

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: 28.11.2025
Az.: G07/2025

GUTACHTEN (Internetversion)

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

38/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der Wohnung im Hause Gottfried-Kinkel-Straße 23 im Aufteilungsplan mit **Nr. 44** bezeichnet.



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 10.09.2025 ermittelt mit

rd. 201.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

223 K 7/25

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	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Teilungserklärung	14
2.5	Privatrechtliche Situation	16
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	19
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	19
2.6.2	Bauplanungsrecht	19
2.6.3	Bauordnungsrecht	23
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	24
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	24
2.9	Nachrichtlich: Kanaldichtheitsprüfung	25
2.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	26
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	26
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	26
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus	27
3.2.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	29
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	31
3.2.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	31
3.2.4	Zustand des Gemeinschaftseigentums	31
3.3	Außenanlagen	37
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 44 im 1.OG, rechts	37
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	37
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	40
3.4.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	41
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	42
4	Ermittlung des Verkehrswerts	44
5	Verkehrswert	44

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekte:	38/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 44.
Kurzbeschreibung:	Die Liegenschaft wurde mit Datum vom 31.07. 2002 in insgesamt 262 Wohnungseigentume und 21 Teileigentume (Garagenstellplätze) aufgeteilt; die Wohnungseigentume sind auf insgesamt 17 Untergemeinschaften verteilt. Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich im 1.Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten. Bei der zu bewertenden Wohnung Nr. 44 handelt es sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Balkon. Zudem bestehen Sondernutzungsrechte an den Abstellräumen im Kellergeschoss (SN 60) und im Dachgeschoss (SN 138). Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist dem Alter entsprechend als durchschnittlich zu bewerten. Für das Gemeinschafts- und Sondereigentum besteht Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn Grundbuch von Duisdorf Blatt 7614, lfd. Nr. 1, Gemarkung Duisdorf, Flur 2, • Flurstück 1295, Gellertstraße (7,72 a) • Flurstück 1333, Gottfried-Kinkel-Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 (85,48 a) • Flurstück 1464, Freiligrath-Straße 1, 3, 5 (49,75 a) • Flurstück 1465, Freiligrath-Straße 2, 4, 6, 8, 10, Gottfried-Kinkel-Straße 20, 22 (98,41 a) • Flurstück 1467, Gellertstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, Gottfried-Kinkel-Straße 14, 16, 18 (77,87 a) • Flurstück 1334, Gottfried-Kinkel-Straße 31, Ludwig-Richter-Straße 18 (13,81 a) • Flurstück 1998, Schieffelingsweg 23, 25 (54,89 a)
Wertermittlungsstichtag:	10.09.2025 (Ortstermin)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1958
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 69 m ²
Grundstücksgröße, lfd. Nr. 1:	ges. 38.793 m ²
Anteiliger Bodenwert:	BW-Anteil Wohnungseigentum Nr. 44: 103.500,00 €
Mietverhältnisse:	Zum Stichtag eigengenutzt.
Hausgeld:	Wohnungseigentum Nr. 44: rd. 430 €/Monat
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	• Beschränkte persönliche Dienstbarkeit • Zwangsversteigerungsvermerk
Abgabenrechtlicher Zustand:	beitrags- und abgabefrei
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine

Grundbuch von Duisdorf Blatt 7614: Sondereigentum Nr. 44

vorl. Ertragswert, rd.	223.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-20.000,00 €
Ertragswert, rd.	203.000,00 €
vorl. Vergleichswert	219.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-20.000,00 €
Vergleichswert	199.000,00 €
Verkehrswert, rd.	201.000,00 €
Verkehrswert/Wohnfläche:	rd. 2.913 €/m²Wfl.
vorl. Ertragswert/Rohertrag:	25,65

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

Abt. II/1:	Lfd. Nr. 1 - nur lastend auf Flurstück 1295 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung, Betreibung und Unterhaltung einer Transformatorenstation, Leitungsrecht.	Ersatzbetrag = ± 0,00 €
------------	---	-------------------------

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekte: 38/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 44.

Objektadresse: Gottfried-Kinkel-Str. 23
53123 Bonn

Grundbuch- und Katasterangaben: Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Duisdorf Blatt 7614, lfd. Nr. 1:
38/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemäß Veränderungsnachweis Nr. 500040/2003 wurde das Flurstück Flur 2 Nr. 1466 fortgeführt in die Flurstücke Flur 2 Nr. 1997 und 1998. Das vereinigte Grundstück lautet nunmehr wie folgt:

Gemarkung Duisdorf, Flur 2,

- Flurstück 1295, Gebäude- und Freifläche, Versorgung, Gellertstraße, groß: 7,72 a
- Flurstück 1333, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Gottfried-Kinkel-Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, groß: 85,48 a
- Flurstück 1464, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Freiligrath-Straße 1, 3, 5, groß: 49,75 a
- Flurstück 1465, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Freiligrath-Straße 2, 4, 6, 8, 10, Gottfried-Kinkel-Straße 20, 22, groß: 98,41 a
- Flurstück 1467, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Gellertstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, Gottfried-Kinkel-Straße 14, 16, 18, groß: 77,87 a
- Flurstück 1334, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Gottfried-Kinkel-Straße 31, Ludwig-Richter-Straße 18 groß: 13,81 a
- Flurstück 1998, Gebäude- und Freifläche, Schieffelingsweg 23, 25, groß: 54,89 a

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Hause Gottfried-Kinkel-Straße 23 im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 07571 bis 07853); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es bestehen Sondernutzungsrechte.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter;

Ausnahmen: Erstveräußerung durch den derzeitigen Eigentümer, Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, Veräußerung durch Insolvenzverwalter, Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 31. Juli 2002 (UR. Nr. 3464/2002, Notar xxx) Bezug genommen; der Miteigentumsanteil ist übertragen aus Blatt 06738; eingetragen am 14. März 2003.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

Auftragseingang vom 07.05.2025

Eigentümer: xxx
xxx
xxx

Mieter: Eigennutzung xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

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

Wertermittlungsstichtag: 10.09.2025 (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: 10.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 10.09.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Innen- und eine Außenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:

- xxx
- xxx
- die Sachverständige

Amtliche Hausnummer: 53123 Bonn, Gottfried-Kinkel-Str. 23

Art und Inhaber des Gewerbeobjektes: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.

Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB

Es war kein wertrelevantes Zubehör oder gewerbliches Inventar vorhanden.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug Blatt 7614 vom 17.04.2025 (letzte Änderung am 11.03.2025)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarte
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:2000 vom 18.11.2025
- Amtliche Bauakte der Stadt Bonn
- Teilungserklärung vom 31.07.2002 (UR.-Nr. 3464/2002)
- Bewilligung vom 09.02.2012 (UR-Nr. 2558/2012)
- Bewilligung vom 23.02.2012 (UR-Nr. 708/2012)
- Dienstbarkeit vom 13.11.1958
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2025 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
E-Mail: xxx

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mit Schriftsatz vom 11.04.2025 wurde die Unterzeichnerin beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen. Weiterhin wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes gebeten. Das auf dem Objekt befindliche Zubehör ist ebenfalls mitanzugeben. Ferner ist auch der Werteinfluss der im Grundbuch Abteilung II eingetragenen Rechte anzugeben.

Der Schuldner wurde per Schreiben vom 12.08.2025 über den ursprünglich am Dienstag, den 26.08.2025 geplanten Ortstermin unterrichtet. Auf Wunsch des Eigentümers wurde der Termin auf den 10.09.2025 verschoben. An dem Ortstermin hat der Eigentümer und dessen Frau teilgenommen.

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. 323.336 Einwohner) Stadtbezirk Hardtberg (rd. 54.082 Einwohner) Ortsteil Duisdorf (ca. 20.312 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 26,00 km entfernt) Bonn (ca. 3,9 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 60,3 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Hardtberg, A565 (ca. 0,90 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bonn-Duisdorf Bf (ca. 0,60 km entfernt) Bonn Hbf (ca. 3,3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 18,70 km entfernt)

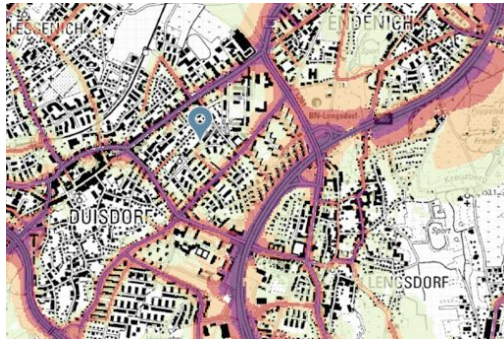
2.1.2 Kleinräumige Lage

Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt liegt im linksrheinischen Stadtbezirk „Hardtberg“ im Ortsteil „Duisdorf, im Westen Bonns. Angrenzende Stadtteile sind im Südwesten die zu Duisdorf gehörende Siedlung Medinghoven, im Süden die Hardthöhe und der Brüser Berg, im Osten Lengsdorf, im Nordosten Endenich und im Nordwesten Lessenich/Meßdorf. Im Westen grenzt der Ortsteil an die Gemeinde Alfter. Duisdorf war bis zur kommunalen Gebietsreform in 1969 eine eigenständige Verwaltungseinheit im Landkreis Bonn und umfasste Teile der heutigen Gemeinde Alfter und der Stadt Bonn.

