

Dipl.-Ing. Petra Schotten



Sachverständigenbüro Schotten
Strangheidgesweg 49
53347 Alfter

Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

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

e-mail: petra.schotten@t-online.de
www.immocheck-kölnbonn.de

Datum: 11.12.2024
Az.: G14/2024

GUTACHTEN *(Internetversion)*

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

53229 Bonn, Drosselstr. 12



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **22.10.2024** ermittelt mit

rd. **780.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

223 K 11/24

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 5 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 7 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 8 |
| 2.1 | Lage | 8 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage..... | 8 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 9 |
| 2.1.3 | Beurteilung der Lage | 10 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 11 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 11 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 13 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 14 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 14 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 14 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 15 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation..... | 16 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 17 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 17 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 17 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 17 |
| 3.2 | Wohngebäude | 18 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 19 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 21 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 23 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 24 |
| 3.2.5 | Raumausstattung und Ausbauzustand | 25 |
| 3.2.6 | Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 25 |
| 3.2.7 | Zustand des Gebäudes | 26 |
| 3.3 | Außenanlagen | 26 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 27 |
| 5 | Verkehrswert..... | 27 |

| Übersichtsblatt: | |
|--------------------------------------|---|
| Bewertungsobjekt: | Bebautes Grundstück. |
| Kurzbeschreibung: | <p>Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein in ca. 1974 einseitig an die Grundstücksgrenze errichtetes Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Zur Erfüllung der damaligen planungsrechtlichen Vorgaben wurde der Baukörper nicht in allen Teilen zweigeschossig, sondern im Bereich des grenzständigen Nachbarwohnhauses ebenfalls nur eingeschossig ausgeführt.</p> <p>Eine Besichtigung der Liegenschaft konnte nur eingeschränkt von der Straßenseite aus vorgenommen werden. Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses gelang nicht. Die Bewertung erfolgt daher nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Garage und Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Zustand. Ausgehend von den zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Besichtigungsmöglichkeiten wird von einer durchschnittlichen Ausstattung und einem dem Alter entsprechenden, baujahrestypischen baulichen Zustand ausgegangen. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) werden am Ende des Gutachtens mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.</p> |
| Grundbuch- und Katasterangaben: | Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Beuel Blatt 21039, lfd. Nr. 1, Gemarkung Beuel, Flur 74, Flurstück 486, Gebäude- und Freifläche, Drosselstr.12. |
| Wertermittlungsstichtag: | 22.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Ortstermin: | 22.10.2024 |
| (Ursprungs-)Baujahr: | ca. 1974 |
| Wohn-/Nutzfläche: | ca. 196 m ² |
| Grundstücksgröße (gesamt): | rd. 1.115 m ² |
| Mietverhältnisse: | eigengenutzt |
| Lasten und Beschränkungen in Abt. II | keine |
| Baulasten: | keine |
| Altlasten: | keine |

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Wertermittlung: | |
| • Bodenwert (Gesamtgrundstück), rd. | 601.000,00 € |
| • Rohertrag, rd. | 23.304,00 € |
| • Bewirtschaftungskosten, rd. | 3.821,88 € |
| • boG, rd. | -100.000,00 € |
| • Ertragswert, rd. | 779.000,00 € |
| • Sachwert, rd. | 780.000,00 € |
| • Verkehrswert, rd. | 780.000,00 € |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Bebautes Grundstück.

Objektadresse: Drosselstr. 12
53229 Bonn

Grundbuch- und Katasterangaben: Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Beuel Blatt 21039,
Ifd. Nr. 1, Gemarkung Beuel, Flur 74, Flurstück 486,
Gebäude- und Freifläche, Drosselstr. 12 (11,15 a)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

Auftragseingang vom 07.08.2024

Eigentümer: xxx

Mieter: Zum Wertermittlungsstichtag wird davon ausgegangen, dass das zu bewertende Wohnhaus durch den Eigentümer eigengenutzt wird.

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: 22.10.2024 (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.

| | |
|---|--|
| Qualitätsstichtag: | 22.10.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag) |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 22.10.2024 |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Außenbesichtigung (Anscheinsgutachten) durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts gelang nicht. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | <ul style="list-style-type: none">• xxx• die Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten |
| Amtliche Hausnummer: | Drosselstr. 12, 53229 Bonn |
| Art und Inhaber des Gewerbeobjektes: | Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war in der zu bewertenden Liegenschaft keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar. |
| Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB | Nicht bekannt. Zubehör oder gewerbliches Inventar konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | <p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 29.05.2024 (letzte Änderung am 18.10.2010) <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersichtskarte• Stadtplanausschnitt• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 02.12.2024• Amtliche Bauakte der Stadt Bonn |

- 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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 01.08.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen.

Das Gutachten soll u.a. auch folgende Angaben und Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber);
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen;
(siehe Abschnitt 1.3)

- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen;
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis;
- Angabe zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
(siehe Abschnitt 2.3 bis 2.5)

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 01.10.2024 über den am 22.10.2024 vorgesehenen Ortstermin in Kenntnis gesetzt. An diesem Termin konnte jedoch keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Sondereigentums durchgeführt werden, da der Eigentümer nicht zu dem Ortstermin erschienen ist. Die Besichtigungsmöglichkeiten beschränkten sich an diesem Termin daher lediglich auf eine straßenseitige Außenbesichtigung der Liegenschaft. Im Anschluss an die am 22.10.2024 durchgeführte Außenbesichtigung erfolgte ein weiterer vergeblicher Versuch eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nachzuholen. Eine Innenbesichtigung gelang jedoch bislang nicht, so dass das Gutachten auf Basis der am 22.10.2024 durchgeführten Außenbesichtigung zu erstellen ist.

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt daher überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und dass Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf) werden am Ende des Gutachtens mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt. Einem Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition dringend eine Innenbesichtigung empfohlen.

