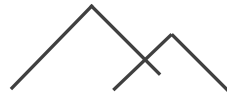


Dipl.-Ing. Petra Schotten



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: 14.01.2026
Az.: G09/2025

GUTACHTEN (Internetversion)

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

Gemarkung Plittersdorf, Flur 10, Flurstück 828/7

in

53173 Bonn, Ubierstr. 63



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **09.09.2025** ermittelt mit

rd. 1.060.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

223 K 11/25

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 | 11 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 12 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 12 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 14 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 15 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 15 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 16 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 18 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 23 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 24 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 25 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 25 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 25 |
| 3.2 | Wohngebäude | 26 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 26 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 30 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 32 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 35 |
| 3.2.5 | Raumausstattung und Ausbauzustand | 37 |
| 3.2.5.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung | 37 |
| 3.2.6 | Raumausstattung und Ausbauzustand | 37 |
| 3.2.7 | Besondere Bauteile/Einrichtungen | 39 |
| 3.2.8 | Zustand des Gebäudes | 39 |
| 3.3 | Außenanlagen | 43 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 43 |
| 5 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 44 |
| 6 | Verkehrswert | 44 |

| Übersichtsblatt: | |
|--------------------------------------|--|
| Bewertungsobjekt: | Grundbesitz, bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus. |
| Kurzbeschreibung: | Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein Dreifamilienhaus mit Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Zuletzt im Zeitraum 2010 bis 2012 erfolgten umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, jedoch ausgeführt ohne vorherigen Bauantrag und ohne Genehmigung der Stadt Bonn. Zum Wertermittlungsstichtag präsentiert sich die zu bewertende Liegenschaft in einem unterschiedlichen baulichen Modernisierungs- bzw. Instandhaltungszustand. Teilbereiche des Gebäudes befinden sich zum Stichtag, insbesondere in energetischer Hinsicht und hinsichtlich des Ausbauszustands der Wohnungen, in einem überwiegend zeitgemäßen und modernisierten Zustand. Es bestehen jedoch insgesamt erhebliche Risiken und Unwägbarkeiten aus dem bis zum Stichtag ausstehenden Genehmigungsprozess. Darüber hinaus sind zudem noch in erhöhtem Maß Umbau-/Sanierungsmaßnahmen fertigzustellen. Aufgrund der baulichen und baurechtlichen Gesamtsituation bestehen daher erhebliche und nicht einschätzbare Termin- und Kostenrisiken. |
| Grundbuch- und Katasterangaben: | Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Plittersdorf Blatt 10270, lfd. Nr. 1, Gemarkung Plittersdorf, Flur 010, Flurstück 828/7, Gebäude- und Freifläche, Ubierstr. 63 |
| Wertermittlungsstichtag: | 09.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| (Ursprungs-)Baujahr: | ca. 1904 |
| Wohn-/Nutzfläche: | rd. 253 m ² |
| Grundstücksgröße: | 888,00 m ² |
| Mietverhältnisse: | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnung 1.OG: eigengenutzt • Wohnung EG: vermietet • Wohnung Mansarden-DG: vermietet |
| Lasten und Beschränkungen in Abt. II | Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. |

Bodenwert (C) 670.600,00 €

| | |
|---|---|
| Baulasten: | erschließungsbeitragsfrei/abgabenbeitragspflichtig |
| Baulasten: | Baulastenblatt-Nr. 9279 vom 09.11./17.11.2020, Anbauverpflichtung für den rückwärtigen überbaubaren Grundstücksbereich. |
| Altlasten: | keine |
| Wertermittlung: | |
| • Bodenwert (Gesamtgrundstück) | 670.600,00 € |
| • Rohertrag | 36.769,40 € |
| • Bewirtschaftungskosten | 5.540,23 € |
| • Vorläufiger Ertragswert | 1.209.000,00 € |
| • besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -149.000,00 € |
| • Ertragswert | 1.060.000,00 € |
| • vorl. Ertragswert/Rohertrag | rd. 27,05 |
| • Verkehrswert | 1.060.000,00 € |
| Zubehör i.S. d. §§ 97 und 98 BGB | Einbauküche im 1.OG und im DG. Die Küchen sind <u>nicht</u> im Verkehrswert enthalten. Geschätzter Zeitwert _{ges.} ca. 2.000,00 € |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundbesitz, bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus. |
| Objektadresse: | Ubierstr. 63 53173 Bonn |
| Grundbuchangaben: | Amtsgericht Bonn Grundbuch von Plittersdorf Blatt 10270, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Plittersdorf, Flur 10, Flurstück 828/7, Gebäude- und Freifläche, Ubierstr. 63 Grundstücksfläche ges. 888,00 m ² |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|---------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Bonn 53105 Bonn Auftragseingang vom 19.05.2025 |
| Eigentümer: | xxx xxx |
| Mieter: | Wohnungen im EG und im DG: • xxx • xxx Wohnung im 1.OG, • Eigennutzung |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 16.05.2025 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an dem Grundbesitz Grundbuch von Plittersdorf Blatt 10270, BV lfd. Nr. 1 durch ein schriftliches Sachverständigengutachten gem. |
|--------------------------------|--|

§§ 180, 74a Abs. 5 ZVG der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.

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

Wertermittlungsstichtag: 09.09.2025 (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.

Qualitätsstichtag: 09.09.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 09.09.2025

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Die Wohnung im Erdgeschoss und der Spitzboden konnten nicht besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

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

Amtliche Hausnummer: Ubierstr. 63, 53173 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 Einbauküchen im 1. Obergeschoss und im Mansardendachgeschoss. Der Zeitwert der Küche im 1.Obergeschoss wird in freier Schätzung in Höhe von pauschal 1.500 Euro, die der Einbauküche im Mansardendachgeschoss in Höhe von pauschal 500 Euro geschätzt. Der Wert der Küchenausstattungen ist nicht im Verkehrswert enthalten.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 15.04.2025 (letzte Änderung am 15.04.2025)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarte
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 08.12.2025
- Amtliche Bauakte der Stadt Bonn
- 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

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 16.05.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen. Weiterhin wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes sowie um Bewertung des auf dem Objekt befindlichen Zubehörs und diesbezüglichen Eigentumsverhältnissen gebeten.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 12.08.2025 über den am 09.09.2025 geplanten Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

An dem Ortstermin hat der Eigentümer, xxx, und der Mieter (zeitweise) der Wohnung im Mansardendachgeschoss teilgenommen.

Der Spitzboden und die Wohnung im Erdgeschoss konnten zum Stichtag nicht besichtigt werden; die Räumlichkeiten im Kellergeschoss konnten nur eingeschränkt besichtigt werden.

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt für diese Bereiche 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. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Sanierungsbedarf) werden am Ende des Gutachtens mit einem Risikoabschlag berücksichtigt.

Hinweis:

Der Mieter der Dachgeschosswohnung hat einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen seiner Wohnung nicht zugestimmt. Ebenso besteht keine Zustimmung für eine Veröffentlichung von Innenaufnahmen des Kellergeschosses.

Hinweis:

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eintragungen in Abteilung II 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) Ortsteil Plittersdorf (ca. 11.878 Einwohner) im Stadtbezirk Bad Godesberg |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 31,23 km entfernt) Bonn (ca. 4,2 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 65,5 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Rheinaue A 562 (ca. 3,0 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> |

Bonn-Bad Godesberg Bf (ca. 1,0 km entfernt)
Bonn Hbf (ca. 6,6 km entfernt)

Flughafen:

Köln-Bonn (ca. 21,5 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 „Bad Godesberg“ am östlichen Rand des Ortsteils „Plittersdorf“, in fußläufiger Nähe zum Westufer des Rheins und der Parkanlage „Rheinaue“, die zu einem überwiegenden Anteil dem Ortsteil Plittersdorf zugeordnet werden kann. Plittersdorf ist von den Ortsteilen Hochkreuz im Norden, Friesdorf und Godesberg-Nord im Westen und dem angrenzenden Godesberger Villenviertel und Rüngsdorf im Süden sowie dem Rhein im Osten umgeben. Auf der gegenüberliegenden Rheinseite befindet sich Niederdollendorf. Der Ort ist über die in Plittersdorf ansässige Rheinfähre „Bad Godesberg-Niederdollendorf“ unmittelbar erreichbar.

Neben einem alten Ortskern, der sich in das Godesberger Villenviertel hin erstreckt, wurde in den 1950er- und 1960er-Jahren eine Neubausiedlung überwiegend für die zahlreichen Bundesbeamten in den Ministerien errichtet. An der Kennedyallee, der nördlichen Grenze zum Ortsteil Hochkreuz, siedelten sich um das „Wissenschaftszentrum Bonn“, die Geschäftsstellen von der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG), dem Deutschen Akademischen Austauschdienst (DAAD) sowie das Deutsche Museum Bonn an.

Das Ortszentrum von Plittersdorf befindet sich mit Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung. Ebenso ist die Bad Godesberger Innenstadt und die Bonner City mit dem PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Wenige Meter entfernte Busverbindungen sowie der Bahnhof Bad Godesberg in etwa 1 km Entfernung mit Anbindung an Bonn-Hauptbahnhof, Köln und Koblenz stellen einen guten Zugang zum öffentlichen Nahverkehr sicher.

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

Gebiet mit wohnbaulicher Nutzung:

- überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise

Beeinträchtigungen:

Auszug Lärmkarte



Auszug Lärmkarte „Straße“



Legende



Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Durchgangsstraße „Uwierstraße“, die als wesentliche Verkehrsachse den Ortsteil Plittersdorf mit Rüngsdorf verbindet. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren wie in Nähe einer Durchgangsstraße zu erwarten, erhöhte Immissionen durch Straßenverkehr feststellbar. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die mit Datum vom 06.07.2023 veröffentlichten aktualisierten Lärmkarten (Lärmkarten 4. Runde, 2022) zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an. In der 16. Verkehrslärmschutzverordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt, die beim Ausbau von Straßen in Wohngebieten nicht überschritten werden sollen:

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

Für das Bewertungsobjekt sind hiernach erhöhte Lärmpegel infolge des Straßenverkehrs von 70 db(A) bis zu 75 db(A) im 24h-Pegel an der straßenzugewandten Gebäudeseite verzeichnet. Gartenseitig ist noch ein Lärmpegel zwischen 55 dB(A) bis 59 dB(A) im 24 h-Pegel feststellbar.¹

Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht wahrzunehmen.

Topografie:

Nahezu ebenes Grundstück; Gartenseite mit Nord-Ostausrichtung.

¹ Siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal):

Straßenverkehr: Tagespegel, straßenseitig ca. 70 bis 75 db(A), Nachtpegel: straßenseitig ca. 60 db(A) bis 65 db(A)

2.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Auszug
Wohnlagenkarte,



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).

Der Bereich der zu bewertenden Liegenschaft, im Einflussbereich der Straße „Ubierstraße“, befindet sich hiernach in einer guten Lage (Mietlage 3, Lagewertpunkt 11,5), der gartenseitige, von der „Ubierstraße“ abgewandte Bereich der zu bewertenden Liegenschaft befindet sich bereits in der Nachbarzone, die gem. Mietlagenkarte einer sehr guten Lage (Mietlage 4, Lagewertpunkt 14,5) entspricht. Aufgrund der unmittelbaren Lage des Bewertungsobjekts zur verkehrlich stärker frequentierten „Ubierstraße“ wird die Lage insgesamt als gut bewertet.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 10, Flurst.-Nr. 828/7:

Grundstücksgröße insgesamt: 888,00 m²

| | |
|----------------------------|---------|
| straßenseitige Breite, rd. | 13,40 m |
| mittlere Breite, rd. | 12,20 m |
| mittlere Tiefe, rd. | 72,90 m |

Bemerkungen:

Das Grundstück weist eine annähernd rechteckige, langgestreckte Grundstücksform auf.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Objekt wird über die „Ubierstraße“ erschlossen. Im öffentlichen Straßenraum bestehen Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang. Auf dem Grundstück selber besteht im Bereich der 2-geschossigen, überbaubaren Grundstücksfläche eine Möglichkeit zur Nutzung als Stellplatzfläche.