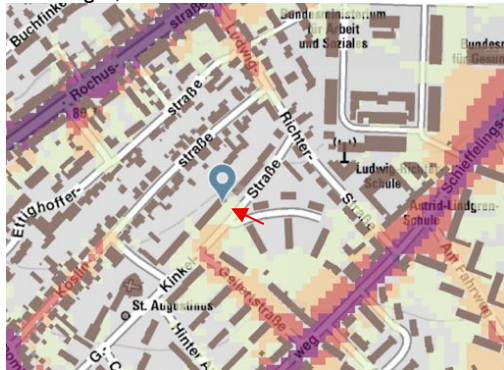
Neben dem Verteidigungsministerium ist Hardtberg ebenfalls Standort des Bundeslandwirtschaftsministeriums, des Bundesgesundheitsministeriums, des Bundeswirtschaftsministeriums und des Bundesfamilienministeriums. Durch die bestehende Nähe zu den Bundesministerien und -behörden in Bonn und dessen Stadtbezirk Hardtberg war zumindest ursprünglich der Anteil von Bundesbediensteten unter den Einwohnern in Hardtberg hoch. Im Osten des Stadtbezirks verläuft die Bundesautobahn B 565 mit den Anschlussstellen Bonn-Lengsdorf und Bonn-Hardtberg.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Wohnanlage an der Gottfried-Kinkel-Straße, einer Seitenstraße der Villemombler Straße, die sich zwischen Bundesautobahn B 565 und Provinzialstraße erstreckt. Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Autobahnanschluss auf die A565 ist in wenigen Minuten erreichbar. Eine Verbindung zum Hauptbahnhof Bonn ist über mehrere Buslinien und dem Bahnhof in Duisdorf möglich. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft vorhanden.

Beeinträchtigungen:



24h-Pegel, Straße



Nachtpegel, Straße



Wie erwähnt, befindet sich das Bewertungsobjekt an der verkehrlich gering frequentierten Gottfried-Kinkel-Straße. Erwartungsgemäß waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nur geringe 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)

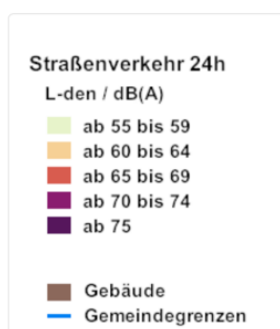
Die Lärmkarte weist an den zur Gottfried-Kinkel-Straße zugewandten Mehrfamilienhäusern einen erhöhten Lärmpegel bis 65 dB(A) im 24h-Pegel auf. Dabei nehmen die gemessenen Lärmpegel mit zunehmender Entfernung zur „Gellertstraße“ ab.

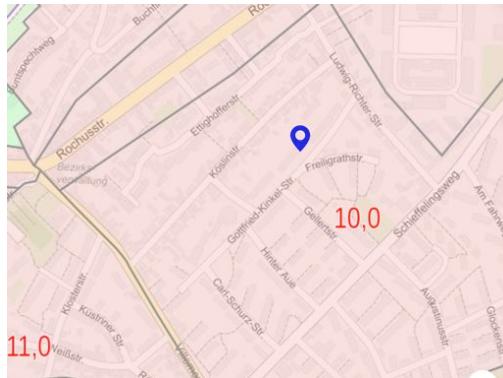
Gemessene Lärmpegel (24h-Pegel):

- Haus Nr. 19: 60 db(A) bis 65 db(A)
- Haus Nr. 23: 55 dB(A) bis 60 dB(A)

Im Nachtpegel ist für das Haus Nr. 23 mit dem zu bewertenden Sondereigentum kein erhöhter Lärmpegel gemessen worden.

Legende



Beurteilung der Lage:**Flächendarstellung**

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

Zur Beurteilung der Wohnlage hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 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 der Gottfried-Kinkel-Str. 23 wird demnach als mittlere Lage (10 Punkte) eingestuft und der Bewertung als angemessen zugrunde gelegt.

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

Wohnbauliche Nutzung mit

- überwiegend geschlossene II-IV-geschossige Mehrfamilienhausbebauung;
- Parkflächen sind in begrenzter Anzahl auf dem Grundstück sowie im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Topografie:

Überwiegend ebene Lage, Gartenseite des Mehrfamilienwohnhauses „Gottfried-Kinkel-Str. 23“ mit Nord-West-Ausrichtung.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Auszug aus der Flurkarte (tim-online.de)



Flur 2	Grundstücksgröße
Flurst.-Nr. 1295	772 m ²
Flurst.-Nr. 1333	8.548 m ²
Flurst.-Nr. 1464	4.975 m ²
Flurst.-Nr. 1465	9.841 m ²
Flurst.-Nr. 1467	7.787 m ²
Flurst.-Nr. 1334	1.381 m ²
Flurst.-Nr. 1998	5.489 m ²
Grundstücksgröße	38.793 m²

Bemerkungen:

Das (Gesamt)Grundstück weist eine unregelmäßige Grundstücksform auf.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.**Straßenart:**

Das Objekt befindet sich an einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, Stellplätze bzw. Parkbuchten im öffentlichen Straßenraum vorhanden;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

- elektrischer Strom
- Wasser aus öffentlicher Versorgung
- Kanalanschluss
- Telefonanschluss
- Fern- bzw. Nahwärmeanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

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 vom 19.11.2025 sind nach den derzeit vorliegenden Informationen der Unteren Bodenschutzbehörde die Flurstücke 1295, 1333, 1334, 1464, 1465, 1467 und 1998, Flur 2, Gemarkung Duisdorf weder von Altlasten (Altablagerungen,

Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

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 31. Juli 2002 in insgesamt 262 Wohnungseigentume und 21 Teileigentume (Garagenstellplätze) aufgeteilt; verteilt auf insgesamt 17 Untergemeinschaften.

Gemäß § 5 der Teilungserklärung bestehen Sondernutzungsrechte an den in Ziffer 3 aufgeführten Keller- und Dachgeschossräumen sowie an Gärten. Dem zu bewertenden Sondereigentum wurden Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum Nr. SN 60 und an dem Dachgeschossraum Nr. SN 138 eingeräumt (UR-Nr. 3464/2002, Teil II, § 5)

Nebeneinander und übereinander liegende Wohnungen können zusammengelegt werden. Das gleiche gilt für über Wohnungen liegende Dachgeschossräume, wenn an diesen Dachgeschossräumen dem jeweiligen Eigentümer der darunter liegenden Wohnung ein Sondernutzungsrecht eingeräumt wird. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Eigentümer, der die Zusammenlegung durchführen will

- eine Baugenehmigung der Behörde vorlegt bzw. eine Erklärung, dass eine Baugenehmigung zur Zusammenlegung der Wohnungen nicht erforderlich ist;
- der Eigentümer der Wohnungen, die zusammengelegt werden, alle anfallenden Kosten und auch die weiteren Kosten der Unterhaltung, Reparatur, Renovierung und Erneuerung übernimmt und insoweit die weiteren Eigentümer von anfallenden Kosten freistellt.

Nach der Zusammenlegung verbleibt es jedoch hinsichtlich der Abrechnung dergestalt, dass es sich weiterhin um die bisherigen Einheiten handelt.

Die Wohnungen dürfen zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes nur genutzt werden, wenn mit der Nutzung keine größeren Beeinträchtigungen der Miteigentümer verbunden sind. Einer solchen Nutzung bedarf der Zustimmung des Verwalters (UR-Nr. 3464/2002, Teil II, § 5).

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder bei Veräußerung des Wohnungseigentumes im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter. Ebenso gilt dies nicht für den Fall des ersten Verkaufs (UR-Nr. 3464/2002, Teil II, § 6).

Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund versagen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn durch Tatsachen begründete Zweifel daran bestehen, dass

- a) der Wohnungseigentümer die ihm obliegenden finanziellen Verpflichtungen erfüllen wird oder
- b) der Erwerber oder eine zu seinem Hausstand gehörende Person sich in die Hausgemeinschaft einfügen wird.
- c) der Erwerber bestehende schuldrechtliche Verpflichtungen übernehmen kann.

Die Kosten für die Zustimmung des Verwalters zu einer Veräußerung trägt der jeweilige Eigentümer, dessen Einheit veräußert wird.

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (UR-Nr. 3464/2002, Teil II, § 7).

