Dipl.-Ing. Petra Schotten

Sachverständigenbüro Schotten
Strangheidgesweg 49
53347 Alfter

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

petra.schotten@t-online.de

Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

Datum: 09.01.2025
Az.: G16-2024

G U T A C H T E N

(Internetversion)

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

41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses „Kölnstr. 473“ im Aufteilungsplan mit **Nr. 13** bezeichnet,

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 05.11.2024 ermittelt mit

rd. 130.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts: **223 K 7/24**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**8**
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Teilungserklärung	14
2.5	Privatrechtliche Situation	16
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
2.6.2	Bauplanungsrecht	17
2.6.3	Bauordnungsrecht	18
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	19
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)	25
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	26
3.2.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	27
3.2.4	Zustand des Gemeinschaftseigentums	27
3.3	Außenanlagen	30
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 im EG	31
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	31
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	33
3.4.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	35
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	36
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**37**
5	**Verkehrswert**	**38**

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 im EG nebst Kellerraum im KG.
Kurzbeschreibung:	Bei der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um eine Wohnanlage, die insgesamt 3 Reihenhäuser mit 18 Wohnungseigentumen umfasst. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 13 befindet sich im Erdgeschoss des Reihenendhauses in der Kölnstraße 473. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an einem mit dem Buchstaben F bezeichneten Raum im Dachgeschoss. Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand des Gemeinschafts- und des Sondereigentums ist dem Alter entsprechend. In Teilbereichen besteht Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Bonn Blatt 12283, 41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 52, Flurstück 1044, Kölnstraße 469 A, 471, 473 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Kölnstraße 473 nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet.
Wertermittlungsstichtag:	05.11.2024 (Ortstermin)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1951, Ursprungsbaujahr der Wohnhäuser
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 51 m² (Wohnung im EG) rd. 10 m^2 (SNR: Raum F im DG)
Grundstücksgröße:	ges. 1.936 m²
Anteiliger Bodenwert:	rd. 56.700,00 €
Mietverhältnisse:	Eigennutzung durch Miteigentümer
Hausgeld:	rd. 232 €/Monat
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Beitrags- und abgabenfrei
Baulasten:	Keine.
Altlasten:	Keine.

Grundbuch Blatt 12283:

vorl. Ertragswert, rd.	156.000,00 €
vorl. Ertragswert/Rohertrag, rd.	24,5
vorl. Vergleichswert, rd.	158.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), rd.	-27.000,00 €
Ertragswert, rd.	129.000,00 €
Vergleichswert, rd.	131.000,00 €
Verkehrswert, rd.	**130.000,00 €**
Verkehrswert/Wohnfläche, rd.:	2.569 €/m²Wfl.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekte:	41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 im Erdgeschoss nebst Kellerraum im Kellergeschoss.
Objektadresse:	Kölnstr. 473 53117 Bonn
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn Grundbuch von Bonn Blatt 12283, lfd. Nr. 1. 41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 52, Flurstück 1044, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Kölnstrasse 469 A, 471, 473 (groß: 1.936 m^2) verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Kölnstraße 473 nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 012271 bis Blatt 012288); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es bestehen Sondernutzungsrechte an Einzelzimmern im Dachgeschoss der Häuser Kölnstraße 471 und Kölnstraße 473. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 07. September 1995 (UR-Nr. 1066/1995 – Notar xxx, Bonn) Bezug genommen. Eingetragen am 07. November 1995. *Zu lfd. Nr. 1* Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem Dachgeschosszimmer Buchstabe F des Aufteilungsplans zugeordnet. Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. März 1997, (UR- Nr. 317/97 – Notar xxx, Bonn) am 02. April 1997.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn Auftragseingang vom 15.08.2024
Eigentümer:	• xxx - ½ Anteil - <u>Verfahrensbevollmächtigter:</u> xxx • xxx - ½ Anteil -
Mieter:	Die Wohnung wird zum Stichtag durch die Miteigentümerin bewohnt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.
Wertermittlungsstichtag:	05.11.2024 (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:	05.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	05.11.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und eine Außenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	• xxx • xxx • die Sachverständige
Amtliche Hausnummer:	53117 Bonn, Kölnstr. 473
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Das vorhandene Zubehör beschränkt sich auf eine Einbauküche. Der Zeitwert wird pauschal auf 0 Euro geschätzt.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug Blatt 12283 vom 01.07.2024 (letzte Änderung am 01.07.2024) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Übersichtskarte • Stadtplanausschnitt • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 02.01.2024 • Amtliche Bauakte der Stadt Bonn • Teilungserklärung vom 07. September 1995 (UR. Nr. 1066/1995) • Bewilligung vom 18.03.1997 (UR.-Nr. 317/1997) • Aktueller Grundstücksmarktbericht 2024 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

Verwalter:	Die WEG-Verwaltung erfolgt durch: xxx Telefon: xxx Email: xxx

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 08.08.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen. Es 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 01.10.2024 über den am 05.11.2024 geplanten Ortstermin unterrichtet. An dem Ortstermin haben die Eigentümer 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:	Kreisfreie Stadt Bonn (ca. 335.789 Einwohner) Ortsteil Auerberg (10.137 Einwohner) im Stadtbezirk Bonn (ca. 155.235 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 22,37 km entfernt)

Bonn (ca. 5,8 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 56,8 km entfernt)

Autobahnauffahrt:
AS Bonn-Tannenbusch, A565 (ca. 1,2 km entfernt)

Bahnhof:
Bonn Hbf (ca. 2,8 km entfernt)
Bonn-Endenich Nord (ca. 2,1 km entfernt)

Flughafen:
Köln-Bonn (ca. 14,4 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk „Bonn“ im Ortsteil „Auerberg“, nordwestlich vom Bonner Zentrum gelegen. Eine wesentliche Erschließungsachse ist die „Kölnstraße“, die als Verbindungsstraße der nordwestlich gelegenen Stadtteile und Gemeinden mit dem Bonner Zentrum fungiert. Auerberg grenzt im Nordosten und Norden an Graurheindorf, im Nordwesten an Hersel und Buschdorf, im Westen an Tannenbusch, getrennt durch die A 555, und im Südwesten und Süden an die Nordstadt und Bonn-Castell, getrennt durch die A 565. Das Bewertungsgrundstück liegt an der Kölnstraße süd-östlich des ebenfalls an der „Kölnstraße“ gelegenen Nordfriedhofs. Als dominierender Gewerbebetrieb des Gebiets sind die ehemaligen Vereinigten Aluminium Werke (VAW) zu nennen, die im Jahre 2002 durch die Norsk Hydro übernommen und integriert wurden. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich eine Tankstelle. Durch den gut ausgebauten ÖPNV besteht eine zügige Verbindung nach Bonn, Köln und Siegburg. Über mehrere Buslinien bestehen Direktverbindungen zum Bonner Hauptbahnhof sowie in die Bonner Innenstadt.

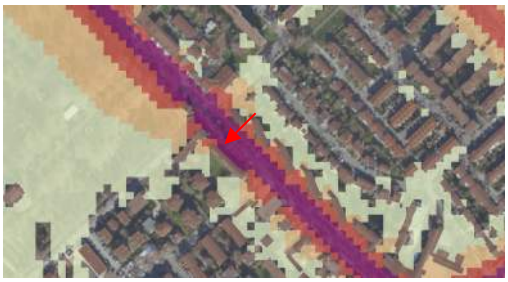
Der Ortsteil verfügt insgesamt über eine gute Verkehrs- und Infrastruktur, sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur

Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Beeinträchtigungen:

Auszug Lärmkarte: Schallquellen

Legende



Das Bewertungsobjekt befindet sich an der „Kölnstraße“, einer verkehrlich stärker frequentierten Durchgangsstraße. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren erwartungsgemäß erhöhte 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)

Die Lärmkarte weist auf der straßenzugewandten Seite des Grundstücks (Kölnstr. 469 A, 471, 473) einen erhöhten Lärmpegel von 70 bis 75 db(A) (24h-Pegel) infolge Straßenverkehr und mit zunehmender Entfernung zur Kölnstraße einen stetig abnehmenden Lärmpegel bis zu 55 dB(A) bis 60 db(A) (24h-Pegel) auf. An der Giebelseite des Wohnhauses, auf der Nord-Westseite des Grundstücks (Kölnstr. 473), ist noch ein Lärmpegel zwischen 65 dB(A) bis 70 dB(A) gemessen worden; hofseitig ist kein erhöhter Lärmpegel mehr verzeichnet.

Darüber hinaus waren vor Ort keine weiteren Belastungen feststellbar.[1]

[1] siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal):
Nachtpegel: Straßenseitig zur Kölnstraße und Nord-West-Seite des Grundstücks bis zu 65 dB(A)

Beurteilung der Lage:

Zur Beurteilung der Wohnlage hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 12. November 2024 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 Mietspiegel ist ab dem 1. Dezember 2024 als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB für das Bonner Stadtgebiet gültig.

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 zum 01.08.2023 fortgeschrieben. Die Wohnlage beschreibt und bewertet äußere Lagemerkmale - insbesondere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen - eines Gebiets, bzw. einer Straße sowie die Entfernung zum Zentrum (Zentralitätsfaktor).