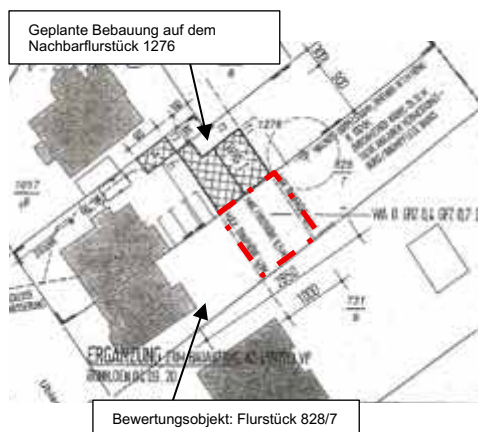
Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:



Das Wohnhaus der zu bewertenden Liegenschaft ist einseitig angebaut. Für die gartenseitige, eingeschossig überbaubare Grundstücksfläche (rot gekennzeichnet) besteht eine Verpflichtungserklärung im Fall einer rückwärtigen Bebauung an den aktuell geplanten Baukörper auf dem Nachbargrundstück anzubauen (s.a. Abschnitt 2.5.1 „Baulasten und Denkmalschutz“). 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.

Auszug: Hochwassergefahrenkarte NRW
Bei niedriger Wahrscheinlichkeit
(HQextrem)



Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQextrem)



Mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100)



Hohe Wahrscheinlichkeit (HQhäufig)



Anmerkung:

Die von der Stadt Bonn erstellten Hochwasserkarten für die Stadt Bonn zeigen für verschiedene, gemessene Pegelstände die Gefährdungsbereiche. Dabei wurde in den Karten die bei Hochwasser gefährdeten Hochwasser- und Hinterdeichflächen sowie die gefährdeten Flächen mit aufsteigendem Grundwasser farblich gekennzeichnet. In den verschiedentlichen Kartenebenen ist das bei verschiedenen Pegelständen (Bonner Pegel) betroffene Überschwemmungsgebiet des Rheins dargestellt. Gemäß Hochwassergefahrenkarte ist die zu bewertende Liegenschaft mit einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQextrem = Hochwasser ist statistisch einmal alle 200 Jahre oder seltener zu erwarten) von einer Überflutungsgefahr im straßenseitigen Randbereich betroffen. Von einer mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ100 = Hochwasser ist statistisch einmal alle 100 Jahre zu erwarten) ist der Straßenbereich betroffen.

- häufige/hohe Wahrscheinlichkeit (HQhäufig) = Hochwasser ist statistisch einmal alle 10 bis 20 Jahre zu erwarten
- mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100) = Hochwasser ist statistisch einmal alle 100 Jahre zu erwarten
- niedrige Wahrscheinlichkeit (HQextrem) = Hochwasser ist statistisch einmal alle 200 Jahre oder seltener zu erwarten

Wassertiefen - Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz

- 0 - 0,5 m
- 0,5 - 1 m
- 1 - 2 m
- 2 - 4 m
- > 4 m

Darüber hinaus wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der Fachabteilung der Stadt Bonn eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

Altlasten: Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt und Stadtgrün vom 10.12.2025 ist das Flurstück 828/7, Flur 10, Gemarkung Plittersdorf 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 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 15.04.2025 (letzter Eintrag vom 15.04.2025) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Plittersdorf, Blatt 10270 folgende Eintragungen:

Abt. II/1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. (Amtsgericht Bonn, 223 11/25). Eingetragen am 15.04.2025.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftl. Auskunft vom 11.09.2025 bestehen
Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

*Auszug aus der Baulasterklärung Nr. 9279
Lageplan*



Gemäß Baulasterklärung Nr. 9279 Seite 1
(Az. 459709, 711277) vom 09.11.2020/17.11.2020
besteht eine Verpflichtungserklärung folgenden
Inhalts:

(Baulasten)Grundstück:

Uwierstr. 63,
Gemarkung Plittersdorf
Flur 10, Flurstück 828/7
Grundbuchauszug: Bezirk Plittersdorf
Blatt:10270 vom 11.09.2020

Begünstigtes Grundstück:

Uwierstr. 61
Gemarkung Plittersdorf
Flur 10, Flurstück 1276

*„Die Eigentümer bzw. deren zeichnungsberechtigter
Vertreter bewilligen die Eintragung der folgenden
Baulast in das Baulastenbuch beim
Bauordnungsamt der Stadt Bonn, die auch für und
gegen den Rechtsnachfolger gilt:*

*Auf dem vorbezeichneten Grundstück wird
zugunsten des begünstigten Grundstücks folgende
Baulast eingetragen:*

Lfd. Nr. 1:

*Bei einer Bebauung des Baulastengrundstücks ist
an den vorhandenen Baukörper des
Nachbargrundstücks anzubauen. Der Baukörper ist
dem bestehenden Nachbargebäude nach Maßgabe
der Bauordnungsbehörde in Geschosshöhe, Traufen-
und Firsthöhe sowie Dachneigung abzustimmen.*

*Der Lageplan vom 09.01.2020 sowie die
Schnittzeichnung vom 23.01.2020 und die
Ansichtszeichnungen vom 04.09.2020 sind
Bestandteil der Eintragungen.“*

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



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

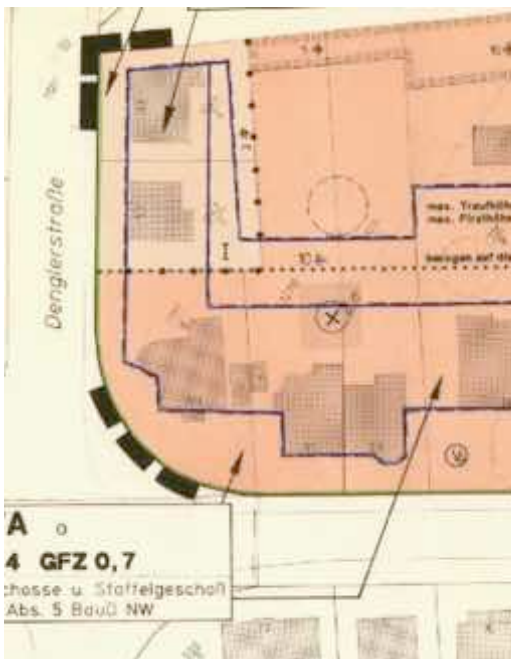
Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.



Gemäß Bebauungsplan Nr. 8217-35 „Ubirstraße“ vom 19.02.1993 gelten folgende Festsetzungen:

Straßenseitige Hauptbebauung entlang der Ubierstraße:

WA = Allgemeines Wohngebiet
II = 2-geschossig und Staffelgeschoss
gem. § 2 Abs. 5 BauO NW



Überbaubare Grundstücksflächen im Anschluss an die straßenseitige Hauptbebauung entlang der Ubierstraße:

WA = Allgemeines Wohngebiet
I = eingeschossig
= max. Traufhöhe 4 m
= max. Firsthöhe 9,5 m

GRZ 0,4 = Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,7 = Geschossflächenzahl 0,7

- Im Bebauungsplan sind Baulinien-Baugrenzen festgelegt.
- Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der zweigeschossig überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Tiefgaragen sind innerhalb der ein- und zweigeschossig überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf der Genehmigung der Stadt Bonn (s.a. Satzung der Stadt Bonn vom 06.02.1998).

Im Übrigen wird auf den Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen.

Vorgartensatzung vom 3. November 1980



Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich zudem im Geltungsbereich der Vorgartensatzung vom 03. November 1980 der Stadt Bonn über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten. Die Satzung gilt u.a. im Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteile Plittersdorf und Rüngsdorf und wird begrenzt durch Wurzerstraße, Gotenstraße, Uwierstraße einschließlich einer Grundstückstiefe von ca. 40 m rheinseitig, Römerplatz, Konstantinstraße, Fußweg zwischen Konstantinstraße und Offenbachstraße, Telemannstraße einschließlich einer Grundstückstiefe von ca. 30 m südlich und Bundesbahn.

Gemäß Satzung sind die Vorgärten auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist nur in dem Maße zulässig, als Zuwegungen zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstücksteilen sowie Mülltonnenstellplätzen geschaffen werden müssen. Die Eigenschaft des Vorgartens als Garten muss insgesamt gewahrt bleiben. Anschüttung und Abgrabungen von mehr als 0,5 m Tiefe, bezogen auf das Niveau des angrenzenden Schrittweges, sind nicht zulässig. Im Weiteren ist u.a. hiernach festgelegt, dass Mauern und Hecken von mehr als 1,0 m und sonstigen Einfriedigungen von mehr als 1,8 m nicht zulässig sind. Die noch vorhandenen schmiedeeisernen Einfriedigungen, die für das Straßen- und Ortsbild mitbestimmend sind, dürfen in ihrer ursprünglichen Gestaltung nicht verändert werden. Bei einer Erneuerung sind sie dem ursprünglichen Material und der handwerklichen Ausführung entsprechend wiederherzustellen.

Im Übrigen wird auf die Vorgartensatzung verwiesen.

Stellplatzablösesatzung
vom 25.04.2024

Die Liegenschaft mit dem Bewertungsobjekt befindet sich zudem in der Stellplatzgebietszone II der Stellplatzablösesatzung der Stadt Bonn (*Gültigkeit der Ablösebeträge bei Eingängen von Bauanträgen ab dem 23.05.2024*). 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 kann aufgrund der zum Stichtag bestehenden Genehmigungslage nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen eines nachträglichen Genehmigungsverfahrens seitens der Stadt Bonn Stellplatzablösebeiträge für die zu bewertende Liegenschaft zu entrichten sind.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Bauantrag vom 28./30. Dezember 1903, Neubau eines Wohnhauses.
- Bauschein Nr. 3 vom 08.01.1904, Neubau eines Wohnhauses.
- Schlussabnahme nach Fertigstellung am 13.09.1904.

- Bauschein Nr. 388/13 vom 17.12.1913, Anbau einer offenen Veranda an das Wohnhaus. Gemäß Baubeschreibung wurden mit der genehmigten Maßnahme die offenen Balkone der gartenseitigen Hinterfront des Wohnhauses als offene Veranda ausgebaut bzw. durch den Veranda-Anbau erweitert. Die Konstruktion der Veranda wurde als Eisenkonstruktion ausgeführt; die Ausführung der Decken erfolgte als Massivdecke in Beton zwischen I-Trägern. Um die Veranda von den anliegenden Räumen begehbar zu machen, wurden die Fenster dieser Räume als Türen ausgebaut. Aus der Baubeschreibung und dem vorliegenden Genehmigungsplan geht hervor, dass die obere Deckenkonstruktion im Mansardendachgeschoss als Balkon ausgeführt wurde.