Es werden zum Zwecke der Kostenaufteilung 17 Untergemeinschaften gebildet:

1. Gottfried-Kinkel-Straße 13 – 17
2. Gottfried-Kinkel-Straße 19 – 23
3. Gottfried-Kinkel-Straße 25 – 29
4. Gottfried-Kinkel-Straße 31
5. Gottfried-Kinkel-Straße 12 – 18
6. Gottfried-Kinkel-Straße 20, 22
7. Freiligrathstraße 2, 4
8. Freiligrathstraße 6, 8
9. Freiligrathstraße 10, 12
10. Freiligrathstraße 1
11. Freiligrathstraße 3
12. Freiligrathstraße 5
13. Schieffelingsweg 23, 25
14. Gellertstraße 1, 3
15. Gellertstraße 5, 7
16. Gellertstraße 9, 11
17. Ludwig-Richter-Straße 18

Abweichend von § 16 WEG bilden die Eigentümer der jeweiligen Untergemeinschaften hinsichtlich Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung jeweils eigene, selbstständige Gemeinschaften mit der Maßgabe, dass Kosten und Lasten am gemeinschaftlichen Eigentum, die auf die jeweilige Untergemeinschaft entfallen, ausschließlich auf die Wohnungseigentümer zu verteilen sind, die der betreffenden Untergemeinschaft angehören.

Jede Untergemeinschaft hat das Recht, insoweit alleine über die auf sie entfallenden Kosten und Lasten abzustimmen und einen eigenen Wirtschaftsplan aufzustellen. Die Verwaltung einer jeden Untergemeinschaft obliegt stets dem von der Wohnungseigentümergeinschaft für die gesamte WEG-Anlage bestellten Verwalter (UR-Nr. 3464/2002, Teil III, § 14).

Die jeweiligen Eigentümer der Garagen tragen alle anfallenden Kosten zur Unterhaltung, Wartung und Erneuerung der Garagen sowie die Unterhaltungskosten der in dem Sondernutzungsplan schraffiert dargestellten Zufahrtswege und Flächen vor den Garagen

allein (UR-Nr. 3464/2002, Teil III, §15).

Für den Fall, dass Eigentümer der Erdgeschosswohnungen Sondernutzungsrechte an Gartenflächen erhalten, hat der jeweilige Eigentümer der Erdgeschosswohnung das Recht, sich auf seine Kosten einen unmittelbaren Zugang vom Balkon der Erdgeschosswohnung zur Gartenfläche anzulegen (UR-Nr. 3464/2002, Teil III, §16).

Im Übrigen wird auf Abschnitt 3.5 und auf die Teilungserklärung verwiesen.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug Grundbuch von Duisdorf Blatt 7614 vom 17.04.2025 (letzte Änderung am 11.03.2025) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Duisdorf folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH (EnW Bonn/Rhein-Sieg) in Bonn – siehe HRRB 8421 und 8195 AG Bonn – des Inhalts, dass sie berechtigt ist, auf dem Grundstück eine Transformatorenstation zu Zwecken der allgemeinen Stromversorgung zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten und das Grundstück zur Verlegung unterirdischer, elektrischer Leitungen zu benutzen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 13. November 1958 eingetragen am 22. November 1958 in 58/2175 und über 76/2704 und 06738 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 14. März 2003.

lfd. Nr. 2: gelöscht

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 7/25). Ingetragen am 11.03.2025.

zu lfd. Nr. 1:

Zum damaligen Zeitpunkt bewilligte und beantragte die damalige Eigentümerin „Frankfurter Siedlungsgesellschaft mbH des ursprünglich im Grundbuch von Duisdorf, Band 58, Blatt 2175 eingetragenen Grundstücks „Gemarkung Duisdorf, Flur 2, Nr. 1295“ die Eintragung einer beschränkten

persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der „Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk AG“, Essen (Berechtigte zum damaligen Zeitpunkt). Hiernach ist die „Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk AG“ bzw. deren heutiger Rechtsnachfolger (zum Stichtag: „EnW Bonn/Rhein-Sieg“) berechtigt, auf dem Grundstück „Gemarkung Duisdorf, Flur 2, Nr. 1295“ eine Transformatoren-Station zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben und die dazugehörigen Versorgungsleitungen auf dem Grundstück zu verlegen. Gemäß Bewilligung vom 13.11.1958 ist *„das Zufahrts- und Zugangsrecht zur Transformatorenstation und zu den elektrischen Leitungen der „EnW Bonn/Rhein-Sieg“ zu gewährleisten und sicherzustellen. Zu diesen Zwecken ist den Beauftragten der „EnW Bonn/Rhein-Sieg“ das Betreten und Befahren des Grundstückes zur Vornahme von Schaltungen in der Transformatorenstation sowie zu Instandsetzungsarbeiten an dieser und an den elektrischen Leitungen jederzeit gestattet. Die EnW Bonn/Rhein-Sieg ist berechtigt, durch Kabelstörungen notwendig werdende Aufgrabungsarbeiten vorzunehmen.“*

Es ist davon auszugehen, dass auf dem belasteten Flurstück 1295 somit in festgelegten Abständen keine Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand der Transformatoren-Station und der verlegten Leitungen gefährden. Angaben hierzu konnten der Bewilligung jedoch nicht explizit entnommen werden.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Unterhaltung und der Betrieb der Anlage mit den Versorgungsleitungen durch den Anlagenbetreiber sichergestellt ist und hierdurch keine bzw. nur unwesentliche Beeinträchtigungen resultieren und somit auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts keinen quantifizierbaren bzw. keinen zu berücksichtigenden Werteeinfluss haben.

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 vom 08.07.2025 bestehen
keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

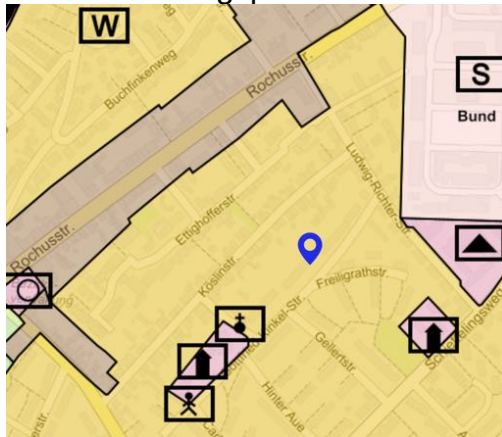
Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im
Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan: Die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum befindet sich im Einflussbereich von 2 rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Auszug Bebauungsplan 7420-21



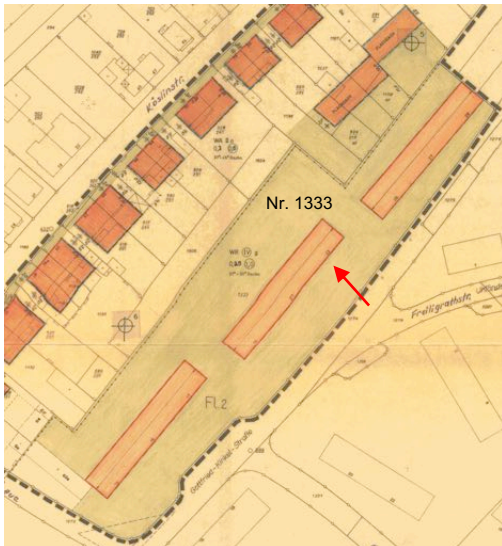
Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan 7420-21 vom 22.05.1968 „Köslinstraße“) maßgebend.

Flurstück Nr. 1333

Gottfried-Kinkel-Str. 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29

Es gelten folgende Festsetzungen:

Flurstück Nr. 1333



WR	= Reines Wohngebiet
IV	= 4-geschossig (zwingend)
g	= geschlossene Bauweise
0,25	= Grundflächenzahl (GRZ)
1,0	= Geschossflächenzahl
27° bis 33°	= Dachneigung 27° bis 33°

Es sind Baulinien festgesetzt.

Auszug Bebauungsplan 7420-3

Für die übrigen Bereiche der Liegenschaft ist der rechtskräftige Bebauungsplan 7420-3 vom 22.05.1974 „Schieffelingsweg“ mit nachfolgende Festsetzungen maßgebend:

Flurstück Nr. 1467

Gellertstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11

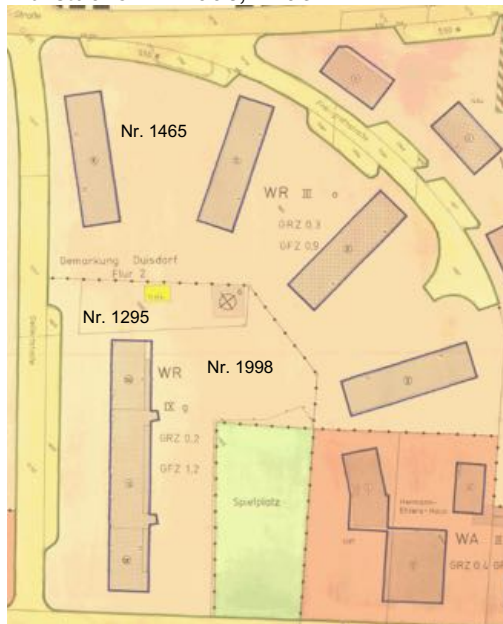
Gottfried-Kinkel-Str. 14, 16, 18

WR	= Reines Wohngebiet
II	= 2-geschossig
g	= geschlossene Bauweise
0,3	= Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	= Geschossflächenzahl

Flurstück Nr. 1467

Es sind Baugrenzen festgesetzt.