Die Wohnlage unmittelbar entlang der Kölnstraße wird demnach als mittlere Lage (Mietlage 2, Lagewertpunkt 7,5) eingestuft und der Bewertung zugrunde gelegt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Teils offene, teils geschlossene, ein- bis viergeschossige Bebauung, mit dem Charakter eines Mischgebiets: Vorwiegend gewerbliche Nutzung entlang der Kölnstraße und größere wohnbauliche Nutzung im rückwärtigen Gelände. Die gewerbliche Nutzung ist insbesondere auch den Erfordernissen des in näherer Nachbarschaft liegenden Nord-Friedhofs und denen der angrenzenden Wohngebiete (z.B. zahlreiche Einzelhandels- und Gewerbebetriebe) angepasst.
Topografie:	Soweit augenscheinlich erkennbar ist das Grundstück eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:

Gemarkung Bonn

Flur 52	Grundstücksgröße
Flurst.-Nr. 1044	1.936 m²

Bemerkung:
Unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Das Grundstück befindet sich an der verkehrlich stark frequentierten Hauptdurchgangsstraße „Kölnstraße“. Die Kölnstraße ist eine ca. 4,5 Kilometer lange nordwestliche Ausfallstraße in Bonn. Sie führt vom Bonner Zentrum bis zur Stadtgrenze beim Ortsteil Buschdorf und bildet das südliche Endstück der Landesstraße 300 (L 300) zwischen Bonn und Köln.
Straßenausbau:	Die Kölnstraße ist voll ausgebaut mit Fahrbahnen aus

	Bitumen; Gehwege sind beiderseitig vorhanden, Stellplätze bzw. Parkbuchten im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas-, Kanalanschluss, Telefonanschluss;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Blockbebauung. 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:	Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt/Verbraucherschutz und Lokale Agenda ist der Bereich der „Kölnstraße 469 A, 53117 Bonn“ weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Alstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen. Die Hausnummern „Kölnstraße 471 und 473“ (ebenfalls Gemarkung Bonn, Flur 52, Flurstück 1044) liegen dagegen im Bereich eines Altstandortes, der im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn unter der Ziffer 7424-021 erfasst ist. Hierbei handelt es sich um einen bis Ende 1946 verfüllten Feuerlöschteich aus dem II. Weltkrieg. Auf dem nordöstlichen Teil wurden Mehrfamilienhäuser errichtet. Der südwestliche Teil wird von einer Rasenfläche eingenommen. Unter der Wohnbebauung sind keine abgelagerten Materialien mehr zu erwarten. Die noch verbliebene Restfläche beträgt ungefähr 450 m². Bei einer Deponietiefe von etwa 1,8 m ist mit einem verbliebenen Deponieraumvolumen von ca. 700 m³ zu rechnen. Ein direkter Grundwasserkontakt besteht nicht. Bei den Sondierungen wurde in erster Linie lehmiger Sand erbohrt. Dieser ist mit etwas Bauschutt und Asche durchsetzt. Nahe den Wohngebäuden wurden anthropogen veränderte Materialien unterhalb der o.g. Materialien bis in eine Tiefe von 3,3 m erbohrt. Hierbei handelt es sich um Kies und lehmigen Sand. Dieses Material ist nicht als Grubenverfüllung anzusehen, es

wurde offenbar während des Hausbaues dort verbaut. Die untersuchte Altablagerung verfügt über keine durchgehende Oberflächen- oder Sohlenabdichtung. Die Analyse der Boden- und Bodenmischproben zeigte vereinzelt erhöhte Schwermetall- und PAK-Konzentrationen. Ein direkter Kontakt von Menschen mit belastetem Material ist jedoch auszuschließen, da die obersten Bodenbereiche nicht bzw. nur geringfügig belastet sind.

Ein Schadstoffaustrag aus der Deponie ins Grundwasser ist ebenfalls nicht angezeigt, da bei den Proben mit erhöhten Feststoffgehalten im Eluat keine Konzentrationen über der Hintergrundbelastung festgestellt wurden. Unter den gegebenen Nutzungsbedingungen ist kein weiterer Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf erkennbar. Im Falle von tiefgreifenden Erdbewegungen ist eine ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials zu gewährleisten. Sollten Deponiematerialien an der Oberfläche wieder eingebaut werden, ist bei einer sensiblen Folgenutzung eine nutzungsabhängige Neubewertung der Fläche durchzuführen.
Vor dem Hintergrund, dass unter der gegebenen Nutzung kein weiterer Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf besteht, wird der Werteinfluss auf das Bewertungsobjekt im Weiteren als nicht wesentlich wertrelevant vernachlässigt.

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

Die Liegenschaft wurde gem. § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Datum vom 07. September 1995 in insgesamt 18 Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung (Nr. 1 bis Nr. 18) verbunden ist.

Insgesamt umfasst die Wohneigentumsanlage 3 Mehrfamilienhäuser:

- MFH Kölnstr. 469 A: 4 Wohneinheiten (Nr. 1 bis Nr. 4) in einer Größe von rd. 47 m^2 bis 108 m^2.
- MFH Kölnstr. 471: 7 Wohneinheiten (Nr. 5 bis Nr. 11) in einer Größe von rd. 52 m^2 bis 78 m^2.
- MFH Kölnstr. 473: 7 Wohneinheiten (Nr. 12 bis Nr. 18) in einer Größe von rd. 52 m^2 bis 79 m^2.

Die Teilungserklärung (UR-Nr. 1066/1995 vom 07.09.1995) enthält im Wesentlichen übliche Regelungen. Es wird jedoch explizit auf nachfolgende Inhalte hingewiesen:

Teilungserklärung UR-Nr. 1066/1995 vom 07.09.1995

- Das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung richtet sind nach der Größe der Miteigentumsanteile.
- Es werden Sondernutzungsrechte an den in den Dachgeschossplänen (Anlage 7 und Anlage 10 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Bonn) mit den Buchstaben A-D (Kölnstraße 471) und E-H (Kölnstraße 473) bezeichneten Einzelzimmern im Dachgeschoss begründet.

Bewilligung UR-Nr. 317/1997 vom 18.03.1997

Auszug aus der Urkunde § 1, Abschnitt 3:
„In III. Ziffer 2 der Teilungserklärung vom 07.09.1995, UR.-Nr. 1066/1995 des beurkundenden Notars, hat sich der Verkäufer das Recht vorbehalten, einzelne Sondernutzungsrechte an acht Einzelzimmern im Dachgeschoß einzelnen Wohnungseigentümern unter Ausschluß der übrigen Miteigentümer zuzuweisen.

Demgegenüber weist der Verkäufer hiermit der Wohnung Nr. 13 des Aufteilungsplanes das Sondernutzungsrecht an dem mit Buchstaben F bezeichneten Einzelzimmer im Dachgeschoss des Hauses Kölnstraße 473 zur ausschließlichen Nutzung unter Ausschluss der übrigen Mieteigentümer zu. Er bewilligt und beantragt die Eintragung des zugewiesenen Sondernutzungsrechts im Bestandsverzeichnis des betroffenen Wohnungsgrundbuchs.“ Ende des Auszugs.

Hinweis:
Im Übrigen wird auf die Bewilligungen 1066/1995 vom 07.09.1995 sowie auf die Bewilligung UR-Nr. 317/1997 vom 18.03.1997 verwiesen, die als Anlage zu dem Gutachten beigefügt und als Ergänzung zur Teilungserklärung zu berücksichtigen ist.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt für Grundbuch von Bonn Blatt 12283 ein Grundbuchauszug vom 01.07.2024 mit letztem Eintrag vom 01.07.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2: gelöscht lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zu Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 7/24). Eingetragen am 01.07.2024. Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen oder (z.B. begünstigende) Rechte sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

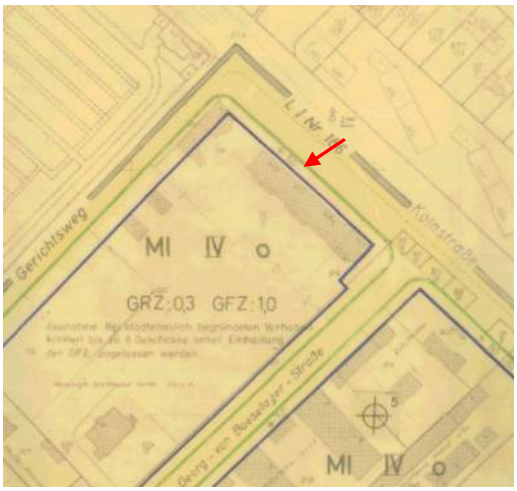
2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn vom 18.10.2024 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:



Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan 7524-22 vom 06.05.1968, zuletzt geändert am 14.04.1999) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:

MI	=	Mischgebiet
IV	=	4-geschossig
GRZ 0,3	=	Grundflächenzahl 0,3
GFZ 1,0	=	Geschossflächenzahl 1,0
o	=	offene Bauweise

Ausnahme:

- Bei städtebaulich begründeten Vorhaben können bis zu 8 Geschosse unter Einhaltung der GFZ zugelassen werden.
- In den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) können Stellplätze zugelassen werden. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für die Vorgärten an der Kölnstraße, hier sind keine Stellplätze zulässig.