Hinweis:

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung**2.1 Lage****2.1.1 Großräumige Lage**

| | |
|---|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Ort und Einwohnerzahl: | Kreisfreie Stadt Bonn (ca. 331.885 Einwohner) Ortsteil Holtorf (1.853 Einwohner) im Stadtbezirk Beuel (ca. 68.642 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Sankt Augustin (ca. 4,6 km entfernt) Köln (ca. 35,22 km entfernt) Bonn (ca. 10,95 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 61,9 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Ramersdorf (ca. 2,4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bonn Hbf (ca. 13,58 km entfernt) Siegburg Hbf (ca. 7,2 km entfernt) Bonn-Oberkassel Mitte Bf (ca. 2,1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 16,9 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

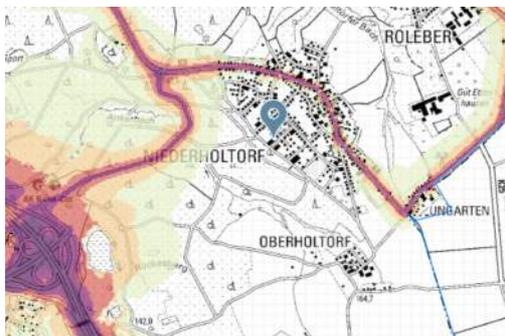
Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk „Beuel“, der alle rechtsrheinischen Ortsteile von Bonn umfasst.

Der Stadtbezirk Beuel reicht im Norden an die Siegmündung, Niederkassel und Troisdorf, im Osten grenzt Beuel an Sankt Augustin und im Süden an Königswinter. Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Ostseite des Naturschutzgebietes Ennert im Ortsteil Holtorf, der die Dörfer Oberholtorf, Niederholtorf und Ungarten umfasst. Der Ortsteil ist umringt von den Ortsteilen Pützchen/Bechlinghoven und Holzlar im Norden, Hoholz im Westen sowie Oberkassel, Ramersdorf und Küdinghoven im Westen und grenzt im Süden an den Ortsteil Oberkassel und an Vinxel, einem Ortsteil der Stadt Königswinter im Rhein-Sieg-Kreis. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dorf Niederholtorf, unmittelbar an der Waldgrenze des Naturschutzgebietes Ennert. Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in fußläufiger Nähe. Darüber hinaus orientiert sich der Ortsteil nach Beuel und nach Bonn-Innenstadt, die neben den vorhandenen öffentlichen Verkehrsmitteln über die Bundesstraße B56 sowie der Bundesstraße B42 und den Bundesautobahnen A59 und A565 gut erreichbar sind.

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

Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise.

Beeinträchtigungen:



Auszug Lärmkarte: 24h-Pegel Straße

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Drosselstraße“. Überdurchschnittliche Immissionen oder sonstige Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrnehmbar. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die Lärmkarten zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an.

Legende



In der 16. Verkehrslärmschutzverordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt, die beim Ausbau von Straßen in Wohngebieten nicht überschritten werden sollen:

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

Für das Bewertungsobjekt sind keine beeinträchtigenden Lärmpegel verzeichnet.¹

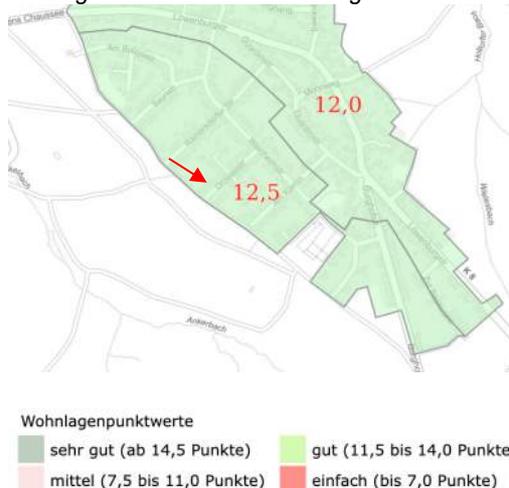
Topografie:

Ebene Lage, Gartenseite mit Nord-West-Ausrichtung.

2.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Auszug aus der Bonner Wohnlagenkarte 2023



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 Wohnlagenkarte

¹ Siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal)

weist hiernach für die betreffende Zone eine gute Lage aus (Mietlage 3, Lagewertpunkt 12,5).

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Gemarkung Beuel, Flur 74, Flurstück 486, Drosselstr. 12,

- tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche
- mittlere Grundstücksbreite, rd. 20,20 m
- mittlere Grundstückstiefe, rd. 55,20 m
- Grundstücksfläche: 1.115 m²

Bemerkung:

- regelmäßige, rechteckige Grundstücksform mit Übertiefe
- Grenzbebauung des Grundstücks

Auszug aus tim-online.de



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Bewertungsobjekt wird über die Anliegerstraße „Drosselstraße“ erschlossen.

Straßenausbau:

- Voll ausgebaut,
- Fahrbahn aus Bitumen
- Beidseitig Gehwege vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Stellplätze:

Im öffentlichen Straßenraum bestehen im begrenzten Umfang Parkmöglichkeiten. Die zur Liegenschaft gehörende Garage bietet Platz für 2 Pkw-Stellplätze. Eine weitere Stellplatzmöglichkeit wäre auf dem Hausgrundstück aufgrund des bestehenden Flächenangebots grundsätzlich denkbar. Ausgehend von der zum Stichtag realisierten Nutzung bleibt diese jedoch in der weiteren Betrachtung unberücksichtigt.

**Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten,
Überbau:**

Das Wohnhaus wird auf der einen Seite von einer Grenzbebauung umschlossen, auf der anderen Seite wurde entsprechend dem Bebauungsplan eine offene Bebauung realisiert. Im Bauwuch ist eine grenzständige Doppelgarage errichtet worden.

Anmerkung:

Ausgehend vom zum damaligen Zeitpunkt geltenden Planungsrecht musste zur Genehmigung des Bauvorhabens eine architektonische Lösung gefunden werden, die sowohl einen befriedigenden Anschluss an die eingeschossige Nachbar-Grenzbebauung als auch eine Überleitung zu der planungsrechtlich geforderten offenen, II-geschossigen Bebauung darstellt. Lt. Bauakte wurde aufgrund der bestehenden Zwänge die rückwärtige (damalige) Baulinie überschritten. Im nachfolgenden Bebauungsplan vom 23.11.1979 (s.a. *Abschnitt 2.5.2*) stimmt die rückwärtige Baugrenze mit der rückwärtigen Gebäudegrenze überein.

Überbau:

Eine etwaige Überbauung der Grundstücksgrenzen konnte im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten nicht festgestellt werden. Aus dem vorliegenden Auszug aus dem Grundbuch und der Liegenschaftskarte konnte ebenfalls kein diesbezüglicher Hinweis entnommen werden.

Darüber hinaus bestehende besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

**Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):**

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.