*Flurstück Nr. 1465,
Flurstücke Nr. 1998, 1295*



Flurstück Nr. 1465

*Freiligrath-Str. 2, 4, 6, 8, 10
Gottfried-Kinkel-Str. 20, 22*

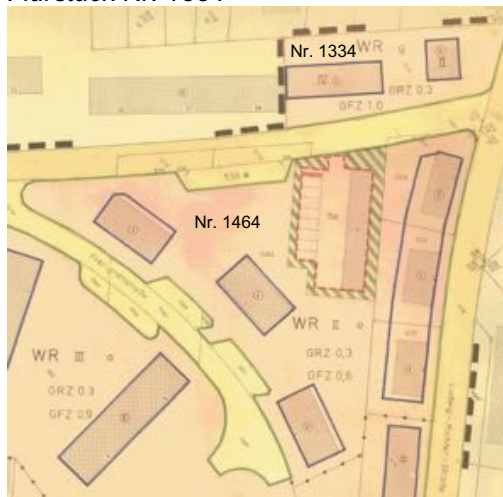
WR	= Reines Wohngebiet
III	= 3-geschossig
o	= offene Bauweise
0,3	= Grundflächenzahl (GRZ)
0,9	= Geschossflächenzahl

Flurstück Nr. 1998, Schieffelingsweg 23, 25

**Flurstück Nr. 1295, Versorgung
(Transformatorstation)**

WR	= Reines Wohngebiet
IX	= 9-geschossig
g	= geschlossene Bauweise
0,2	= Grundflächenzahl (GRZ)
1,2	= Geschossflächenzahl

*Flurstück Nr. 1464,
Flurstück Nr. 1334*



Flurstück 1464

Freiligrath-Str. 1, 3, 5

WR	= Reines Wohngebiet
II	= 2-geschossig
o	= offene Bauweise
0,3	= Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	= Geschossflächenzahl

Flurstück 1334

*Gottfried-Kinkel-Str. 31
Ludwig-Richter-Str. 18*

WR	= Reines Wohngebiet
II, IV	= 2- bzw. 4-geschossig
g	= geschlossene Bauweise
0,3	= Grundflächenzahl (GRZ)
1,0	= Geschossflächenzahl

Es sind Baugrenzen festgesetzt.

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

Satzungen:

Die Liegenschaft mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in der Stellplatzgebietszone II der Stellplatzablösesatzung der Stadt Bonn vom 24.05.2024. Hiernach beträgt der Ablösebetrag pro Pkw-Stellplatz 7.700 € und der Ablösebetrag pro Fahrradstellplatz 900 €.

Im Übrigen wird auf die Satzung vom 25.04.2024/23.05.2024 verwiesen.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag seitens der Stadt Bonn keine Stellplatzablösebeiträge für das Gesamtgrundstück zu entrichten sind.

2.6.3 Bauordnungsrecht

Die zur Einsicht zur Verfügung gestandene Bauakte war nicht vollständig; nach Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Bonn war nur ein Teil der Bauakte auffindbar. Die Baubeschreibung und die Genehmigungsunterlagen von Gebäudetyp S 2 (Gottfried-Kinkel-Str. 19, 21, 23) fehlten. Für das Mehrfamilienhaus mit dem zu bewertenden Sondereigentum lagen in der Bauakte lediglich die Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungspläne mit dem Az.145360 vom 22.07.2002 vor.

Das Gebäude mit dem zu bewertenden Sondereigentum ist Teil einer homogenen Siedlung aus den 1950er Jahren mit überwiegend II- bis IV-geschossigen annähernd baugleichen Wohnhäusern, die sich vorwiegend in der Geschosszahl sowie in der Größe und Anzahl der Zimmer (3- bis 5-Zimmer-Wohnungen) pro Wohnungen unterscheiden.

Zur Beschreibung werden daher die Unterlagen für den annähernd baugleichen Gebäudetyp M (MFH mit 24 x 3 Zimmerwohnungen) herangezogen. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit konnten der Bauakte folgende Genehmigungen entnommen werden:

- Befreiungsbeschluss Nr. 28/1956 vom 07.11.1956, „Neubau von 3 Blocks mit je 24 Wohnungen“ Hier: Überschreitung der zulässigen Geschosszahl (bei Typ M bzw. Typ S vier statt zwei Wohngeschosse);
- Bauschein Nr. 403/1956 vom 07.11.1956, „Neubau von 3 Blocks mit je 24 Wohnungen“
- Rohbauabnahme-Bescheinigung vom 25.04.1958 und vom 02.05./05.05.1958 zu Bauschein Nr. 403/56 (Block S2, S3 und N4) vom 07.11.1956 und vom 12.10.1957. Es wurden keine besonderen Mängel festgestellt.
- Gebrauchsabnahme-Bescheinigung vom 23.10.1958 zu Bauschein Nr. 403/58, Neubau eines Wohnhauses in Duisdorf, Gottfried-Kinkel-Str. 19, 21, 23 (Block S2);

Hinweis:

Die Wertermittlung wurde 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 Grundstücke der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum liegen an einer öffentlichen Straße. Nach Schreiben der Stadt Bonn vom 08.07.2025 wird mitgeteilt, dass für die Liegenschaft (Gemarkung Duisdorf, Flur 2, Flurstücke 1295, 1333, 1334, 1464, 1465, 1467, 1998) mit dem zu bewertenden Sondereigentum

- 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 Wertermittlungstichtag 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 Nachrichtlich: Kanaldichtheitsprüfung

Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der §§ 60, 61 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten; es besteht die Verpflichtung den Zustand und die Funktionsfähigkeit zu überwachen.

Durch die am 9. November 2013 in Kraft getretene Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw) müssen innerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten häusliche Abwasserleitungen, die vor dem 1. Januar 1965 errichtet wurden und industrielle oder gewerbliche Abwasserleitungen, die vor dem 01. Januar 1990 errichtet wurden, erstmals bis zum 31. Dezember 2015 überprüft werden; für alle anderen Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten verlängert sich diese Frist bis zum 31. Dezember 2020.

Außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten sind für Liegenschaften mit häuslichem Abwasser durch das Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) oder der örtlichen Entwässerungssatzung der Stadt Bonn keine Fristen festgesetzt. Die Stadt Bonn hat hierzu detaillierte Informationen samt einer Übersichtskarte veröffentlicht, die die Trinkwasserschutzgebiete Meindorf und Teileinzugsbereiche des Wasserschutzgebietes Urfeld darstellt. Sie umfassen Gebiete der Ortsteile

- Schwarz-Rheindorf
- Vilich
- Vilich-Müldorf
- Geislar
- Dransdorf
- Tannenbusch
- Buschdorf

Die Wohnanlage liegt demnach nicht im Wasserschutzgebiet. Es werden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt, im Weiteren wird unterstellt, dass zum Wertermittlungsstichtag eine Dichtheit bis zum öffentlichen Kanal vorliegt.

2.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Sondereigentum Nr. 44

Bei Sondereigentum Nr. 44 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung im 1.Obergeschoss rechts mit einem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Diele und einem Balkon mit straßenseitiger Süd-Ost-Ausrichtung. Zu der Wohnung gehört jeweils ein Abstellraum im Kellergeschoss (SN 60) und im Dachgeschoss (SN 138).

Vermietungssituation:

Die Wohnung wird zum Stichtag durch den Eigentümer (Sohn und Erbe des am 08.02.2023 verstorbenen Eigentümers Horst Holdack) 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 hat¹. 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.

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

Hinweis:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich 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 Ende der 50er Jahre errichteten Wohnanlage handelt es sich um insgesamt 34 Mehrfamilienwohnhäuser, aufgeteilt auf 17 Untergemeinschaften mit insgesamt 262 Wohnungseigentumen und 21 Teileigentumen (21 Garagen mit Pkw-Einstellplätzen). Bei dem Mehrfamilienhaus mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um ein 4-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus, das insgesamt über 8 Wohneinheiten verfügt. Im Kellergeschoss sind die Abstellräume der Wohnungseigentümer sowie die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten (u.a. Waschküche mit Trockenraum, Fahrradkeller). Zu jeder Wohnung gehört zudem ein Abstellraum im nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Die vertikale und horizontale Erschließung sämtlicher Wohnungseinheiten erfolgt über das zentral gelegene Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus • Zweispänner • 4-geschossig • Satteldach, nicht ausgebaut • Kellergeschoss
Baujahr:	Baujahr, ca. 1958
Modernisierungsmaßnahmen:	• Hauseingangstür in ca. 2000 erneuert Darüber hinaus sind keine wesentlichen Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bekannt.
Energieeffizienz:	Von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis (Auswertung des Energieverbrauchs) mit Datum vom 07.01.2019 (gültig bis 07.01.2029) zur Verfügung gestellt. U.a. sind nachfolgende Daten dem Energieausweis zu entnehmen:
	Gebäude: Gottfried-Kinkel-Str. 19 - 23 • Baujahr des Gebäudes: 1958 (<i>Jahr der Gebrauchsabnahme</i>)

- Baujahr des Wärmeerzeugers: 2004
- Anzahl der Wohnungen: 24
- Gebäudenutzfläche (A_N): 1.983,74 m²
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Fern-/Nahwärme
- Art der Lüftung: Fensterlüftung
- Art/Verwendung der erneuerbaren Energien: Keine

Verbrauchskennwert:

- Endenergieverbrauch MFH: 134 kWh/(m²a)
- Primärenergieverbrauch MFH: 174 kWh/(m²a)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchswert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15% bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

- Dach/oberste Geschossdecke: Prüfen der Dämmung des Daches;
- Oberste Geschossdecke: Prüfen der Dämmung der obersten Geschossdecke;
- Außenwand: Prüfen der Dämmung der Außenwand;
- Kellerdecke/ unterer Gebäudeabschluss: Prüfen der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses;

Darüber hinaus wurden keine Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung gemacht.