Es sind Baugrenzen angegeben. Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

- Bauantrag vom 29.04.1950 zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 11 Wohnungen für Werksangehörige der Vereinigten Leichtmetall-Werke.
- Bauschein Nr. E 456 vom 12.09.1950, Entwässerungsanlage des Häuserblocks Kölnstr. 469-473 mit Klärgrube und Senke
- Bauschein Nr. 43/51 vom 18.10.1950, - *einen Wohnhausblock mit 18 Wohnungen zu errichten* -
  Lt. Baubeschreibung soll im „Anschluss an das Wohnhaus, Kölnstr. 469 ein neuer Wohnblock mit 18 Wohnungen errichtet werden."
- 1. Nachtrag zu Bauschein Nr. 43/51 vom 17.01.1951, Genehmigung „*den Dachgeschoßgrundriss des Wohnhausblocks abweichend von der ursprünglichen Genehmigung auszuführen".*

  Hinweis:
  Unter dem Abschnitt „Besondere Bedingungen" des 1. Nachtrags zum Bauschein Nr. 43/51 wird u.a. darauf hingewiesen, dass die als *„Zubehörkammern"* im Dachgeschoss bezeichneten Räume *„nicht als selbstständige Wohnung ausgebaut und verwendet werden*" dürfen. Auf dem zugehörigen Genehmigungsplan vom 17.01.1951 erfolgte eine entsprechende Grüneintragung, wonach *„Die Kammern nur als Zubehörkammern zu den Wohnungen verwendbar sind."*

- Baupolizeiliche Rohbauabnahme der Schornsteine am 06.10.1950
- Rohbauabnahme Bauschein Nr. 43/51 am 10.11.1950
- Baupolizeiliche Gebrauchsabnahme der Schornsteine und Feuerungsanlagen vom 06.01.1951
- Gebrauchsabnahme am 05.04.1951 zu Bauschein Nr. 43/51 vom 18.10.1951 (3 Wohnhäuser)
- Bauschein Nr. E 1521 vom 16.02.1958 sowie Nr. 1534 vom 24.02.1958, Entwässerungsanlage des Häuserblocks Kölnstr. 469-473 mit Anschluss an den städtischen Kanal.

- Bauantrag vom 04.11.1969 zur Umstellung von koksgefeuerten Warmwasserheizungsanlage auf Öl im Wohnhaus Kölnstr. 469-473;
- Bauschein 3013/70 vom 12.01.1970 zur Aufstellung von 6 oberirdischen Lagerbehältern von Heizöl mit einem Fassungsvermögen von mehr als 300 Litern je Behälter einschließlich zugehöriger Rohrleitungen und Anschlüsse (Behälteranlagen).
- Wesentliche Änderung von 3 Feuerstätten über 20.000 kcal/h Nennheizleistung einschließlich der Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung (Zentralheizungs- und Warmwasserbereitungs- und -versorgungsanlagen).
- Schlußabnahme am 25.02.1971 zu Bauschein 3013/70

Anmerkung:
Die Heizungsanlage wurde zwischenzeitlich auf Gas umgestellt.

Hinweis:
Die Wertermittlung wird auf der 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:	Die Liegenschaft (Gemarkung Bonn, Flur 52, Flurstück 1044) mit dem zu bewertenden Sondereigentum liegt an der Erschließungsanlage Kölnstraße. Nach Schreiben der Stadt Bonn vom 18.10.2024 wird mitgeteilt, dass • ein Erschließungsbeitrag nach §§127ff. BauGB nicht zu zahlen ist. • ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW derzeit nicht zu zahlen ist. • ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist. • ein Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a-c BauGB nicht zu zahlen ist. Für die weitere Bewertung wird zum Wertermittlungsstichtag der erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Zustand zugrunde gelegt. **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 der Stadt Bonn schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 13 handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mittig. Die Wohnung ist gartenseitig nach Süd-Westen ausgerichtet. Ein Balkon bzw. eine Terrasse ist nicht vorhanden. Es besteht ein Sondernutzungsrecht an einer mit dem Buchstaben F bezeichneten Dachkammer. Zu der Wohnung gehört zudem ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Vermietungssituation:
Die Wohnung wird zum Wertermittlungsstichtag von einem der beiden (Mit)Eigentümer eigengenutzt.

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 hat[2]. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

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

Hinweis:
Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass zwischen 1950 bis 1990 Schadstoffe (z.B. Asbest) in Baumaterialien bzw. als Zusatzstoffe vielfach Verwendung gefunden haben. Eine Belastung mit Schadstoffen in Bauteilen sowie in Bodenbelägen, Wand-, und Deckenverkleidungen innerhalb der Gebäude kann daher nicht ausgeschlossen werden.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus

Bei der im Ursprung in den 50er Jahren als zusammenhängender Wohnblock errichteten Wohnanlage handelt es sich um insgesamt 3 Wohnhäuser (Kölnstr. 469 A, 471, 473).

Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im Erdgeschoss des im Jahre 1951 errichteten Mehrfamilienhauses an der Kölnstr. 473. Der Zugang in das Wohnhaus erfolgt über einen zur Kölnstraße ausgerichteten Privatweg. Die vertikale und horizontale Erschließung des Wohnhauses erfolgt über das zentral gelegene Treppenhaus. Das Wohnhaus verfügt über keinen Aufzug.

Im Kellergeschoss des Wohnhauses befinden sich die Gemeinschafts- und Abstellräume der Eigentümergemeinschaft. Im Dachgeschoss befinden sich neben zwei gemeinschaftlich nutzbaren Trockenböden, einem gemeinschaftlich nutzbaren WC und Abstellraum vier weitere mit den Buchstaben „E bis H“, bezeichnete Dachzimmer bzw. Kammern, die wie bereits erläutert über Sondernutzungsrechte einzelnen Sondereigentümern zugeordnet wurden.

Auf dem Grundstück sind keine Pkw-Stellplätze vorhanden. Entlang der Kölnstraße sind jedoch neben dem Gehweg öffentliche Pkw-Stellplätze im begrenzten Umfang vorhanden.

Gebäudeart:	Wohngebäude mit dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 13: • einseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus (Endhaus) mit 7 Wohnungen (WE 12 bis 18) • 3-geschossig • Dachgeschoss (tlw. ausgebaut) • Kellergeschoss

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

Baujahr:

- Ursprungsbaujahr, ca. 1951

Modernisierungsmaßnahmen:

Nach Auskunft der Eigentümer wurden im Zeitraum 2004 bis 2014 die Fenster erneuert.

Nach Angabe der WEG-Verwaltung wurden in 2005 nachfolgende Instandhaltungs-/Modernisierungs-maßnahmen durchgeführt:

- Sanierung und Dämmung des Daches;
- Erneuerung der Fallrohre;
- Anstrich der Fassade (jedoch nicht gedämmt).

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, die über übliche Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen, bekannt.

Energieeffizienz:

Seitens der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis (bedarfsorientierter Ausweis) mit Datum vom 16.08.2017 für das Mehrfamilienhaus in der Kölnstr. 473 zur Verfügung gestellt. U.a. sind nachfolgende Daten dem Energieausweis zu entnehmen:

Gebäude:

- Baujahr des Gebäudes: 1962/1964
  (abweichend zur Bauakte: Baujahr 1951)

- Baujahr des Wärmeerzeugers: 2012
  (abweichend zur Auskunft der WEG-Verwaltung, wonach das Baujahr des zentralen Wärmeerzeugers 1997 ist.)

- Anzahl der Wohnungen: 6
  (lt. Bauakte und Teilungserklärung: 7 Wohnungen)

- Gebäudenutzfläche (A_N): 548,9 m^2
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Erdgas LL
- Wesentlicher Energieträger für Warmwasser: Erdgas LL
- Art der Lüftung: Fensterlüftung

Energiebedarf:

- Endenergiebedarf MFH: 106 kWh/(m^2a)
  Dieser Wert entspricht einem energetisch durchschnittlichen Wohngebäudebestand (Energieeffizienzklasse D). Der Anteil des

Energieverbrauchs für die Warmwasserbereitung wurde dabei nicht explizit ausgewiesen. Ist bei einem vor dem 1. Mai 2014 erstellten Energieausweis der Warmwasserverbrauch nicht enthalten, muss der auf dem Ausweis genannte Energieverbrauchskennwert um eine Pauschale von 20,0 kWh/(m^2a) erhöht werden.

- Primärenergiebedarf: 121,6 kWh/(m²a)
  Der Primärenergiebedarf liegt mit dem ermittelten Wert von 121,6 kWh/(m²a) über dem Anforderungswert von 57,8 kWh/(m²a).

- Energetische Qualität der Gebäudehülle: 0,91 W/(m²K)
  Die energetische Qualität der Gebäudehülle liegt mit dem ermittelten Wert von 0,91 W/(m²K) über dem Anforderungswert von 0,65 W/(m²K).

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

- Heizung:
  Ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage spart elektrische Energie und Heizenergie.

  Anmerkung:
  Dem WEG-Protokoll vom 26.06.2023 (siehe Abschnitt 3.2.4) ist zu entnehmen, dass das Heizungssystem im Haus vermutlich hydraulich nicht abgeglichen ist. Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) schreibt Gebäudeeigentümern eine Überprüfung der Heizungsanlage vor. Die in der Verordnung genannte Frist zur Umsetzung des hydraulichen Abgleiches endet am 30.09.2023. Nach Einschätzung der Hausverwaltung dürfte die Umsetzung erheblich sein, da die Heizkörper in allen Wohnungen geprüft und eingestellt, ggf. sogar die Ventile ausgetauscht werden müssen.