Altlasten: Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.11.2024 ist das Grundstück „Gemarkung Beuel, Flur 74, Flurstück 486, Drosselstr. 12, 53229 Bonn“ weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungsverdachtsflächen, 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 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 29.05.2024 (letzter Eintrag 18.01.2010) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Beuel, Blatt 21039 keine Eintragungen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen oder (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft der Behörden nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftl. Auskunft vom 18.10.2024 bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis (s.a. Anmerkung zur Baulast in Abschnitt 2.5.3).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

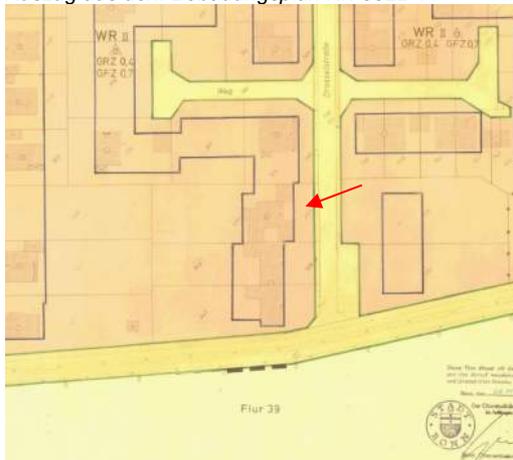
Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 8322-11 „Löwenburgstraße“ mit Datum vom 23.11.1979 vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen. Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8322-11



| | | |
|---------|---|--|
| WR | = | Reines Wohngebiet |
| II | = | max. 2-geschossig |
| GRZ 0,4 | = | Grundflächenzahl 0,4 |
| GFZ 0,7 | = | Geschossflächenzahl 0,7 |
| △ | = | offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |

Textliche Festsetzungen, u.a.:

- Alle Garagen und Stellplätze sind, sofern nicht im Bebauungsplan besonders festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. im Bauwuch unterzubringen. Ausnahmsweise können einzelne Garagen und Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gestattet werden. Der Abstand zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,00 m betragen. Kellergaragen sind unzulässig, wenn deren Zufahrten Geländeschnitte im Vorgarten bedingen.
- Im gesamten Plangebiet sind Gebäude mit Flachdach nicht zulässig.

- Die Dachneigung muss zwischen 28° und 38° liegen.
- Drenpel sind nur bei 1-geschossigen Wohngebäuden mit Sattel- oder Walmdach bis zu einer max. Höhe von 0,5 m zulässig.

Im Bebauungsplan sind Baulinien- bzw. Baugrenzen festgelegt. Im Übrigen wird auf den Bebauungsplan und auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen.

Anmerkung:

Aus der Bauakte (Erläuterung zum Dispensantrag vom 19.07.1972) geht hervor, dass das Bauvorhaben zum damaligen Zeitpunkt in nachfolgenden Punkten dem damaligen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 83 22 -16 widersprach:

- *Baukörper überschreitet die hintere Baugrenze um 1,70 m bzw. um 3,20 m.*
- *Der Baukörper ist nicht in allen Teilen zweigeschossig geplant.*
- *Anstelle eines Satteldaches ist ein Flachdach geplant (Ausnahme wegen Baulast möglich).*
- *Die Kragplatte (gartenseitiger Dachüberstand) überschreitet die hintere Baugrenze um 3,30 m bzw. um 5,30 m.*
- *Der Abstand zwischen den gegenüberliegenden Gebäudeteilen beträgt statt 5,00 m nur 4,40 m.*

Der Befreiungsbescheid wg. vorgenannter Abweichungen wurde mit Datum vom 07.02.1973 erteilt.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Baulast vom 29.08.1967 über die bestehende Verpflichtung zur „Doppelhausbebauung zum Grundstück Drosselstr. 14, Gemarkung Beuel, Flur 74, Flurstück 306“.

Anmerkung:

Wie in Abschnitt 2.5.1 erwähnt, besteht nach schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn aktuell keine Eintragung im Baulastenverzeichnis mehr, da vermutlich mit Rechtskraft des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 8322-11 am 23.11.1979 von Amts wegen auf die Baulast verzichtet werden konnte.

- Bauantrag vom 13.03.1972: Lt. Bauakte ergab eine Prüfung des Bauantrags durch die Bauaufsichtsbehörde, dass das Bauvorhaben in mehreren Punkten dem zum damaligen Zeitpunkt rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 8322-16 der ehemaligen Stadt Beuel vom 6.9.1968 widersprach und daher ein Dispensantrag erforderlich wurde (s. Abschnitt 2.5.2).
- Befreiungsbescheid vom 07.02.1973: Zustimmung zum Dispensantrag vom 19.07.1972/15.12.1972 (s. Abschnitt 2.5.2).
- Bauschein Nr. 810 182 vom 17.03.1972 „Neubau eines Einfamilienhauses“
- 1.Nachtragsbauschein Nr. 810 182 vom 12.04.1973 „Herstellung einer Entwässerungsanlage“
- 2.Nachtragsbauschein Nr. 810 182 vom 18.06.1973 „Neubau eines Einfamilienhauses: Nachtrag zur Stahltreppe“
- 3.Nachtragsbauschein Nr. 810 182 vom 01.07.1974 „Neubau eines Einfamilienhauses: Errichtung einer Ölfeuerungsanlage mit oberirdischem Lagerbehälter für Öl“
- Rohbauabnahmeschein vom 22.10.1973/09.11.1973
- Grenzbescheinigung vom 01.10.1973, dass „(...) keine Grenzüberschreitungen vorliegen.“
- Schlussabnahmeschein vom 22.07.1974/23.07.1974

Hinweis:

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Bonn vom 18.10.2024 wird bescheinigt, dass für das Grundstück

- ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. 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.

Hinweis:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag das Wohngebäude durch den Eigentümer bewohnt wird.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen. Ein eventuell angebrachter Abschlag stellt nicht die tatsächlich zu erwartenden Kosten zur Beseitigung der Bauschäden- und Mängel dar, sondern es ist die Höhe zu berücksichtigen, wie sie die Mehrzahl der Marktteilnehmer beurteilen würde.

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat². Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

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

Hinweis:

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Baujahr des Gebäudes in einen Zeitraum fällt, in dem Schadstoffe (z.B. Asbest) in Baumaterialien bzw. als Zusatzstoffe vielfach Verwendung gefunden haben. Eine Belastung mit Schadstoffen in Bauteilen sowie in Bodenbelägen, Wand- und Deckenverkleidungen innerhalb des Gebäudes kann daher nicht ausgeschlossen werden kann.