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 finden. Ein darüber hinausgehender Abschlag erfolgt nicht.

Außenansicht:

Putzfassade.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente (gem. statischen Erfordernissen)
Kellergeschoss:	Bodenplatte in Beton (gem. statischen Erfordernissen) Außenwände in Stampfbeton; Innenwände in Mauerwerk;
Umfassungswände in Obergeschossen:	Aufgehendes Mauerwerk in Zementschwemmstein;
Innenwände:	Zementschwemmstein;
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich (Trittschall- und Wärmedämm-Matten plus 3,5 cm Zementestrich);
Treppenhaus:	Geschosstreppe: Stahlbetonläufe mit aufgesattelten Stahlbetonstufen Terrazzobelag; Treppengeländer aus Metallstab (Rundprofil), gestrichen, Handlauf aus Metall mit Kunststoff-Überzug (Mipolam) Treppenhauswände: Putz gestrichen. Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung (aus 1978)

Hauseingangsbereich /Türen:

Hauseingang:

Einflügelige Hauseingangstüre im Metall- bzw. Kunststoffrahmen mit Lichtausschnitt und einseitig angeordnetem, feststehendem Seitenelement mit Lichtausschnitt, Klingeltafel und Briefkastenanlage (modernisiert ca. 2000)

Außenbereich:

Überdachung des Eingangsbereichs; Eingang mit Beleuchtung; und Klingelanlage inkl. automatischem Türöffner ausgestattet, Gegensprecheinrichtung vorhanden;

Wohnungseingangstüren:

Holzzargen mit Türblättern aus Sperrholz, kunststoffbeschichtet; zum Teil mit Türspion und Einbruchssicherung;

Dach/Ausbau:

Satteldach:

- Konstruktion: Freigespanntes Sparrenbinderdach mit aussteifendem Kehlbalken; Aussteifung durch die Ausführung der oberen Geschossdecke über dem 3.OG als Stahlbetondeckenkonstruktion mit Betonringbalken;
- Dacheindeckung: Pfanneneindeckung (ca. 30° Neigung) auf Lattung;
- Dachraum: Nicht ausgebaut, Dachkonstruktion mit Unterspannbahn, ohne Dämmung;
- Nutzung: Trockenraum und Abstellräume der Sondereigentümer, abgetrennt durch Holzlattenverschläge mit einfachen Holzlattentüren;

- Boden: Schwimmender (Zement)Estrich
- Wände zum Treppenhaus: Mauerwerk gestrichen, z.T. mit Zementputz bzw. Kalkmörtelputz
- Decke: Keine Zwischendecke zum Dachraum, sondern offen zum Gebälk und Dachpfannen;
- Dachluken/Dachfenster im Metallrahmen mit Einscheiben-Verglasung;

- Schornsteine: Mauerwerk (Ziegelstein) mit Kalkmörtelputz;
- Dachentwässerung:
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Kellergeschoss Ausbau:

- Bodenbeläge: Zementestrich ohne Belag
- Wandbekleidung: Überwiegend geweißt, tlw. Kalkmörtelputz mit Anstrich;

- Deckenbekleidung: Überwiegend geweißt;
- Kellerfenster: tlw. Metallrahmen mit Einscheibenverglasung und feststehenden Horizontalriegeln, tlw. Kellerfenster mit Metallrahmen mit Einfachverglasung und feststehendem Lochblech (Kellerabstellräume);
- Kellertüren: Überwiegend Holztüren, Abschluss zum TRH als Metalltüren lackiert; Abschlusstür der Abstellräume der Sondereigentümer als einfache Holzlattentüren ausgestattet;

3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
Elektroinstallation:	• Verteiler-/Zählerkasten im Treppenhaus: Pro Etage befinden sich die Sicherungs- und Zählerkästen der zugehörigen Wohnungseinheiten; der Verteiler-/Zählerkasten konnte nicht eingesehen werden; • Klingeltafel mit Türöffner und Sprechereinrichtung vorhanden;
Heizung:	Nah- bzw. Fernwärme, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen;
Lüftung:	Bereiche, soweit ersichtlich herkömmlich (über Fenster) belüftet.
Warmwasserversorgung:	dezentrale Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer;

3.2.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	• Kelleraußentreppe • Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.

3.2.4 Zustand des Gemeinschaftseigentums

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

Kellergeschoss, Kelleraußentreppe:

- fehlende bzw. unzureichende Dämmung der Kellergeschossdecke zu den beheizten Wohnräumen im Erdgeschoss;
- z.T. Putzschäden (Putzabplatzungen, sandendes Mauerwerk, Betonabplatzungen etc.) vorwiegend im Sockelbereich feststellbar; eine schadhafte Vertikalabdichtung der Außenwände bzw. eine schadhafte Horizontalfugenabdichtung kann nicht ausgeschlossen werden;
- Kellerfenster weisen z.T. Spuren von Korrosion auf;
- z.T. Spuren von Korrosion an den verzinkten Stahlrohren feststellbar;
- z.T. Dämmung der Fernwärmeleitungen beschädigt;

Treppenhaus:

- Allgemein: Stellenweise Putzschäden und altersbedingte Gebrauchsspuren im Bereich der Treppenhauswände;
- vereinzelt Schäden am Treppenbelag feststellbar;

Außenbereich/Außenansicht:

- z.T. Putzschäden an der Fassade feststellbar;
- Kelleraußentreppe und Sockelpodest weisen erheblichen Moosbefall auf;

WEG- Protokollen der Eigentümerversammlung am 07.08.2025, am 11.12.2024 und am 09.04.2024:

Den Protokollen der Eigentümerversammlungen konnten insbesondere nachfolgende Themenpunkte und Beschlüsse entnommen werden:

Protokoll vom 07.08.2025 und vom 09.04.2024

• Beheizung der Wohnanlage

In der Eigentümerversammlung am 09.04.2024 wurde unter Top 6 die „Erneuerung von Heizungsleitungen zwischen den Häusern Gottfried-Kinkel-Str. 18 und Gottfried-Kinkel-Str. 17“ thematisiert. Aus dem Protokoll geht hervor, dass in einer davor ergangenen Beschlussfassung die Erneuerung des defekten Teilstücks der Nahwärmeleitung zwischen dem Haus Gottfried-Kinkel-Str. 18 und Nr. 17 beauftragt wurde, da sich die Rohrleitung in einem sehr schlechten Zustand befindet. Die Hauptleitung verläuft demnach neben bzw. vor den Häusern durch den Gartenbereich und versorgt die einzelnen Häuser mittels abgehender Stichleitungen. Eine Versorgung innerhalb der

Häuser findet danach nicht statt.

Aus dem Eigentümer-Protokoll vom 09.04.2024. (Top 6) geht hervor, dass:

„Vom Alter der Rohrleitung her und aus Sicht der Ungewissheit, wann der nächste Rohrbruch kommt und ob dieser dann auch repariert werden kann, es zu empfehlen ist eine Erneuerung des Nahwärmenetzes durchzuführen oder alternativ eine Trennung der einzelnen Wohnhäuser von der Nahwärme zu planen, umso rechtzeitig reagieren zu können.“

Der hierzu herangezogene Fachgutachter hat neben einer Heizlastberechnung und einem Hydraulischen Abgleich auch die Prüfung und Gegenüberstellung verschiedene Maßnahmen der Wärmeversorgung (z.B. Abkopplung von Fernwärme, Wärmepumpen je Haus etc.) empfohlen, um auf dieser Basis eine Kosten-Nutzen Entscheidung treffen zu können. Parallel dazu hat sich die Verwaltung an die Stadtwerke Bonn (SWB) mit der Anfrage gewendet, ob diese anstatt nur einen zentralen Übergabepunkt zu betreiben, auch die einzelnen Gebäude auf ihre Kosten an das Fernwärmenetz anschließt. (s.a. Protokoll vom 09.04.2024, Top 6).