- Bauschein Nr. IV 41/31 vom 03.03.1931, Errichten eines An- bzw. eines Ausbaus von 2 Badezimmern. Gemäß Baubeschreibung erfolgte mit der Genehmigung der An- bzw. Ausbau von zwei Bädern (1.OG Umbau Veranda bzw. Einbau eines Bads, im EG Errichtung eines Anbaus mit Bad und WC):

Hinweis

Es bestehen Abweichungen zu den aufgeführten Baugenehmigungen:

Sachstand 1: Zeitraum 2002 bis 2006:

- *Versiegelung des Vorgartens, Nutzung des Vorgartens für Stellplätze, illegale Errichtung eines Kellerabgangs im Vorgarten ohne Genehmigung.*
- *Straßenseitige Einfriedung*

Gemäß Bauakte wurde im September/Oktober 2002 durch die Stadt Bonn festgestellt, dass der Vorgarten vollflächig gepflastert und als Stellplatzfläche genutzt wurde sowie außerhalb der überbaubaren Fläche ein Kellerabgang in Stahlbetonbauweise ohne Genehmigung errichtet worden ist. Ferner wurde entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Einfriedung mit Toranlage (Überschreitung der zulässigen Höhe) illegal errichtet. Der damalige Eigentümer/Bauherr wurde mit Schreiben der Stadt Bonn vom 05.11.2002 aufgefordert einen Bauantrag für die illegal errichtete Einfriedung einzureichen. Mit Schreiben der Stadt Bonn vom 14.10.2002 wurden die damaligen Eigentümer aufgefordert mit Frist bis zum 15.12.2002 *den Vorgarten zu entsiegeln und wieder gärtnerisch zu gestalten und zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit für den außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche formell und materiell illegal errichteten Kellerabgang einen Bauantrag zu stellen.*

Daraufhin wurden nachfolgende Bauanträge eingereicht:

- Bauantrag zum Az. 441266 vom 22.05.2003, „Erweiterung eines Wohnhauses (Umbau des Kellergeschosses, Eingang)“
Gemäß Schreiben der Stadt Bonn vom 06.06.2003 zu Az. 441266 waren die Antragsunterlagen noch zu vervollständigen:
 - *Nachweise zur Standsicherheit sind noch nachzureichen;*
 - *Für die Gestaltung des Vorgartens muss wegen der relativ großflächigen Versiegelung ein Außengestaltungsplan vorgelegt werden.*
Für Teile des Baugrundstücks gilt die Vorgartensatzung. Da wegen der Breite der Zufahrt und der Breite der neuen Außentreppe ein Großteil des Vorgartens versiegelt ist, müssen die Restflächen aufwendiger gestaltet werden (z.B. Strauchpflanzungen o.ä.) und sind im Grundriss für das Erdgeschoss darzustellen.

Hinweis zu Az. 441266 „Umbau des Kellergeschosses (Eingang)“

Eine Baugenehmigung bezüglich der illegalen Errichtung des Kellerabgangs liegt in der zum Wertermittlungsstichtag zur Verfügung stehenden Bauakte nicht vor.

- Bauantrag zum Az. 443659 vom 12.04/13.04.2005, „Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung“
- Bauschein Nr. 443659 „Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung“ liegt mit Datum vom 27.04.2005 mit nachfolgenden Nebenbestimmungen/Hinweise zur Baugenehmigung vor:
 1. Die Einfriedung ist blickdurchlässig zu halten.
 2. Der Vorgarten ist gemäß Lageplan M 1:100 vom 12.04.2005 zu begrünen.

Hinweis zu Az. 443659 vom 27.04.2003:

Der damalige Bauherr/Eigentümer kommt trotz mehrfacher Fristsetzung und Ordnungsverfügungen nicht der Aufforderung der Stadt Bonn nach den Vorgarten gemäß Lageplan der Baugenehmigung vom 27.04.2005 baulich umzusetzen.

Die Forderung den Vorgarten gem. Baugenehmigung vom 27.05.2004 (wieder) zu begrünen ist bis zum heutigen Tag nicht umgesetzt worden. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Genehmigung zwischenzeitlich erloschen ist und neu zu beantragen ist.

Sachstand 2, Bauliche Änderungen (ohne Aktenzeichen) ab 2010:
(Bau-/Umbaumaßnahmen des Wohnhauses nach Eigentümerwechsel in 2006)

Im Ursprungsbaujahr 1904 wurde das Wohnhaus als Stadtvilla genehmigt und errichtet. Dabei handelte es sich bei der Stadtvilla um ein großzügiges, 3-geschossiges Wohnhaus einschließlich Mansardendachgeschoss mit repräsentativem Charakter, das vermutlich zunächst als Ein- bzw. Zweifamilienhaus konzipiert war.

Im Jahre 1913 und 1931 erfolgten weitere bauliche Maßnahmen:

- 1913: Anbau Veranda jeweils für die Wohnnutzung im Erd- und im Obergeschoss sowie als Terrasse für die Wohnnutzung im Mansardengeschoss (Bauschein Nr. 388/13 vom 17.12.1913)
- 1931: Einbau eines zentralen Badezimmers mit WC im Treppenhaus (EG) und Einbau eines Bads (lt. Plan) ohne WC innerhalb der Wohnung im 1.OG (Bauschein Nr. IV 41/31 vom 03.03.1931)

Betrachtet man die Grundrisse aus diesem Zeitraum handelte es sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss um jeweils eigenständige Wohnungseinheiten mit Küche sowie Zugang zu dem Gemeinschaftsbad/WC im EG des Treppenhauses. Der Grundriss im Dachgeschoss wies dabei annähernd den gleichen Grundriss auf wie die beiden Wohneinheiten im EG und im 1.OG, wobei in der Dachgeschosswohnung zum damaligen Zeitpunkt noch eine Zugangstreppe in den Spitzboden vorhanden war. Aufgrund der Grundrisskonzeption aus dem Jahr 1931 kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich bereits zu diesem Zeitpunkt um drei Wohneinheiten handelte und somit zum damaligen Zeitpunkt das Wohnhaus als Dreifamilienhaus genutzt wurde.

Es wird daher an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hierzu auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen keine verbindliche Aussage getroffen werden kann. Hierzu wäre eine abschließende Klärung mit der genehmigenden Behörde erforderlich.

Bauliche Änderungen (ohne Aktenzeichen) ab 2010/2011:

In 2006 wechselte der Eigentümer. Nach Auskunft des aktuellen Eigentümers wurden im Zeitraum 2010 bis 2012 umfangreiche Umbaumaßnahmen durchgeführt. Mit Datum vom 25.03.2012 ging eine an die Stadt Bonn gerichtete Anzeige ein, in der u.a. gerügt wurde,

- dass das Gebäude als Mehrfamilienhaus genutzt wird,
- dass keine Mülltonnen vorhanden sind.
- dass das Gebäude als gewerblicher Lagerplatz genutzt wird.
- dass der Gebäudeeingang nach hinten verlegt wurde.
- dass der Vorgarten des Gebäudes nicht der Vorgartensatzung entspricht.

- *dass Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.*

Aus einer Zusammenstellung des Sachstands der Stadt Bonn vom 30.08.2012 geht hervor, dass bereits im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 19. Juli 2011 von der Stadt Bonn festgestellt wurde, dass Baumaßnahmen im Dachgeschoss und Spitzboden (Veränderungen der Dachkonstruktion, Einbau von Dachflächenfenstern) ohne Baugenehmigung stattgefunden haben. Die Bauarbeiten wurden daraufhin von der Stadt Bonn stillgelegt. Der Bauakte konnte einer Zusammenstellung weitere wesentlich Eckpunkte entnommen werden:

- *Am 26.07.2011:
Forderung der Stadt Bonn nach Vorlage des Bauantrags und
Ordnungsverfügung an die Eigentümer/Bauherren.*
- *05.10.2011:
Erinnerung der Stadt Bonn an die Vorlage des Bauantrags einschließlich der
Bauvorlagen.
Unbedenklichkeitsbescheinigung angefordert.*
- *11.10.2011:
Eingang Unbedenklichkeitsbescheinigung.*
- *02.02.2012:
Da kein Bauantrag einging, das Gebäude zu diesem Zeitpunkt offenbar nicht genutzt
wurde und statische Bedenken aufgrund der vom Eigentümer/Bauherren vorgelegten
Unbedenklichkeitsbescheinigung nicht bestanden, wurde der Zustand für die Zeit des
Leerstands des Gebäudes von der Stadt Bonn geduldet. Der Eigentümer wurde in diesem
Zuge darauf hingewiesen, dass ein Bauantrag inklusive der bautechnischen Nachweise
vor Wiederaufnahme der Nutzung bei der Stadt Bonn einzureichen und eine
Baugenehmigung für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen abzuwarten ist.*
- *23.04.2012:
Da das Gebäude genutzt wird, wurde von der Stadt Bonn an die Vorlage des Bauantrags
(inkl. Nachweis der Standsicherheit) erinnert.
Die Stadt Bonn hat den Bauherren über die Einleitung eines Bußgeldverfahren informiert.
Anhörung zur Ordnungsverfügungen zur Nutzungsuntersagung (Wohnen), Vorlage des
Standsicherheitsnachweises, Wiederherstellung des Vorgartens, Nutzungsuntersagung
Lagerfläche.
Anhörung zur Vorlage der Mietverträge zur Ordnungsverfügung Nutzungsuntersagung
Wohnen*
- *25.05.2012:
Ordnungsverfügung zur Vorlage der Mietverträge.*
- *30.08.2012/03.09.2012:
Erneute Zwangsgeldfestsetzung, da die Mietverträge noch immer nicht vorliegen und
auch ein Bauantrag zur nachträglichen Legalisierung noch nicht eingereicht wurde.*

- 30.08.2012/03.09.2012:

Einleitung eines Bußgeldverfahrens (Vermietung ohne vorherige Beantragung der Baugenehmigung).

Mit letztem Schriftverkehr vom 03.09.2012 endet die zur Verfügung gestellte Bauakte.

Hinweis zu Sachstand 2:

Von der Stadt Bonn konnten zum Wertermittlungsstichtag die für die Umbaumaßnahmen erforderlichen Genehmigungsunterlagen - auch nach erneuter Recherche im Archiv – nicht zur Verfügung gestellt werden. Auch wurden vom Eigentümer trotz Nachfrage während des Ortstermins keine aktuellen Genehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass im Nachgang zu diesem Gutachten ein Bauantrag zur nachträglichen Legalisierung der bestehenden baurechtswidrigen Zustände gesamthaft einzureichen und die Genehmigung der baulichen Umbaumaßnahmen noch einzuholen sind. Dies betrifft insbesondere die nachträgliche Genehmigung

- der baulichen Veränderungen an der Dachkonstruktion (Einbau von Dachfenstern im Spitzboden etc.),
- der Umbaumaßnahmen innerhalb der Wohnungen,
- des Rückbaus des ursprünglich seitlich gelegenen Hauszugangs und die anschließende Verlagerung des Hauszugangs auf die Rückseite/Gartenseite des Wohnhauses,
- des Umbaus des Kellergeschosses und die Errichtung der Zugangstreppe im Vorgartenbereich sowie die Veränderung der Fluchtwegsituation.

Auf Art und Umfang der einzureichenden Unterlagen wird im vorliegenden Schriftverkehr der Bauakte nur pauschal ohne wesentliche Detaillierung eingegangen und ist mit der Stadt Bonn daher im Einzelnen im Rahmen des Genehmigungsprozesses noch abzustimmen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Fall von erheblichen Eingriffen (z.B. Veränderungen an der Dachkonstruktion, Rückbau und Verlagerung Hauszugang, Umbau des Kellergeschosses) es sich um wesentliche, genehmigungspflichtige Änderungen handelt, die u.U. den Verlust des Bestandsschutzes zur Folge haben können. In diesem Fall besteht das Risiko, neben Schall- und Wärmeschutz insbesondere auch den Brandschutz nach den aktuellen Vorschriften nachzuweisen.

Hinweis:

Im Rahmen der Wertermittlung wird die zum Stichtag realisierte Nutzung als Dreifamilienhaus zugrunde gelegt. Inwieweit für die Nutzung der Wohneinheit im Dachgeschoss zudem noch eine Nutzungsänderung einzuholen ist, wäre im Nachgang ebenfalls noch mit der Genehmigungsbehörde abzuklären. Wie bereits erläutert, kann auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen keine rechtsverbindliche Aussage getroffen werden.

Für das nachträgliche Genehmigungsverfahren und der bestehenden Unwägbarkeiten wird im Rahmen der Wertermittlung ein pauschaler Risikoabschlag berücksichtigt.