- Warmwasser:
  Ein elektronisch geregelter Durchlauferhitzer in Kombination mit einer warmwassersparenden Dusche spart Warmwasser, elektrische Energie und senkt die Nebenkosten.

Darüber hinaus wurden keine Empfehlungen zur

kostengünstigen Modernisierung gemacht.
Hinweis:
Nach den Angaben im Energieausweis sowie aufgrund des zum Teil altersentsprechenden baulichen Zustands entspricht das Bewertungsobjekt nicht den erhöhten, energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit geplanten Verschärfungen der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes ist davon auszugehen, dass das Mehrfamilienhaus mit dem zu bewertenden Sondereigentum voraussichtlich bis 2030/2033 energetisch zu sanieren ist. So soll u.a. ab 01.07.2028 jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden.

Nach dem Gebäudeenergiegesetzt (GEG) sind insbesondere folgende Vorschriften zu beachten:

- Die Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird (§ 46 GEG);
- Das Dach bzw. die oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, müssen so gedämmt werden, dass der Wärmedurchgangskoeffizient die Vorgaben des GEG nicht überschreitet (§ 47 GEG).
- Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne des GEG erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten nach Vorgabe des GEG nicht überschreiten (§ 48 GEG).
- Es gilt ein Betriebsverbot für Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und
  - die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind sowie
  - die ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren. (§ 72 GEG).
- Eigentümer sind verpflichtet

	Warmwasserleitungen, Wärmeverteilungsleitungen etc. in nicht beheizten Räumen zu dämmen (§ 71 GEG).
	Im Gutachten werden die dem Baujahr entsprechenden Wärmeschutzanforderungen und eine der Bauweise entsprechende übliche energetische Qualität zugrunde gelegt, die in den Wertermittlungsansätzen eine entsprechende Berücksichtigung findet. Ein darüber hinausgehender Abschlag erfolgt nicht.
Außenansicht:	Putzfassade.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Fundamente aus Beton
Kellergeschoss:	Beton nach stat. Erfordernis;
Umfassungswände in Obergeschossen:	Schwemmstein- bzw. Bimshohlsteinmauerwerk mit Ringbalken o. glw. nach stat. Erfordernis;
Innenwände:	Tragendes Mauerwerk: Schwemmstein- bzw. Bimshohlsteinmauerwerk Nichttragendes Mauerwerk: Schwemmstein;
Geschossdecken:	Decke über KG: Eisenbetondecken Geschossdecken: Schwemmsteinrippendecke
Treppenhaus:	Geschosstreppen: Eisenbetonläufe mit Terrazzobelag, Treppengeländer mit vertikalen Füllungsstäben aus Metall, gestrichen, Handlauf aus Metall mit Kunststoff (Mipolam o.glw.); Flur im DG: Linoleum o.glw. Treppenhauswände: Putz gestrichen.
Hauseingangsbereich /Türen:	Hauseingangstür: Metallrahmen mit Lichtausschnitten, beidseitig feststehende Türelemente mit Lichtausschnitt; Briefkastenanlage (innen), Klingeltafel (außen) ohne Sprecheinrichtung;

	Kellerzugang (TRH): Einfache Holztür mit Lichtausschnitten (Treppenhausabschlusstür); Wohnungseingangstüre: Holzzarge, einfaches Türblatt aus Holz, kunststoffbeschichtet; Türspion; elektrischer Türöffner; Kellertüren: einfache Holztüren;
Dach:	Dachkonstruktion in Holz; Dachsteineindeckung (Sanierung und Dämmung in 2005); Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech (erneuert in 2005);

3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; im Kellergeschoss ist eine Hebeanlage „Aqualift Comfort“ der Fa. Kessel zur Rückstausicherung (Waschküche) installiert;
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Anzahl an Versorgungsanschlüssen mit einer Brennstelle pro Nutzungseinheit und mehreren Steckdosen pro Raum, Zähler und Sicherungen im Kellergeschoss; Klingeltafel mit Türöffner (ohne Sprecheinrichtung) vorhanden;
Heizung:	KG: Der Heizungsraum im Kellergeschoss konnte nicht besichtigt werden. Nach Auskunft der Hausverwaltung handelt es sich bei der Zentralheizung um eine Gasheizung der Fa. Vaillant Geyser, MAG 350/9 STZW (Bj. 1996). EG und WC im DG: Rippenheizkörper (Guß bzw. Stahl) mit Thermostatventilen; SNR „Raum F“ im DG: Plattenheizkörper mit Thermostatventil;

Lüftung:	Herkömmlich (über Fenster) belüftet.
Warmwasserversorgung:	Dezentrale Warmwassererzeugung über separate Gastherme Vaillant Warmwasser Geyser, MAG XW in der zu bewertenden Wohnung (nach Auskunft des Eigentümers rd. 20 Jahre alt).

3.2.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Dachgauben.
Besondere Einrichtungen:	Hebeanlage (Rückstausicherung).

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:

- Fassade: An einzelnen Stellen leichte Putzschäden/Putzrisse bzw. Farbabplatzungen feststellbar;
- Dachgeschoss (Trockenböden): So weit feststellbar weist die Unterspannbahn (Dampfsperre) teils erhebliche Schäden und Spuren der Alterung auf, die Sparren weisen z.T. Spuren von Feuchtigkeitseinwirkungen auf; Dämmung sowie Isolierung der im Dachraum verlegten Rohre tlw. schadhaft;
- Dachgeschoss: Vertikale Putzrisse im Bereich der Schornsteine feststellbar;
- Kellergeschoss: Insbesondere im Sockelbereich der gartenseitigen Kelleraußenwände Anstrichschäden bzw. Farbabplatzungen infolge Feuchteeinwirkung feststellbar;
- Treppenhaus:
  Stellenweise Anstrich- bzw. Putzschäden an den Treppenhauswänden sowie Gebrauchsspuren mit Farbabplatzungen an einzelnen Wohnungstüren sowie an der Kellerzugangstür feststellbar;
- Kelleraußentreppe einschließlich Geländer weisen

witterungsbedingte Schäden auf (Betonabplatzungen, Korrosion etc.);

WEG-Protokolle vom 26.06.2023, vom 21.09.2022, vom 14.06.2021

Aus dem Protokoll sind insbesondere nachfolgende Themenpunkte/Beschlüsse zu entnehmen:

- Stabgitterzaun *(WEG-Protokoll 14.06.2021)*
  Es soll ein neuer Stabgitterzaun, Höhe 1,80 m, Farbe anthrazit, auf der Rückseite des Grundstücks auf einer Länge von ca. 70 m bis zum Eingangstor montiert werden. Die Kosten betragen ca. 9.000 €.

  Ferner sollen die 3 Mülltonnenplätze mit einem Stabgitterzaun, Höhe 1,40 m, Farbe anthrazit, eingezäunt und mit einem Eingangstor verschlossen werden. Die Kosten betragen 7.000 €.

  Die Durchführung der Maßnahmen und die Entnahme der Kosten aus der Rücklage wurde beschlossen.

- Stabgitterzaun *(WEG-Protokoll 21.09.2021)*
  Für die Reparatur der auf dem Nachbargrundstück während der Montagearbeiten des Zauns beschädigten ACO-Rinne und die Nachpflanzung von Bodendeckern an der hinteren Grundstücksgrenze (Georg-von-Boeselager-Straße 30-32) sollen Kosten von maximal 3.000 € aufgewendet werden. Die Verwaltung soll in Abstimmung mit dem Beirat und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks das weitere Vorgehen festlegen.

  Es erfolgte ein einstimmiger Beschluss.

- Heizkörper, Ventile etc. *(WEG-Protokoll 21.09.2022)*
  Die Kosten für die Reparatur und den Austausch von Heizkörpern, Ventilen und sonstigen Armaturen innerhalb der Wohnung werden von jedem Eigentümer selbst getragen.

  Es erfolgte ein einstimmiger Beschluss.

- Herstellung eines Deckendurchbruchs *(WEG-Protokoll 21.09.2022)*
  Die Eigentümergemeinschaft genehmigt den

Eigentümern der Wohnungen 12 und 15 die Herstellung eines Deckendurchbruchs innerhalb der beiden Wohnungen auf eigene Kosten. Alle erforderlichen Genehmigungen, statische Nachweise und sonstige Unterlagen sind von den Eigentümern einzuholen, die auch sämtliche Folgekosten und die Kosten eines späteren Rückbaus tragen.

Es erfolgte ein einstimmiger Beschluss.

- Heizungsanlage *(WEG-Protokoll 26.06.2023)*
  Die Verwaltung berichtet über den Zustand der Heizungsanlage und die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV). Diese schreibt Gebäudeeigentümern eine Überprüfung der Heizungsanlage vor und es ist davon auszugehen, dass das Heizungssystem nicht hydraulisch abgeglichen ist. Die in der Verordnung genannte Frist zur Umsetzung des hydraulischen Abgleiches endet am 30.09.2023. Aktuell sind viele Firmen und Planungsbüros ausgelastet und es liegt kein Angebot vor. Der Aufwand zur Umsetzung dürfte erheblich sein, da die Heizkörper in allen Wohnungen geprüft und eingestellt, gegebenenfalls sogar die Ventile ausgetauscht werden müssen. Die Anwesenden wünschen aktuell keine Maßnahmen am Heizungssystem.