Protokoll vom 07.08.2025

Dem Top 2 „Beheizung der Wohnanlage“ in der Eigentümerversammlung am 07.08.2025 ist zu entnehmen, dass hinsichtlich der zukünftigen Beheizung der Wohnanlage derzeit als einzig sinnvolle Variante in Betracht kommt, künftig die Nahwärmeversorgung zu nutzen. Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.08.2025 geht hervor, dass es aktuell keine Problemlagen hinsichtlich undichter Versorgungsleitungen des Heizungssystems gibt. In Abstimmung mit dem Beirat wird die Verwaltung nun die Möglichkeiten einer Innensanierung der Rohrleitungen mittels Inlinerverfahren prüfen lassen. Aufgrund einer weiteren Besichtigung der Heizungsanlage im Haus Schieffelingsweg 23 musste jedoch festgestellt werden, dass die technischen Einrichtungen auf jeden Fall zwingend sanierungsbedürftig sind. Da es sich hier um ein sehr umfangreiches Projekt handeln wird, werden die zu treffenden Entscheidungen ggf. in einer außerordentlichen Versammlung zu beschließen sein.

Protokoll vom 07.08.2025

- **Verlängerung des vorhandenen Jahresgesamtwirtschaftsplan nebst den jeweiligen Jahreswirtschaftsplänen**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die unveränderte Fortführung des Wirtschaftsplans 2024.

- **Beauftragung und Ausführung erforderlicher Baumpflege und Baumfällarbeiten**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die erforderlichen Baumpflege- und Baumfällarbeiten zu Kosten i.H.v. 6.369,48 € brutto zu beauftragen. Die Finanzierung soll zu Lasten der laufenden Mittel der Gemeinschaft erfolgen.

- **Beschlussfassung über die Neuabdichtung des Balkons der Wohnung 37, Gottfried-Kinkel-Str. 21, 2.OG links**

Die auf dem Balkon befindliche Beschichtung zeigt erhebliche Risse. Dieses führt zum Eindringen von Feuchtigkeit in die Balkonkonstruktion mit der Folge von weiteren Schäden an der Bausubstanz. Eine Neuabdichtung des Balkons ist daher erforderlich.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die erforderlichen Ausführung der im vorliegenden Angebot beschriebenen Arbeiten zur Neuabdichtung des Balkons der Whg. Nr. 37, Gottfried-Kinkel-Str. 21, 2.OG links zu Kosten i.H.v. 9.139,03 € brutto zu beauftragen. Die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.24 beträgt 131.534,09 €. Die Finanzierung soll zu Lasten der Erhaltungs- und Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft 2 (Gottfried-Kinkel-Str. 19, 21, 23) erfolgen.

Protokoll vom 11.12.2024

- **Umstellung von Kabelverträgen – ab dem 01.07.2024**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beauftragt den Verwalter mit der fristgerechten Kündigung des aktuellen Kabelfernsehvorsorgungsvertrages mit der Firma Vodafone zum 30.06.2024 / 31.12.2023. Die Verwalterin wird

bevollmächtigt mit der Firma Vodafone den erforderlichen Gestattungsvertrag abzuschließen, damit die Möglichkeit zum Abschluss von Einzelverträgen eingeräumt, und die Übernahme bestehender Telefon- und Internetanschlüsse garantiert werden kann. Zukünftig entstehende Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung der Kabelfernsehhausverkabelung werden über die laufenden Bewirtschaftungskosten der Gemeinschaft finanziert und nach dem, in der Teilungserklärung vorgegebenen Verteilerschlüssel umgelegt.

- **Beschlussfassung über die Genehmigung der Montage von Balkonkraftwerken**

Den Eigentümern wird die Anbringung einer Stecker-fertigen Mini-PV-Anlage am Geländer des Balkons im Bereich der Wohnung auf ihre Kosten gestattet. Bezüglich Details und Auflagen wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.12.2024 verwiesen.

- **Anstrich des Treppenhauses Nr. 23**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Ausführung der im vorliegenden Angebot beschriebenen Arbeiten zum Anstrich des Treppenhauses Gottfried-Kinkel-Str. 23 zu Kosten i.H.v. 4.400 € brutto inkl. 10 % für Unvorhergesehenes sowie 5,95 % Sonderevergütung für Baubegleitung zu beauftragen. Die Finanzierung soll zu Lasten der Erhaltungs- und Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft 2 erfolgen.

Protokoll vom 09.04.2024

- **Erforderliche Erhöhung des Balkonbrüstungsgeländers der WE-Nr. 47.**

Das Balkonbrüstungsgeländer der Wohnung Nr. 47 (Haus Gottfried-Kinkel-Str. 23, 3.OG, links) entspricht nicht den Vorgaben der Bauordnung NRW. Die Balkon Geländerhöhe beträgt weniger als 90 cm. An anderen Balkonen in der Wohnanlage wurden Balkongeländer bereits in der Vergangenheit nachträglich erhöht.

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die erforderliche Erhöhung der

Balkonbrüstung an der Wohnung Nr. 47 zu Kosten i.H.v. maximal 1.000 € brutto zu beauftragen. Die Finanzierung soll zu Lasten der Erhaltungs- und Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft 2 erfolgen.

- **Montage bzw. Ergänzung fehlender Lichtschachtabdeckungen**

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die Lieferung und Montage von sechs Stück fehlender Lichtschachtabdeckungen an den Häusern Gottfried-Kinkel-Straße 19, 21, 23 zu Kosten i.H.v. maximal 3.400 € brutto zu beauftragen. Die Finanzierung soll zu Lasten der Erhaltungs- und Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft 2 erfolgen.

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

Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist dem Alter entsprechend als durchschnittlich zu bewerten. Insgesamt besteht Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, der nach Erfordernis und nach Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft beseitigt werden soll. Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft bzw. den betroffenen, jeweiligen Untergemeinschaften abgedeckt sind.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanal-, Elektro- und Telefonanschluss, Nah-/Fernwärmeanschluss, Wegebefestigung, Treppenanlage, Pflasterungen, Einfriedungen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Müllstation;

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 44 im 1.OG, rechts*Anmerkung:*

Die Angaben wurden den in der Teilungserklärung beigefügten Grundrissplänen entnommen und dienen zur Orientierung.

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

1.Obergeschoss rechts, süd-östliche Ausrichtung des Balkons zur Straße; je ein Abstellraum im Kellergeschoss und im Dachgeschoss;

Raumaufteilung/Orientierung:

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung mit folgender Aufteilung:

Wohn-/Nutzfläche

• Eltern, ca.	=	15,04 m ² (NW)
• Kind, ca.	=	10,98 m ² (SO)
• Wohnen, ca.	=	19,24 m ² (SO)
• Küche, ca.	=	6,65 m ² (NW)
• Bad, ca.	=	4,39 m ² (NW)
• Flur, ca.	=	2,38 m ² (innenliegend)
• Diele/Essplatz, ca.	=	10,94 m ² (innenliegend)
• <u>Balkon (Ansatz 25 %), ca.</u>	=	<u>1,51 m² (SO)</u>
• Wohnfläche	=	71,13 m ²
Putzabzug	x	0,97
Wohnfläche_{1.OGr} rd.	=	69,00 m²

Die Wohnfläche wurde anhand der in der Bauakte beigefügten Grundrisse der Genehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1956 und der Teilungspläne vom 22.07.2002 auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoflV) ermittelt und mit den Angaben in der Bauakte plausibilisiert. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. Der ermittelte Wert stimmt mit den Angaben in der Bauakte (69,17 m²) hinreichend überein. Ein Aufmaß wurde vor Ort nicht durchgeführt.

Die Nutzfläche des Abstellraums SN 60 im Kellergeschoss wird auf Grundlage der Teilungspläne in der Bauakte in einer Größe von rd. 5,90 m² ermittelt. Die Nutzfläche des Abstellraums SN 138 im Dachgeschoss wird auf Basis des zur Verfügung gestellten Teilungsplanes mit rd. 14,80 m² abgeschätzt.

Bauzahlen:**Brutto-Grundfläche:**

- wertrelevante Geschossfläche, geschätzt:
rd. 25.200 m²
- wertrelevante Geschossflächenzahl, rd. 0,65

Wohn-/Nutzfläche:

- Wohnfläche, rd. 69,00 m²
- Abstellraum im Kellergeschoss, rd. 5,90 m²
- Abstellraum im Dachgeschoss, rd. 14,80 m²

Hinweis:

Berechnungsgrundfläche zur Ermittlung von Wohn-

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

Anmerkung:

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

Es ist nicht auszuschließen, dass sich in der Örtlichkeit Abweichungen bei den tatsächlichen Wohn-/Nutzflächen und der Aufteilung im Vergleich zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergeben können. Es ist daher an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nur um eine Schätzung handelt und verbindliche Flächenangaben nur im Rahmen einer durchzuführenden maßlichen und technischen Bestandsaufnahme möglich ist. Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und für die Bewertung ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss ist zweckmäßig und genügt durchschnittlichen Wohnungsansprüchen.

Besonnung/Belichtung:

Besonnung und Belichtung ist aufgrund der Süd-Ost- bzw. Nord-West-Ausrichtung als normal einzuschätzen.