Eine abschließende Beurteilung kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen, da im Rahmen der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens insbesondere die Belange des Brandschutzes nicht geprüft werden und hierzu eine Prüfung bzw. Stellungnahme eines Sachverständigen für Brandschutz erforderlich wird.

Bietinteressenten wird an dieser Stelle daher ausdrücklich empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts einen Sachverständigen für Brandschutz in ihren Überlegungen miteinzubeziehen. Sollten sich hieraus weitere Unwägbarkeiten und Risiken insbesondere aus dem Brandschutz ergeben, hat der Bietinteressent diese ggf. zusätzlich zu kalkulieren und von seinem Gebot zum Abzug zu bringen.

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 11.09.2025 wird bescheinigt, dass

- ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht zu zahlen ist.
- ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW derzeit noch 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:

Nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt Bonn wurde mitgeteilt, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Kosten hinsichtlich der Straßenbaumaßnahmen vorliegen.

Gemäß § 5 der Satzung „Straßenbau nach Kommunalabgabengesetz“ vom 22.11.1977 wird der Kostenaufwand für die baulichen Maßnahmen auf die erschlossenen Grundstücke nach deren Fläche verteilt. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung der erschlossenen Grundstücke nach Art und Maß berücksichtigt. Als Grundstücksfläche der erschlossenen Grundstücke gilt bei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs eines

Bebauungsplanes die gesamte Fläche des baulich nutzbaren Grundstückes. Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich dabei aus der höchst zulässigen Zahl von Vollgeschossen. Ist eine höhere Zahl von Vollgeschossen vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen.

Erfahrungsgemäß beträgt der durchschnittlich zu zahlende Straßenbaubeitrag ca. 13 Euro pro m² Grundstücksfläche und wird im Folgenden der Bewertung zugrunde gelegt.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die noch zu erstattenden Beiträge von der Stadt Bonn auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt und abgerechnet werden. Die tatsächlichen Kosten können daher von den vorgenannten Schätzkosten abweichen und sind daher unter diesem Vorbehalt anzusetzen.

Darüber hinaus bestehende Unwägbarkeiten und Risiken hat insgesamt jeder mögliche Erwerber/Bietinteressent für sich selber zu kalkulieren und in seinem Gebot zu berücksichtigen.

Hinweis:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer zweigeschossigen Stadtvilla (Doppelhaushälfte) aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Zum Stichtag wird das Wohnhaus als Dreifamilienhaus genutzt. Die Wohnungen im Erd- und im Mansardengeschoss sind vermietet. Die Wohnung im 1.Obergeschoss ist nicht vermietet, sondern wird von xxx (eigen)genutzt. Vor Ort erfolgten durch xxx folgende Angaben:

Wohnung im Erdgeschoss:

- 3-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche: 95 m²
- Miete: 2.000 Euro Warmmiete pro Monat

Wohnung im Mansardengeschoss:

- 3-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche: 75 m²
- Miete: 1.200 Euro Warmmiete pro Monat, aktuell ist eine Anpassung auf ggf. 1.400 Euro Warmmiete pro Monat geplant

Darüber hinaus erfolgten keine Angaben. Der Sachverständigen wurden keine Mietverträge zur Verfügung gestellt. Im Gutachten wird von üblichen Wohnraummietverträgen mit unbefristeten Mietverhältnissen und gesetzlichen Kündigungsfristen ausgegangen.

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.

3.2 Wohngebäude

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein in ca. 1904 errichtetes, zweigeschossiges Wohngebäude. Das Wohnhaus ist unterkellert und wird nach oben hin von einem ausgebauten Mansardendach abgeschlossen.

Gartenseitig wurde das Wohngebäude im Jahr 1913 durch einen Anbau erweitert, dessen Dach bereits zum damaligen Zeitpunkt als Dachterrasse für die Wohnung im Mansarden-Dachgeschoss vorgesehen war und zum Stichtag auch als solche genutzt wird.

Im Zeitraum 2002 bis 2004 wurden die Umbaumaßnahmen im Kellergeschoss begonnen und, nach Eigentümerwechsel, ab 2010/2011 weitere Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den aufgehenden Geschossen einschließlich Spitzboden durchgeführt. Ein Teil der Maßnahmen, insbesondere im Treppenhaus und im Kellergeschoss, sind zum Stichtag noch fertigzustellen (*siehe Abschnitt 2.3.2*).

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---------------------|--|
| Gebäudeart: | <u>Wohnhaus</u> <ul style="list-style-type: none">• 2-geschossig• unterkellert• ausgebautes Mansardendach• nicht ausgebauter Spitzboden |
| (Ursprungs)Baujahr: | ca. 1904 |

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

Sachstand zum WE-Stichtag,
Modernisierungs-
/Sanierungsmaßnahmen:

Kellergeschoss (2002 bis 2004)

In 2002/2003 wurde außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein neuer Zugang zum Gebäude über eine neu errichtete Kelleraußentreppe im Bereich des straßenseitigen Vorgartens geschaffen. Der Hauseingang an der rechten Seite wurde geschlossen und der neue Zugang durch das Kellergeschoss sollte künftig als neuer Haupteingang in das Wohnhaus genutzt werden.

Wie in Abschnitt 2.5.3 erläutert, wurde die Erteilung einer Baugenehmigung an die Bedingung geknüpft, dass die Fläche des Vorgartens wieder entsiegelt und wiederbegrünt wird. Eine Baugenehmigung lag in der von der Stadt Bonn zur Verfügung gestellten Bauakte nicht vor.

Aus den zum Datum vom 20.05.2003 bei der Stadt Bonn eingegangenen Bauantragsunterlagen geht folgender damals geplante Endzustand (siehe Anlage 6 des Gutachtens) hervor:

- *Neuerrichtung der Außentreppe im Bereich des Vorgartens mit neuer, straßenseitiger Hauseingangssituation.*
- *Abbruch des bisherigen, seitlich gelegenen Hauseingangs.*
- *Ausbau eines neuen Treppenraums im Kellergeschoss mit*
- *einer (neu zu errichtenden) zweiläufigen, halbgewendelten Kellergeschosstreppe, die in das Treppenhaus im Erdgeschoss führen sollte.*
- *Im Kellergeschoss waren zudem 3 Kellerräume (u.a. nutzbar als Mieterkeller) vorgesehen.*

Bauzustand zum Wertermittlungsstichtag

Zum Wertermittlungsstichtag befindet sich das Kellergeschoss weitestgehend in einem rohbauähnlichen Zwischenzustand. Der gemäß Bauantrag vom 20.05.2003 ausgeführte Hauszugang ist zum Stichtag nicht nutzbar und mit einer Baustellentür verschlossen. Der im Bauantrag geplante Treppenraum ist noch nicht als solcher ausgebaut; die Kellertreppe ist abweichend zum Bauantrag als einläufiger gerader Treppenaufgang in Stahlbeton (zum Stichtag ohne Belag und Absturzsicherung) errichtet worden. Der Zugang in das Treppenhaus im Erdgeschoss ist mit einer Stahltür verschlossen. Die Haustechnik (Wärmepumpen für Heizung und

Warmwasserversorgung, Sicherungs-/Zählerkasten etc.) ist im straßenseitigen Treppen(vor)raum untergebracht. Darüber hinaus wird das Kellergeschoss aufgrund seines derzeitigen Bauzwischenzustands nicht genutzt und dient lediglich als Lagerfläche. Die in 2010/2011 begonnenen Sanierungsmaßnahmen (z.B. Einbau neuer Fenster in 2010/2012, Trockenbauarbeiten, Sanierung des Deckengewölbes, Installationsarbeiten) wurden augenscheinlich kurze Zeit später wieder eingestellt und sind zum Stichtag noch abzuschließen. Zum Stichtag befindet sich das Kellergeschoss einschließlich der Kelleraußentreppen in einem insgesamt sanierungsbedürftigen Bauzustand.

Der Zugang in das Wohnhaus erfolgt zum Stichtag von der straßenabgewandten Seite aus. Eine Entsiegelung und Wiederbegrünung des Vorgartens steht noch aus. Die Vorgartenfläche wird zum Stichtag zudem - abweichend zum Planungsrecht - als Abstellfläche diverser (vermutlich stillgelegter) Pkw genutzt.

Weitere Vorgehensweise

Eine baurechtliche Genehmigung für die realisierten baulichen Maßnahmen ist noch im Nachgang an diesem Gutachten einzuholen. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen in Abschnitt 2.5.3 verwiesen. Für die Wertermittlung wird von der zum Stichtag umgesetzten (gartenseitigen) Hauszugangssituation und der Fertigstellung der bereits begonnenen baulichen Sanierungsmaßnahmen ausgegangen. Für den im Bauantrag vom 20.05.2003 dargestellten Kellertreppenraum, Kellerflur und den Kellerräumen sowie der zum Stichtag als Haustechnikraum genutzten Räumlichkeit (straßenseitiger Vorraum zum Treppenraum) wird dabei ein der Nutzung entsprechender Ausbauzustand unterstellt. Für die Fertigstellung der Baumaßnahmen und für die aus dem noch zu führenden Genehmigungsprozess resultierenden Unwägbarkeiten und Risiken ist am Ende der Wertermittlung ein Abschlag in angemessener Höhe zu berücksichtigen.

Aufgehende Geschosse:

Siehe Abschnitt 2.5.3 und die nachfolgenden Beschreibungen.

Modernisierungs-
/Sanierungsmaßnahmen:

Nach Angabe des Eigentümers wurde in 2010 nachfolgende Umbau-/Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, u.a.:

- Spitzboden:
Neueinbau von Dachfenstern im Spitzboden;
Verlegung einer Fußbodenheizung und Dämmung des Spitzbodens (Decke über dem Mansardengeschoss) mit ca. 20 cm Dämmung (Mineralwolle); weiterer Ausbau des Spitzbodens wurde gestoppt und durch den Eigentümer bis auf Weiteres eingestellt;
- Dacheindeckung, nicht saniert, nur stellenweise umgedeckt; Dachentwässerung lediglich an notwendigen Stellen instand gesetzt;
- Innenausbau der Wohnungen modernisiert (nach Auskunft des Eigentümers unter Berücksichtigung des Brandschutz);
Einbau Bodenheizung und neuer Bodenaufbau (Einbau Anhydritestrich, Bodenbelag neu), Putz- und Malerarbeiten; Aufarbeiten der Innentüren;
- Treppenhaus: Tlw. modernisiert (Putz- und Malerarbeiten, Bodenaufbau im EG)
- Treppenanlage (TRH): Rückbau des bauzeittypischen Treppengeländers und Anbringen einer provisorischen Absturzsicherung;
- Installation Glasfaserkabel, Erneuerung Elektroinstallation, Sicherungskasten pro Geschoss (mit Einzelabsicherung der Verbraucher, FI-Schalter); Sprechanlage/Klingel
- Erneuerung Grundleitungen, Versorgungsleitungen (Ab- und Zuwasser)
- Erneuerung der Heizung und Warmwasserversorgung (Wärmepumpe Erdwärme)
- Einbau neuer Fenster (überwiegend Dreifachverglasung);
- Anbringen einer Wärmedämmfassade;
- Erneuerung der Flachdachabdichtung des (Terrassen)Anbaus;

| | |
|-------------------|---|
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis lag nicht vor ³ . Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen. Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine abschließende energetische Einschätzung vorgenommen werden. Fenster, Fassade, Installationen und Heizung wurden in 2010/2011 erneuert. Im Gutachten werden die dem Baujahr und dem Zeitraum der Sanierungsmaßnahmen entsprechenden Wärmeschutzanforderungen zugrunde gelegt. |
| Außenansicht: | Wärmedämmfassade: Nach Auskunft des Eigentümers handelt es sich bei der Fassadendämmung um Resolharz-Dämmplatten der Fa. Kingspan mit Dämmputz (Stärke ca. 17 cm) |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Anmerkung:

Wie erwähnt standen keine aktuellen Bau- /Genehmigungsunterlagen zur Verfügung bzw. die Bestandsunterlagen in der Bauakte waren äußerst lückenhaft. In den zurückliegenden Jahren wurden die Räumlichkeiten unter baulicher Einbeziehung des Terrassenanbaus im EG und im 1.OG erweitert; teilweise wurde die Aufteilung der Räume verändert.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nachfolgende Nutzung und Raumaufteilung festgestellt werden:

- **Kellergeschoss**

Zustand zum WE-Stichtag: Das Kellergeschoss befindet sich in einem rohbauähnlichen Zwischenzustand:

Lt. Bauantrag vom 22.05.2003: Geplanter Sollzustand

Straßenseitige Außentreppe führt zum geplanten Hauptzugang im Kellergeschoss und in den Windfang (Vorraum zum Treppenraum), Treppenraum mit halbgewendeltem Treppenaufgang in das Erdgeschoss; 3 Kellerräume, davon 1 Kellerraum mit Kelleraußentreppe in den Garten;

- **Erdgeschoss**

Zustand zum WE-Stichtag: Keine Besichtigung möglich.