  Es erfolgte keine Beschlussfassung.

- Heizkostenabrechnung *(WEG-Protokoll 26.06.2023)*
  Ab dem Abrechnungsjahr 2024 soll die Abrechnung der Heizkosten von 50/50 auf 70/30 (Verbrauch/Fläche) umgestellt werden.

  Es erfolgte ein mehrheitlicher Beschluss.

- Einbau von Wasseruhren *(WEG-Protokoll 26.06.2023)*
  Der Einbau von Wasseruhren wird erneut erläutert. Im Jahr 2011 waren zehn von 18 Wohnungen mit Wasseruhren ausgestattet, zwischenzeitlich wurden weitere Wohnungen renoviert. Alle Eigentümer werden gebeten, bis zum 31.08.2023 bei der Verwaltung zu melden, ob die Wohnung

bereits mit Wasserzählern ausgestattet wurde oder die Vorrichtung zum Einbau einer Wasseruhr geschaffen ist und aus welchem Jahr die Zähler sind. Nach der Auswertung soll die Verwaltung in Abstimmung mit dem Beirat einen Installateur beauftragen, die Wohnungen zu besichtigen und ein Angebot für den Einbau von Wasseruhren zu erstellen.
Der Punkt soll dann im nächsten Jahr erneut zur Beschlussfassung vorbereitet werden.

- Dachrinne *(WEG-Protokoll 26.06.2023)*
  Auf der Rückseite ist die Dachrinne defekt. Die Verwaltung wird die Reparatur veranlassen. Es sollen in diesem Zuge alle Dachrinnen gereinigt werden.

Im Übrigen wird auf die Protokolle der WEG-Eigentümerversammlung verwiesen.

Allgemeinbeurteilung

Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist altersentsprechend. In Teilbereichen besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf. Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt sind.

3.3 Außenanlagen

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

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 im EG

Anmerkung:
Die Angaben wurden den in der Bauakte beigefügten Angaben und Grundrissplänen der Baugenehmigung und Teilungserklärung entnommen.

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Erdgeschoss, Ausrichtung der Wohnung nach Süd-Westen.
Raumaufteilung/Orientierung:	Gemäß Teilungsplan/Bauakte hat die 2-Zimmer-Wohnung folgende Aufteilung:

Erdgeschoss
- Diele, ca. = 6,93 m², innenliegend
- Abstellraum, ca. = 0,24 m², innenliegend
- Bad-WC, ca. = 4,05 m², gartenseitig
- Küche, ca. = 8,43 m², gartenseitig
- Schlafen, ca. = 16,16 m², gartenseitig
- Wohnen ca. = 16,37 m², gartenseitig
- Wohnfläche = 52,18 m²
  Putzabzug x 0,97
  $Wohnfläche_{EG}$, = 50,61 m²

Dachgeschoss (SNR „Raum F“)
- „Raum F“, ca. 10,40 m², gartenseitig

Hinweis:
Wie in Abschnitt 2.4 (Teilungserklärung) beschrieben gehört zu dem Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht mit dem Inhalt, dass das mit „*dem Buchstaben F bezeichnete Einzelzimmer im Dachgeschoss des Hauses Kölnstraße Nr. 473 ausschließlich vom Sondereigentümer Nr. 13 unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer“* genutzt werden darf.
Wie in Abschnitt 2.6.3 (Bauordnungsrecht) beschrieben, sind in der Genehmigungsplanung *(vgl. 1. Nachtrag zu Bauschein Nr. 43/51 vom 17.01.1951)* die Dachräume jeweils als Kammer mit dem Hinweis ausgewiesen, dass „*die Zubehörkammern im Dachgeschoss nicht als selbstständige Wohnung ausgebaut und verwendet werden dürfen bzw. die Kammern nur als Zubehörkammern zu den*

Wohnungen verwendbar sind“.
Vor diesem Hintergrund sowie der Lage außerhalb der Wohnung und der insgesamt einfachen Ausstattung des Dachraumes wird der Bewertung eine Nutzung als Hobbyraum zugrunde gelegt. Die Nutzfläche wird in Anlehnung an die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) mit einem Wohn- bzw. Mietwertfaktor in Höhe von 50 % am Ende der Bewertung in Ansatz gebracht.

Kellergeschoss
- Nutzfläche Abstellraum Nr. 13, ca. 12,92 m², straßenseitig

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt.

Hinweis:
Die Wohnfläche wurde anhand der in der Bauakte beigefügten Grundrisse der Baugenehmigung aus dem Jahre 1951 auf der Basis der Wohnflächenverordnung (WoflV) überschlägig ermittelt. Der ermittelte Wert stimmt mit den Angaben in der Teilungserklärung, in der die Wohnfläche ohne Berücksichtigung eines Putzabschlags mit 51,92 m² *(mit Putzabschlag rd. 50,36 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:
- Brutto-Grundfläche BGF, ca. 2.741 m²
- anrechenbare Geschossfläche GF, rd. 1.900 m²
- wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ, rd. 1,0

Wohn-/Nutzfläche:
- EG, Wohnung Nr. 13, ca. 50,61 m²
- DG, SNR „Raum F“, ca. 10,40 m²

- KG, Abstellraum, ca. 12,92 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 durchschnittlichen Wohnungsansprüchen.

Besonnung/Belichtung: Die Wohnung ist zum Garten nach Süd-Westen ausgerichtet. Besonnung und Belichtung ist als gut zu bewerten.

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Fliesen im Bad, übrige Bereiche PVC (aus dem Baujahr);

Hinweis:
Wie aus der vorstehenden Beschreibung hervorgeht besteht der überwiegende Bodenbelag aus PVC-Platten, die augenscheinlich aus dem Baujahr stammen. Wie bereits eingangs darauf hingewiesen, haben zwischen 1950 und 1990 Schadstoffe (z.B. Asbest) in Baumaterialien bzw. als Zusatzstoffe in Bauteilen sowie in Bodenbelägen, Wand-, und Deckenverkleidungen innerhalb der Gebäude vielfach Verwendung gefunden. Im Wohnungsbau wurden in diesem Zeitraum sehr häufig Vinyl-Asbest-Platten (auch Floor-Flex-Platten bzw. Flex-Platten) auf Fußböden verwendet. Auch asbesthaltige Kleber kamen dabei zum Einsatz. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass es sich bei den als Bodenbelag verwendeten PVC-Platten um asbesthaltige Floor-Flex-Platten handelt. Darüber hinaus können weitere Belastungen mit Schadstoffen innerhalb des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine

Untersuchungen über Schadstoffe in Baumaterialien durchgeführt werden und daher keine rechtsverbindliche Würdigung erfolgen kann. Diesbezüglich wird eine vertiefende Untersuchung und Analyse durch einen Fachgutachter empfohlen.

Die bestehenden Kostenrisiken werden im Rahmen der Bewertung nicht zum Abzug gebracht. Bestehende Unwägbarkeiten und Risiken hat jeder mögliche Erwerber/Bietinteressent für sich selber zu kalkulieren und in seinem Gebot zu berücksichtigen.

Wandbekleidungen: Fliesen im Bad raumhoch, in der Küche ca. 1,70 m hoch gefliest, übrige Bereiche mit Raufaser;

Deckenbekleidungen: Raufaser;

Fenster: Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung: Einbauzeitpunkt nicht feststellbar; lt. Eigentümer im Zeitraum 2004 bis 2014; Rollläden in Kunststoff mit Handzug;

Kellerfenster in Stahl, verzinkt, Einfachverglasung und Gitterflügel;

Türen: Wohnungseingang: Einfache, glatt abgesperrte Holztür, kunststoffbeschichtet in weiß, Türspion;

Innentüren: einfache Holztüren kunststoffbeschichtet in weiß; teils als Füllungstür mit Glasausfachung; z.T. mit Kölner Lüftungsgitter ausgestattet;

sanitäre Installation: Einbaubadewanne, Hänge-Waschbecken, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Rippenheizkörper (aus dem Baujahr);

- Sanitärobjekte in weiß
- Bodenfliesen weiß-graumeliert;
- Wandfliesen, weiß-graumeliert raumhoch gefliest;
- Decke in Raufaser

Das Bad wurde vermutlich in den 90er bzw. Anfang 2000er Jahre modernisiert. Sanitäre Installationen und Fliesen in mittlerer Qualität und Ausstattung vorhanden.