3.2 Wohngebäude

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein in ca. 1974 errichtetes Architektenhaus, das zum Nachbargrundstück „Drosselstraße 14“ überwiegend grenzständig ausgeführt wurde.

Der zum damaligen Zeitpunkt rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 83 22 -16 forderte in dem betreffenden Baugebiet eine zweigeschossige Wohnbebauung und für die zu bewertende Liegenschaft gleichzeitig einen eingeschossigen Anbau an das eingeschossige Wohnhaus „Drosselstr. 14“. Bei der Umsetzung des Bauvorhabens „Drosselstr. 12“ musste somit auf beide Forderungen Rücksicht genommen werden. Zur Erfüllung der planungsrechtlichen Vorgaben wurde der Baukörper daher nicht in allen Teilen zweigeschossig, sondern im Bereich des grenzständigen Anbaus an das Nachbarwohnhaus „Drosselstr. 14“ nur eingeschossig ausgeführt.

Das Wohnhaus liegt relativ am Ende der Anliegerstraße „Drosselstraße“, die in die Straße am „Am Waldrand“ mündet. Bei der Straße „Am Waldrand“ handelt es sich um eine fußläufige Wegeverbindung mit Rad- und Reitweg entlang der Waldgrenze des Naturschutzgebiets „Am Ennert“, die für den öffentlichen Straßenverkehr gesperrt ist.

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

Wie eingangs erwähnt, konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung am 22.10.2024 keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Die Bewertung erfolgt daher überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten).

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass die Wohnräume im Erd- und im Obergeschoss durch eine zentral angeordnete Treppenanlage verbunden sind. Die Nutzflächen im Kellergeschoss werden durch einen Treppenzugang erschlossen, der innerhalb der Garage angeordnet ist, jedoch somit die Garage in ihrer Breite zum Teil einschränkt. Eine Zugänglichkeit in das Wohnhaus ist über den Haupteingang im Erdgeschoss sowie über einen Seiteneingang innerhalb der Garage gegeben.

Grenzständig befindet sich ein von dem Wohnhaus sowie der Nachbarbebauung umschlossener Innenhof (Artrium). Eine Zugangsmöglichkeiten in den nach Nord-Westen ausgerichteten Garten besteht über das Wohnzimmer. Eine weitere Zugangsmöglichkeit besteht im Kellergeschoss über eine Kelleraußentreppe.

Die zur Liegenschaft gehörende Garage beinhaltet maximal zwei Pkw-Stellplatzmöglichkeiten, wobei der durch den Kellertreppenabgang begrenzte Stellplatz vermutlich nur Raum für einen Kleinwagen bietet. Weitere Stellplatzmöglichkeiten wären auf dem Hausgrundstück aufgrund des bestehenden Flächenangebots grundsätzlich denkbar. Ausgehend von der zum Stichtag realisierten Nutzung bleiben diese jedoch wie erwähnt in der weiteren Betrachtung unberücksichtigt.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|--|
| Gebäudeart: | <u>Einfamilienhaus</u> <ul style="list-style-type: none">• ein- bis zweigeschossig• unterkellert• EG und KG: Einseitig an die Grundstücksgrenze angebaut.• OG: Mit Abstandsfläche von rd. 4,40 m bzw. mit rd. 5,10 m zur Grundstücksgrenze errichtet.• Flachdach |
| Baujahr: | <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude, ca. 1974• Doppelgarage, ca. 1974 |
| Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen: | Nicht bekannt. |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis lag nicht vor ³ . Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen. |

³ Gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) besteht für Wohngebäude im Bestand im Falle eines Verkaufs und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing die Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises. Die Zwangsversteigerung fällt nicht unter die in § 80 GEG aufgeführten Aufstellungsanlässe. Demzufolge muss im Falle der Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden. Die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Insbesondere bei Altbausanierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach dem GEG erhöhte

Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine abschließende energetische Einschätzung vorgenommen werden. Im Gutachten wird aufgrund des zum Stichtag (unterstellten) altersentsprechenden baulichen Zustands jedoch davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht den erhöhten, energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht und insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit geplanten Verschärfungen der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes 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 Gebäudeenergiegesetz (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, Wärmeverteilungs-

Anforderungen an den Wärmeschutz. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

leitungen 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: Kalksandstein-Sichtmauerwerk

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Liegenschaft durchgeführt werden. Unter Zugrundelegung der Genehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1973 ist nachfolgende Nutzung und Raumaufteilung zugrunde zu legen.

- **Kellergeschoss**

Keller- und Abstellräume, Heizungsraum, Öltank-Raum, Hobbyraum;

- **Erdgeschoss**

Esszimmer mit offenem Zugang zur Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlafzimmer der Eltern mit Bad, Gäste-WC, Diele mit Zugang zum Fahrrad-/Geräteraum und in die Garage, getrennter Treppenabgang in das Kellergeschoss bzw. Treppenaufgang in das Obergeschoss;

- **Obergeschoss**

2 Kinderzimmer, Bad, Wasch- und Trockenraum;

Bauzahlen:

Brutto-Grundfläche:

Wohnhaus

- $BGF_{KG} = \text{ca. } 211,07 \text{ m}^2$
- $BGF_{EG} = \text{ca. } 192,31 \text{ m}^2$
- $BGF_{OG} = \text{ca. } 109,82 \text{ m}^2$
- $BGF_{\text{ges}} = \text{ca. } 513,20 \text{ m}^2$

Die Brutto-Grundfläche beträgt **rd. 513,00 m²**.

Die wertrelevante Geschossfläche beträgt rd. 302 m². Hieraus resultiert zum Wertermittlungsstichtag eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 0,27.