Nach Auskunft des anwesenden (Mit)Eigentümers, Grundriss wie im 1.OG

³ Gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) 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 §16 EnEV aufgeführten Aufstellungsanlässe. Demzufolge muss im Falle der Zwangsversteigerung ein Energieausweis nicht vorgelegt werden. Die Maßgaben der Energieeinsparverordnung 2014 sind jedoch nach einem Eigentümerwechsel zu beachten. Insbesondere bei Altbausanierungen mit wesentlichen Änderungen an Bauteilen (Fassade, Fenster, Dach) bestehen nach der EnEV 2014 erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz. Es wird empfohlen hierzu entsprechende Informationen einzuholen.

3 Zimmer, Bad, Küche, Abstellraum, Flur

Der lt. Bauantrag vom 22.05.2003 geplante Zugang der Erdgeschosswohnung in den Garten ist nicht vorhanden.

• **1. Obergeschoss**

3 Zimmer, Bad, Küche, Abstellraum, Flur, straßenseitiger Balkon

• **Dachgeschoss:**

3 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur, gartenseitige Dachterrasse

• **Spitzboden:** Nicht ausgebaut.

Bauzahlen:

Brutto-Grundfläche:

- $BGF_{KG} = \text{ca. } 134,29 \text{ m}^2$
- $BGF_{EG} = \text{ca. } 137,68 \text{ m}^2$
- $BGF_{1.OG} = \text{ca. } 132,18 \text{ m}^2$
- $BGF_{DG} = \text{ca. } 119,74 \text{ m}^2$
- $BGF_{ges} = \text{ca. } 523,89 \text{ m}^2$

Die Brutto-Grundfläche beträgt rd. 524 m².

Die wertrelevante Geschossfläche beträgt rd. 390 m².

Wohn-/Nutzfläche:

- Wohnung EG ca. 87,89 m²
- Wohnung 1.OG ca. 88,33 m²
- Wohnung DG ca. 76,49 m²
- Wohn-/Nutzfläche ca. 252,71 m²

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

Hinweis:

Es wird ausdrücklich an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Bauzahlen anhand der beigefügten, veralteten und im Detail abweichenden und lückenhaften Grundrisse überschlägig ermittelt wurden. Ein Aufmaß wurde vor Ort nicht durchgeführt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. Die Flächen im Dachgeschoss unter den Dachschrägen wurden für lichte Raumhöhen zwischen 1,00 m und 2,00 m mit 50% der Fläche angesetzt. Dachterrasse und Balkon wurden mit 25% der anrechenbaren Flächen berücksichtigt.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich in der Örtlichkeit Abweichungen bei den tatsächlichen Wohn-/Nutzflächen und der Aufteilung im Vergleich zu den zur Verfügung gestandenen Unterlagen ergeben können. Es ist daher 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. Im Zweifel über die Flächenangaben wäre diese zu beauftragen und der Sachverständigen zu übermitteln. Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und für die Bewertung ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Die Mieterkeller sind zum Stichtag nicht hergestellt. Im Ansatz des Rohertrags wird davon ausgegangen, dass den einzelnen Wohnungen jeweils ein Mieterkeller in üblicher Größe nach Fertigstellung zugeordnet wird.

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

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | konventionelle Massivbauweise |
| Fundamente: | Betonfundamente |
| Kellergeschoss: | Kellerwände in Mauerwerk (Ziegelstein) |
| Umfassungswände: | (aufgehendes) Mauerwerk, Ziegelmauerwerk; |
| Innenwände: | Mauerwerk |

Geschossdecken:

Kellerdecke: Bauzeittypische Stahlträgerdecke mit Beton o.glw; in Teilbereichen als gemauerte Gewölbedecke (Ziegelstein) ausgeführt;

Decke über EG, 1.OG und DG: Holzbalkendecke

Anmerkung:

Nach Auskunft von xxx wurde in 2010/2011 der komplette Bodenaufbau der Holzbalkendecke erneuert. Demnach besteht der Bodenaufbau aus einem Anhydritestrich mit Fliesen bzw. Parkett als Bodenbelag; insbesondere aus Gründen des Brandschutzes wurde die abgehangene Decke unterhalb der Holzbalkendeckenkonstruktion erneuert und der Zwischenraum mit Mineralwolle (F90) gedämmt.

Nach Information des Eigentümers wurde im Spitzboden zudem die Geschossdecke über dem Mansarden-Dachgeschoss mit 20 cm Mineralwolle gedämmt.

Treppen/Treppenhaus:**Geschosstreppe (EG bis DG):**

Bauzeittypische Holztreppekonstruktion (Holzwangentreppe), Treppenhausegeländer im DG mit gedrechseltem Handlauf und gedrechselten, vertikalen Füllungsstäben aus Massivholz; in den übrigen Geschossen des Treppenhauses wurde das Treppenhausegeländer entfernt und mit einem provisorischen Geländer in Holz ausgestattet;

Treppenhauswände: Raufaser gestrichen;

Kellergeschoss:

Straßenseitiger Hauszugang: Außentreppe in Stahlbeton ohne Belag (Rohbau),
Straßenseitige Hauszugangstür im KG: Baustellentür;

Kellerdurchgangsflur (innen):

Innentreppe: Stahlbeton (Rohbau)

Wände: Mauerwerk;

Decke: tlw. mit Trockenbauverkleidung im Bereich des Kelleraufgangs, überwiegend unsanierter Altbestand (tlw. verputzt)

Bodenbelag: Estrich

Kellerabschlusstür zum Treppenhaus: Stahltür;

Hauseingangs(bereich): Gartenseitiger Hauszugang: Einflügelige
Hauseingangstür in Kunststoff, straßenseitig
Briefkästen;

Straßenseitiger Hauszugang im Kellergeschoss: Zum
Stichtag nicht nutzbar; provisorisch über Baustellentür
geschlossen.

Dach: Wohngebäude:
Mansard-Kreuzgiebeldach in Holzkonstruktion,
Ziegeleindeckung;

Anmerkung:

Das Mansard-Kreuzgiebeldach wurde gegenüber der
Genehmigung aus 1904 im südlich-östlichen Bereich
der Dachkonstruktion baulich verändert (Zeitpunkt
unbekannt). Anhand eines Vergleichs von Fotos in der
Bauakte aus den Jahren 2003 und 2012 sowie im
Rahmen der Ortsbesichtigung konnte festgestellt
werden, dass kreuzgiebelseitig (süd-östlich) und
gartenseitig (nord-östlich) Dachfenster in Höhe des
Spitzbodens eingebaut worden sind. Aufgrund der
lückenhaften Aktenlage liegen bezüglich weiterer
Änderungen keine verbindlichen Angabe vor. Nach
Auskunft des Eigentümers erfolgte im Rahmen der
Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in 2010/2012
keine Neueindeckung des Daches, sondern lediglich
das Umsetzen einzelner Ziegel sowie die Dämmung
der obersten Geschossdecke über dem
Mansardengeschoss. Nach Einschätzung des
Eigentümers stammt die Ziegeleindeckung vermutlich
aus den 80er Jahren.

Neben der Dämmung der obersten Geschossdecke
wurde im Spitzboden zudem eine Fußbodenheizung
eingebaut. Darüber hinaus wurden bis zum jetzigen
Zeitpunkt keine weiteren baulichen
Ausbaumaßnahmen im Spitzboden durchgeführt.

Hinweis:

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass im Fall
eines Ausbaus des Spitzbodens zu Wohnzwecken im
Vorfeld eine Genehmigung dieser Nutzungsänderung
einzuholen ist. Ein Ausbau des Spitzbodens zu
Wohnzwecken bleibt im vorliegenden Bewertungsfall
unberücksichtigt.

Dachterrasse DG

Bituminöse Abdichtung (lt. Angabe des Eigentümers in ca. 2013 erneuert), der vorhandene Bodenbelag weist erhebliche Schäden auf und muss erneuert werden;

Dachentwässerung:

Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und über Regenfallrohre aus Zinkblech. Nach Auskunft des Eigentümers wurde die Dachentwässerung in 2010/2012 nicht erneuert, sondern nur instand gesetzt.

Garage/Stellplatz:

Die Außenanlagen sind zum Wertermittlungsstichtag nicht wie baurechtlich gefordert (wieder)hergestellt. Oberirdische Stellplätze sind gemäß Bebauungsplan innerhalb der zweigeschossigen, überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht im Bereich des Vorgartens zulässig. Die Vorgärtenflächen sind lt. Vorgartensatzung auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch zu gestalten. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist nur in dem Maße zulässig, als Zuwegungen zu baulichen Anlagen und rückwärtigen Grundstücksteilen sowie Mülltonnenstellplätzen geschaffen werden müssen. Die zum Stichtag vor dem Wohnhaus vorgefundene Nutzung der Vorgartenfläche als Pkw-Abstellfläche ist demnach nicht zulässig und bleibt daher im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt. Stellplatzmöglichkeiten wären auf dem Grundstück jedoch aufgrund des bestehenden Flächenangebots innerhalb der zweigeschossig überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich im rückwärtigen Gartenbereich denkbar und werden im Rahmen der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | <ul style="list-style-type: none">• Zeitgemäße Versorgungsanschlüsse mit mehreren Steckdosen und Lichtauslässen;• Elektroinstallationen (erneuert in 2010/2011) |

- Telefon, Glasfaser (nach Angabe des Eigentümers pro Geschoss und Raum) vorhanden;
- Sicherungskasten pro Wohneinheit mit zeitgemäßer Sicherung der einzelnen Verbraucher; Zählerkasten mit Hauptsicherung des Wohnhauses im Kellergeschoss vorhanden;
- Straßenseitig: Wallbox der Fa. ABL (ohne PV-Anlage) installiert;

Heizung:

- Sole/Wasserwärmepumpe geoTherm der Fa. Vaillant (aus 2010/2012), im rechten Kellerraum verläuft die Zuleitung der Grundwasserwärmepumpe, der Brunnen befindet sich straßenseitig vor dem Haus;
- Bodenheizung neu in 2010/2011 auf bestehender Holzbalkendecke verlegt;
- Aktuell erfolgt eine zentrale Regelung der Heizung über den pro Wohnung vorhandenen Bodenheizkreisverteiler der Fa. Zewotherm; der Stromanschluss (230 V) für eine zusätzliche Steuerungseinheit mit Raumthermostaten liegt für jede Wohnungseinheit vor und ist nach Auskunft des Eigentümers bei Bedarf nachrüstbar;

Lüftung:

herkömmlich (über Fenster) belüftet;

Hinweis:

Lüftungsmöglichkeit der innenliegenden Sanitärräume im EG und im 1.OG nicht bekannt. Im Gutachten wird von einer gesetzlich vorgeschriebenen technischen Lüftungsmöglichkeit (DIN 18017-3) ausgegangen.