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat in Diele und Schlafzimmer, PVC-Bodenbelag in der Küche, Fliesen im Bad, übrige Bereiche Teppich.
Wandbekleidungen:	Fliesen raumhoch im Bad, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich der Küche als Spritzschutz, übrige Bereiche Raufaser, Tapete.
Deckenbekleidungen:	Putz;
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung, Dreh-/Kippbeschläge (Baujahr 1978); Hinweis: Im Fall einer energetischen Sanierung der Fensterelemente wird aufgrund des vorherrschenden bauzeittypischen Gebäude(alt)bestands die Erstellung eines Lüftungskonzeptes empfohlen.
Türen:	Wohnungseingang: Holztür, einfacher Beschlag, weiß gestrichen, Zylinderschloss und Türspion sowie nachträglich angebrachte Einbruchsicherung; Innentüren: Holztüren bzw. Füllungstüren in Holz mit Glasausfachung, Holzzargen; Türen der Abstellräume: Holzlattentüren (Keller- und Dachgeschoss).
sanitäre Installation:	Einbaudusche mit feststehendem Spritzschutz aus Acryl-Glas o.glw., Hänge-Waschbecken mit Untertisch, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Radiator, Warmwasser über Durchlauferhitzer in der Küche; • Sanitärobjekte (weiß), • Bodenbelag: Fliesen anthrazit • Wandfliesen (raumhoch, hell); <i>Sanitäre Installationen und Fliesen, augenscheinlich innerhalb der letzten Jahre modernisiert; zeitgemäße Ausstattung und Qualität.</i>

Elektroinstallation:	Einfache Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum; Elektro-Sicherungskasten pro Geschoss und Sondereigentum im Treppenhaus; Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage;
Keller- und Dachgeschoss:	Kellergeschoss, Abstellraum SN 60: Boden: Zementestrich gestrichen Wände: Mauerwerk, gekalkt bzw. Beton gestrichen Decke: Beton/ Putz gestrichen Abschlusstür: Holzlattentür Dachgeschoss, Abstellraum SN 138: Die Abstellräume sind als Holzverschläge ausgebildet. Boden: Zementestrich gestrichen Wände: Holztrennwände Decke: Kein oberer Deckenabschluss vorhanden, sondern zum Dachraum offen;

3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile:	<u>Balkon:</u> Betonplatte, Balkenteppich (PVC, grün), Betonbrüstung mit Brüstungsgeländer, Außen- und Innenseite verputzt und gestrichen, Oberer Abschluss der Betonbrüstung mit Zinkabdeckung;
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.
Modernisierungsmaßnahmen:	• Bad augenscheinlich modernisiert, Zeitpunkt unbekannt. • Bodenbelag in Diele und Schlafzimmer augenscheinlich erneuert, Zeitpunkt unbekannt; Darüber hinaus sind keine weiteren Modernisierungsarbeiten bekannt.
Bauschäden und Baumängel:	Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten, u.a. folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar: • Fenster z.T. verzogen; • Insbesondere im Schlafzimmer, Küche und Bad z.T. erhebliche Schimmelbildung an den straßenseitigen Außenwänden und im Übergangsbereich Wand/Decke sowie an den Fensterlaibungen;

Allgemeinbeurteilung des Gemeinschafts- und des Sondereigentums:

Der überwiegend altersentsprechende bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums entspricht nicht den erhöhten, energetischen Anforderungen des zum Stichtag geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Für die zu bewertende Wohnung besteht Instandhaltungs- und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

- Kellerraum SN 60
- Dachgeschossraum SN 138

Darüber hinaus sind keine Sondernutzungsrechte bzw. sonstige Regelungen, die das zu bewertende Sondereigentum betreffen, bekannt.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Keine wertrelevanten Erträge 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

Anmerkung:

Wie in Abschnitt 2.5. bereits erwähnt, obliegt die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Abweichend von § 16 WEG bilden die Eigentümer der jeweiligen Untergemeinschaften hinsichtlich Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung jeweils eigene, selbstständige Gemeinschaften mit der Maßgabe, dass Kosten und Lasten am gemeinschaftlichen Eigentum, die auf die jeweilige Untergemeinschaft entfallen, ausschließlich auf die Wohnungseigentümer zu verteilen sind, die der

betreffenden Untergemeinschaft angehören. Im Übrigen wird auf die Teilungserklärung sowie auf die Beschlussfassungen der WEG, insbesondere auf die in der Eigentümerversammlung der WEG aufgeführten Abrechnungseinheiten verwiesen (s.a. Abschnitt 2.4 u. 3.2.4 des Gutachtens sowie Eigentümerprotokolle).

Hausgeld und Rücklagen:

Hausgeld und Rücklage gem. Wirtschaftsplan 2024 (01.01.24 bis 31.12.24):

Gemäß Angaben der WEG-Verwaltung:

Hausgeld:

Wohnungseigentum WE Nr. 7 430,00 Euro/Monat
davon Zuführung in die Rücklage: 37,94 Euro/Monat

Wohnungseigentümergeinschaft:

- Instandhaltungsrücklage (IR) der Untergemeinschaft UG 2 beträgt zum 31.12.24 131.534,09 €.

Hinweis:

Es lag lediglich der Wirtschaftsplan für den Abrechnungszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 sowie Angaben aus dem WEG-Protokoll der letzten Eigentümerversammlung vom 07.08.2025 zur Verfügung. Gemäß TOP 4 des letzten Protokolls erfolgte der Beschluss der WEG den Wirtschaftsplan 2024 unverändert im Jahr 2025 fortzuführen.

Interessenten wird empfohlen, die Angaben zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümergeinschaft und das ggf. Bestehen von Rückständen 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 **38/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung im Hause Gottfried-Kinkel-Straße 23 im Aufteilungsplan mit **Nr. 44** bezeichnet,

Grundbuch <i>Duisdorf</i>	Blatt 7614	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Duisdorf</i>	Flur 2	Flurstück 1295, Gebäude- und Freifläche, Versorgung, Gellertstraße,	Fläche 772 m ²
	2	1333, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Gottfried-Kinkel-Straße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29,	8.548 m ²
	2	1464, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Freiligrath-Straße 1, 3, 5,	4.975 m ²
	2	1465, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Freiligrath-Straße 2, 4, 6, 8, 10, Gottfried- Kinkel-Straße 20, 22	9.841 m ²
	2	1467, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Gellertstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, Gottfried-Kinkel- Straße 14, 16, 18	7.787 m ²
	2	1334, Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Gottfried-Kinkel-Straße 31, Ludwig-Richter- Straße 18	1.381 m ²
	2	1998, Gebäude- und Freifläche, Schieffelingsweg 23, 25, groß: 54,89 a	5.489 m ²
			38.793 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 10.09.2025 mit rd.

201.000,00 €

in Worten: zweihunderteintausend 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 28.11.2025

(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

53123 Bonn, Gottfried-Kinkel-Str. 23



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 Autostraßen ausgespart. Der Kartenausschnitt 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: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1

Stadtplan on-geo

53123 Bonn, Gottfried-Kinkel-Str. 23



Geoport



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:100.000 angeboten.

Dieses Kartematerial 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.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

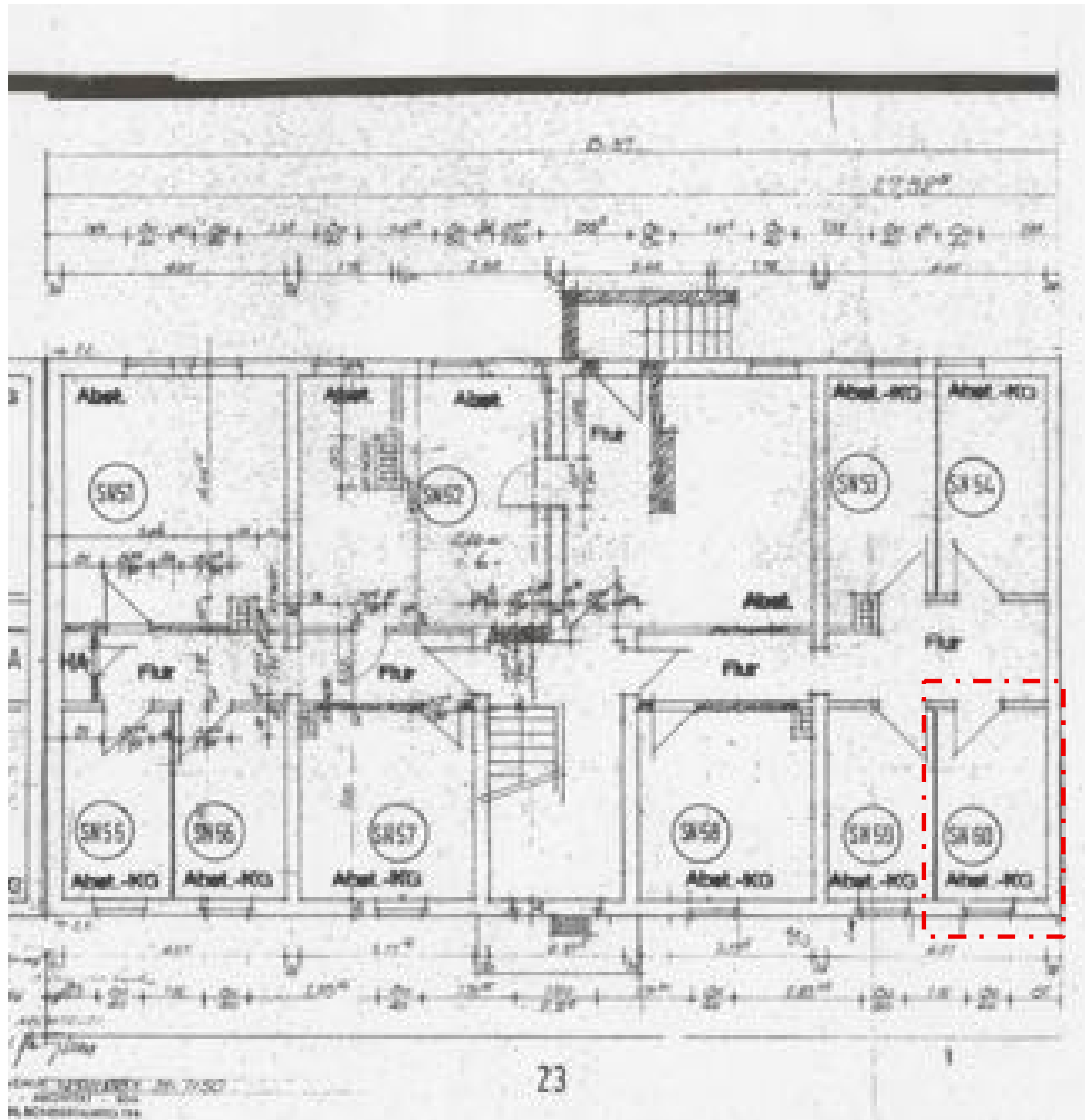
Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