Elektroinstallation:	Durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum; Absicherung der Einzelverbraucher vorhanden (Sicherungskasten mit Zähler im Kellergeschoss);
Kellergeschoss:	Gemeinschaftsräume: Abschlusstüren: Holztüren Bodenbelag: Estrich mit Anstrich Wände: Beton/Mauerwerk gestrichen Decke: Beton gestrichen; Sondereigentum Nr. 13: Keller-Abstellraum Abschlusstür: Holztür Bodenbelag: Estrich mit Anstrich Wände: Beton/Mauerwerk gestrichen Decke: Beton gestrichen;

3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile:	Keine bekannt.
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.
Modernisierungsmaßnahmen:	Nach Auskunft der Eigentümer wurden im Zeitraum 2004 bis 2014 die Fenster und Rollläden erneuert. Darüber hinaus sind keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen bekannt.
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nachfolgende Schäden bzw. Mängel erkennbar. • Schlafzimmer: z.T. rissige Fensterfuge mit (leichten) Verfärbungen feststellbar; • Fensterbänke (innen) mit Schäden infolge Feuchtigkeitseinwirkung feststellbar: z.T. löst sich die Beschichtung der Fensterbänke ab; stellenweise sind Spuren von Schimmel im Bereich der Fensterfuge erkennbar; • teilweise Schäden an der Wandbekleidung (Anstrich- und Putzschäden, fehlende bzw. lockere Fliesen im Bad etc.); • teilweise Anstrichschäden und Korrosionsspuren an den Heizkörpern feststellbar; • z.T. Anstrichschäden bzw. Gebrauchsspuren an den Innentüren; • Dachraum (SNR „Raum F“): Wand- und Bodenbelag weisen altersbedingte

Gebrauchsspuren auf, tlw. lösen sich die Deckenplatten (Styropor-Platten o.ä.) von der Decke ab;

Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des zu bewertenden Sondereigentums hinterlässt einen z.T. leicht vernachlässigten baulichen Zustand. Es besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Sondernutzungsrecht an dem Dachgeschossraum „F“ (*UR.-Nr. 317/1997 in Verbindung mit UR-Nr. 1066/1995 Abschnitt III. Ziffer 2. und Anlage 10 der Urkunde).*
- siehe auch Abschnitt 2.4, 2.6.3 sowie Hinweis in Abschnitt 3.4.1 –

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:
Gemäß Teilungserklärung bestimmt sich das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander sowie der Verwaltung grundsätzlich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Hiernach fallen die Lasten und Kosten des Sondereigentums dem jeweiligen Eigentümer allein zur Last, die des gemeinschaftlichen Eigentums den Eigentümern gemeinschaftlich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Gemäß der zur Verfügung gestellten Eigentümerprotokolle und Wirtschaftsplan wurden nachfolgende Regelungen beschlossen:

- Heizkosten werden unter Zugrundelegung der jeweiligen gesetzlichen Regelungen umgelegt; ab dem Abrechnungsjahr 2024 soll die Abrechnung der Heizkosten von 50/50 (Verbrauch/Fläche) auf

70/30 (Verbrauch/Fläche) umgestellt werden (gem. *Protokoll vom 26.06.2023)*.
- Es sind noch nicht alle Sondereigentume mit Wasseruhren ausgestattet. In Abstimmung mit dem Beirat soll ein Installateur beauftragt werden, die Wohnungen zu besichtigen und ein Angebot für den Einbau von Wasseruhren zu erstellen. Aktuell werden Wasser und Abwasser pro Haus geteilt durch die Personenzahl abgerechnet *(gem. Wirtschaftsplan 2024).*
- Die Verwaltungskosten wird für jede Einheit gleich bemessen *(gem. Wirtschaftsplan 2024).*
- Schornsteinfegerkosten werden direkt einzelnen Wohnungen zugeordnet *(gem. Wirtschaftsplan 2024).*
- Im Übrigen werden die Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen umgelegt.

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

Hausgeld und Rücklagen:

Hausgeld und Rücklage gem. Wirtschaftsplan, ab 01.01.2024:

Hausgeld und Instandhaltungsrücklage Wohnungseigentum Nr. 13*:*
- Lt. Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Hausgeld 232,00 Euro
- Davon beträgt der Anteil der monatlichen Rücklagen-Zuführung 41,00 Euro

Instandhaltungsrücklage WEG:
- Instandhaltungsrücklage (Stand 01.01.2024) $IR_{ges.}$ 67.000 Euro
- Jährliche Rücklagen-Zuführung$_{ges.}$ 12.000 Euro

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **41/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Kölnstraße 473 nebst einem Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan mit **Nr. 13** bezeichnet

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bonn	*12283*	*1*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bonn	*52*	*1044, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Kölnstraße 469 A, 471, 473*	***1.936 m²***

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2024 mit rd.

130.000,00 €

in Worten: *einhundertdreißigtausend Euro*

geschätzt.