Garage

- $BGF_{Garage} = ca. 36,51 m^2$

Wohnfläche:**Erdgeschoss**

- Wohnen = ca. 29,46 m²
- Diele = ca. 32,66 m²
- Arbeiten = ca. 14,26 m²
- Eltern = ca. 13,65 m²
- Ankleide = ca. 2,87 m²
- Bad = ca. 4,59 m²
- Gäste-WC = ca. 1,30 m²
- Essen = ca. 19,49 m²
- Küche = ca. 7,33 m²
- Terrasse(Ansatz 25%) = ca. 3,32 m²
- Wohnfläche_{EG} = ca. 128,93 m²

Obergeschoss

- Kind 1 = ca. 14,21 m²
- Kind 2 = ca. 16,08 m²
- HWR bzw. Kind 3 = ca. 16,08 m²
- Bad = ca. 7,33 m²
- Flur = ca. 13,43 m²
- Wohnfläche_{OG} = ca. 67,13 m²

Wohnfläche_{EG} = ca. 128,93 m²

Wohnfläche_{OG} = ca. 67,13 m²

Wohnfläche_{ges} = ca. 196,06 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohn-/Nutzfläche ges. mit rd. 196,00 m² angesetzt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt.

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 vorgenannten Bauzahlen wurden anhand der beigefügten Grundrisse überschlägig ermittelt. Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und für die Bewertung ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

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

| | |
|-----------------------|---|
| Konstruktionsart: | konventionelle Massivbauweise |
| Fundamente: | Fundamente in Stampfbeton |
| Kellergeschoss: | Kellerwände in Beton B 160 |
| Umfassungswände: | Erd- und Obergeschoss: Mauerwerk (lt. Bauakte Kalksandstein-Sichtmauerwerk) |
| | Lt. Bauakte im Bereich der Holzwände-Fachwerkkonstruktion mit 8 cm Sillandämmung und beidseitiger Sichertholzschalung; |
| Innenwände: | Mauerwerk (lt. Bauakte: Kalksandstein-Sichtmauerwerk und Putz) |
| | Trennwände: Lt. Bauakte Sichtmauerwerk (11,5 cm) |
| Geschossdecken: | Lt. Bauakte Massivdecken über KG und EG (lt. Bauakte über KG trümmersicher); |
| | Decke über dem 1.Obergeschoss: Lt. Bauakte Balkenlage Kaltdach mit Dämmung in Form von 8 cm Sillanmatten; |
| Treppen/Treppenhaus: | Nicht bekannt. |
| Hauseingangsbereich): | Überdachung (massiv), Einflügelige Hauseingangstür als Füllungstür im Metallrahmen mit Zylinderschloss, vermutlich aus dem Baujahr stammend, Ausfachung verglast; |

Dach: Lt. Bauakte Flachdach in Holzkonstruktion. Im Gutachten wird von einem als Kaltdach ausgeführten Flachdach mit Dämmung ausgegangen.

Dachentwässerung:

Nicht bekannt. Im Gutachten wird von einer innenliegenden Flachdachentwässerung ausgegangen.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: Nicht bekannt. Im Gutachten wird eine durchschnittliche Anzahl an Versorgungsanschlüssen mit einer Brennstelle pro Nutzungseinheit und mehreren Steckdosen pro Raum mit Zähler und Sicherungskasten zugrunde gelegt.

Heizung: Nicht bekannt. Im Gutachten wird gemäß Baubeschreibung von einer Warmwasser-Ölheizung mit Heizkessel und Öltank im Kellergeschoss ausgegangen.

- Heizkessel;
- Öltank mit Fassungsvermögen von 14.100 l (Hansen-Profilstahl-Tank, Baujahr 1973)
- Stahl- bzw. Gussradiatoren mit Thermostatventilen o.glw.

Lüftung: Überwiegend herkömmlich (über Fenster) belüftet.

Warmwasserversorgung: Nicht bekannt. Im Gutachten wird von einer zentralen Warmwasserversorgung über die Ölheizung ausgegangen.

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung:

Die Angaben wurden den in der Bauakte beigefügten Angaben und Grundrissplänen entnommen.

| | |
|------------------------|--|
| Bodenbeläge: | Nicht bekannt. EG und OG: Lt. Baubeschreibung Textilbelag in den Wohnräumen und Fliesen in Bad, WC und Küche. KG: Nicht bekannt. |
| Wandbekleidungen: | Nicht bekannt. Lt. Baubeschreibung Sichtmauerwerk und Putz. |
| Deckenbekleidungen: | Nicht bekannt. |
| Fenster und Türen: | Lt. Baubeschreibung: Fenster und Türen in Holzkonstruktion; Verglasung: Doppelisolierverglasung (Thermopane) und Normalglas; |
| sanitäre Installation: | <ul style="list-style-type: none">• Erdgeschoss: 1 Badezimmer (Eltern) und Gäste-WC• Obergeschoss: 1 Badezimmer Die Ausstattung ist nicht bekannt. |
| Grundrissgestaltung: | Ausgehend von den Genehmigungsunterlagen zeitgemäße und großzügige Grundrissgestaltung. |
| Besonnung/Belichtung: | Im Gutachten wird von einer normalen Belichtung der Räume ausgegangen. |
| Kellerraum: | Nicht bekannt. |

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|--------------------------|---|
| Besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none">• Eingangsüberdachung (Beton)• Kelleraußentreppe• 5 Kellerlichtschächte |
| Besondere Einrichtungen: | Nicht bekannt. |

3.2.7 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

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

- Witterungsbedingte Feuchteschäden in Form von stellenweisen Betonabplatzungen an der Außenfassade von Wohngebäude und Garage
- Witterungsbedingte Anstrichschäden an Fensterrahmen und Garagentor
- Die Außenanlagen weisen einen insgesamt stark vernachlässigten und verwilderten Zustand auf;

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden. Die Bewertung erfolgt daher nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und dass Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Sanierungsbedarf) werden am Ende des Gutachtens mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.

Allgemeinbeurteilung:

Die Garage und Außenanlagen befinden sich in einem insgesamt stark vernachlässigten Zustand. Angaben über den baulichen Zustand des Wohnhauses zum Wertermittlungstichtag bzw. Modernisierungsmaßnahmen, die insbesondere das Wohnhaus betreffen, liegen nicht vor. Ausgehend von dem gewonnenen Eindruck im Rahmen der Außenbesichtigung wird von einer durchschnittlichen Ausstattung und einem dem Alter entsprechenden, baujahrestypischen baulichen Zustand ausgegangen.

3.3 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in 53229 Bonn, Drosselstr. 12,

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-------------------------------|----------------|--|--------------------------------|
| Grundbuch von <i>Beuel</i> | Blatt 21039 | lfd. Nr. 1 | |
| Gemarkung <i>Beuel</i> | Flur 74 | Flurstück 486, Gebäude- und Freifläche, Drosselstr. 12 | Fläche 1.115 m ² |

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 mit rd.

