



Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

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

petra.schotten@t-online.de

Datum: 28.07.2025
Az.: G01/2025

GUTACHTEN (Internetversion)

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

Grundbuch von Buschdorf Blatt 991

42,76/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Buschdorf, Flur 8,
Flurstück 468, Westpreußenstraße 2,4,6,8,10,12,14,16,18
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung mit Keller im Hause A, im Aufteilungsplan
mit **Nr. 2** bezeichnet.



Der (fiktiv) unbelastete **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **13.05.2025** ermittelt mit

rd. 82.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

223 K 15/24

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	42,76/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Hause A im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Kurzbeschreibung:	Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer Wohneigentumsanlage, bestehend aus 3 Wohneigentumsblöcken (Haus A, B und C) mit insgesamt 80 Wohnungseigentumen und einer im Untergeschoss errichteten Tiefgarage mit 80 Pkw-Stellplätzen. Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im Haus A, Westpreußenstr. 18, mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Ein-Zimmer-Appartement im Erdgeschoss des Hauses mit Terrasse und Sondernutzungsrecht an einem Garten (SNR Garten zu WEA2). Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist normal und hinterlässt einen gepflegten Gesamteindruck. Das zu bewertende Sondereigentum weist einen durchschnittlichen baulichen Instandhaltungs- und Ausstattungszustand auf.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn Grundbuch von Buschdorf, Blatt 1, lfd. Nr. 1, Gemarkung Buschdorf, Flur 8, Flurstück 468, Gebäude- und Freifläche, Westpreußenstr. 2 bis 18, Grundstücksfläche ges. 6.926 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Hause A im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Wertermittlungsstichtag:	13.05.2025 (Ortstermin)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1984
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 23 m ²
Grundstücksgröße:	ges. 6.926 m ²
Mietverhältnisse:	Leerstehend, nicht vermietet.
Hausgeld:	172 € pro Monat
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	• II/1: Versorgungs- und Steuerleitungsrecht zugunsten der Stadt Bonn – Stadtwerke Bonn -. • II/3: Zwangsversteigerungsvermerk.
Abgabenrechtlicher Zustand:	beitrags- und abgabenfrei
Baulasten:	Keine Eintragungen.
Altlasten:	Keine Eintragungen.

Grundbuch Blatt 991, Sondereigentum Nr. 2

vorl. (fiktiv) unbelasteter Ertragswert, rd.	88.000,00 €
vorl. (fiktiv) unbelasteter EW/RE, rd.	23,95
vorl. (fiktiv) unbelasteter Vergleichswert, rd.	81.000,00
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), rd.	-4.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Ertragswert, rd.	84.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Vergleichswert, rd.	79.000,00 €
(fiktiv) <u>unbelasteter</u> Verkehrswert, rd.	82.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Verkehrswert/Wohnfläche, rd.	3.550,00 €/m²Wfl.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Teilungserklärung	15
2.5	Privatrechtliche Situation	16
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
2.6.2	Bauplanungsrecht	18
2.6.3	Bauordnungsrecht	19
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	20
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	21
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	21
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage	22
3.2.1	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	28
3.2.2	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	28
3.2.3	Zustand des Gemeinschaftseigentums	29
3.3	Außenanlagen	32
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2	32
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	32
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	34
3.4.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	35
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	36
4	Ermittlung des Verkehrswerts	38
5	(Fiktiv) unbelasteter Verkehrswert	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekte: 42,76/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Hause A im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Objektadresse: Westpreußenstr. 18, 53119 Bonn

Grundbuch- und Katasterangaben: Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Buschdorf, Blatt 1, lfd. Nr. 1, Gemarkung Buschdorf, Flur 8, Flurstück 468, Gebäude- und Freifläche, Westpreußenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, Grundstücksfläche ges. 6.926 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Hause im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 0990 bis 01149); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonderreightumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung:
Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen:
Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, Veräußerung durch den Konkursverwalter, im Wege der Zwangsvollstreckung, Veräußerung durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen im Wege der Zwangsversteigerung erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern.
Bezüglich der Gärten und Abstellräume im Dachgeschoß sind Sondernutzungsrechte eingeräumt.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 2. September 1983, 2. November 1983, 24. Novemebr 1983, 4. Juli 1984,

31. August 1984, 23. November 1984 Bezug
genommen. Eingetragen am 30. Juli 1985.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

Auftragseingang vom 22.01.2025

Eigentümer:

Eigentümer:

- xxx
- xxx
- xxx

- in Erbengemeinschaft -

Mietverhältnis:

Die zu bewertende Wohnung ist nicht vermietet.

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.

Wertermittlungstichtag:

13.05.2025

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der
Legaldefinition des § 194 BauGB zum
Wertermittlungstichtag ermittelt. Da der
Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der
Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem
Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier
der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt.

Qualitätstichtag:

13.05.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung:

13.05.2025

Umfang der Besichtigung etc.:

Es wurde eine Außen- und eine Innenbesichtigung
des Bewertungsobjekts durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:	• Miteigentümer, xxx • die Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten
Amtliche Hausnummer:	53119 Bonn, Westpreußenstr. 18
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war in der zu bewertenden Liegenschaft keine gewerbliche Tätigkeit feststellbar.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Kein wertrelevantes Zubehör oder gewerbliches Inventar vorhanden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug Blatt 991 vom 20.11.2024 (letzte Änderung am 20.11.2024) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Übersichtskarte • Stadtplanausschnitt • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 22.07.2025 • Amtliche Bauakte der Stadt Bonn • Teilungserklärung/Bewilligung vom 02.09.1983, 02.11.1983, 24.11.1983, 04.07.1984, 31.08.1984, 23.11.1984; • Bewilligung (Dienstbarkeit) vom 09.11.1981 (UR.-Nr. 2775/1981) • Aktueller Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bonn • Aktueller Bonner Mietspiegel • Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation • Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation • Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen
Verwalter:	Die WEG-Verwaltung erfolgt durch: xxx

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 22.01.2025 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 2.8)

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 08.04.2025 über den ursprünglich geplanten Ortstermin am 29.04.2025 in Kenntnis gesetzt. Der geplante Termin wurde abgesagt und schließlich auf Wunsch der am Ortstermin teilnehmenden Miteigentümerin auf den 13.05.2025 verschoben. An diesem Termin konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des zu bewertenden Sondereigentums durchgeführt werden. Lediglich ein Teil der Gemeinschaftsräume (Heizungs- und Hausanschlussraum) konnten nicht besichtigt werden.

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.

Nachrichtlich:

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 2 (Grundbuch von Buschdorf Blatt 01071) ist nicht Bestandteil der Wertermittlung.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Bonn (ca. 336.465 Einwohner) Ortsteil Tannenbusch (ca. 17.565 Einwohner) im Stadtbezirk Bonn
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 22,14 km entfernt) Bonn (ca. 3,75 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 56,5 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> Bonn-Tannenbusch, A565 (ca. 1,8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bonn Hbf (ca. 3,9 km entfernt) Roisdorf Bf (ca. 2,48 km entfernt) Endenich-Nord Bf (ca. 1,9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 15,1 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Tannenbusch ist ein Ortsteil zwischen Buschdorf und Dransdorf, im linksrheinischen Stadtbezirk Bonn mit rund 17.600 Einwohnern. Es wird zwischen den Siedlungsbereichen Alt-Tannenbusch und Neu-Tannenbusch unterschieden.

Neu-Tannenbusch ist eine Großsiedlung, die Anfang der 1970-iger Jahre als Reaktion auf die damals herrschende Wohnungsnot entstand. Im Jahr 1970 begann im Abschnitt südlich der Oppelner Straße die Bauarbeiten für Neu-Tannenbusch. Es entstanden ausgeprägte Wohnbereiche mit dichter Bebauung (Geschosswohnungsbau mit drei- bis maximal neugeschossigen Wohnhäusern und ein zwölfgeschossiges Studentenwohnheim). Daneben

befindet sich ein großer Bereich mit Reihenhäusern und Grünflächen. Neu-Tannenbusch kann grob in drei Teilgebiete gegliedert werden: Im Norden die von Ende 1970 bis heute entstandenen Einfamilienhaus-Wohnsiedlungen (vorwiegend Reihenhäuser), im Zentrum die um 1980 entstandenen Bereiche für die Nahversorgung und soziale Infrastruktur und im Süden die überwiegend bis Mitte der 70-iger Jahre fertiggestellte Großwohnsiedlung. Am nördlichen Rand geht Tannenbusch in den „Grünzug Nord“, einem Naherholungsgebiet mit Freiflächen und See, über.

