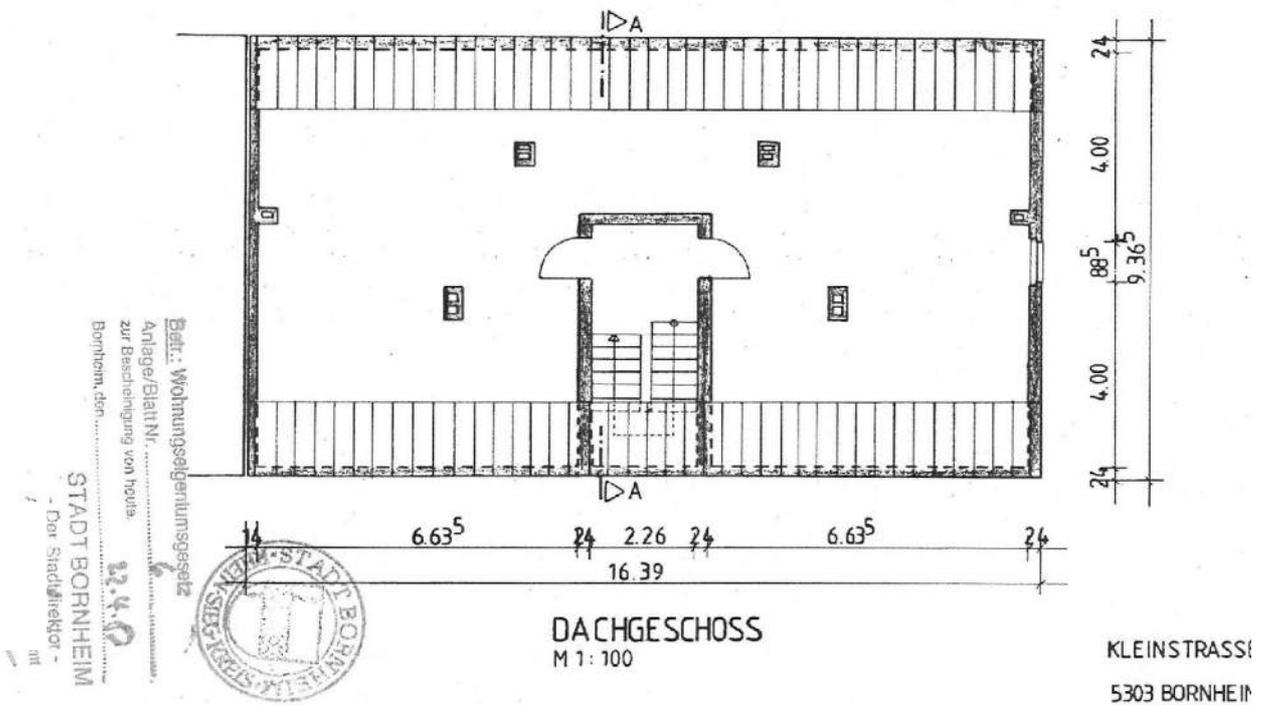
Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

Dachgeschoss

Auszug: Teilungsplan

AUFTEILUNGSPLAN SECHSFAMILIENHAUS



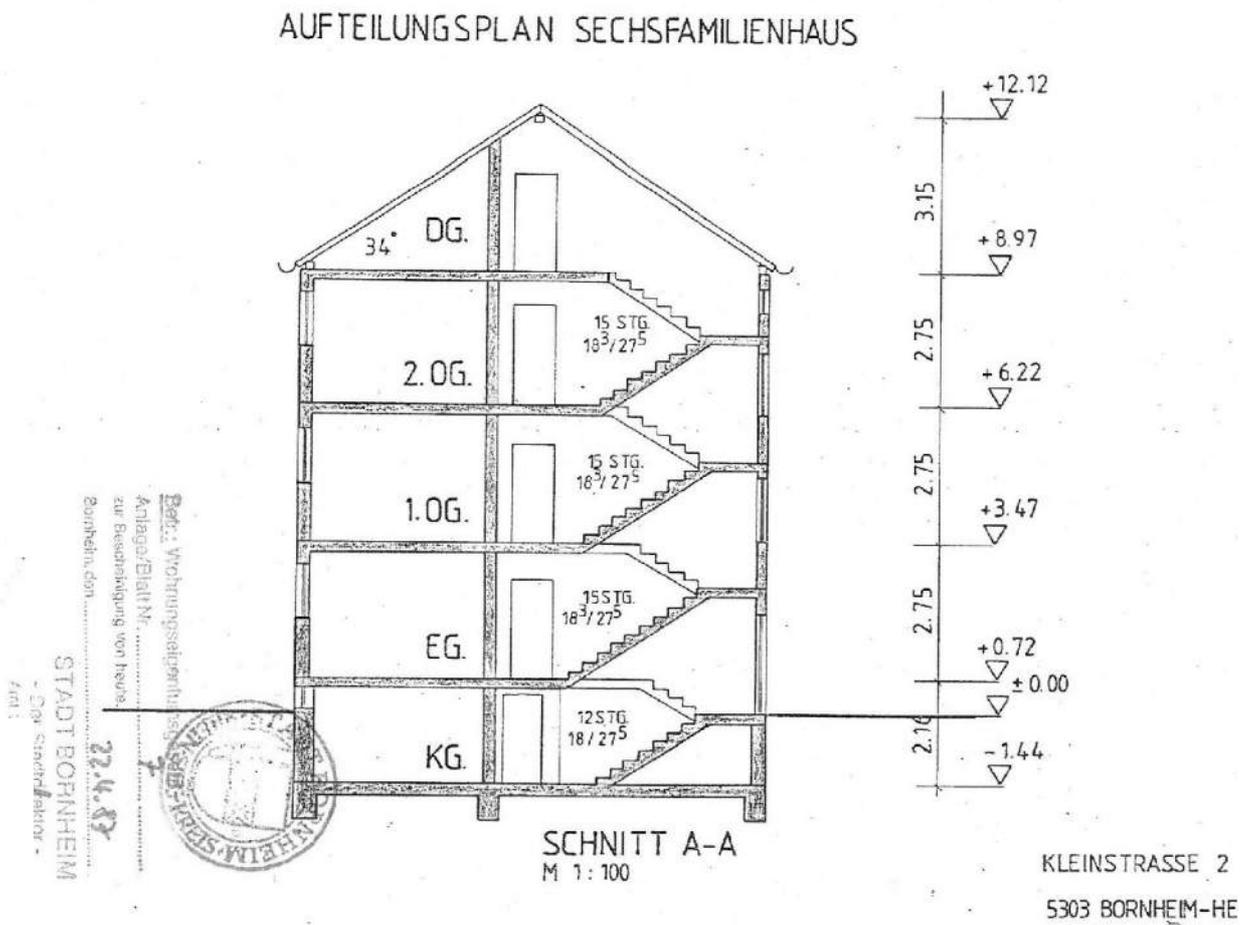
Darstellung, nicht maßstäblich.

Grundriss Dachgeschoss

Anlage 5: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

Schnitt Auszug: Teilungsplan



Darstellung, nicht maßstäblich.

Schnitt