780.000,00 €

in Worten: *siebenhundertachtzigtausend 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 11.12.2024

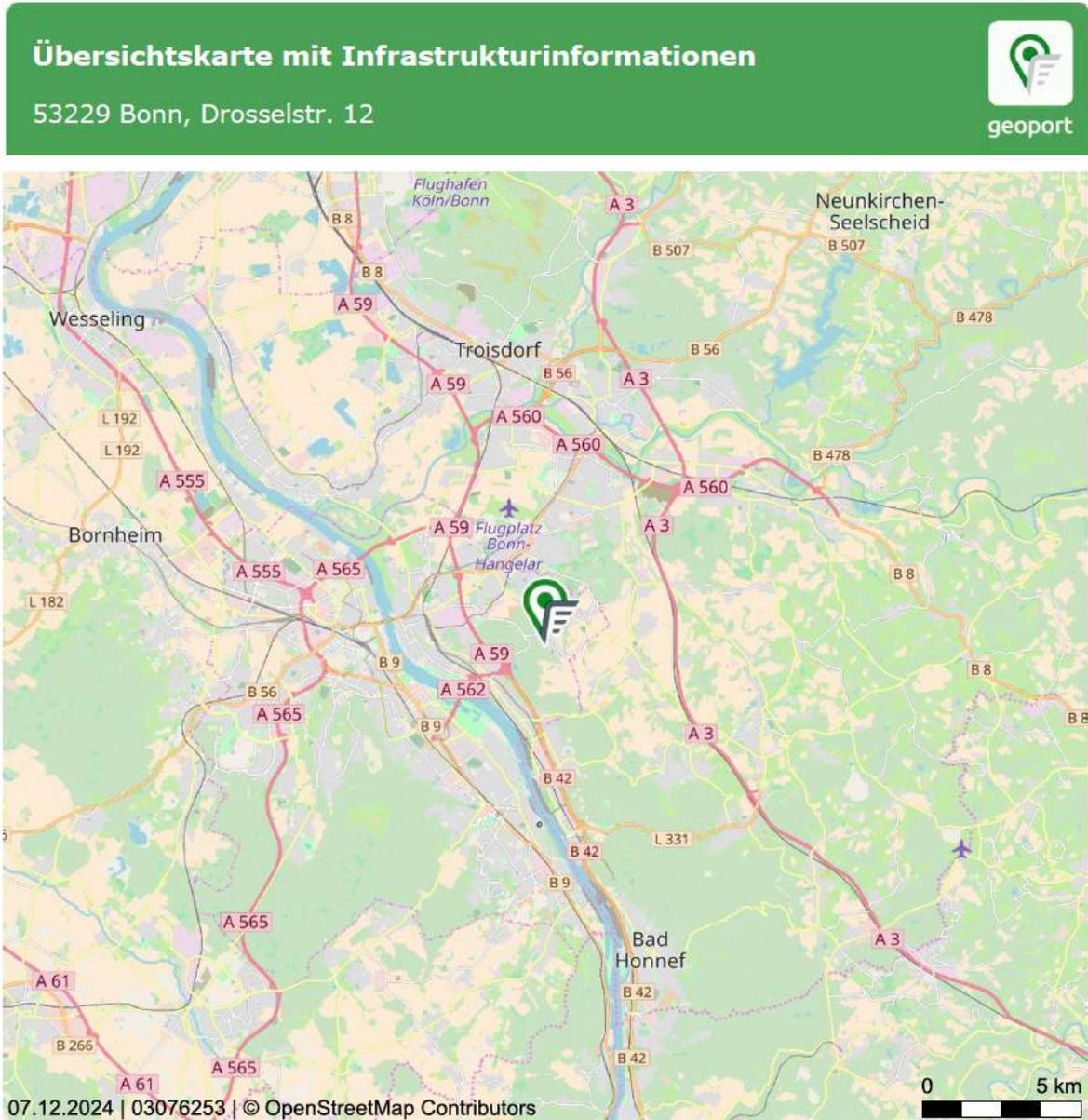
(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, 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



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

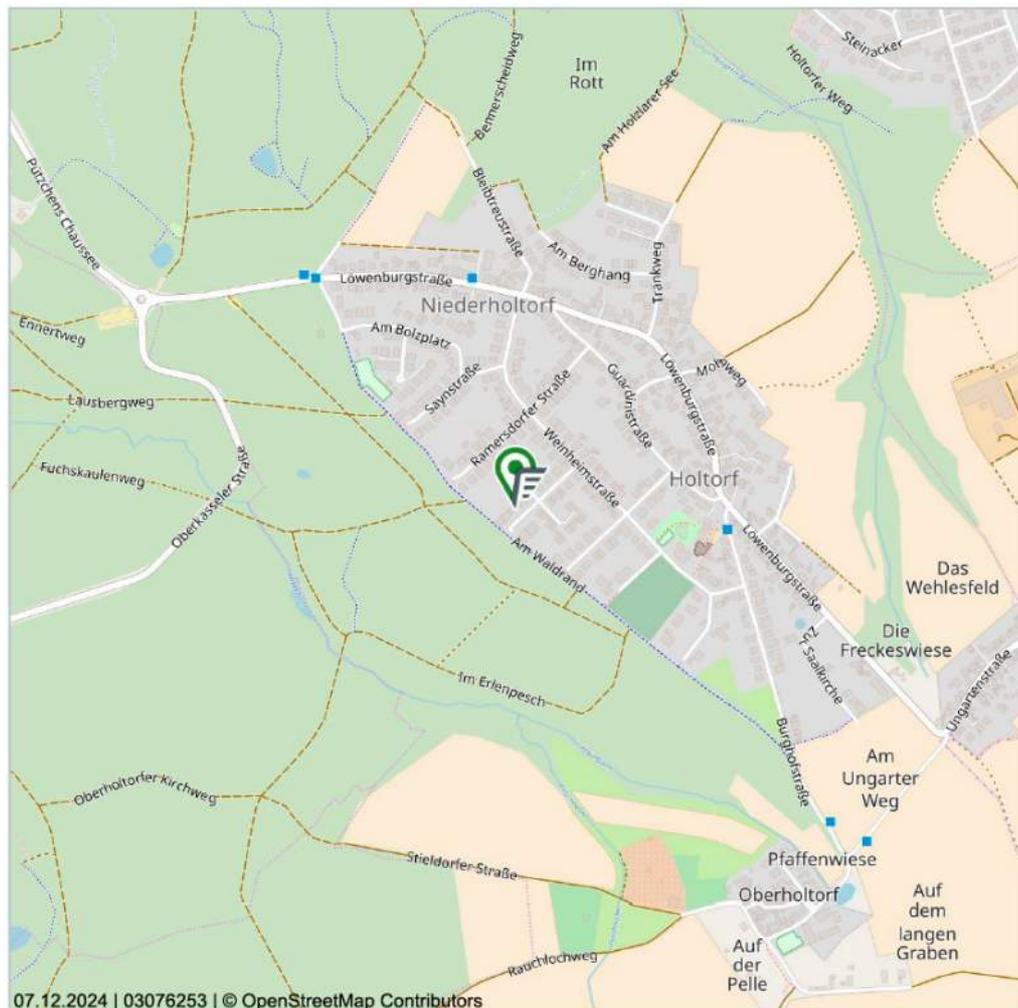
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database 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