Für den Bau von Neu-Tannenbusch wurde die Trasse der Rheinuferbahn auf mehreren Kilometern verlegt und in einem Einschnitt durch die neue Siedlung geführt. Es fahren dort die Bonner Stadtbahnlinien 63 und 16.

Die das Bild des südlichen Stadtteils prägenden Großwohnanlagen werden von Stichstraßen erschlossen, die an die Haupteerschließungsstraßen Oppelner Straße, Riesengebirgsstraße und Waldenburger Straße anbinden. Die Stichstraßen sind mit beidseitigen Gehwegen und überwiegend als Sackgassen mit Wendehammer ausgebildet, so dass in den Stichstraßen kein Durchgangsverkehr entsteht.

In überwiegend winkel- oder reihenförmiger Anordnung liegen die einzelnen Wohnkomplexe zwischen den breiten Erschließungsstraßen, die über viele öffentliche Parkplatzmöglichkeiten, aber auch viele private Stellplatzmöglichkeiten (Parkdecks und Tiefgaragen) verfügen. Das Bewertungsobjekt liegt an der Westpreussenstraße, einer Erschließungsstraße parallel zur Oppelner Straße.

Im Zentrum von Neu-Tannenbusch befinden sich sämtliche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes.

Beeinträchtigungen:

Auszug Lärmkarte: Schallquellen



Legende

Schallquellen und -hindernisse

- Strassen
- Schienenwege d. Bundes
- Schienenwege, sonstige
- Flugrouten
- Industriegebiete
- Gebäude
- Schallschirme, -wände
- Gemeindegrenzen

Auszug Lärmkarte: Lärmpegel Straße



Legende

Straßenverkehr 24h

L_{den} / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

Schallquellen und -hindernisse

- Strassen
- Schienenwege d. Bundes
- Schienenwege, sonstige
- Flugrouten
- Industriegebiete
- Gebäude
- Schallschirme, -wände
- Gemeindegrenzen

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Pommernstraße, an der Oppelner Straße und an der „Westpreußenstraße“, einer Parallelstraße zur „Oppelner Straße“, die im weiteren Verlauf die „Schlesienstraße“ kreuzt. Erwartungsgemäß waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erhöhte Immissionen durch den Straßenverkehr festzustellen.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die mit Datum vom 06.07.2023 veröffentlichten aktualisierten Lärmkarten (Lärmkarten 4. Runde, 2022) zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an. In der 16. Verkehrslärmschutzverordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt, die beim Ausbau von Straßen in Wohngebieten nicht überschritten werden sollen:

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

Für die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum ist hiernach straßen- und gartenseitig ein Lärmpegel von 55 dB bis 60 dB (24h-Pegel) verzeichnet. Die nächtliche Beeinträchtigung durch Straßenverkehr beträgt gartenseitig 50 dB bis 55 dB (Nachtpegel).

Darüber hinaus sind für das Bewertungsobjekt keine beeinträchtigenden Lärmpegel verzeichnet.

Mietlage:

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 Lage des zu bewertenden Grundstücks entspricht hiernach einer mittleren Lage (Mietlage 2, Lagewertpunkt 11):

- Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile mit durchschnittlicher Wohnungsgröße in mittlerer Entfernung zum Zentrum, geringer Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung;
- Gekennzeichnet durch Mehrfamilienhäuser auf kleineren Grundstücksflächen in einem Wechsel von geschlossener und offener Bauweise mit zwei bis fünf Vollgeschossen und einer großen Zahl von Wohnungen, beste Anbindungen an das Netz des ÖPNV, gekennzeichnet durch einen mittleren Leerstandanteil.

Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt und der alten Ortsteile, soweit die nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freifläche, jedoch keine besondere Freilage haben.

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

3- bis 8-geschossige Blockbebauung mit rein wohnbaulicher Nutzung

Topografie:

Zum Straßenniveau besteht ein Höhenunterschied, der von der Nordseite des Grundstücks nach Süden zunimmt. In Anpassung des Straßenniveaus ist das Grundstück entsprechend abgeböscht. Die Zugangsmöglichkeiten zur Wohnanlage erfolgt über Treppen- bzw. Rampenanlagen von der Westpreußenstraße sowie von der Oppelner Straße aus.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:



Flur 8, Flurstück 468

Grundstücksgröße 6.926,00 m²

Grundstücksform:

unregelmäßig, nahezu parallelogrammförmig.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Objekt befindet sich an einer Anliegerstraße. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über die Westpreußenstraße.

In begrenztem Umfang bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum (Parkstreifen). Auf dem Grundstück selber sind Stellplätze der Eigentümergemeinschaft in der Tiefgarage vorhanden.

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, Parkbuchten vorhanden;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Gas-, Telefonanschluss;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Blockbebauung; besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden.
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 des Amtes für Umwelt und Stadtgrün vom 28.07.2025 ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Teilungserklärung

Die Liegenschaft wurde gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Bauherrenvertrag/Teilungsvertrag (Anlage 3 des Bauherrenvertrags) vom 02.09.1983 (UR.-Nr. 2526/1983), Änderungsvertrag vom 02.11.1983 (UR.-Nr. 218/1983), Änderungsvertrag vom 24.11.1983 (UR.-Nr. 3563/1983), Änderungsvertrag vom 04.07.1984 (UR.-Nr. 1575/1984), Änderungsvertrag vom 31.08.1984 (UR.-Nr. 2288/1984), Änderungsvertrag vom 23.11.1984 (UR.-Nr. 3656/1984) in insgesamt 80 Wohnungseigentume und 80 Teileigentume (Stellplätze im Tiefgaragengeschoss) aufgeteilt.

Sondernutzungsrecht Sondereigentum Nr. 2 (Abschnitt 7.5 des Teilungsvertrags vom 02.09.1983)

Den jeweiligen Eigentümern der Erdgeschosswohnungen wird das ausschließliche Recht zur Nutzung der Gärten gemäß dem beigefügten Gartenplan gegen Übernahme der Unterhaltungskosten zugewiesen. Auf den Gartenplan, Anlage 2 dieser Urkunde, wird verwiesen. Demgemäß wird dem jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Sondereigentums das Sondernutzungsrecht an dem vorgelagerten Garten (SNR GA zu WEA2) eingeräumt.

Der Teilungsvertrag vom 02.09.1983 inkl. der zugehörigen Änderungsverträge enthalten im Wesentlichen übliche Regelungen. Es wird jedoch explizit auf nachfolgende Inhalte des Teilungsvertrags hingewiesen:

- *Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Abschnitt 7.2 des Teilungsvertrags vom 02.09.1983)*
(...) „Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung sind die Sondereigentümer nur ausnahmsweise mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt.“ (...)
- *Übertragung, Überlassung an Dritte (Abschnitt 8 des Teilungsvertrags vom 02.09.1983)*
Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.
Die Veräußerung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in einer Seitenlinie oder durch den Konkursverwalter, auch nicht bei Weiterveräußerung von den Gläubigern im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Sondereigentums.
- *Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten (Abschnitt 9.4 des Teilungsvertrags vom 02.09.1983)*
Soweit sich nicht aus Ziffer 9.2 etwas anderes ergibt, obliegt die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums den Sondereigentümern gemeinschaftlich. Sie ist vom Verwalter durchzuführen.
- *Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums (Abschnitt 15 des Teilungsvertrags vom 02.09.1983)*

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit die Eigentümergemeinschaft diese zu tragen hat, und die Kosten der Bewirtschaftung des Objektes sind von den Sondereigentümern im Verhältnis der Größe ihrer Miteigentumsanteile zu tragen, sofern die zuständige Eigentümerversammlung nicht ein anderes Kostenverteilungsverhältnis beschlossen hat.

Im Übrigen wird auf die Teilungserklärung und ihren Ergänzungen verwiesen.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 20.11.2024 mit letzter Änderung vom 20.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Buschdorf, Blatt 991 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Versorgungs- und Steuerleitungsrecht in Verbindung mit einer Einwirkungsbeschränkung für die Stadt Bonn – Stadtwerke Bonn -. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 9. November 1981 eingetragen am 1. Dezember 1981 in Blatt 0509 und über Blatt 0686 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 30. Juli 1985.

lfd. Nr. 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 15/24). Eingetragen am 20.11.2024.

Hinweis:

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.

Zum Inhalt und Bewertung der unter II/1 eingetragenen Last wird auf die Anlage 2 des Begleitschreibens zum Gutachten verwiesen.