Warmwasserversorgung:

Zentrale Warmwasserversorgung über Sole/Wasserwärmepumpe über separaten Wärmetauscher mit Warmwasserspeicher (1.000 l) der Fa. Vaillant (neu in 2010/2011);

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die besichtigten Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

3.2.6 Raumausstattung und Ausbauzustand

| | |
|------------------------|---|
| Bodenbeläge: | <p>Wohnung im Erdgeschoss: Keine Besichtigung möglich.</p> <p>Nach Auskunft des Eigentümers: Fliesen (<i>nach Wasserschaden neu verlegt im Bad, Küche und Flur</i>); in den übrigen Räumen: Buchenparkett;</p> <p>Wohnung im 1.Obergeschoss und Dachgeschoss: Fliesen im Bad, Küche und Abstellraum; in den übrigen Räumen: Buchenparkett;</p> |
| Wandbekleidungen: | Putz |
| Deckenbekleidungen: | Nach Angabe des Eigentümers: Holzbalkendecke mit neuer Abhangdecke und Dämmung (Mineralwolle), Putz |
| Fenster: | <p>Überwiegend Dreifachisolierverglasung im Kunststoffrahmen (in 2010 erneuert); übrige Fenster Zweifachisolierverglasung;</p> <p>Kunststoff-Rollläden im EG;</p> |
| Türen: | <p>Füllungstüren, Holzzargen (aufgearbeitet; aus dem Baujahr);</p> <p>KG: Metalltüren, Baustellentür (Provisorium);</p> |
| sanitäre Installation: | <p><i>Wohnung im Erdgeschoss:</i> Keine Besichtigung möglich. Im Gutachten wird von der gleichen Ausstattung wie im 1.OG ausgegangen.</p> <p><i>Wohnung im 1.Obergeschoss:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Einbaubadewanne mit Duschvorhang;• Hängewaschbecken mit Untertisch;• Hänge-WC;• Waschmaschinen-Anschluss;• Wandfliesen (weiß) bzw. Putz; |

- Bodenfliesen;
- Feststehendes Oberlicht zum Schlafzimmer;
- innenliegend;

Wohnung im Dachgeschoss:

- bodengleiche Dusche mit feststehendem Spritzschutz;
- Hängewaschbecken mit Untertisch
- Hänge-WC;
- Wandfliesen (weiß) bzw. Putz;
- Bodenfliesen;
- Fenster;

Küchenausstattung:

Erdgeschoss: Nicht bekannt.

1.Obergeschoss:

Einbauküche in Form einer Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken in Holzoptik (Buche), Einbaugeräte (Geschirrspüler, Ceranfeld und Backofen).

Die technische Funktionalität der Küche wurde nicht geprüft. Die Küche ist gebraucht (ca. 15 Jahre alt) und weist einen gepflegten Zustand auf. Der Zeitwert wird in freier Schätzung pauschal in Höhe von ca. 1.500 Euro geschätzt.

Dachgeschoss:

Einbauküche in Form einer Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken in (weiß), Einbaugeräte (Geschirrspüler, Ceranfeld und Backofen).

Die technische Funktionalität der Küche wurde nicht geprüft. Die Küche ist ebenfalls gebraucht (vermutlich ca. 15 Jahre alt) und weist einen altersentsprechenden Zustand auf. Der Zeitwert wird in freier Schätzung pauschal in Höhe von ca. 500 Euro geschätzt.

Der Wert der Küchenausstattung ist nicht im Verkehrswert enthalten.

Grundrissgestaltung:

zeitgemäße Grundrissgestaltung;

Besonnung/Belichtung:

Normal.

3.2.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen

| | |
|--------------------------|--|
| Besondere Bauteile: | <ul style="list-style-type: none">• Gartenseitig: 2-stufige Eingangstreppe;• Zugangstreppe zum Kellergeschoss: ca. 10-stufige Massivtreppe (Beton)• Kelleraußentreppe: ca. 12-stufige Massivtreppe (Beton)• Dachgaube (straßenseitig) |
| Besondere Einrichtungen: | Nicht bekannt. |

3.2.8 Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|---|
| Bauschäden und Baumängel: | Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten u.a. folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar: |
|---------------------------|---|

Fassade

- Stellenweise Putzschäden (z.B. Putzabplatzungen) und witterungsbedingte Verschmutzungen der Fassade feststellbar; insbesondere im Bereich des straßenseitigen Erkers, unterhalb des Balkongeländers weist die Fassade stärkere Verschmutzungen auf, die vermutlich auf eine fehlende bzw. mangelhafte Ausführung der Tropfkanten zurückzuführen sind.

Treppenhaus

- Geschosstreppe (bauzeittypische Holztreppe): Treppenanlage weist z.T. Schäden an Stufen, Podest und Treppenwangen auf; Geländer wurde entfernt; zum Stichtag noch Bauprovisorium vorhanden;
- Treppenhauswände weisen z.T. Anstrich- und Putzschäden auf;

Wohnungen

Mansardengeschoss:

- Terrassenbelag weist erhebliche Schäden auf und ist zu sanieren;
- Terrassentür (Glas) weist Riss auf und ist instand zu setzen;
- Duschbad weist erheblichen Schimmelbefall an Wänden, Decke und Fensterrahmen auf;
- Bodenbelag (Parkett) vor dem Eingangsbereich der Dusche weist Abriebspuren auf; ggf. sind Türbänder

neueinzustellen bzw. die Tür zu kürzen;
Bodenbelag ist zu überarbeiten;

- Fenster sind z.T. verzogen und neu zu justieren;
- Decke über der Küchenzeile weist Putzschäden mit Rissbildung und Putzabplatzungen auf;

1. Obergeschoss:

- Bodenbelag (Parkett) vor Balkon weist Schäden aufgrund von Feuchteinwirkung auf;
- Küche: Putzschaden im Eckbereich des Kamins; Kamin weist Rohrdurchbruch auf, der provisorisch geschlossen wurde;

Spitzboden, Wohnung im Erdgeschoss:

Aufgrund der fehlenden Besichtigungsmöglichkeit sind keine Angaben möglich.

Kellergeschoss, Kellerinnentreppe, Kelleraußentreppe: (siehe Abschnitt 3.2.1)

Die Sanierungsmaßnahmen im Kellergeschoss sind noch nicht abgeschlossen. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen in Abschnitt 3.2.1 verwiesen. Die im Rahmen der zum Teil nur eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten feststellbaren Schäden bzw. Mängel werden an dieser Stelle beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit aufgeführt:

- Installationen innerhalb des Kellergeschosses:
Leitungsverlegungen und Installationsarbeiten sind noch überwiegend durchzuführen bzw. abzuschließen: Decken- und Wanddurchbrüche sind fachgerecht zu schließen; Abdeckungen z.B. für Kabelkanäle sind noch anzubringen;
- Innenausbau:
 - Bodenaufbau (ggf.) neu herzustellen;
 - Stahlträgerdecke: Stahlträger weisen zu einem überwiegenden Teil Korrosion auf;
 - Kelleraufgang: Stahlbetontreppe, ohne Fertigaufbau und Absturzsicherung (Rohbau);
 - Decke und Kellerwände z.T. bereits mit Gipskartonplatten verkleidet, jedoch überwiegend noch im Rohbau bzw. unverkleidet vorhanden; Bestandsputz weist Schäden auf (z.B. stellenweise Abplatzungen bzw. Putzablösungen);
Ausbau und Installationen sind noch überwiegend herzustellen;
 - Fenster: Fensterlaibungen noch unverputzt;

Hinweis:

Es wird ausdrücklich an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die vorstehende Auflistung der Baumängel und Schäden im Rahmen der örtlichen Aufnahme erstellt wurde und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Das vorliegende Gutachten stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind ggf. durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Eine Innenbesichtigung des Spitzbodens und der Wohnung im Erdgeschoss konnte nicht vorgenommen werden. Die Bewertung erfolgt daher für diese Bereiche 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. Die sich ergebenden Risiken (z.B. unbekannte Bauschäden und Baumängel, Instandhaltungsstau oder überdurchschnittlicher Sanierungsbedarf) werden am Ende des Gutachtens mit einem Risikoabschlag berücksichtigt. Einem Erwerber wird vor einer Vermögensdisposition eine Innenbesichtigung empfohlen.

Sonstiges:

- Nachträgliche Genehmigung der Umbaumaßnahmen erforderlich (siehe Abschnitt 2.5)
- Innenliegende Sanitärräume im EG und 1.OG: Lüftung nicht bekannt. Technische Lüftungsmöglichkeit nach DIN 18017-3 wird vorausgesetzt und ist ggf. nachzurüsten.
- Heizung: Steuerungseinheit inkl. Raumthermostate fehlen; der Stromanschluss (230 V) liegt für jede Wohnungseinheit vor und ist nach Auskunft des Eigentümers bei Bedarf nachrüstbar;

Außenanlagen:

- Versiegelung der Flächen im Vorgartenbereich sind zurückzubauen und entsprechend der noch einzuholenden Genehmigung des Außenanlagenplans zu gestalten bzw. begrünen;
- Unter Zugrundelegung der Vorgartensatzung der Stadt Bonn sind Stellplatzflächen im

Vorgartenbereich nicht zulässig und sind zu verlagern (s.a. 3.2.3); im Rahmen der Wertermittlung werden 3 Stellplatzflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich berücksichtigt;

Allgemeinbeurteilung:

Im Zeitraum 2010 bis 2012 erfolgten umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen ohne vorherigen Bauantrag und ohne Genehmigung der Stadt Bonn. Vor Fertigstellung der Maßnahmen wurden die Umbaumaßnahmen durch die Stadt Bonn in 2012 gestoppt und im Wesentlichen bis zum Stichtag offensichtlich nicht wieder aufgenommen.

Zum Wertermittlungsstichtag präsentiert sich die zu bewertende Liegenschaft daher in einem unterschiedlichen baulichen Modernisierungs- bzw. Instandhaltungszustand. Teilbereiche des Gebäudes befinden sich zum Stichtag, insbesondere in energetischer Hinsicht und hinsichtlich des Ausbauszustands der Wohnungen, in einem überwiegend zeitgemäßen und modernisierten Zustand. Wie bereits in Abschnitt 2.5.3 des Gutachtens zum Thema „Bauordnungsrecht“ erläutert, resultieren jedoch insgesamt erhebliche Risiken und Unwägbarkeiten aus dem ausstehenden Genehmigungsprozess. Darüber hinaus sind zudem noch Umbau-/Sanierungsmaßnahmen in einem nicht unerheblichen Umfang durchzuführen und fertigzustellen.

Vor Wiederaufnahme der noch ausstehenden Maßnahmen ist jedoch zunächst eine Genehmigung im Nachgang an das Gutachten einzuholen. Eine Kostenschätzung auf der Grundlage von baurechtlich genehmigten Bestandsunterlagen und eines daraus resultierenden Maßnahmenkatalogs ist daher nicht möglich bzw. konnte vom Eigentümer nicht vorgelegt werden. Aufgrund der baulichen und baurechtlichen Gesamtsituation bestehen daher erhebliche und nicht einschätzbare Termin- und Kostenrisiken.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass die aufgrund des ausstehenden Genehmigungsprozess bestehende Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Kosten (z.B. zusätzliche Auflagen wg. Brandschutz) und die damit einhergehende Terminunsicherheit hinsichtlich der Fertigstellung der Baumaßnahme auch einen nachteiligen Werteinfluss

auf die Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Folge hat.