07.12.2024 | 03076253 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

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 1:10.000 angeboten.

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.

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

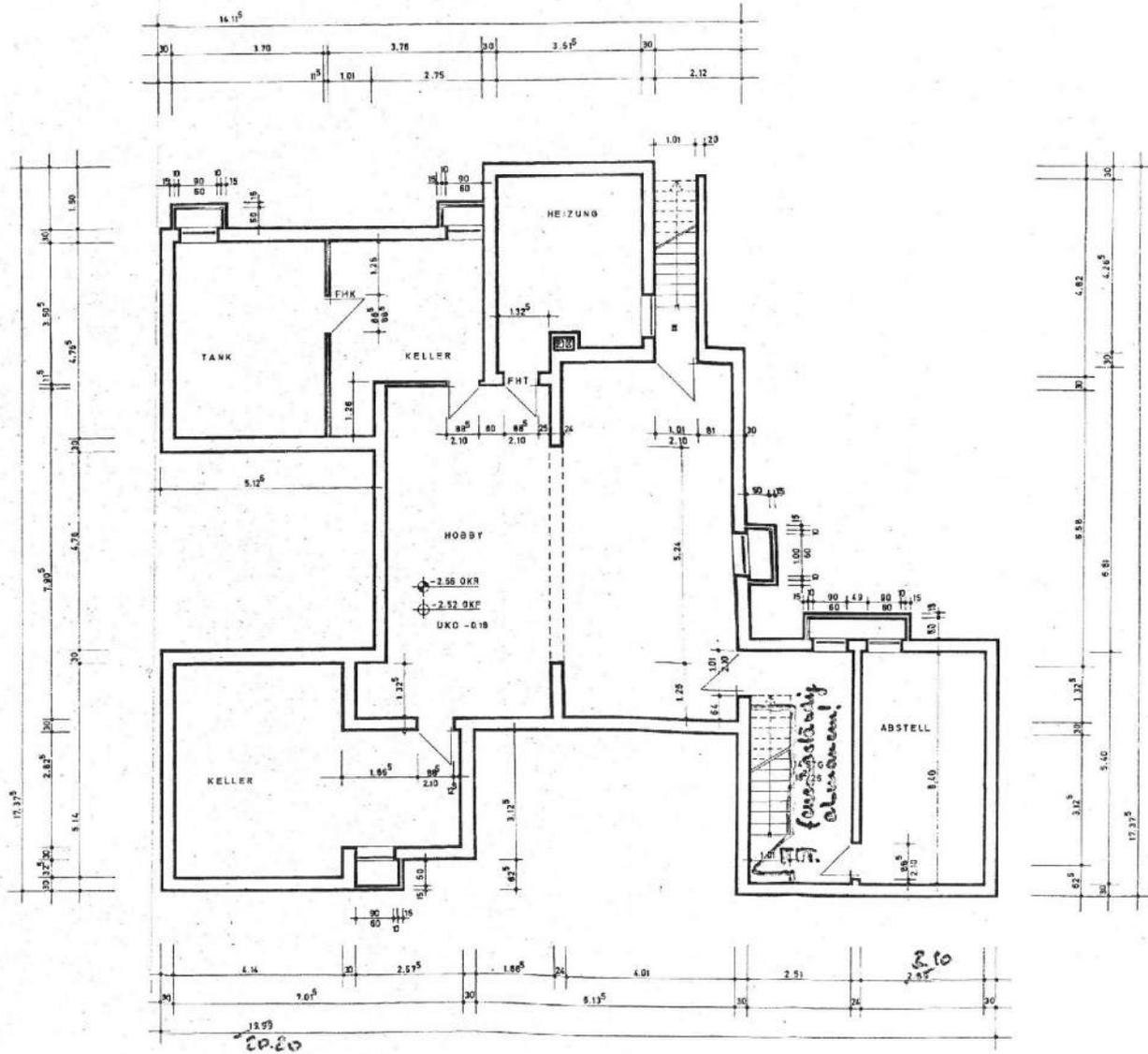
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