Bodenordnungsverfahren:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft vom 15.04.2025 bestehen keine Eintragungen

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan, B-Plan 7424-14 vom 09.05.1980 vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:



B-Plan 7424-14 vom 09.05.1980:

WR	= Reines Wohnbaugebiet
IV÷V	= 4- bis 5-geschossig (Höchstgrenze)
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
1,0	= Geschossflächenzahl

Es sind Baugrenzen festgeschrieben.

Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Stellplatzablösesatzung
der Bundesstadt Bonn,
rechtskräftig ab 23.05.2024:

Die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum befindet sich in der Stellplatzgebietszone II.

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die ab 24.05.2024 geltende Stellplatzablösesatzung beschlossen. Hiernach beträgt der Ablösebetrag pro Pkw-Stellplatz 7.700 € und der Ablösebetrag pro Fahrradstellplatz 900 €.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass seitens der Stadt Bonn keine Stellplatzablösebeiträge für das Gesamtgrundstück „Westpreußenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 und 18“ zu entrichten sind.

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

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

Der Bauakte konnte nachfolgender Sachstand entnommen werden:

- Baugenehmigung Az. 110432 vom 07.05.1982 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage“.
- Befreiungsbescheid von den dem Bauvorhaben entgegenstehenden baurechtlichen Vorschriften, Az. 110432 vom 07.05.1982 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage“.
- Baugenehmigung Az. 110432/1 vom 07.05.1982 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage“: Hier: Entwässerungsanlage.
- Nachtrags-Baugenehmigung Az. 110432/2 vom vom 16.06.1982 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage“: Hier: Lüftung Tiefgarage.
- Nachtrags-Baugenehmigung Az. 110432/3 vom vom 27.10.1982 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage“: Hier: Bautechnische Nachweise für die Tiefgarage u. das Kellergeschoss.
- Nachtrags-Baugenehmigung Az. 110432/4 vom vom 11.11.1982 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage“: Hier: Bautechnische Nachweise bis einschl. Kellerdecke Haus 4 und Haus 5.
- Nachtrags-Baugenehmigung Az. 110432/5 vom vom 24.02.1983 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage“: Hier: Bautechnische Nachweise bis einschl. Kellerdecke Haus 6-9.
- Nachtrags-Baugenehmigung Az. 110432/6 vom vom 26.04.1983 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage“: Hier: Bautechnische Nachweise bis Decke über 3. Obergeschoss.
- Nachtrags-Baugenehmigung Az. 110432/7 vom vom 05.05.1983 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage“: Hier: Bautechnische Nachweise.
- Nachtrags-Baugenehmigung Az. 110432/8 vom vom 22.07.1983 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage“: Hier: Nachtrag zum Standsicherheitsnachweis.
- Schlussabnahmeschein vom 13.12.1983/ vom 20.12.1983/ vom 03.01.1984 zu Az. 110432 „Errichtung eines Wohngebäudes mit 80 Wohneinheiten und Kellergarage“ in der Fassung der Nachträge vom 16.06./ 27.10./ 11.11.1982, 24.02./ 26.04./ 05.05./ 22.07.1983

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 darüber hinaus nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird grundsätzlich die

materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen hinsichtlich der im Gutachten unterstellten Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück liegt zwischen den öffentlichen Straßen Westpreußenstraße, Pommernstraße und Oppelner Straße.

Durch die Stadt Bonn wurde mit Schreiben vom 15.04.2025 bestätigt, dass für das Grundstück (Flurstück 468)

- ein Erschließungsbeitrag nach den §§127ff. BauGB nicht zu zahlen ist.
- ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW zur Zeit nicht zu zahlen ist.
- Ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist.
- ein Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a-c BauGB nicht zu zahlen ist.

Für die weitere Bewertung wird daher zum Wertermittlungstichtag der beitrags- und abgabenfreie Zustand zugrunde gelegt.

Hinweis:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Ein-Zimmer-Appartement im Erdgeschoss mit Wohn-/Schlafraum mit Kochnische, Bad, WC, Abstellraum, Flur und Terrasse; es besteht zudem ein Sondernutzungsrecht an eine Gartenfläche.

Mietverträge:

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Appartement leerstehend. Die Wohnung ist nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat¹. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baemarktes errechnen.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer Wohneigentumsanlage, bestehend aus 3 Wohneigentumsblöcken (Haus A, Haus B und Haus C) mit insgesamt 80 Wohnungseigentumen und einer im Untergeschoss errichteten Tiefgarage mit 80 Pkw-Stellplätzen. Zufahrt zur Tiefgarage und Wegeerschließung zu den Häusern A bis C erfolgt über die Westpreußenstraße. Eine weitere Zugangsmöglichkeit besteht über die „Oppelner Straße“ und „Pommernstraße“.

Intern sind den Häusern die Nummern 1 bis 9 zugewiesen worden:

Haus A	Westpreußenstr. Nr. 18	=	Haus Nr. 1
	Westpreußenstr. Nr. 16	=	Haus Nr. 2
	Westpreußenstr. Nr. 14	=	Haus Nr. 3

- 4-geschossige Wohngebäude mit insgesamt 28 Wohnungen (Wohnungseigentum Nr. A1 bis A28)

Haus B:	Westpreußenstr. Nr. 12	=	Haus Nr. 4
	Westpreußenstr. Nr. 10	=	Haus Nr. 5

- 4-geschossige Wohngebäude mit insgesamt 16 Wohnungen (Wohnungseigentum Nr. B1 bis B28)

Haus C	Westpreußenstr. Nr. 8	=	Haus Nr. 6
	Westpreußenstr. Nr. 6	=	Haus Nr. 7
	Westpreußenstr. Nr. 4	=	Haus Nr. 8
	Westpreußenstr. Nr. 2	=	Haus Nr. 9

- 4-geschossige Wohngebäude mit insgesamt 36 Wohnungen (Wohnungseigentum Nr. C1 bis C36)

Tiefgarage:

- Tiefgarage mit 80 Pkw-Einstellplätzen im Untergeschoss (Teileigentum Nr. 1 bis Nr. 80)
- Ein- und Ausfahrt über die Westpreußenstraße

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss im Haus A und ist über ein zentrales Treppenhaus erreichbar. In den insgesamt 4 Geschossen des Wohnhauses

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

befinden sich im EG bis 2.OG jeweils 12 Wohnungen bzw. Apartments. Im Dachgeschoss befinden sich die Abstellräume der Wohnungen im 3.Obergeschoss. Neben den Tiefgaragenstellplätzen befinden sich die gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten (Wasch- und Trockenraum, Hausanschlussraum, Fahrrad/Kinderwagenabstellraum) sowie die Kellerabstellräume der übrigen Wohnungseigentümer im Kellergeschoss. Der zentrale Gas- und Heizungsraum ist in Haus C untergebracht. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus (Haus A) mit Anteil an einer Gemeinschaftstiefgarage im Untergeschoss. • Einseitig angebautes Hochhaus mit insgesamt 36 Wohnungen; • Dreispänner (EG, 1.OG bis 4.OG) • 4-geschossig • Dachgeschoss (Satteldach, nicht ausgebaut) • Keller- und Tiefgaragengeschoss • Flachdach der Tiefgarage, tlw. ausgebildet als Gründach mit Wegeerschließung;
Baujahr:	ca. 1984
Modernisierungsmaßnahmen:	• 2009/2013, Wärmedämmfassade; Darüber hinaus sind keine größeren durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen bekannt.
Energieeffizienz:	Es wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit Datum vom 20.07.2018 (gültig bis 19.07.2028) für die Wohnanlage in der Westpreußenstr. 2 - 18 zur Verfügung gestellt. U.a. sind nachfolgende Daten dem Energieausweis zu entnehmen: Gebäude: • Baujahr des Gebäudes: 1982 • Baujahr der Wärmeerzeuger: 2006 • Anzahl der Wohnungen: 80 • Gebäudenutzfläche (A_N): 7.324 m² • Wesentlicher Energieträger der Heizung: Erdgas H • Wesentlicher Energieträger für Warmwasser: keine Angabe • Art der Lüftung: keine Angaben Energieverbrauchskennwert: • Endenergieverbrauchskennwert: 120,5 kWh/(m²a) • Primärenergieverbrauch MFH: 132,5 kWh/(m²a)

- Klimafaktor: i.M. 1,21

Der dem Energieausweis zugrundeliegende Bandtacho reicht von 0 bis 250 kWh/m²a; zusätzlich wird der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes einer Effizienzklasse von A+ bis H zugeordnet.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt der Endenergieverbrauch bei 120,52 kWh/m²a. Dieser Wert liegt im gelben Bereich der Skala und entspricht einem Energieverbrauch eines durchschnittlichen Wohngebäudebestands mit der Effizienzklasse D. Der Anteil des Energieverbrauchs für die Warmwasserbereitung ist dabei mitberücksichtigt.