3.3 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

Grundstücksdaten:

| | | | |
|----------------------------------|-----------------------|--|--|
| Grundbuch <i>Plittersdorf</i> | Blatt <i>10270</i> | lfd. Nr. <i>1</i> | |
| Gemarkung <i>Plittersdorf</i> | Flur <i>10</i> | Flurstück <i>828/7, Gebäude- und Freifläche, Ubierstr. 63</i> | Fläche 888 m² |

Die zu bewertende Liegenschaft wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Die Aufteilung erfolgt auf Grundlage des jeweiligen (fiktiv) abgeschätzten Anteils (ideeller Anteil) des bebauten bzw. der überbaubaren Teilfläche am Gesamtgrundstück.

Bei den beiden Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (bzw. veräußert) werden können bzw. sollen.

| Nr. | Bewertungsteilbereich | Nutzung/Bebauung | Anteil am Gesamtgrundstück, geschätzt ca. |
|-----|---|--------------------------|---|
| 1 | Umgriffsfläche: (Haupt)Bebauung | Dreifamilienhaus, ca. | 680/1.000 |
| 2 | Umgriffsfläche: Überbaubare Grundstücksfläche (gem. Bebauungsplan Nr. 8217-35 „Ubierstraße“ vom 19.02.1993) | unbebautes Baugrundstück | 320/1.000 |
| | Summe Teilbereiche | | 1.000/1.000 |

Für jeden Bewertungsteilbereich wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verfahrenswahl getroffen und anschließend der Verkehrswert aus den Verfahrenswerten abgeleitet.

5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Verfahrenswerte der Bewertungsteilbereiche.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Verfahrenswert |
|---|-----------------------|
| Bewertungsteilbereich 1: Hauptbebauung (Dreifamilienhaus) | 845.000,00 € |
| Bewertungsteilbereich 2: Unbebautes Baugrundstück | 215.000,00 € |
| Summe, rd. | 1.060.000,00 € |

6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in 53173 Bonn, Ubierstr. 63,

Grundstücksdaten:

| | | | |
|----------------------------------|-----------------------|--|--|
| Grundbuch <i>Plittersdorf</i> | Blatt <i>10270</i> | lfd. Nr. <i>1</i> | |
| Gemarkung <i>Plittersdorf</i> | Flur <i>10</i> | Flurstück <i>828/7, Gebäude- und Freifläche, Ubierstr. 63</i> | Fläche 888 m² |

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 mit rd.

1.060.000,00 €

in Worten: *einmillionensechzigtausend 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 14.01.2026

(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

Hinweise zum Urheberschutz

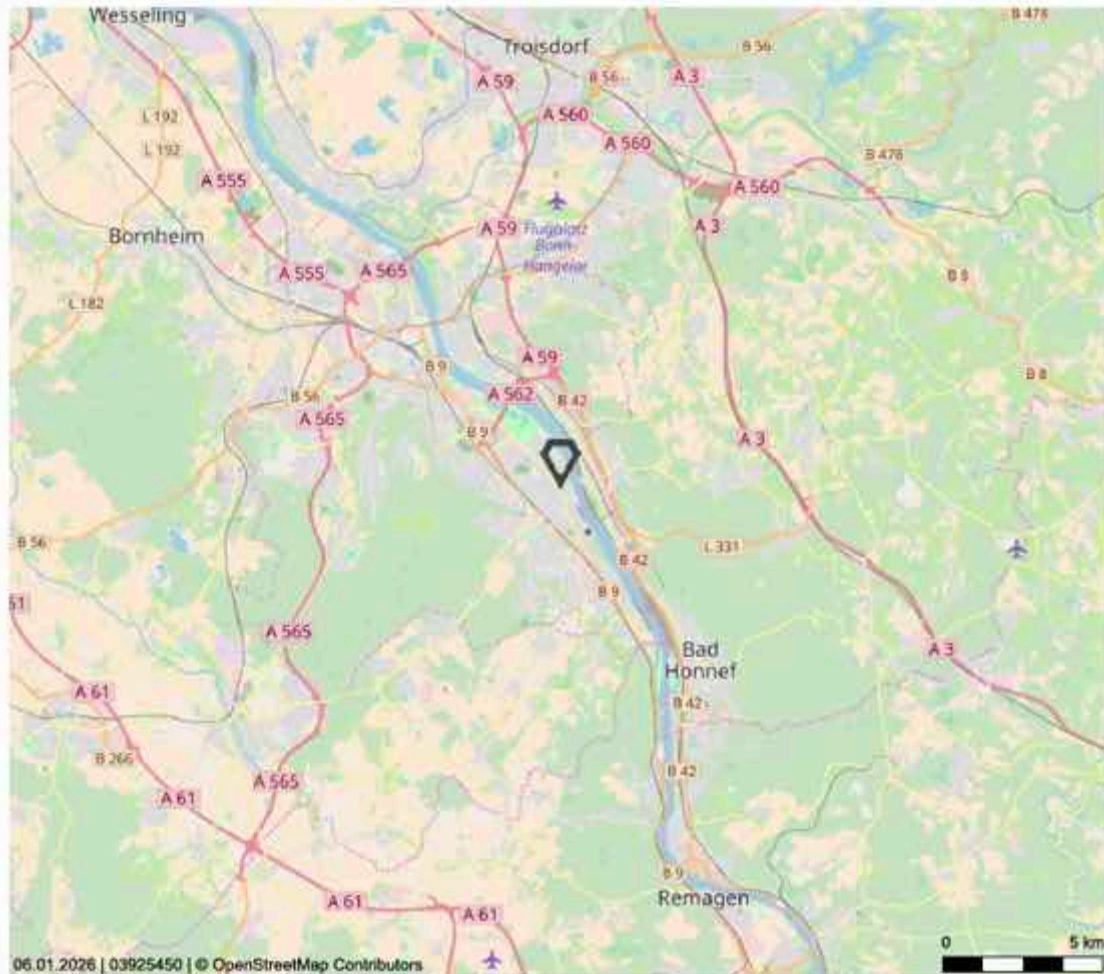
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Auszug Übersichtskarte

Seite 1 von 1

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53173 Bonn, Ublerstr. 63



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: 2025

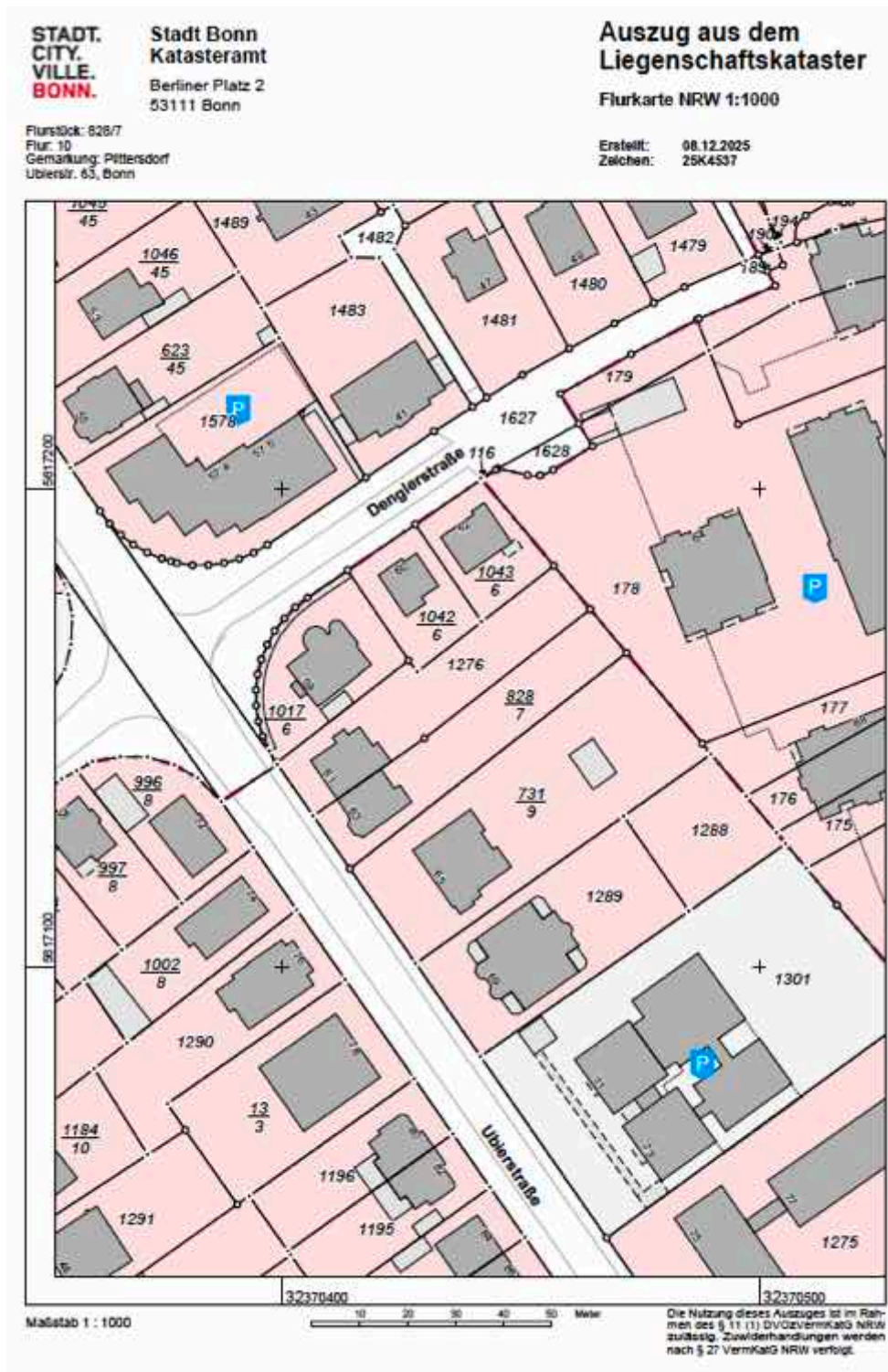
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1