Kellergeschoss

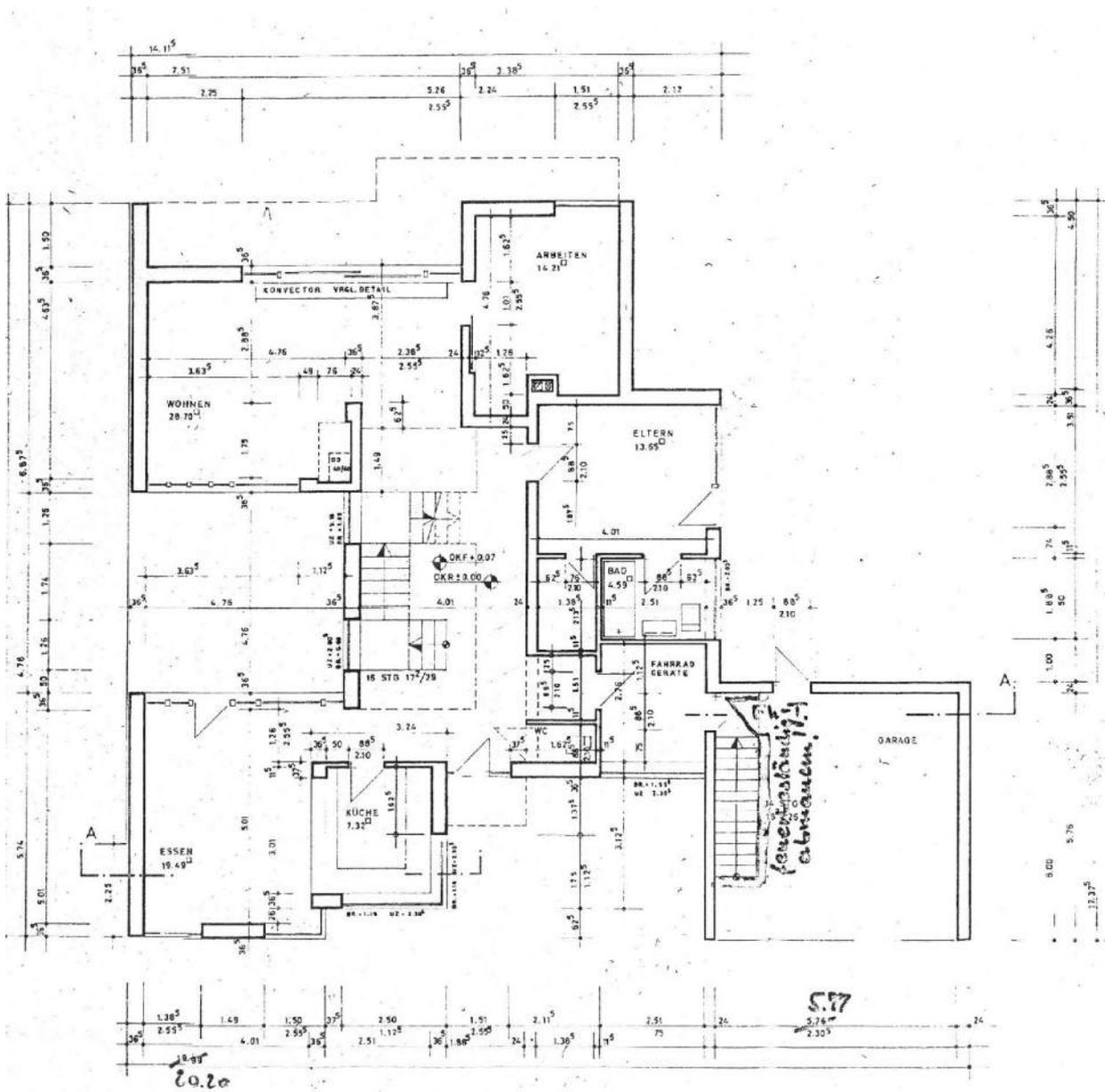


Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

Erdgeschoss

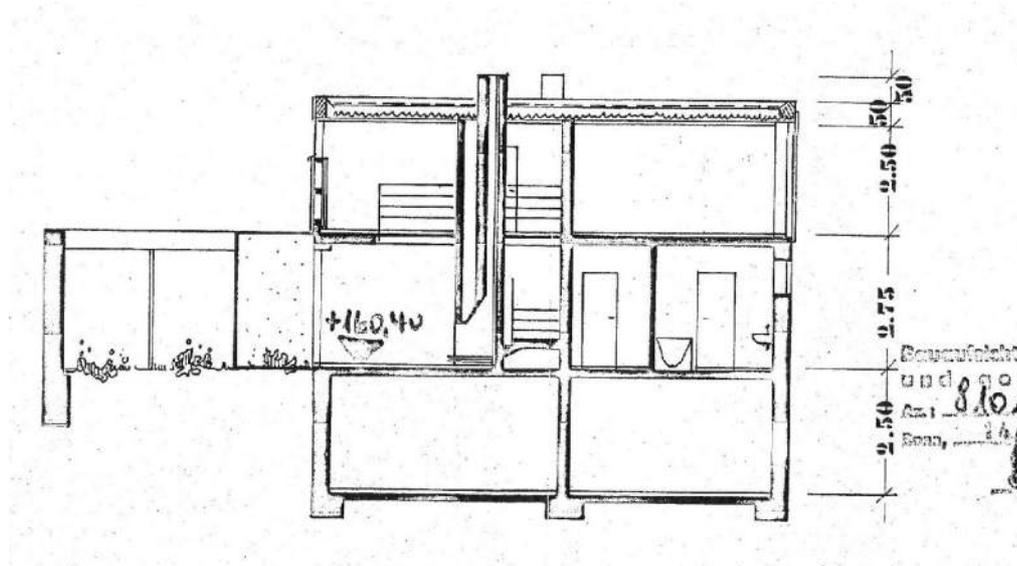


Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

Schnitt



Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 1 von 3

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Wägungs- anteil |
|---|---|--|---|--|--------------------|
| Außenwände | | | | | 23 |
| 0,5 | 0,5 | | | | |
| Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) | aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säuleneinstellung, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard | |
| Dach | | | | | 15 |
| | 1,0 | | | | |
| Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) | glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) | hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbare Flachdach; stark überdurchschnittliche Dachdämmung | |
| Fenster- und Außentüren | | | | | 11 |
| | 1,0 | | | | |
| Einfachverglasung; einfache Holztüren | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz | große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien | |

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 2 von 3

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Wägungs- anteil |
|--|---|--|---|--|--------------------|
| Innenwände und -türen | | | | | 11 |
| | | 0,25 | 0,75 | | |
| Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen | Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter | gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | | | | | 11 |
| | | 1,0 | | | |
| Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz | Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung | Decken mit größeren Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall-, oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer | |
| Fußböden | | | | | 5 |
| | | 1,0 | | | |
| ohne Belag | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung | Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, Fertigparkett; hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion | |
| Sanitäreinrichtungen | | | | | 9 |
| | | 1,0 | | | |
| einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest | 1 Bad mit WC je Wohneinheit, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | 1 – 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität | 2 und mehr Bäder je Wohneinheit, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) | |

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 3 von 3

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Wägungs- anteil |
|--|--|---|---|--|--------------------|
| Heizung | | | | | 9 |
| | 1,0 | | | | |
| Einzelöfen, Schwerkraft- heizung | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtstrom- speicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeu- gung | Solarkollektoren für Warmwasserer- zeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; | |
| Sonstige technische Ausstattung | | | | | 6 |
| | | 1,0 | | | |
| sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstrom- schutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen; | zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe; hochwertige Abdeckungen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher; mehrere LAN- und Fernsehanschlüss- e, Personenaufzugs- anlagen | Video- und zentrale Alarmanlage; zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugs- anlagen | |