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

Bonn, den 09.01.2025
(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

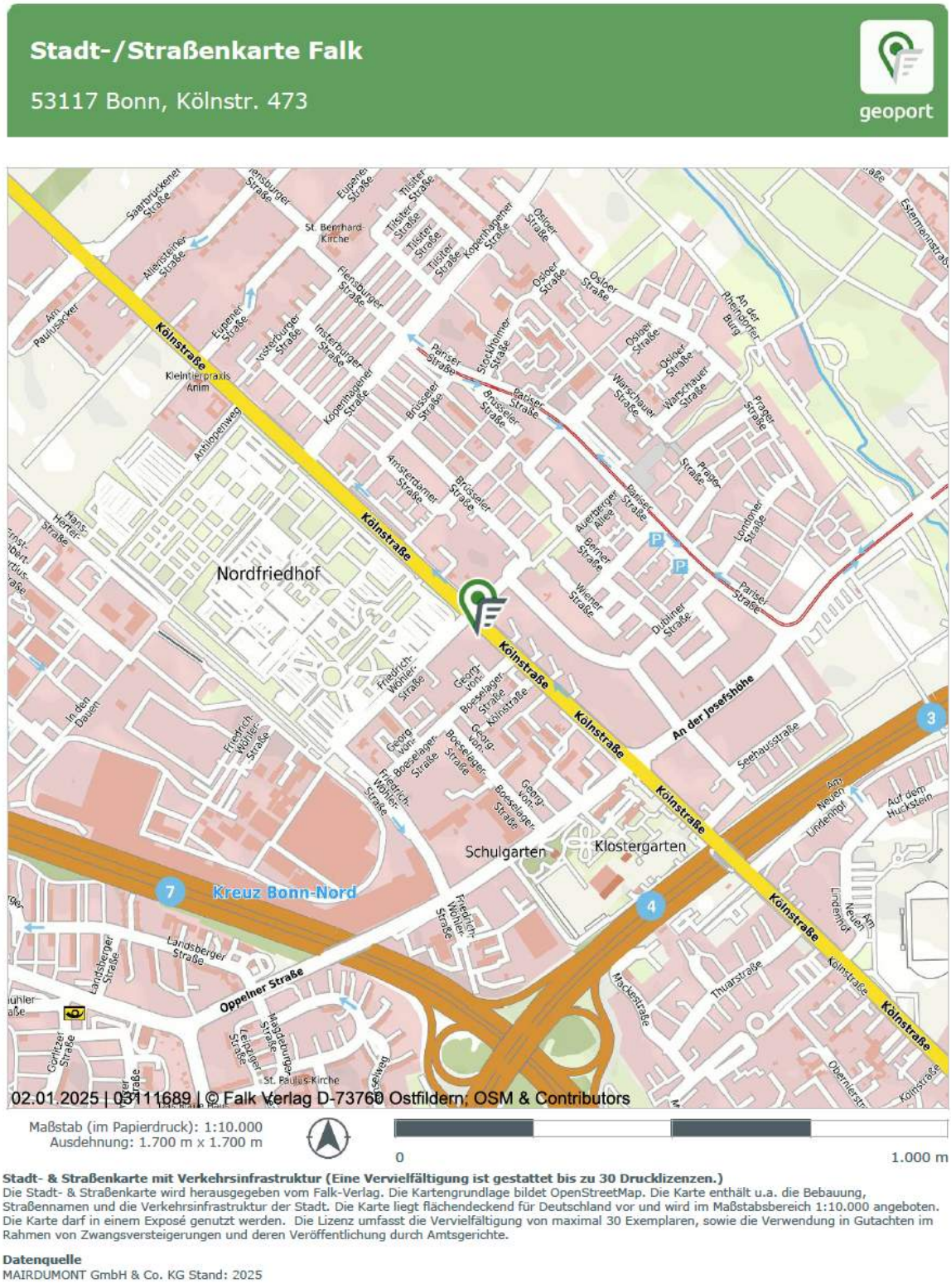
53117 Bonn, Kölnstr. 473

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: 2024

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
Seite 1 von 1

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

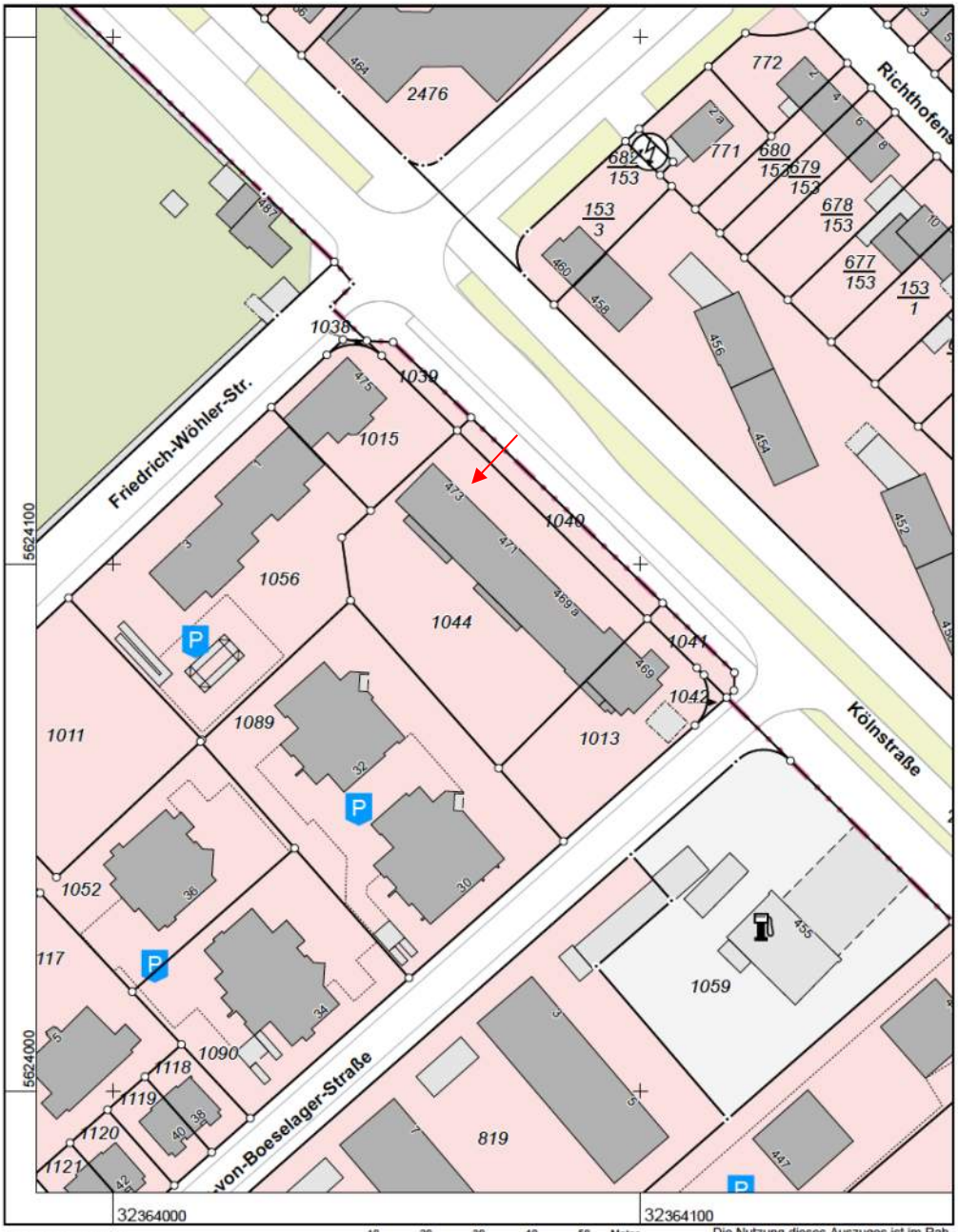
Bundesstadt Bonn
Katasteramt
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 1044
Flur: 52
Gemarkung: Bonn
Kölnstr. 471, Bonn u.a.

Erstellt: 02.01.2025
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000

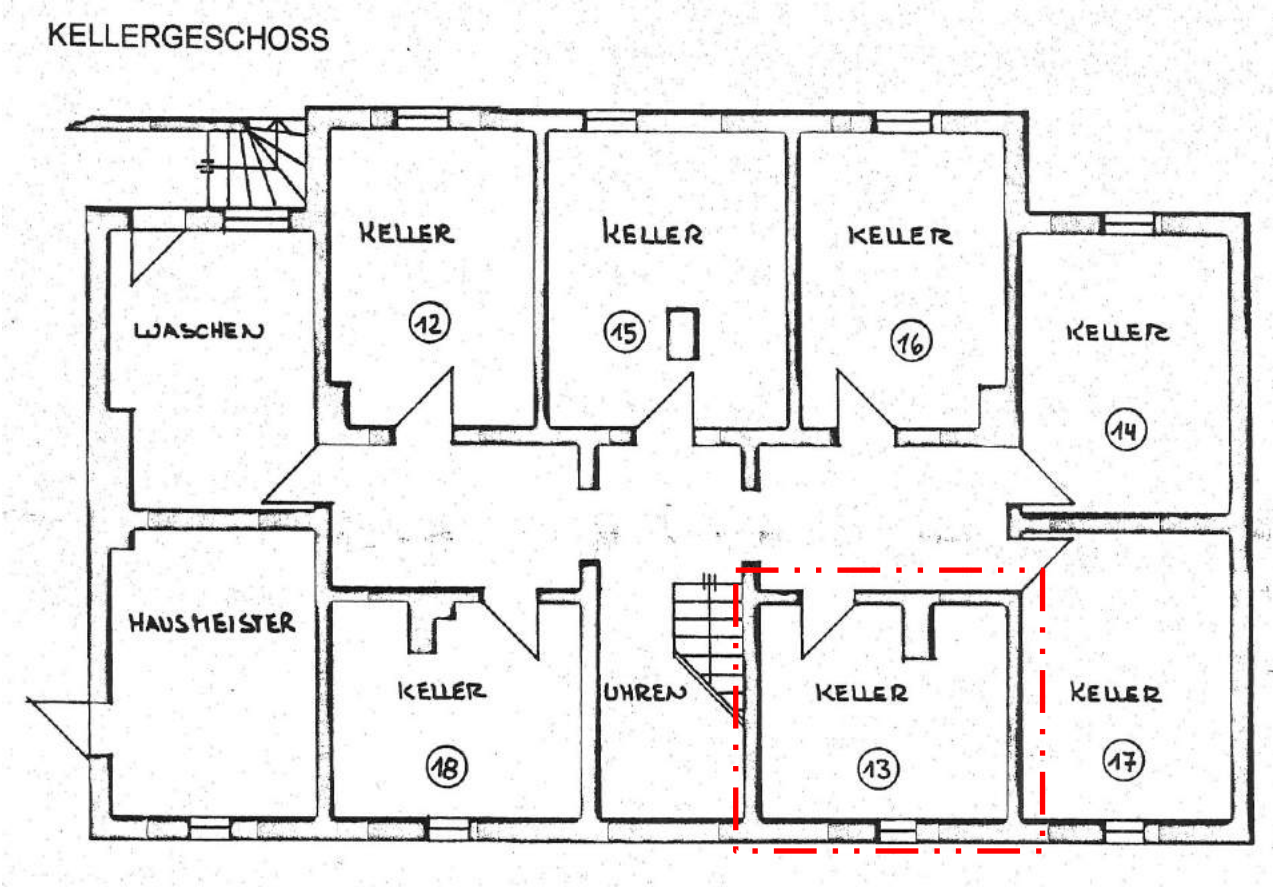
10 20 30 40 50 Meter

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 4

Grundriss
Kellergeschoss

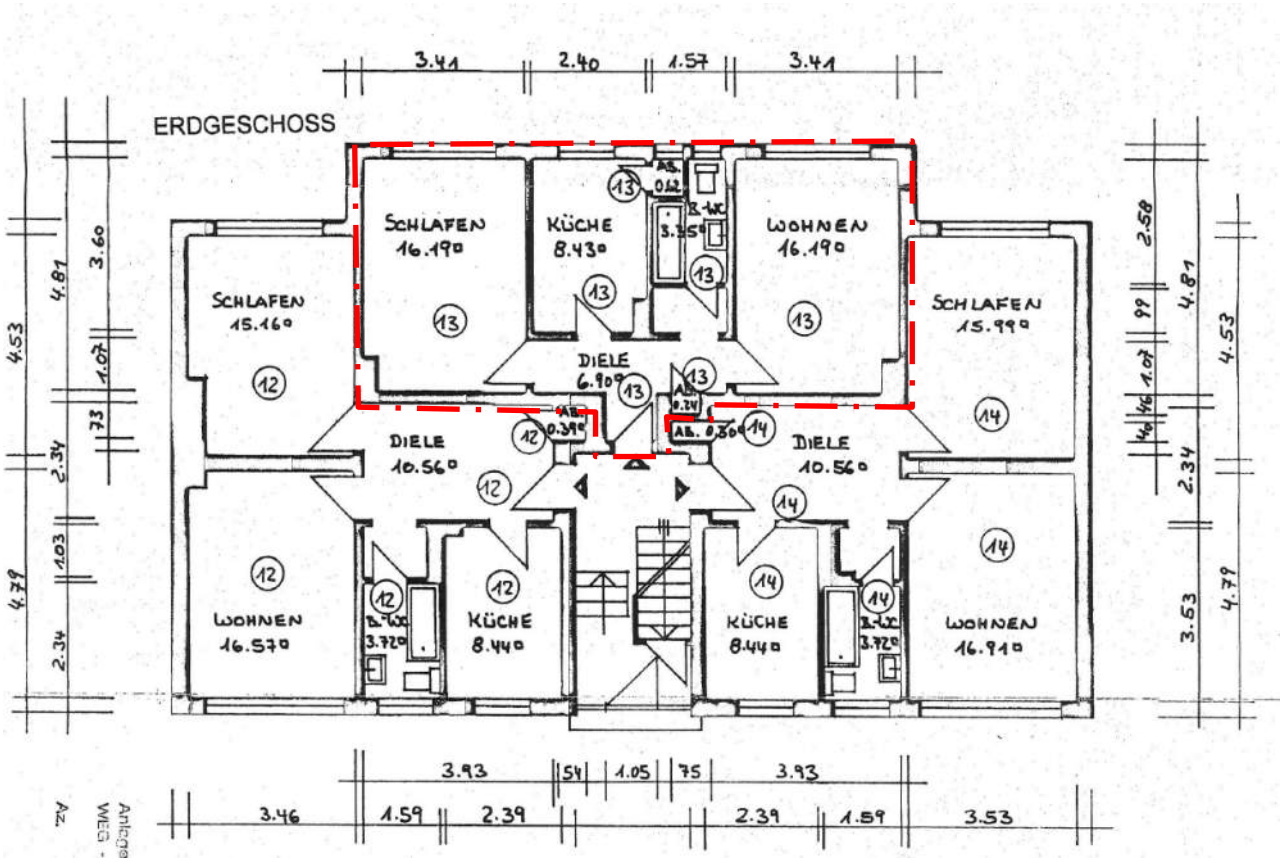


Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

Grundriss
Erdgeschoss



Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich.