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

- Kellerdecke: Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung gem. den Vorgaben der zum Mod.-Zeitpunkt gültigen Verordnung.
- Dach: Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung gem. den Vorgaben der zum Mod.-Zeitpunkt gültigen Verordnung.
- Außenwand gegen Außenluft: Dämmung der Außenwände gem. den Vorgaben der zum Mod.-Zeitpunkt gültigen Verordnung.
- Fenster: Austausch der Fenster gem. den Vorgaben der zum Mod.-Zeitpunkt gültigen Verordnung.

Darüber hinaus wurden keine Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung gemacht.

Hinweis:

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

Insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit geplanten Verschärfungen der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes ist davon auszugehen, dass das Mehrfamilienhaus mit dem zu bewertenden Sondereigentum voraussichtlich bis 2030/2033 energetisch zu sanieren ist. So soll u.a. ab 01.07.2028

jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden.

Nach dem 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, Wärmeverteilungsleitungen etc. in nicht beheizten Räumen zu dämmen (§ 71 GEG).

Im Gutachten werden die dem Baujahr entsprechenden Wärmeschutzanforderungen und eine der Bauweise entsprechende übliche energetische Qualität zugrunde gelegt, die in den Wertermittlungsansätzen eine entsprechende Berücksichtigung finden. Ein darüber hinausgehender Abschlag erfolgt nicht.

Außenansicht:

Wärmedämmfassade (erneuert in 2009/2013) .

Konstruktionsart:

Wohngebäude und Tiefgarage:

	Massivbau
Fundamente:	Betonfundamente (gem. statischen Erfordernissen)
Kellergeschoss:	Beton
Umfassungswände in	Beton, KS-Mauerwerk
Obergeschossen:	
Innenwände:	Innenwände und Wohnungstrennwände Beton, KS-Mauerwerk
	Nichttragende Innenwände: Bimsmauerwerk oder Vollgipsplatten
	Wandverkleidung: Im UG und im DG: Mauerwerk bzw. Beton gestrichen Im Flur der Geschosse: Rauputz
Geschossdecken:	Massivdecken, schwimmender Estrich;
Treppenhaus:	Geschosstreppen/Podeste: Stahlbeton mit Teppichbelag (Filz o.glw.), Podeste mit Steinfliesen;
	Treppengeländer aus Metallstab, gestrichen mit Handlauf aus Kunststoff (Mipolam) bzw. Metall (TG)
	Treppenhauswände: Stahlbeton, -Untersichten und Wangen geputzt bzw. Wände mit Rauputz/Strukturputz gestrichen, Wände in den Geschossen: Rauputz.
	Treppengeländer: Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben und Mipolam Handlauf
	Treppenhausfenster: Kunststoff-Fenster mit Doppelisolierverglasung (aus 1983)
Kellergeschoss:	Estrich gestrichen; Wände und Decken geweißt; Kellerabstellräume in Metallgitter-Verschlägen;
Tiefgarage (<i>nachrichtlich</i>):	Stützen-Riegel-Konstruktion mit größeren Spannweiten und Betondecken

Boden: Betonboden abgerieben mit Fahrbahnen- und Standplatzmarkierungen, Ein- und Ausfahrt in Stahlbeton

Wände und Decken: Sichtbeton

Ausgänge:

Sicherheitstreppenhäuser mit Schleusen, Stahltüren feuerhemmend. Ein- und Ausfahrt-Rollgitter mit Motorantrieb.

Selbstschließendes Stahltor T 30 zwischen den Brandabschnitten, Feuerschutzklappen

Beleuchtung: Sicherheitsbeleuchtung, Feuerlöscheinrichtungen, Ein- und Ausfahrtsbeschilderung, Entlüftung;

Hauseingangs(bereich):

Hauseingangstüre im Metallrahmen mit einseitig feststehendem Seitenelement, mit Lichtausschnitten aus Doppelisolierverglasung; Briefkastenanlage im Innenbereich;

Türen:

Keller und Tiefgarage:

Metalltüren, Brandabschnittstüren (F30)

Dach:

Wohngebäude:

Sattel- bzw. Pultdach, Eindeckung mit Betondachsteineindeckung o.glw.;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Tiefgarage:

z.T. Flachdachausbildung mit Dachbegrünung bzw. Zuwegung und Grünflächen des Innenhofs,

Hinweis:

Aufbau und Zustand der Dächer konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

3.2.1 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wohnungstypische Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum; Klingeltafel mit Türöffner und Gegensprechanlage;
Heizung:	Erdgasgefeuerte Warmwasserheizung, Baujahr gem. Energieausweis ca. 2006 Wandheizkörper (Radiatoren) mit Thermostatventilen.
Lüftung:	Im Gutachten wird von elektrisch gesteuerte Belüftung der innenliegenden Bereiche ausgegangen (zum Stichtag nicht in Funktion); sonst herkömmlich, über Fenster belüftet;
Warmwasserversorgung:	Dezentrale Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer.

3.2.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Keine bekannt.
Besondere Einrichtungen:	Tiefgarage: elektrisches Rolltor (nachrichtlich)

3.2.3 Zustand des Gemeinschaftseigentums

Bauschäden und Baumängel:

Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten waren bei der Inaugenscheinnahme keine wesentlich wertrelevanten Bauschäden bzw. Mängel erkennbar.

WEG-Protokolle,
vom 15.05.2025,
vom 25.06.2024,
vom 21.08.2023:

Den Eigentümerprotokollen waren insbesondere nachfolgende Themen und Beschlussfassungen zu entnehmen:

- *Beschluss zur Neufestlegung der Miteigentumsanteile (WEG-Protokoll vom 15.05.2025)*

Lt. Protokoll wurde beantragt, den Verteilerschlüssel anzupassen, da die Dachgeschosse teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Anpassung soll entsprechend der tatsächlich vorhandenen Flächen erfolgen. Der Antrag wurde mit dem Wortlaut des Beschlussantrages mehrheitlich angenommen.

- *Beschlussfassung über die Auftragsvergabe zur Erneuerung der Sprechanlagen (WEG-Protokoll vom 15.05.2025/25.06.2024)*

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung der Elektro-Firma² (Kosten ca. 94.947,54 €) mit der Erneuerung der Sprechanlagen mit Videofunktion. Auf Wunsch des einzelnen Eigentümers kann eine Installation einer Sprechanlage mit Smartphone Anbindung gegen Aufpreis erfolgen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt aus der Rücklage der Eigentümergeinschaft.

- *Beschlussfassung über Mitteilungsverpflichtung der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter bei Änderung der Eigentumsverhältnisse/ Anschriftenänderungen der Wohnungseigentümer (WEG-Protokoll vom 15.05.2025/ 26.5.2024).*

- *Beschlussfassung Instandhaltung und Instandsetzung im Sondereigentum (WEG-Protokoll vom 25.06.2024/21.08.2023).*

Zur Klarstellung wird festgelegt/beschlossen, dass die Kosten für die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) der Heizungsleitungen im

² siehe WEG-Protokoll vom 15.05.2025

Sondereigentum (Vor- und Rücklaufleitungen) wie auch die einzelnen Heizkörper nebst Ventilen, Markisen, von dem Eigentümer des Sondereigentums zu tragen sind, zu dessen räumlichen Bereich sich diese Gebäudebestandteile/Leitungen etc. befinden. Die Kosten werden nach Größe der Miteigentumsanteile berechnet dem Sondereigentümer in Rechnung gestellt, bzw. der Sondereigentümer trägt die Kosten selber.

Da es sich bei der Heizungsanlage um eine Einrohrheizung handelt, bedarf der Austausch von Heizkörpern grundsätzlich der Zustimmung der Verwaltung. Jegliche Änderungen an dieser Ausstattung dürfen nur mit Genehmigung des Verwalters erfolgen.

- *Beschlussfassung Wasserverlust (WEG-Protokoll vom 25.06.2024).*

Es werden alle Wohnungen ab der 1. Etage in den Häusern Nr. 2-8 ab 1. Etage zur Feststellung von möglichen Undichtigkeiten im Heizsystem durch die Heizungsfirma untersucht.