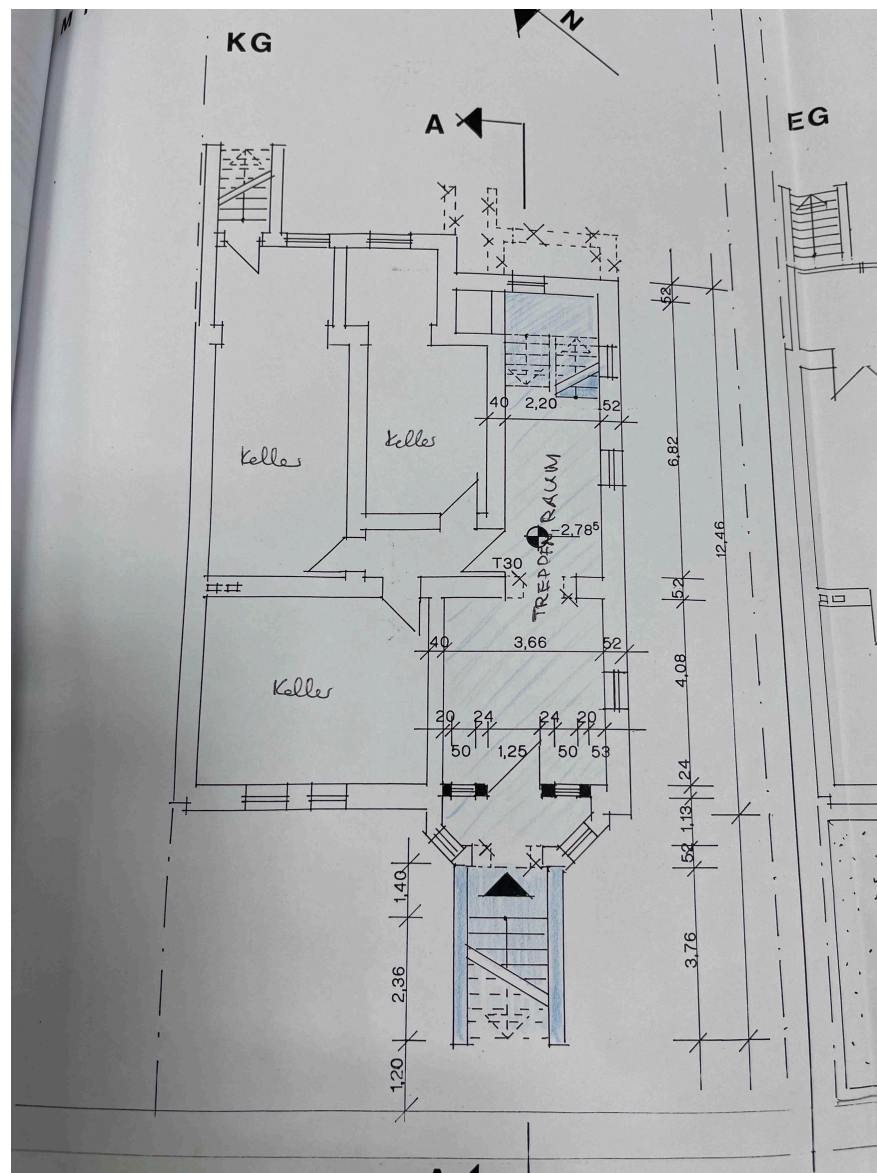


Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 8

Kellergeschoss

Auszug: Bauantrag vom 20.05.2003 „Umbau des Kellergeschosses“ KG + EG

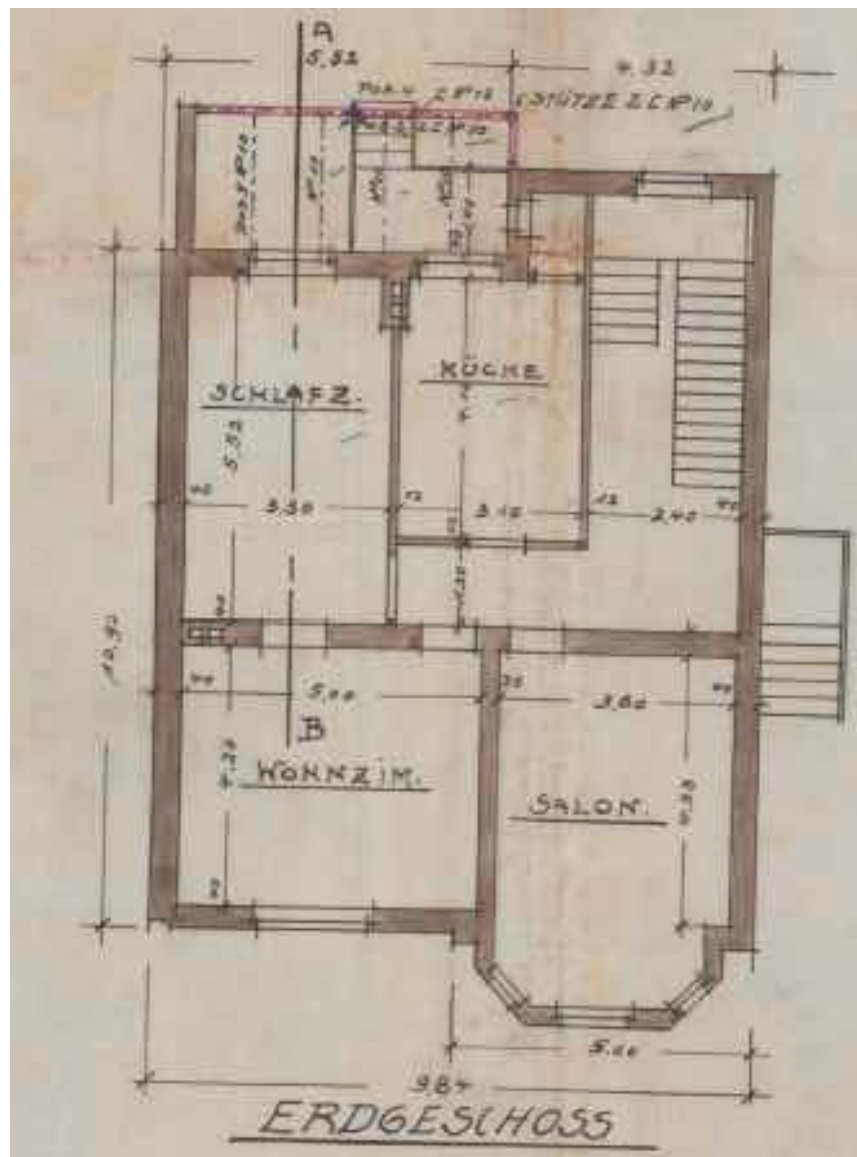


Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 8

Erdgeschoss

Auszug: Bauschein 388/13 vom 17.12.1913

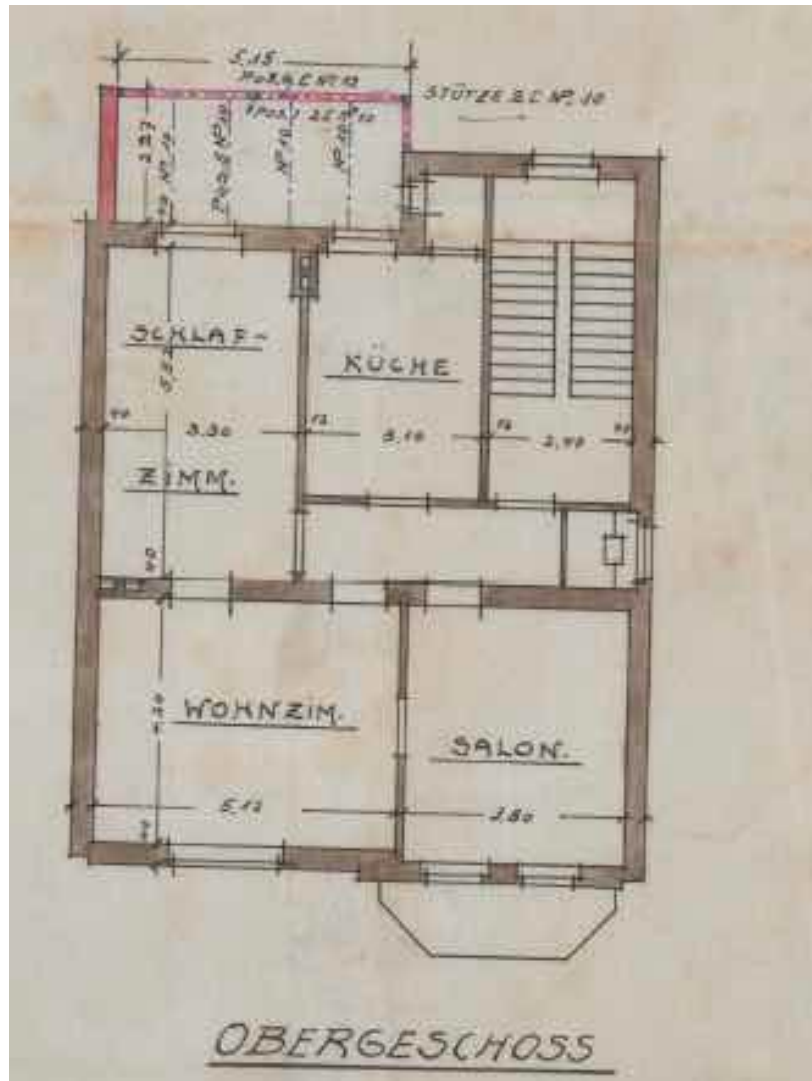


Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 8

1.Obergeschoss

Auszug: Bauschein 388/13 vom 17.12.1913

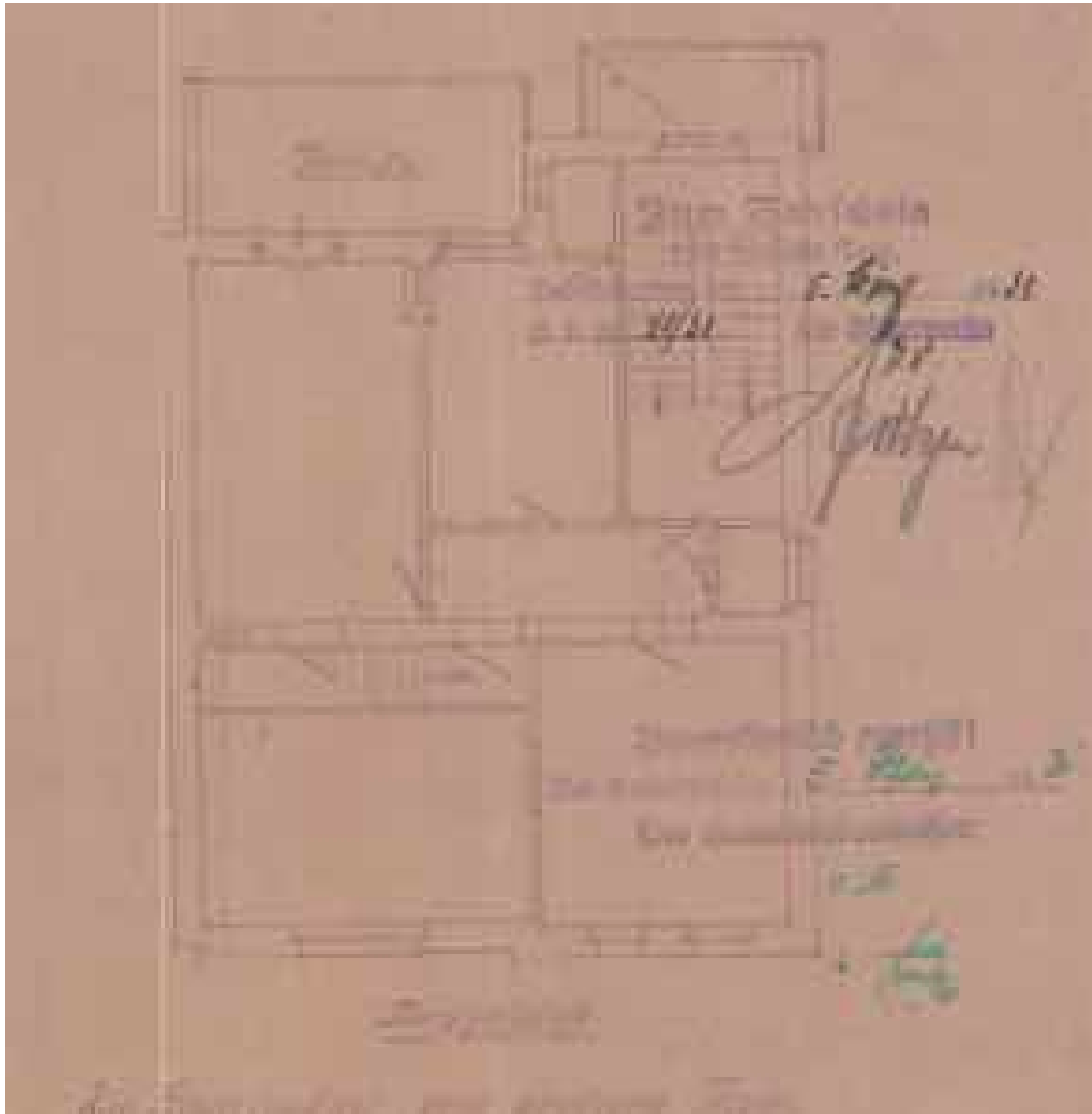


Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 8

Mansardendachgeschoss

Auszug: Bauschein 41/31 vom 05.03.1931



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 8

Schnitt

Auszug: Bauschein 388/13 vom 17.12.1913