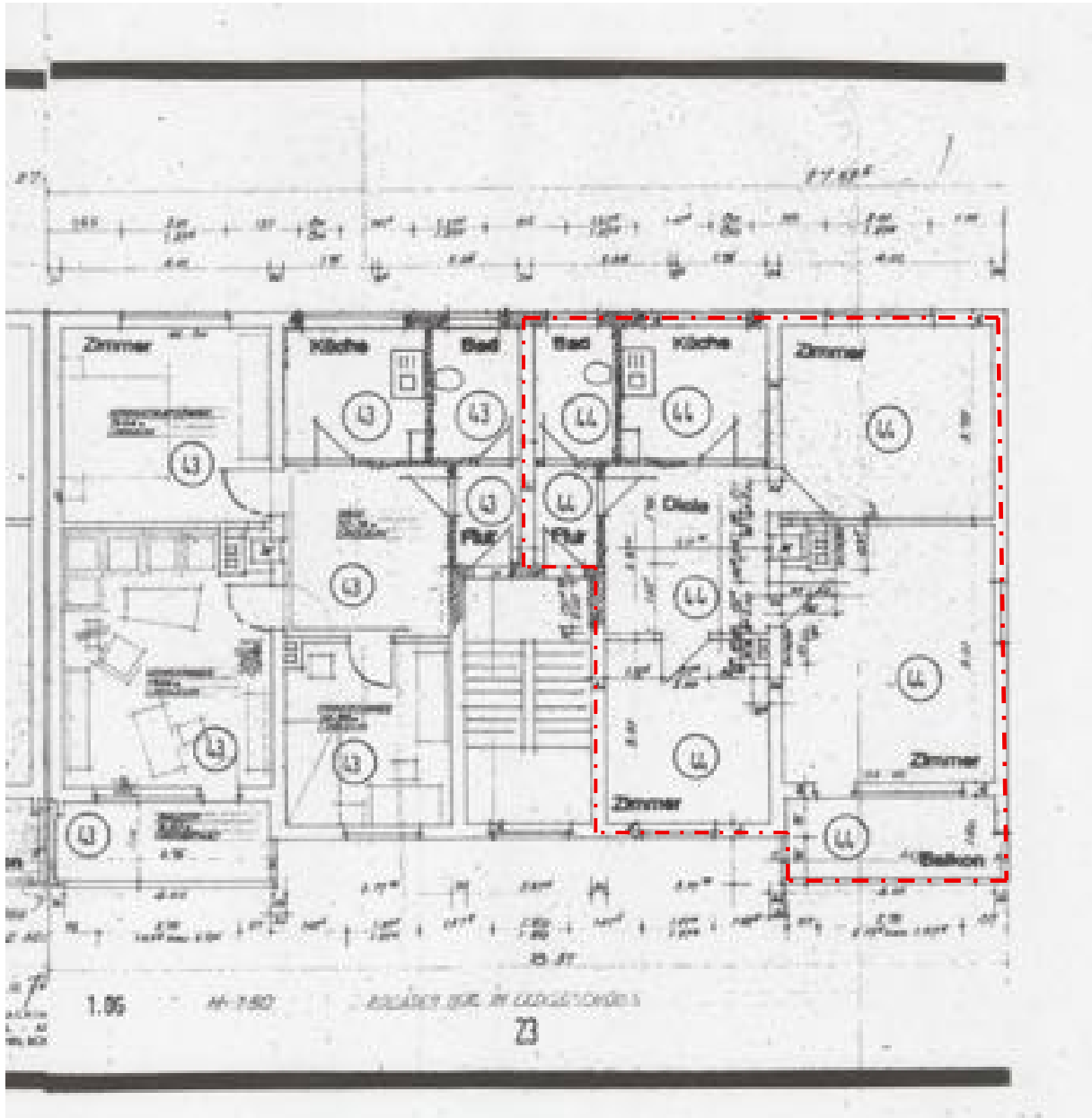
Seite 1 von 4

Grundriss Kellergeschoss

Kellergeschoss
Abstellraum SN 60

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

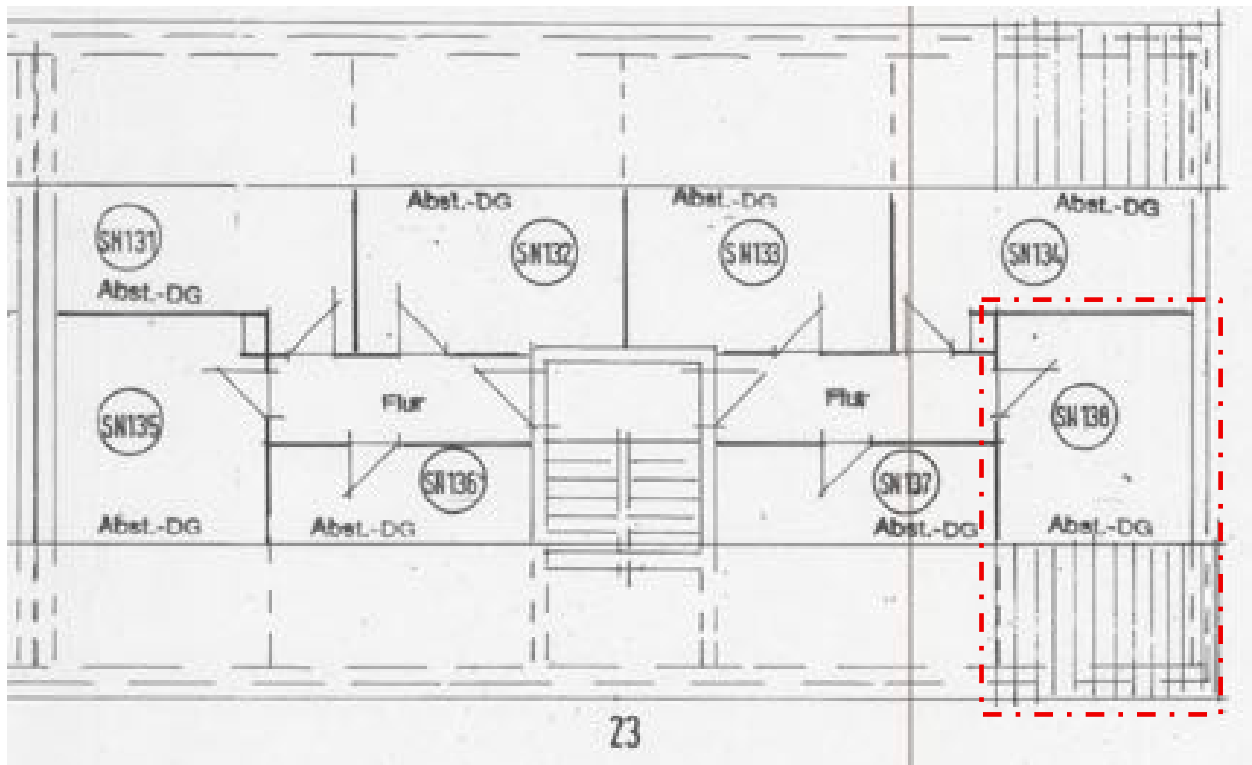
Seite 2 von 4

Grundriss 1.Obergeschoss

1.Obergeschoss
Wohnungseigentum Nr. 44 (1.OG rechts)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

Grundriss Dachgeschoss

Dachgeschoss
Abstellraum SN 138

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

Schnitt