- *Beschlussfassung Errichtung eines glasfaserbasierten Telekommunikationsanschlusses (WEG-Protokoll vom 25.06.2024).*

Die WEG ermächtigt den Verwalter der ausführenden Firma³ den Zuschlag für den Vollausbau des Glasfasernetzes in der Liegenschaft zu erteilen. Der Ausbau erfolgt durch Neubau der Koaxialverkabelung inkl. Glasfaserleitung und nutzt die Leerrohre der Koaxialverkabelung. Die Eigentumsrechte des Netzes verbleiben ab dem Liegenschaftsübergabepunkt in der WEG. Die Kosten belaufen sich auf einmalig max. 60.367,93 € und werden aus der Instandhaltungsrücklage genommen. Die Bauarbeiten im Tiefbau werden durch einen Vertragspartner der Stadt Bonn durchgeführt und erfolgen unentgeltlich aufgrund der Lage der Liegenschaft im geförderten Ausbaubereich. Das Vertragswerk für die Signallieferung Lichtwellenleiter wird durch den Verwalter im Einvernehmen mit dem Beirat abgeschlossen. Die

³ siehe WEG-Protokoll vom 25.06.2024

Finanzierung soll aus der angesparten Sonderumlage erfolgen.

- *Beschlussfassung Bau eines Wintergartens (WEG-Protokoll vom 25.06.2024).*

Die Wohnungseigentümer bestimmen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG, dass über diesen Punkt im Wege eines Umlaufbeschlusses, also ohne Eigentümerversammlung, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden kann. In diesem Fall bedarf es abweichend von § 23 Abs. 3 S.1 WEG ausnahmsweise also nicht der Zustimmung und der Ja-Stimme sämtlicher Wohnungseigentümer. Für die mit einem schriftlichen Umlaufverfahren verbundenen Kosten kann der Verwalter abrechnen, wie den für die Erstellung der Information erforderlichen Zeitaufwand.

- *Beschlussfassung Montage und Betrieb eines Balkonkraftwerkes in diversen Häusern (WEG-Protokoll vom 25.06.2024).*

Die fachgerechte Montage von Solarmodulen wird auf eigene Kosten gestattet.

- *Beschlussfassung Entfernung der aufgeklebten Sprossen an den Fenstern (WEG-Protokoll vom 25.06.2024).*

Die Entfernung der aufgeklebten Sprossen an den Fenstern sowie die Erneuerung durch den jeweiligen Eigentümer der Wohnung wird auf eigene Kosten gestattet.

- *Beschlussfassung Verpressung von Dehnungsfugen in der Tiefgarage - Auftragsvergabe (WEG-Protokoll vom 21.08.2023).*

Die Eigentümerversammlung beschließt den Verwalter zu beauftragen, namens und im Auftrage sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft zu Kosten von 4.714,22 € brutto mit der Ausführung zur Verpressung von Dehnungsfugen in der Tiefgarage zu beauftragen. Die Finanzierung soll aus der Rücklage erfolgen.

Im Übrigen wird auf die in der Anlage zu diesem Gutachten beigefügten Eigentümerprotokolle verwiesen.

Allgemeinbeurteilung

Der bauliche Unterhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums ist normal und vermittelt einen insgesamt gepflegten Gesamteindruck.

Unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Eigentümerprotokolle wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Kosten zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und kleineren Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum über die Instandhaltungsrücklage abgedeckt sind. Für die zukünftigen geplanten Maßnahmen wird unterstellt, dass diese sukzessive nach Erfordernis und nach Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft ausgeführt und weitestgehend aus der Instandhaltungsrücklage getragen werden sollen.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanal-, Gas-, Elektro- und Telefonanschluss, Freitreppen, Rampenanlagen, Böschungsmauern zur Terrassierung, Stellplatz- und Wegebefestigungen, Einfriedungen; Pflanzungen;

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2**3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Wohnung:

- Wohnungseigentum Nr. 2 im Erdgeschoss, mit Ausrichtung der Terrasse und des Gartens (SNR) nach Osten;
- Kellerabstellraum Nr. 2 im Kellergeschoss;

Raumaufteilung/Orientierung,
Wohn- und Nutzfläche:

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um
ein Appartement mit folgender Aufteilung:

Wohn-/Nutzfläche

- Wohnen/Schlafen, ca. = 12,50 m² (Osten)
- Kochnische, ca. = 1,70 m² (innenliegend)
- Bad, ca. = 3,10 m² (innenliegend)
- WC, ca. = 1,48 m² (innenliegend)
- Abstellraum, ca. = 1,02 m² (innenliegend)
- Diele, ca. = 1,53 m² (innenliegend)
- Wohnfläche = 21,33 m²
- Putzabzug x 0,97
- = 20,69 m²
- Terrasse(Ansatz 25 %), ca. + 2,41 m² (Osten)
- Wohnfläche_{EG ges}, ca. = 23,10 m²**

Hinweis:

Die Wohnfläche wurde anhand der in der Bauakte beigefügten Grundrisse der Baugenehmigung vom 07.05.1981 und der Teilungspläne vom 30.03.1983 auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoflV) ermittelt und mit den Angaben in der Bauakte plausibilisiert. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. Der ermittelte Wert stimmt mit den Angaben in der Bauakte (23,14 m²) hinreichend überein. Ein Aufmaß wurde vor Ort nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Bauzahlen:

Geschossfläche (GF)

Wertrelevante Geschossfläche Häuser A bis C, rd. 6.800 m². Unter Berücksichtigung der anrechenbaren Grundstücksfläche von 6.926 m² ergibt sich eine wertrelevante Geschossflächenzahl von WGFZ, rd. 0,98.

Wohn-/Nutzfläche Sondereigentum Nr. 2:

- Wohnfläche, ca. 23,10 m²
- Kellerabstellraum Nr. 2, rd. 6,00 m²

Berechnungsgrundfläche zur Ermittlung von Wohn- und Nutzflächen wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien ist die Wohnflächenverordnung (WoflV), die am 1. Januar 2004 die II. Berechnungsverordnung

(§§42 – 44) ersetzt hat. Die WofIV gilt grundsätzlich als Maßstab zur Ermittlung der Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau, kann aber auch zur Ermittlung der Flächenermittlung im frei finanzierten Wohnungsbau herangezogen werden. Ergänzt wird diese Berechnungsmethode durch die DIN 283 (zurückgezogen 1983), soweit dies für die praktische Abwicklung zweckmäßig und sinnvoll ist.

Grundrissgestaltung:	Der Grundriss ist zweckmäßig.
Besonnung/Belichtung:	Terrasse und Garten sind nach Osten ausgerichtet. Besonnung und Belichtung ist insgesamt als normal zu bewerten.

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufaser, Fliesen;
Deckenbekleidungen:	Putz
Fenster:	Kunststof-Fenster Doppelisolierverglasung (aus 1983)
Türen:	Wohnungseingang: Holztür mit Türspion aus dem Baujahr mit Holzzarge; Innentüren: einfache Holzspantüren mit Holzzargen;
sanitäre Installation:	Bad • Hänge-Waschbecken • Einbau-Badewanne mit Duschvorrichtung • Helle Fliesen • Heizkörper • Durchlauferhitzer WC • Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten • Helle Fliesen • Heizkörper • Durchlauferhitzer

Elektroinstallation: Absicherung der Einzelverbraucher über einen Sicherungskasten (aus dem Baujahr) innerhalb der Wohnung; Klingelanlage mit Sprechereinrichtung;

Kellergeschoss: Keller-Abstellraum Nr. 2

- Bodenbelag: Zementestrich gestrichen, ohne Belag;
- Wandbelag: Beton, Mauerwerk geweißt;
- Deckenbekleidung: Beton geweißt;
- Metallgitter als räumlicher Abschluss;

3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile: Terrasse: Bodenbelag aus Betonplatten

Besondere Einrichtungen: Keine bekannt.

Modernisierungsmaßnahmen: Keine wesentlich wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Küchenausstattung/Zubehör: Keine Küchenausstattung/kein Zubehör vorhanden.

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

- Es hat in zurückliegender Zeit ein Heizungs-Rohrbruch stattgefunden, der zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bereits behoben war (s.a. *WEG-Protokoll vom 25.06.2024: Wasserverlust/Undichtigkeiten im Heizsystem*); im WC/Bad ist jedoch der Folgeschaden (u.a. entfernte Wandfliesen, aufgestemmter Installationsschacht) fachgerecht zu beseitigen;
- Der Lüftungsschacht im WC ist offen und weist weder eine mechanische Lüftung noch eine Abdeckung auf;
- Im Bad sind im oberen Wandbereich stellenweise Putzschäden infolge Feuchteinwirkung (z.B. Putzblasen) feststellbar;
- Terrassentür ist schwergängig, das Schloss ist defekt;
- Übliche Renovierungsarbeiten im Rahmen eines Eigentümer- bzw. Mieterwechsels (z.B. Maler-

/Tapezierarbeiten, Erneuerung von Schalter und Steckdosen, Bodenbelagsarbeiten).

- Die Außenanlagen sind überwuchert und hinterlassen einen vernachlässigten Gesamteindruck; stellenweise ist Sperrmüll vorhanden bzw. zu entsorgen.

Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:

Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Instandhaltungs- und Ausstattungszustand. In Teilbereichen besteht Instandhaltungs- bzw. Renovierungsbedarf. Die Außenanlagen sind wieder herzurichten.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der der Wohnung Nr. 2 vorgelagerten Gartenfläche (siehe Gartenplan Anlage 2 der Teilungsurkunde bzw. Abschnitt 2.4 des Gutachtens). Die Unterhaltungskosten sind von dem Sondernutzungsberechtigten zu übernehmen.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Keine Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bekannt.

Wesentliche Abweichungen

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): Keine.

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: *siehe Abschnitt 2.4*

Hausgeld und Rücklagen:

Sondereigentum Nr. 2 (Stand ab 01.01.2025):

- Hausgeld, pro Monat: 172,00 Euro
- davon Zuführung Rücklage 14,83 Euro

Gesamt-InstandhaltungsrücklageWestpreußenstr. 2-18 (Stand: 14.04.2025)

- IR_{ges.} ca. 142.300,11 Euro

Rückstand Sondereigentum Nr. 2 zum WE-Stichtag,
rd. 2.900 Euro.

Hinweis:

Die Angabe zum Hausgeldrückstand erfolgt an dieser Stelle nachrichtlich und bleibt im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass der bestehende Rückstand vorrangig aus dem Verwertungserlös im Wege der Zwangsversteigerung abgelöst werden kann.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

5 (Fiktiv) unbelasteter Verkehrswert

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Buschdorf	991	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Buschdorf	8	468, Gebäude- und Freifläche, Westpreußenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	6.926 m ²
			6.926 m ²

Der (fiktiv) unbelastete Verkehrswert für den **42,76/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Hause A im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag **13.05.2025** mit rd.

82.000,00 €

in Worten: zweiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Bonn, den 28.07.2025

(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

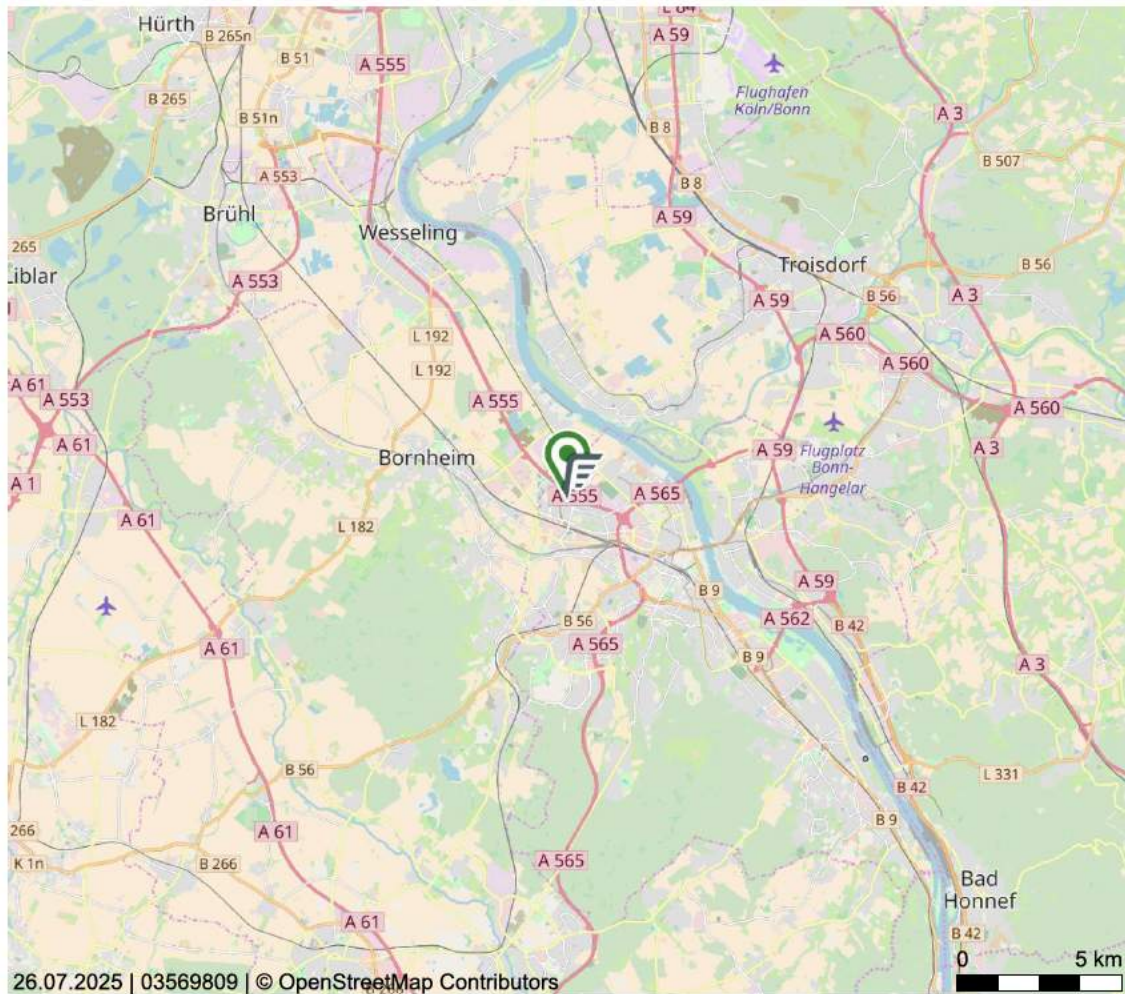
Hinweise zum Urheberrecht

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

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53119 Bonn, Westpreußenstr. 18



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

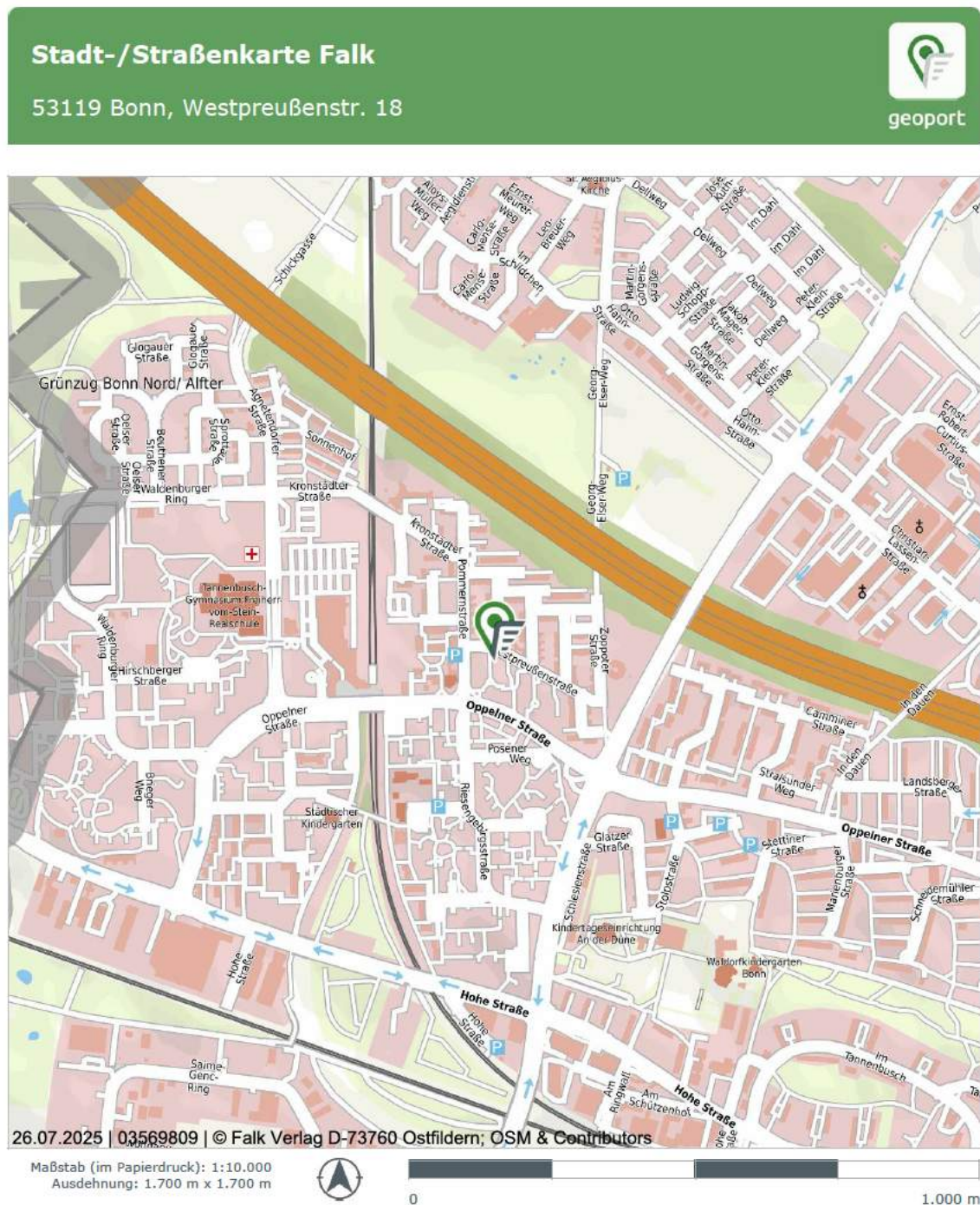
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database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



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

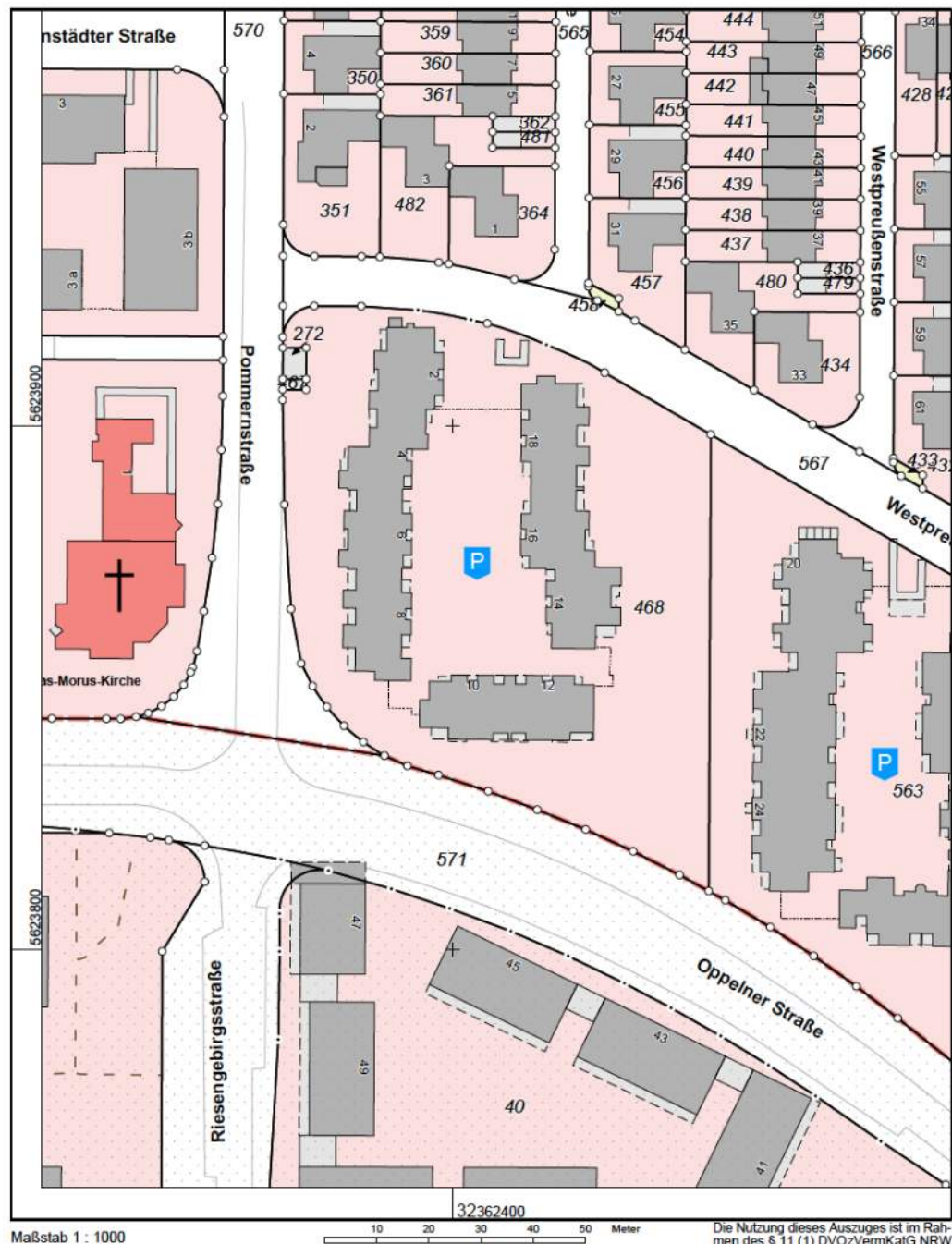
Seite 1 von 1

**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.****Stadt Bonn
Katasteramt**
Berliner Platz 2
53111 BonnFlurstück: 468
Flur: 8
Gemarkung: Buschdorf
Westpreußenstr. 18, Bonn u.a.**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

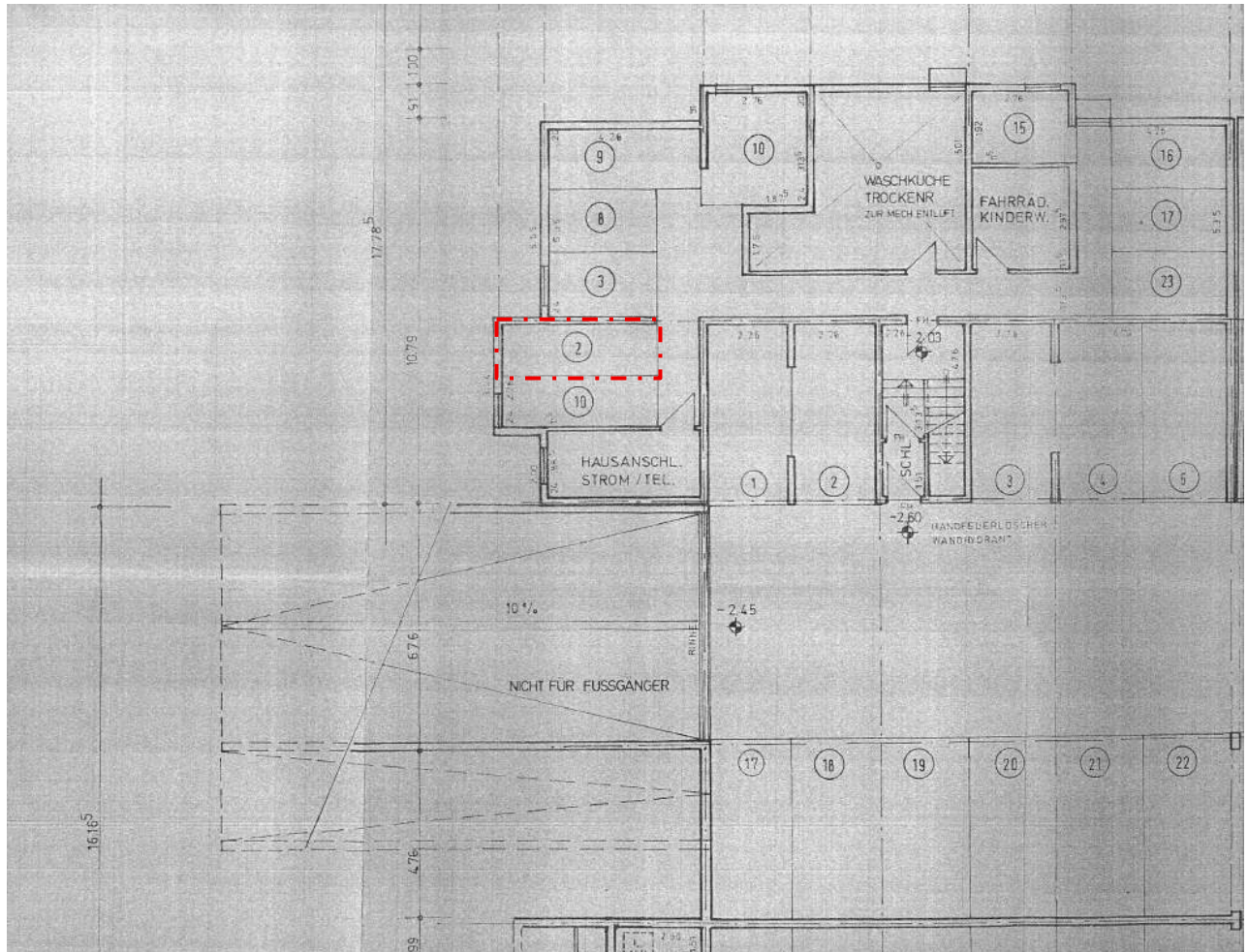
Erstellt: 23.07.2025

Zeichen:



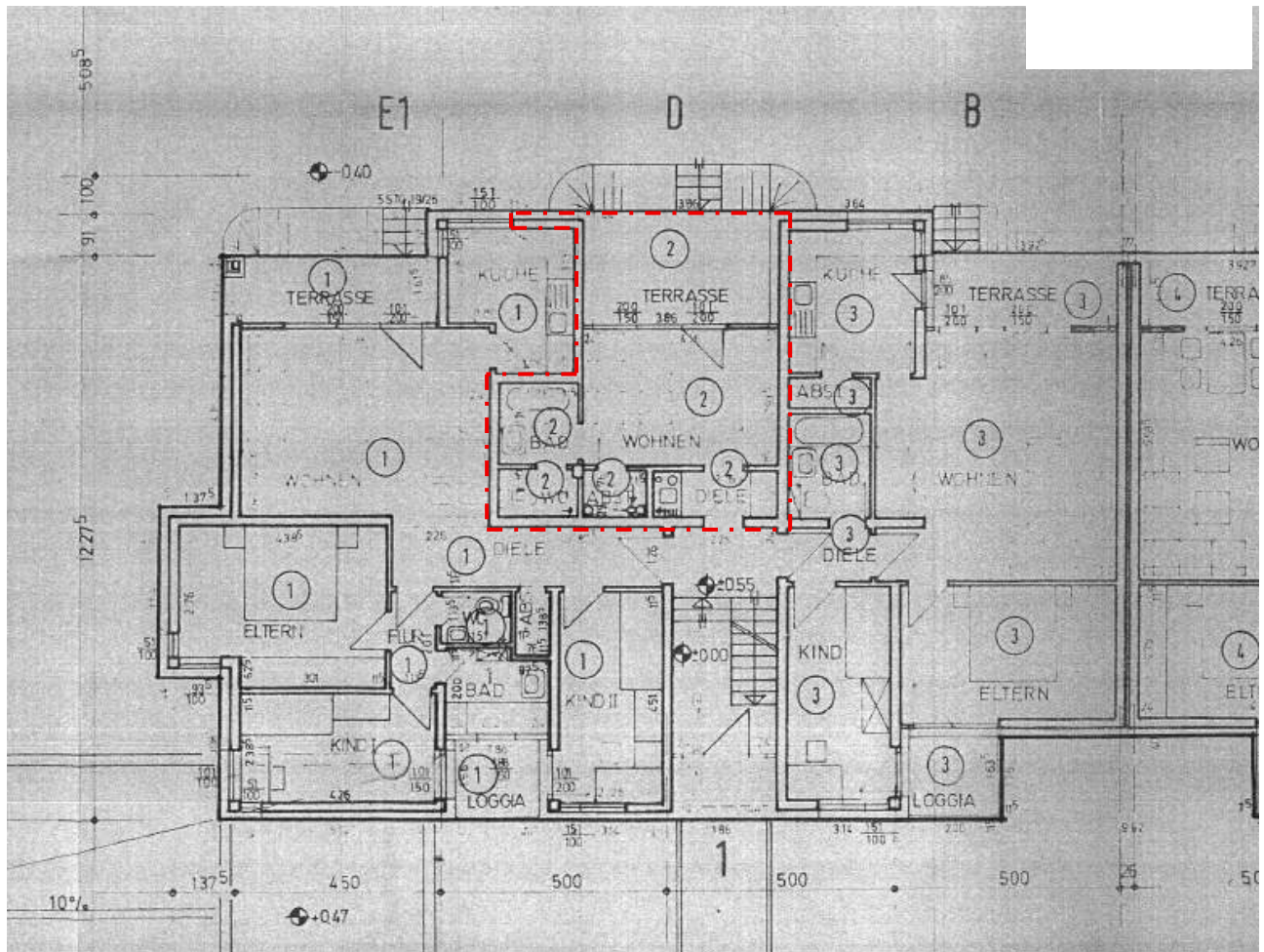
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

Grundriss Kellergeschoss***Kellerabstellraum Nr. 2****Ausschnitt nicht maßstäblich!*

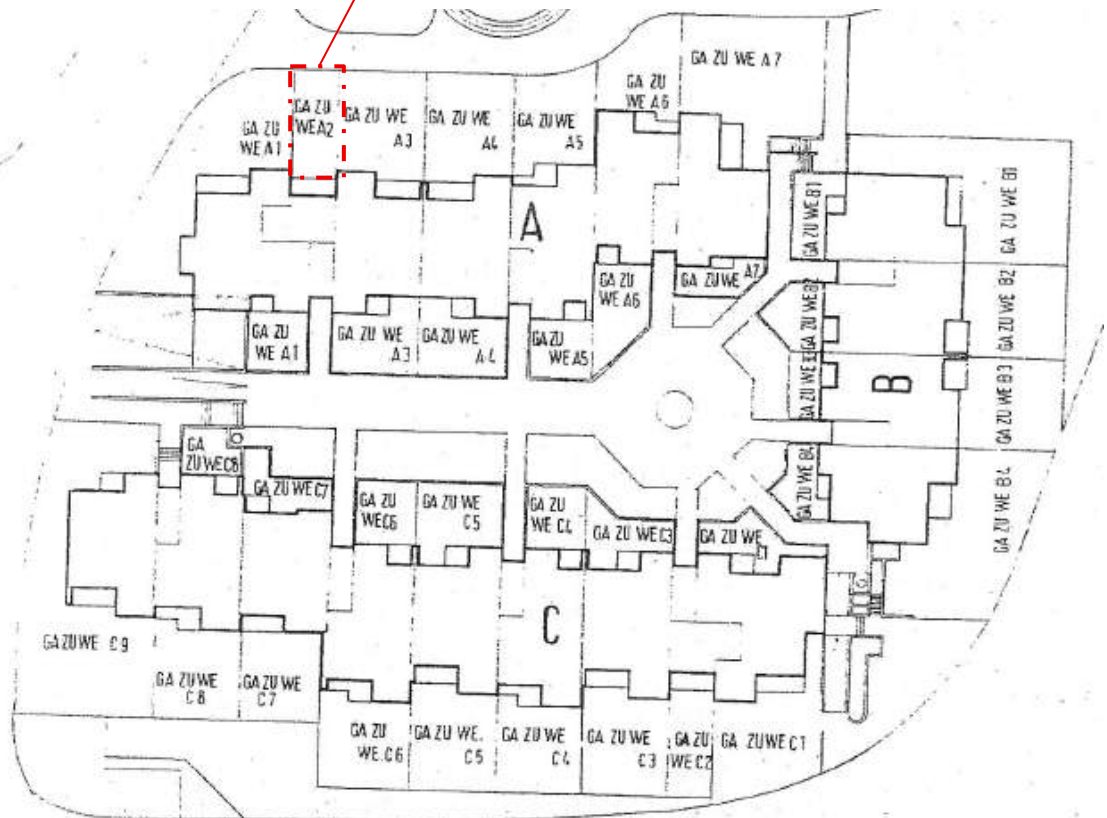
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 4

Grundriss Erdgeschoss**Wohnung Nr. 2***Ausschnitt nicht maßstäblich!*

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

**Grundriss
Erdgeschoss****Sondernutzungsrecht Garten (GA zu WEA2)***Ausschnitt nicht maßstäblich!*

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

Schnitt