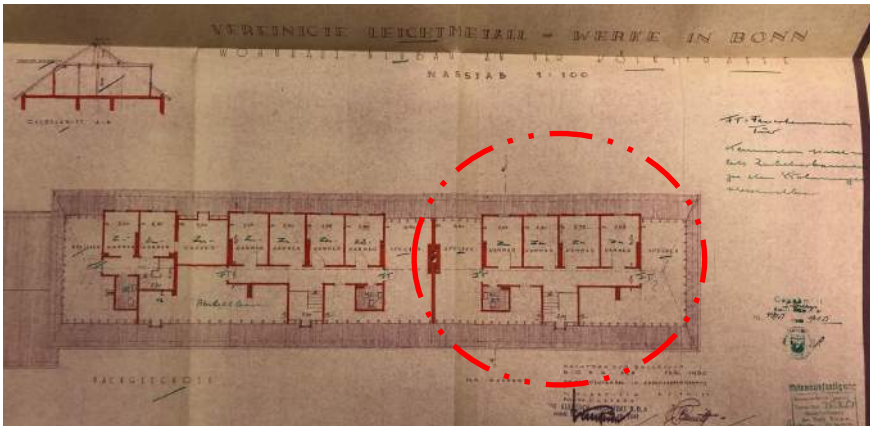
Grundriss Erdgeschoss
Wohnungseigentum Nr. 13

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

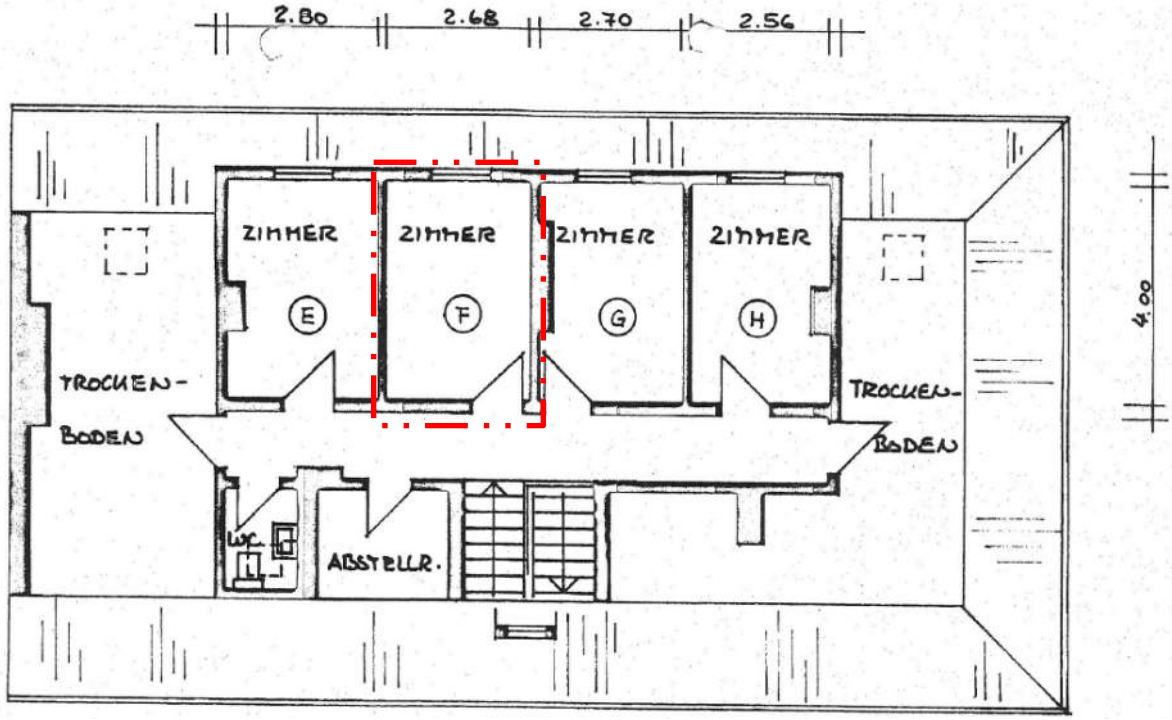
Grundriss
Dachgeschoss

Auszug aus der Bauakte:
Genehmigungsplan vom 17.01.1951



Grüneintragung:
„Kammern sind nur als Zubehörkammern zu den Wohnungen verwendbar.“

Ausschnitt Teilungsplan vom 03.08.1995



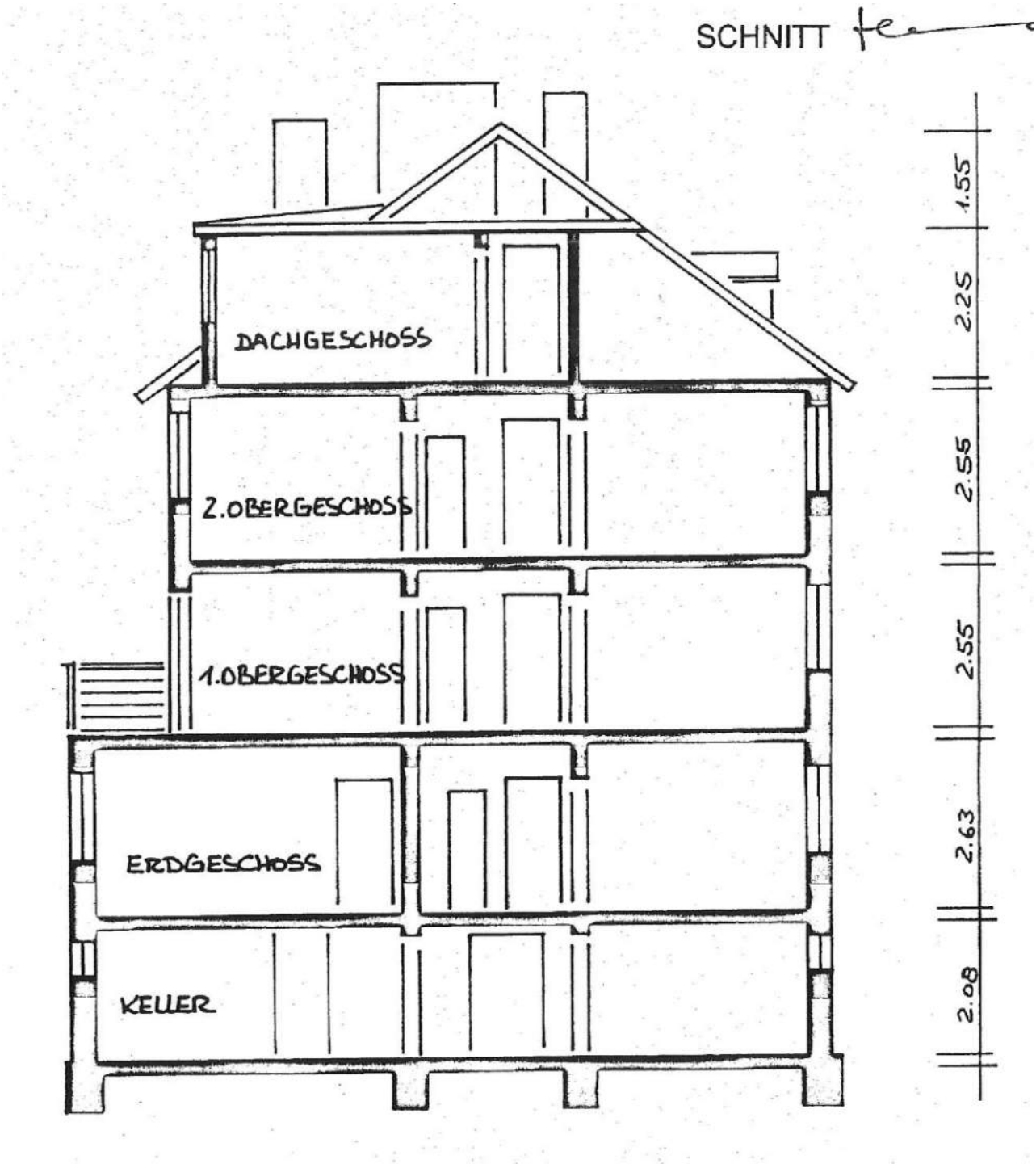
Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich.

Dachgeschoss
Sondernutzungsrecht: „Dachraum F“

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

Schnitt



Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich.