

# 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](mailto:petra.schotten@t-online.de)  
[www.immocheck-kölnbonn.de](http://www.immocheck-kölnbonn.de)

Datum: 10.06.2025  
Az.: G14/2024

## GUTACHTEN (Internetversion)

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

**53111 Bonn, Am Boeselagerhof 7**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **22.04.2025** ermittelt mit

rd. **602.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts: **223 K 41/24**

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.      | Abschnitt                                                        | Seite     |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>                                  | <b>3</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....                               | 4         |
| 1.2      | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                    | 4         |
| 1.3      | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....             | 5         |
| 1.4      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....   | 6         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                        | <b>7</b>  |
| 2.1      | Lage .....                                                       | 7         |
| 2.1.1    | Großräumige Lage .....                                           | 7         |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage .....                                          | 7         |
| 2.1.3    | Beurteilung der Lage .....                                       | 9         |
| 2.2      | Gestalt und Form .....                                           | 10        |
| 2.3      | Erschließung, Baugrund etc. ....                                 | 10        |
| 2.4      | Privatrechtliche Situation .....                                 | 12        |
| 2.5      | Öffentlich-rechtliche Situation .....                            | 13        |
| 2.5.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....                                | 13        |
| 2.5.2    | Bauplanungsrecht .....                                           | 13        |
| 2.5.3    | Bauordnungsrecht .....                                           | 14        |
| 2.6      | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....   | 16        |
| 2.7      | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                  | 17        |
| 2.8      | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                | 17        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>           | <b>17</b> |
| 3.1      | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                     | 17        |
| 3.2      | Wohngebäude .....                                                | 18        |
| 3.2.1    | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....                       | 19        |
| 3.2.2    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....                          | 21        |
| 3.2.3    | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) ..... | 26        |
| 3.2.4    | Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....                   | 27        |
| 3.2.5    | Raumausstattung und Ausbauzustand .....                          | 28        |
| 3.2.6    | Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....     | 31        |
| 3.2.7    | Zustand des Gebäudes .....                                       | 31        |
| 3.3      | Außenanlagen .....                                               | 32        |
| <b>4</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                        | <b>33</b> |
| <b>5</b> | <b>Verkehrswert .....</b>                                        | <b>33</b> |

| <b>Übersichtsblatt:</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bewertungsobjekt:                    | Bebautes Grundstück.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kurzbeschreibung:                    | Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um ein in ca. 1956 beidseitig an die Grundstücksgrenze errichtetes Mehrfamilienhaus mit 5 selbstständigen Wohnungen und 2 Garagen. In den zurückliegenden Jahren wurden im Wesentlichen vermietungsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In Teilbereichen besteht jedoch noch ein dem Alter entsprechender Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf, der für eine nachhaltige Nutzung zu beseitigen ist.<br>Für die zum Stichtag bestehenden Nutzungsänderungen im Dach- und Souterraingeschoss liegen keine baurechtlichen Genehmigungen vor. Die hieraus resultierenden Unwägbarkeiten und Risiken werden am Ende des Gutachtens mit einem pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt. |
| Grundbuch- und Katasterangaben:      | Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Bonn Blatt 21304, lfd. Nr. 1, Gemarkung Bonn, Flur 64, Flurstück 75, Gebäude- und Freifläche, Am Boeselagerhof 7.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Wertermittlungsstichtag:             | 22.4.2024 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (Ursprungs-)Baujahr:                 | ca. 1956                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Wohn-/Nutzfläche:                    | rd. 240 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grundstücksgröße (gesamt):           | rd. 142 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Mietverhältnisse:                    | vermietet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Lasten und Beschränkungen in Abt. II | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Baulasten:                           | keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Altlasten:                           | Als Altablagerung AA 7822-017 im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn geführte Fläche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Wertermittlung:</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| • Bodenwert (Gesamtgrundstück), rd.  | 209.700,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| • Rohertrag, rd.                     | 33.707,64 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| • Bewirtschaftungskosten, rd.        | 6.141,87 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| • vorl. Ertragswert, rd.             | 698.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| • boG, rd.                           | -96.000,00 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| • Ertragswert, rd.                   | <b>602.000,00 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| • Verkehrswert, rd.                  | <b>602.000,00 €</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Bebautes Grundstück.

Objektadresse: Am Boeselagerhof 7  
53111 Bonn

Grundbuch- und Katasterangaben: Amtsgericht Bonn  
Grundbuch von Bonn Blatt 21304,  
Ild. Nr. 1, Gemarkung Bonn, Flur 64, Flurstück 75,  
Gebäude- und Freifläche, Am Boeselagerhof 7,  
(142 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn  
53105 Bonn

Auftragseingang vom 19.12.2024

Eigentümer: a) xxx  
- zu 1/2 Anteil -

b) xxx  
c) xxx  
d) xxx  
- in Erbengemeinschaft zu 1/2 Anteil -

## 1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn  
53105 Bonn

Auftragseingang vom 19.12.2024

Eigentümer: e) xxx

f) xxx  
g) xxx  
h) xxx  
- in Erbengemeinschaft -

Mieter: Die Wohnungen sind vermietet. Die Namen der Mieter  
werden im Hinblick auf die

Datenschutzbestimmungen in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufgeführt.

#### 1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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

Wertermittlungstichtag: 22.04.2025 (2. Tag der Ortsbesichtigung)

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. D.h. die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag; gleichzeitig wird damit aber auch unterstellt, dass dieser Veräußerung ein üblicher Vermarktungszeitraum vorausgegangen ist.

Qualitätstichtag: 22.04.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 10.04.2025 (1. Tag der Ortsbesichtigung)  
22.04.2025 (2. Tag der Ortsbesichtigung)

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin: 

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

Amtliche Hausnummer: Am Boeselagerhof 7, 53111 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

Nach Auskunft des anwesenden (Mit)Eigentümers befinden sich die Kucheneinrichtungen im Eigentum der Mieter.

Darüber hinaus konnte kein wertrelevantes Zubehör oder gewerbliches Inventar festgestellt werden.

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

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

- Grundbuchauszug vom 31.10.2024 (letzte Änderung am 31.10.2024)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarte
- Stadtplanausschnitt
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.05.2025
- Amtliche Bauakte der Stadt Bonn
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bonn
- Aktueller Bonner Mietspiegel
- Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation
- Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen

### 1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 10.12.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen.

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

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

- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen;
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis;
- Angabe zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen

(siehe Abschnitt 2.3 bis 2.5)

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 28.03.2025 über den am 10.04.2025 vorgesehenen Ortstermin in Kenntnis gesetzt. An diesem Termin konnte jedoch keine Innenbesichtigung sämtlicher Wohnungen durchgeführt werden, da der Mieter nicht anwesend war. Im Anschluss an den am 10.04.2025 durchgeführten Ortstermin konnte die fehlende Besichtigung am 22.04.2025 nachgeholt werden.

***Der Mieter der Wohnung im 1.OG hat einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Gutachten und im Internet nicht zugestimmt!***

**Hinweis:**

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

## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Großräumige Lage**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                               | Nordrhein-Westfalen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Ort und Einwohnerzahl:                    | Kreisfreie Stadt Bonn (ca. 331.885 Einwohner)<br>Ortsteil Bonn-Zentrum (5.667 Einwohner) im<br>Stadtbezirk Bonn (ca. 148.102 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                   |
| überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Köln (ca. 24,94 km entfernt)<br>Bonn (ca. 0,79 km entfernt)<br><br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Düsseldorf (ca. 59,10 km entfernt)<br><br><u>Autobahnauffahrt:</u><br>AS 7 Bonn-Poppelsdorf, A 565 (ca. 2,11 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Bonn Hbf (ca. 0,79 km entfernt)<br><br><u>Flughafen:</u><br>Köln-Bonn (ca. 15,84 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 „Bonn“ im Ortsteil „Bonn-Zentrum“, der die Bonner Innenstadt umfasst. Im Osten wird „Bonn-Zentrum“ durch den Rhein begrenzt, mit der Kennedy-Brücke angebunden liegt Beuel-Mitte auf der anderen Flussseite. Im Norden grenzt der Ortsteil an der Straße „Wachsbleiche“ an „Bonn-Castell“, im Nord-Westen hinter dem Stadthaus an die „Nordstadt“ und im Süden mit Bahngleisen und der „Quantiusstraße“ an die Weststadt und Südstadt. Im näheren Umfeld befinden sich viele Gastronomieobjekte, unmittelbar am Rhein gelegen ist der Bereich gleichzeitig Standort vieler Sehenswürdigkeiten, soziales und kulturelles Zentrum und Einkaufszentrum der Stadt Bonn. Die „Oper Bonn“ befindet sich direkt gegenüber in unmittelbarer Nachbarschaft. Rund um die Fußgängerzone führt ein Einbahnstraßenring, „der sogenannte „City-Ring“. Zu dem Ortsteil „Bonn-Zentrum“ gehören außerdem noch das Gebiet um den „Stiftsplatz“ im Norden, die ehemaligen „Rheinviertel“ am Flußufer sowie ein primär mit größeren Bürogebäuden bebautes Dreieck zwischen „Altem Friedhof“ und Bahngleisen. Der Ortsteil verfügt über eine sehr gute Verkehrs- und Infrastruktur, sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in fußläufiger Entfernung.

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

Überwiegend III bis IV-geschossige Blockrandbebauung, gemischte Nutzungen; Lage südlich der Kennedybrücke unmittelbar gegenüber der „Oper Bonn“.

**Beeinträchtigungen:**

Auszug Lärmkarte: 24h-Pegel Straße

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage, im ehemaligen Rheinviertel an der Straße „Am Boeselagerhof“. Aufgrund der Lage am verkehrlich stärker frequentierten „Am Boeselagerhof“ waren im Rahmen der Ortsbesichtigung leicht 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 Lärmkarten zeigen für Straßen-, Schienen- und



## Legende



Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an.

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

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

Die Lärmkarte weist für die Straße einen erhöhten Lärmpegel von 60 db(A) bis zu 65 db(A) (24h-Pegel) auf<sup>1</sup>. Für das zu bewertende Mehrfamilienhaus ist kein erhöhter Lärmpegel ausgewiesen.

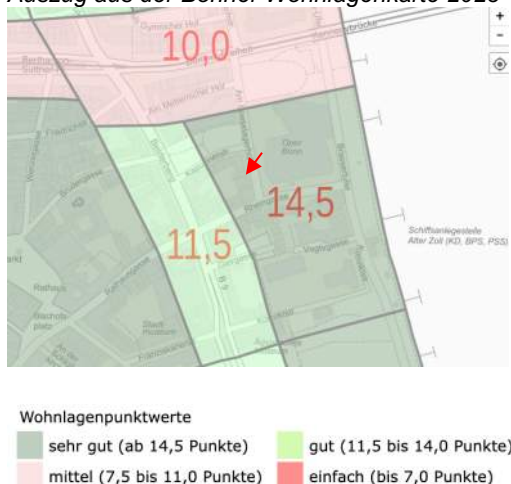
## Topografie:

Nahezu ebenes Grundstück, Hofseite mit Westausrichtung

### 2.1.3 Beurteilung der Lage

## Beurteilung der Lage:

Auszug aus der Bonner Wohnlagenkarte 2023



Zur Beurteilung der Wohnlage hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 12. November 2024 einen neuen qualifizierten Mietspiegel für die Bundesstadt Bonn beschlossen, der eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und der Wohnlage bietet. Er ist auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Bonn entstanden und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er ist qualifiziert im Sinne des § 558 d BGB und ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in der Bundesstadt Bonn. Der Mietspiegel ist ab dem 1. Dezember 2024 als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB für das Bonner Stadtgebiet gültig.

Die Wohnlagenbewertung einfach (Lage 1: bis 7 Punkte) bis sehr gut (Lage 4: ab 14,5 Punkte) wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vorgenommen und zum 01.08.2023 fortgeschrieben. Die Wohnlage beschreibt

<sup>1</sup> Siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal):  
Straßenverkehr 24 h: Tagespegel ca. 60 bis 65 db(A), Nachtpegel ca. 50 bis 55 db(A)

und bewertet äußere Lagemerkmale - insbesondere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen - eines Gebiets, bzw. einer Straße sowie die Entfernung zum Zentrum (Zentralitätsfaktor). Die Wohnlagenkarte weist hiernach für die betreffende Zone eine sehr gute Lage aus (Mietlage 4, Lagewertpunkt 14,5).

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstücksgröße:

| Flur 64        | Grundstücksgröße   |
|----------------|--------------------|
| Flurst.-Nr. 75 | 142 m <sup>2</sup> |

|                  |             |
|------------------|-------------|
| mittlere Breite: | ca. 6,50 m  |
| mittlere Tiefe:  | ca. 21,85 m |

Bemerkungen:

Das Grundstück weist eine nahezu rechteckige Grundstücksform auf.

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Grundstück befindet sich an einer innerörtlichen Durchgangsstraße „Am Boeselagerhof“.

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Stellplätze:

Im öffentlichen Straßenraum bestehen in begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten (Parkstreifen). Auf dem Grundstück sind 2 Garagen-Stellplätze vorhanden.

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten,  
Überbau:

Beidseitige Grenzbebauung.

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 telefonischer Auskunft des Amtes für Umwelt/Untere Umweltbehörde vom 04.03.2025 liegt das Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 64, Flurstück 75 „Am Boeselagerhof 7“ gänzlich in der als Altablagerung AA 7822-017 im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn geführten Fläche. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, welches nach Ende des 2. Weltkrieges mit Trümmern der zerstörten Stadt aufgeschüttet wurde, um so einen ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten.

Altlastenuntersuchungen wurden auf dieser Aufschüttung bislang nicht durchgeführt und sind auch zukünftig hier nicht beabsichtigt. Nach den der Stadt Bonn vorliegenden Erkenntnissen geht von dieser Fläche keine Umweltgefährdung aus. Ein von den abgelagerten Materialien für das Grundstück „Am Boeselagerhof 7“ ausgehendes Gefährdungspotential ist nicht erkennbar.

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 31.10.2024 (letzter Eintrag 31.10.2024) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bonn Blatt 21304 folgende Eintragungen.

Abt. II/1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 41/24). Eingetragen am 31.10.2024.

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

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Nicht eingetragene Rechte und  
Lasten:

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftl. Auskunft vom 03.04.2025 bestehen zum Wertermittlungstichtag keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

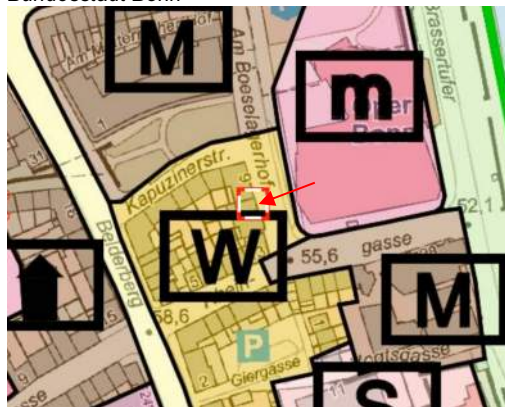
Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

*Auszug aus dem Flächennutzungsplan der  
Bundesstadt Bonn*



Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt, umgeben von gemischten Bauflächen (M) und Flächen für Theater (m).

Festsetzungen im  
Bebauungsplan:

*Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8322-11*



Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan 7822-3, rechtskräftig seit 08.03.1954) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach §30 BauGB zu beurteilen.

Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:

- |     |                                            |
|-----|--------------------------------------------|
| D   | = Kerngebiet (MK) bzw.<br>Mischgebiet (MI) |
| III | = III-geschossig                           |
| g   | = geschlossene Bauweise                    |

*Anmerkung:*

1953 wurde der Durchführungsplan mit den geplanten Fluchtlinien und Bauzonen für das Umlegungsgebiet zwischen Belderberg, Hundsgasse, Kapuzinerstraße,

Doetschstraße (jetzt: Am Boeselagerhof), Brückenstraße, Brassert Ufer, Konviktstraße verabschiedet. Das dem Durchführungsplan unterliegende Gelände war ein Teil des Gebietes gewesen, für das durch den Neuordnungsplan für die Altstadt Bonn das Umlegungsverfahren angeordnet worden ist. Im Übrigen wird auf den Durchführungsplan und auf die textlichen Festsetzungen und Erläuterungen des Durchführungsplans verwiesen.

Satzungen:

Die Liegenschaft mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in der Zone I der Stellplatzablösesatzung der Stadt Bonn vom 25.04.2024. Der in der Gebietszone I zu zahlende Betrag beträgt für Bauanträge ab dem 23.05.2024:

- 13.900 Euro pro Pkw-Stellplatz
- 1.700 Euro pro Fahrrad-Stellplatz

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

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

- Antrag auf Baugenehmigung zum Wiederaufbau eines Wohnhauses in Bonn Doetschstraße ohne Nummer Flur 64, Flurstück 75, vom 02.11.1954,
- Befreiungsbeschluss vom 17.03.1955
- Bauschein Nr. 494/55 vom 24.03.1955 zur Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Garagen sowie bauaufsichtliche Genehmigung der Entwässerung vom 17.04.1957.
- Rohbauabnahmeschein vom 12.05.1956/18.05./25.05.1956, Az. Nr. 494/55
- Gebrauchsabnahmebescheinigung vom 27.09.1956, Az. Nr. 494/55, Wohnhaus mit 2 Garagen „Am Boeselagerhof 7“. Als tatsächliche Inbenutzungsnahme des Gebäudes wurde der 15.08.1956 festgestellt.

Im Rahmen der Gebrauchsabnahme wurden insbesondere nachfolgende Punkte beanstandet:

*Auszug:*

- *„In dem Souterraingeschoss wurde in dem geplanten Büro eine Familie durch das Wohnungsamt eingewiesen, obwohl bei dem dortigen Amt genauestens bekannt ist, dass dies bauaufsichtlich nicht zulässig ist.“*
- *„Der im hinteren Teil des Dachgeschosses geplante Trockenraum wurde in den Spitzboden verlegt. Der Spitzboden ist aber so klein, sodass er nicht als Trockenraum anerkannt werden kann.  
Die Kammern sowie der Flur haben den Charakter einer selbstständigen Wohnung.“*

Der Gebrauchsabnahmeschein wurde im Anschluss, mit Datum vom 30.10.1956, mit nachfolgender Auflage erteilt: *„Die Benutzung der Wohnung im Souterraingeschoss kann nur solange gestattet werden, bis die dort untergebrachte Familie eine andere Wohnung zugewiesen erhalten hat.“*

**Hinweis:**

Folgende Abweichungen zu den Baugenehmigungsunterlagen bestehen:

- **Dachgeschoss:**

Aus den Genehmigungsunterlagen aus der Bauakte geht hervor, dass im Dachgeschoss ursprünglich nur 2 Kammern, ein WC und ein Trockenboden vorgesehen waren. Die Kammern im Dachgeschoss waren dabei den Wohnungen in den unteren Geschossen zugeordnet.

In Abweichung zur Genehmigung aus dem Jahr 1955 sind die Räume im Dachgeschoss jedoch zu einer selbstständigen Wohnung ausgebaut.

- **Souterrain**

Die in 1955 bauaufsichtlich für das Souterraingeschoss erteilte Genehmigung besteht in einer gewerblichen Nutzung der rückwärtigen Räumlichkeiten als Büro, Lager und Waschküche.

Genehmigungsunterlagen über die zum Stichtag bestehenden Abweichungen lagen in der zur Einsicht vorgelegten Bauakte nicht vor, so dass davon ausgegangen werden muss, dass diese im Nachgang noch einzuholen sind.

**Weitere Vorgehensweise:**

Der Wertermittlung wird die zum Stichtag realisierte Nutzung zugrunde gelegt. Es bestehen jedoch Unwägbarkeiten und Risiken aufgrund der fehlenden baurechtlichen Genehmigung der Nutzungsänderungen im Dach- und Souterraingeschoss, da insbesondere für Mehrfamilienhäuser erhöhte bauliche Anforderungen u.a. hinsichtlich des Schall-, Wärme- und Brandschutzes zu erfüllen sind.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass für die nachträgliche Genehmigung der selbstständigen Wohnungseinheiten im Dachgeschoss und Souterrain zusätzliche bauliche und den Brandschutz betreffende Anforderungen (z.B. Herstellen eines zweiten Fluchtweges) zu erfüllen sind. Eine abschließende Beurteilung hierzu und der zu erwartenden Investitionskosten kann an dieser Stelle nicht erfolgen. Hierzu sind die jeweiligen Fachgutachter, insbesondere den Brandschutz betreffend, mit einzubeziehen.

An dieser Stelle ist daher ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die im Rahmen des Gutachtens getroffenen Annahmen ohne Präjudiz für eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung durch die genehmigende Behörde erfolgt. Die hieraus resultierenden Unwägbarkeiten und Risiken haben daher auch einen nachteiligen Werteeinfluss auf die Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zur Folge. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher aufgrund der bestehenden Unwägbarkeiten und Risiken ein pauschaler Abschlag von rd. 40.000 € am Ende der Bewertung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zum Abzug gebracht.

Das darüber hinaus verbleibende Risiko hat jeder Bietinteressent für sich selbst zu kalkulieren und von seinem Gebot zum Abzug zu bringen.

**Hinweis:**

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 deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und der im Gutachten unterstellten Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Bonn vom 03.04.2025 wird bescheinigt, dass für das Grundstück

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

**Hinweis:**

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.



## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Wohneinheiten und 2 Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Wohnungen im Souterrain, 1.Obergeschoss bis Dachgeschoss sind vermietet. Der (Mit)Eigentümer hat der Sachverständigen hierzu die jeweiligen Mietverträge zur Verfügung gestellt. Die Namen der Mieter werden im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten, sondern nur in dem Begleitschreiben zu dem Gutachten aufgeführt.

Bei den Mietverträgen handelt es sich um unbefristete Mietverhältnisse. Bei den Mietverträgen für die Wohnungen im Souterrain sowie im 2. und 3. Obergeschoss handelt es sich um Staffelmietverträge.

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

## 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 hat<sup>2</sup>. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

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

#### **Hinweis:**

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

### **3.2 Wohngebäude**

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein in ca. 1956 als Reihennittelhaus errichtetes Mehrfamilienwohnhaus.

Lt. Bauakte ging die Planung des Bauvorhabens von einem Wohnhaus mit vier abgeschlossenen Wohnungen in drei Vollgeschossen aus. Der Erdgeschossfußboden (Hochparterre bzw. im Gutachten als 1. Obergeschoss bezeichnet) ist 2,25 m über den anschließenden Fußweg gelegen um die Möglichkeit zum Einbau einer Garage zu schaffen.

Aus der Bauakte geht hervor, dass zum damaligen Zeitpunkt die Straßenfront noch nicht bebaut war und sich das Bauvorhaben daher nicht an die später errichteten Nachbargebäuden anpassen konnte. Insbesondere durch den Einbau der Garagen wurde die allgemeine (Erdgeschoss 2,25 m über den Fußweg) Bauart durchbrochen.

Wie bereits erwähnt, geht aus einer Absichtserklärung vom 01.03.2013 (Anlage zum Mietvertrag für die Wohnung im Dachgeschoss) hervor, dass die Eigentümergemeinschaft einen Dachausbau bzw. eine Aufstockung des Daches plante. Die Planungen wurden jedoch bisher nicht umgesetzt.

Das Wohnhaus liegt an der Anliegerstraße „Am Boeselagerhof“, unmittelbar gegenüber der „Oper“. Die Erschließung der Wohnungen und des Kellergeschosses erfolgt durch ein zentral angeordnetes Treppenhaus. Eine Zugänglichkeit in das Wohnhaus ist über einen

---

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

langgestreckten Flur, neben den Garagen im Erdgeschoss gegeben. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Eine Zugangsmöglichkeiten in den nach Westen ausgerichteten Garten besteht über eine Außentreppe, die von der Souterrainwohnung aus erreichbar ist.

Die zur Liegenschaft gehörenden Garagen im Erdgeschoss beinhalten zwei Pkw-Stellplatzmöglichkeiten. Im Kellergeschoss besteht die Möglichkeit Fahrräder der Mieter abzustellen. Weitere Stellplatzmöglichkeiten stehen auf dem Grundstück nicht zur Verfügung.

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus

- 3-geschossig
- beidseitig grenzständig angebaut
- ausgebautes Dachgeschoss mit Dachgauben
- Spitzboden
- ausgebautes Souterraingeschoss
- Kellergeschoss

Baujahr:

Wohngebäude, ca. 1956

Modernisierungs-  
/Sanierungsmaßnahmen:

Größere Modernisierungsmaßnahmen wurden in den zurückliegenden Jahren nur vereinzelt durchgeführt:

- Fenster, überwiegend im Jahr 1990, hofseitig in Teilbereichen in 2012, Souterrain im Jahr 1982;
- Etagenheizungen z.T. im Zeitraum 2008 bis 2023 erneuert:  
Wohnung Souterrain (ca. 2008)  
Wohnung 1.OG (ca. 2015)  
Wohnung 2.OG (ca. 2023)  
Wohnung 3.OG (ca. 2012)
- In Teilbereichen der Innenausbau (z.B. Bodenbeläge, Malerarbeiten/Anstrich);
- Bereichsweise Elektroleitungen und Sicherungen sowie Wasseranschluss mit Erdung (vor rd. 2 bis 3 Jahren);
- Bad im Dachgeschoss vor rd. 10 Jahren modernisiert;
- Bäder im 2.OG und 3.OG tlw. renoviert (z.B. Austausch einzelner Sanitärobjekte, Maler-/Fliesenarbeiten)

Darüber hinaus sind keine wesentlich wertrelevanten Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis lag nicht vor<sup>3</sup>. Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen.

Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine abschließende energetische Einschätzung vorgenommen werden. Im Gutachten wird aufgrund des zum Stichtag (unterstellten) altersentsprechenden baulichen Zustands jedoch davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht den erhöhten, energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht und insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit geplanten Verschärfungen der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes voraussichtlich bis 2030/2033 energetisch zu sanieren ist. So soll u.a. ab 01.07.2028 jede neu eingebaute Heizung auf der Basis von 65 Prozent erneuerbarer Energien betrieben werden.

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

- Die Außenbauteile eines bestehenden Gebäudes dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird (§ 46 GEG);
- Das Dach bzw. die oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, müssen so gedämmt werden, dass der Wärmedurchgangskoeffizient die Vorgaben des GEG nicht überschreitet (§ 47 GEG).
- Soweit bei beheizten oder gekühlten Räumen eines Gebäudes Außenbauteile im Sinne des GEG erneuert, ersetzt oder erstmalig eingebaut werden, sind diese Maßnahmen so auszuführen, dass die betroffenen Flächen des Außenbauteils die Wärmedurchgangskoeffizienten nach Vorgabe des GEG nicht überschreiten (§ 48 GEG).
- Es gilt ein Betriebsverbot für Heizkessel, die mit

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

einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und

- die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind sowie
  - die ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren. (§ 72 GEG).
- Eigentümer sind verpflichtet Warmwasserleitungen, Wärmeverteilungsleitungen etc. in nicht beheizten Räumen zu dämmen (§ 71 GEG).

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

Außenansicht:

Putz-Fassade

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### *Anmerkung:*

Aktuelle Grundrisse standen nur zum Teil zur Verfügung. Die Angaben werden den in der Anlage beigefügten, teilweise veralteten und im Detail abweichenden Grundrissen der Bauakte (Baugenehmigung vom 24. März 1955) entnommen.

#### Kellergeschoss:

4 Kellerräume;  
Kellerabstellräume in Form von  
Holzlattenverschlagen; zum Stichtag wird ein  
Kellerraum als Fahrradkeller genutzt;

#### Souterrain:

*Genehmigungsplanung vom 17.03./24.03.1955:*  
Büro, Toilette, Lager, Waschküche mit  
Zugangsmöglichkeit in den Garten über Außentreppe,  
Treppenhaus,

#### *Nutzung zum Stichtag:*

Wohn-/Schlafraum (*Büro*), Wohnküche mit  
Duschkmöglichkeit (*Waschküche*); Toilette; Zugang  
zur Terrasse/Garten über Außentreppe; separater  
Abstell-/Hobbyraum (*Lager*), Treppenhaus;

**Anmerkung:**

Der Abstellraum im Souterrain genügt u.a. aufgrund seiner mangelnden Belichtungsmöglichkeiten nicht den Anforderungen des Baurechts (§ 46 BauO NRW) an die Nutzung als Wohnraum. Im Gutachten wird zum Wertermittlungsstichtag lediglich von einer untergeordneten Nutzungsmöglichkeit als Hobbyraum o.ä. ausgegangen. In Anlehnung an die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) in der Fassung vom 18.07.2007 erfolgt im Rahmen der Wertermittlung eine Anrechnung mit einem Wohnwertfaktor von rd. 50 % im Mietwertansatz.

Erdgeschoss:

Flur, 2 Garagen;

1.Obergeschoss (Hochparterre)

2 Zimmer, Wohnküche mit Zugang zur Terrasse, Bad, Diele, Spind, Treppenhaus;

2. und 3. Obergeschoss:

2 Zimmer, Wohnküche mit Balkon, Bad, Diele, Spind, Treppenhaus;

Dachgeschoss*Genehmigungsplanung vom 17.03./24.03.1955:*

2 Kammern, WC, Trockenboden, Flur, Treppenhaus;

*Nutzung zum Stichtag:*

2 Zimmer, Wohnküche, Duschbad, Diele, Treppenhaus;

Bauzahlen:**Brutto-Grundfläche:****Wohnhaus**

- $BGF_{KG}$  = ca. 71,50 m<sup>2</sup>
- $BGF_{Souterrain}$  = ca. 60,16 m<sup>2</sup>
- $BGF_{EG}$  = ca. 43,84 m<sup>2</sup>
- $BGF_{1.OG}$  = ca. 71,50 m<sup>2</sup>
- $BGF_{2.OG}$  = ca. 71,50 m<sup>2</sup>
- $BGF_{3.OG}$  = ca. 71,50 m
- $BGF_{DG}$  = ca. 71,50 m
- $BGF_{ges}$  = ca. 461,50 m<sup>2</sup>

Die Brutto-Grundfläche beträgt **rd. 461,50 m<sup>2</sup>**.

|     |                         |                    |         |
|-----|-------------------------|--------------------|---------|
| Die | wertrelevante           | Geschossfläche     | beträgt |
| rd. | 321,14 m <sup>2</sup> . | Hieraus resultiert | zum     |

Wertermittlungstichtag eine wertrelevante  
Geschossflächenzahl (WGFZ) von rd. 2,26.

### **Garage**

BGF<sub>Garage</sub> wird in der Brutto-Grundfläche (BGF<sub>EG</sub>) des Erdgeschosses berücksichtigt.

### **Wohn-/Nutzfläche:**

#### **Wohnung Souterrain**

|                   |              |                            |
|-------------------|--------------|----------------------------|
| • Wohnen/Schlafen | = ca.        | 17,31 m <sup>2</sup>       |
| • Toilette        | = ca.        | 1,20 m <sup>2</sup>        |
| • Küche/Dusche    | = ca.        | 7,77 m <sup>2</sup>        |
| • Flur            | = ca.        | 2,42 m <sup>2</sup>        |
| Souterrain        | = ca.        | 28,70 m <sup>2</sup>       |
| Putzabschlag      | x            | 0,97                       |
| <b>Souterrain</b> | <b>= ca.</b> | <b>27,84 m<sup>2</sup></b> |

#### **Nutzfläche Souterrain**

|               |       |                      |
|---------------|-------|----------------------|
| • Abstellraum | = ca. | 14,16 m <sup>2</sup> |
|---------------|-------|----------------------|

#### **Wohnung 1. Obergeschoss (Hochparterre)**

|                         |              |                            |
|-------------------------|--------------|----------------------------|
| • Wohnküche             | = ca.        | 15,05 m <sup>2</sup>       |
| • Bad                   | = ca.        | 3,40 m <sup>2</sup>        |
| • Diele                 | = ca.        | 6,34 m <sup>2</sup>        |
| • Spind                 | = ca.        | 1,68 m <sup>2</sup>        |
| • Schlafzimmer          | = ca.        | 13,98 m <sup>2</sup>       |
| • Zimmer                | = ca.        | 10,66 m <sup>2</sup>       |
| • Terrasse (Ansatz 25%) | = ca.        | 7,58 m <sup>2</sup>        |
| 1. Obergeschoss         | = ca.        | 58,69 m <sup>2</sup>       |
| Putzabschlag            | x            | 0,97                       |
| <b>1. Obergeschoss</b>  | <b>= ca.</b> | <b>56,93 m<sup>2</sup></b> |

#### **Wohnung 2. und 3. Obergeschoss**

|                        |              |                            |
|------------------------|--------------|----------------------------|
| • Wohnküche            | = ca.        | 15,05 m <sup>2</sup>       |
| • Bad                  | = ca.        | 3,40 m <sup>2</sup>        |
| • Diele                | = ca.        | 6,34 m <sup>2</sup>        |
| • Spind                | = ca.        | 1,68 m <sup>2</sup>        |
| • Schlafzimmer         | = ca.        | 13,98 m <sup>2</sup>       |
| • Zimmer               | = ca.        | 10,66 m <sup>2</sup>       |
| • Balkon (Ansatz 25%)  | = ca.        | 0,70 m <sup>2</sup>        |
| 1. Obergeschoss        | = ca.        | 51,81 m <sup>2</sup>       |
| Putzabschlag           | x            | 0,97                       |
| <b>2. Obergeschoss</b> | <b>= ca.</b> | <b>50,26 m<sup>2</sup></b> |

### 3. Obergeschoss = ca. 50,26 m<sup>2</sup>

#### Wohnung Dachgeschoss

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| • Wohnküche         | = ca. 12,30 m <sup>2</sup>       |
| • Bad               | = ca. 3,40 m <sup>2</sup>        |
| • Diele             | = ca. 6,34 m <sup>2</sup>        |
| • Zimmer 1          | = ca. 11,58 m <sup>2</sup>       |
| • Zimmer 2          | = ca. 8,68 m <sup>2</sup>        |
| 1.Obergeschoss      | = ca. 42,30 m <sup>2</sup>       |
| Putzabschlag        | x 0,97                           |
| <b>Dachgeschoss</b> | <b>= ca. 41,03 m<sup>2</sup></b> |

#### Zusammenstellung Wohn-/Nutzfläche

|                                    |                             |
|------------------------------------|-----------------------------|
| • Souterrain                       | = ca. 42,00 m <sup>2</sup>  |
| • 1.Obergeschoss                   | = ca. 56,93 m <sup>2</sup>  |
| • 2.Obergeschoss                   | = ca. 50,26 m <sup>2</sup>  |
| • 3.Obergeschoss                   | = ca. 50,26 m <sup>2</sup>  |
| • <u>Dachgeschoss</u>              | = ca. 41,03 m <sup>2</sup>  |
| • Wohn-/Nutzfläche <sub>ges.</sub> | = ca. 240,48 m <sup>2</sup> |

#### **Anmerkung:**

Grundrisse bzw. Genehmigungsunterlagen bezüglich des realisierten Souterrain- und Dachgeschossausbaus lagen nicht vor (s.a. Hinweis Abschn. 2.5.3).

Gem. Zusammenstellung wird eine Wohn-/Nutzfläche von insgesamt **ca. 240,48 m<sup>2</sup>** zugrunde gelegt. Der ermittelte Wert stimmt mit den Angaben in den Mietverträgen, in der die Wohn-/Nutzfläche der Wohnungen gesamt mit rd. 249,10 m<sup>2</sup> angegeben wurde, hinreichend überein. Ein Aufmaß wurde vor Ort nicht durchgeführt.

#### Sonstige Nutzflächen KG

##### **Kellergeschoss**

|                |                            |
|----------------|----------------------------|
| • Kellerraum 1 | = ca. 14,22 m <sup>2</sup> |
| • Kellerraum 2 | = ca. 4,69 m <sup>2</sup>  |
| • Kellerraum 3 | = ca. 14,35 m <sup>2</sup> |
| • Kellerraum 4 | = ca. 8,70 m <sup>2</sup>  |

Berechnungsgrundfläche zur Ermittlung von Wohn- und Nutzflächen wohnwirtschaftlich genutzter Immobilien ist



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

**Anmerkung:**

Die vorgenannten Bauzahlen wurden anhand der beigelegten, veralteten und im Detail abweichenden Grundrisse überschlägig ermittelt. 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 Balkone wurden mit 25% der anrechenbaren Flächen berücksichtigt.

**Nutzfläche Souterrain:**

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einer untergeordneten Nutzungsmöglichkeit des Abstell-/Lageraums als Hobbyraum o.ä. ausgegangen und mit einem Abschlag von rd. 50 % im Mietwertansatz 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 gestellten Unterlagen ergeben können. Es ist daher an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nur um eine Schätzung handelt und verbindliche Flächenangaben nur im Rahmen einer durchzuführenden maßlichen und technischen Bestandsaufnahme möglich ist. Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und für die Bewertung ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

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

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:      | konventionelle Massivbauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Fundamente:            | Fundamente in Stampfbeton                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kellergeschoss:        | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Umfassungswände:       | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innenwände:            | Mauerwerk (lt Bauakte: Kalksandstein-Sichtmauerwerk und Putz)                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                        | Trennwände:<br>Lt. Bauakte Sichtmauerwerk (11,5 cm)                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Geschossdecken:        | Lt. Bauakte Decke über Dachgeschoss als Holzbalkendecke, übrige Geschosse als Massivdecken ausgeführt;                                                                                                                                                                                                                    |
| Treppen/Treppenhaus:   | Geschosstreppen Kellergeschoss bis Spitzboden: Beton/Stahlbeton, im Treppenhaus (EG bis Dachgeschoss) mit Terrazzobelag o.glw.<br>Treppengeländer: Stahlgeländer mit Mipolam-Handlauf;<br>Treppenhauswände: Fliesen/Putz (EG), Tapete/Putz (Obergeschosse) gestrichen;<br>Decke, Treppenlaufuntersicht: Putz, gestrichen; |
| Hauseingangs(bereich): | Einflügelige Hauseingangstür als Füllungstür im Holzzahmen mit Zylinderschloss, vermutlich aus dem Baujahr stammend, Ausfachung verglast;                                                                                                                                                                                 |
| Dach:                  | Satteldach: Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion<br>Dacheindeckung Rheinlandziegel o.glw.;                                                                                                                                                                                                                                  |
|                        | <u>Dachentwässerung:</u><br>Entwässerung über Dachrinnen und Regenfallrohre in Zinkblech;                                                                                                                                                                                                                                 |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

*Anmerkung:*

Die Wohnungen verfügen jeweils über einen Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung;

Elektroinstallation: Durchschnittliche Anzahl an Versorgungsanschlüssen mit einer Brennstelle pro Nutzungseinheit und mehreren Steckdosen pro Raum mit Zähler und Sicherungskasten im Kellergeschoss; Klingelanlage; Leitungen zum Teil auf Putz (nach)verlegt; Kellergeschoss: Zähler-/Sicherungskasten, u.a. mit Fehlerstromschutzschalter, Sicherungen und Zeitschalter (Treppenhauslicht);

Heizung: Gaszähler pro Wohneinheit im Kellergeschoss, Gasetagenheizung pro Wohneinheit: Die Gastherme für die Wohnung im Souterraingeschoss befindet sich im Kellerabstellraum der Wohneinheit; die übrigen Etagenheizungen (1.OG bis DG) befinden sich in der jeweiligen Wohnung;

Wohnung Souterrain:

Gastherme atmoTEC exklusiv der Fa. Vaillant (Bj. vermutlich 2008):

Wohnung 1.OG:

Gastherme atmo TEC plus der Fa. Vaillant (Bj. vermutlich 2015)

Wohnung 2.OG:

Gastherme der Fa. Wolf (Bj. vermutlich 2023)

Wohnung 3.OG:

Gastherme Logamax der Fa. Buderus (Bj. vermutlich 2012)

Wohnung DG:

Gastherme der Fa. Vaillant (Bj. vermutlich vor ca. 1992)

In den Wohnungen sind Heizkörper in Form von Radiatoren- bzw. Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen vorhanden;

Zuleitungen für Heizung überwiegend Auf-Putz-Verlegung.

Lüftung: Überwiegend herkömmlich (über Fenster) belüftet; innenliegende Sanitärbereiche mit Kölner Lüftung, tlw. ergänzt durch mechanische Lüftung;

Warmwasserversorgung: Wohnungen im 1.OG bis DG: Dezentrale Warmwasserversorgung über die Etagenheizung;

Wohnung im Souterrain: Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer;

### 3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

#### *Anmerkung:*

Die besichtigten Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit zusammengefasst.

Bodenbeläge: Wohnung im Souterrain:  
Fliesen in (Wasch)küche und WC, Holzboden, Parkett und Laminat;

Wohnungen im 3.OG, 2.OG, 1.OG:  
Fliesen im Duschbad, übrige Bereiche Teppichboden, Laminat, PVC-Belag, o.glw.; Balkon: Estrich ohne Belag; Terrasse: Bituminöse Abdichtung ohne Bodenbelag;

Wohnung im DG:  
Fliesen im Duschbad, übrige Bereiche Teppichboden, PVC-Belag, o.glw.;

Wandbekleidungen: Wohnung im Souterrain:  
Fliesen als Spritzschutz, übrige Bereiche Raufaser o.glw.;  
Wohnungen im DG, 3.OG, 2.OG, 1.OG:  
Fliesen in Sanitärräumen und als Spritzschutz in der Küche, übrige Bereiche Raufaser, Putz;

Deckenbekleidungen: Wohnung im Souterrain:

Tlw. Holzverkleidung, übrige Bereiche Putz, Raufaser;

Wohnungen im DG, 3.OG, 2.OG, 1.OG:  
Putz, Raufaser;

Fenster und Türen:

Fenster/Terrassen- bzw. Balkontüren:  
Kunststoffrahmen mit Doppelisolierverglasung,  
hofseitig zum Teil aus dem Jahr 2012, zum Teil aus  
dem Jahr 1982 (Souterrain), überwiegend jedoch aus  
dem Jahr 1990;

Zimmertüren:

Holzzargen (aus dem Baujahr), einfache Türblätter in  
Holz, tlw. als Füllungstüren mit Glas vorhanden;

Wohnungstüren:

Holzzargen, einfache Holztüren aus dem  
Ursprungsbaupjahr;

sanitäre Installation:

Souterrain: WC

- einfache Ausstattung und Qualität
- Hänge-Waschbecken (weiß)
- Stand-WC (weiß) mit Auf-Putz-Spülkasten
- Heizkörper (Plattenheizkörper)
- Boden gefliest, Wände Putz
- Leitungen z.T. Auf-Putz

Souterrain: (Wasch)Küche

Die Souterrainwohnung verfügt über kein separates  
Duschbad. Es besteht lediglich eine Duschmöglichkeit  
in der als Küche ausgebauten Waschküche:

- Einbauduschanne mit Sockel, Duschvorrichtung;
- Heizkörper (Plattenheizkörper)
- Durchlauferhitzer
- Boden gefliest, Wände ca. 1,60 m hoch gefliest  
(weiße Wandfliesen)
- Leitungen z.T. Auf-Putz, Bodenabfluss (noch)  
vorhanden;
- einfache Ausstattung und Qualität

Wohnung 1.OG: Wannenbad

- Hänge-Waschbecken (weiß)
- Stand-WC (weiß) mit Auf-Putz-Spülkasten;
- Einbaubadewanne mit gefliestem Wannensockel;  
Duschvorrichtung ohne Spritzschutz;
- Heizkörper (Plattenheizkörper)
- Boden gefliest, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest

(farbige Wandfliesen, vermutlich aus dem Baujahr)

- mechanische Lüftung
- baujahrestypische Ausstattung und Qualität

#### Wohnung 2.OG: Wannenbad

- Hänge-Waschbecken (weiß)
- Stand-WC (weiß) mit Druckspüler;
- Einbaubadewanne mit gefliestem Wannensockel; Duschvorrichtung mit Duschvorhang (Spritzschutz)
- Heizkörper (Plattenheizkörper)
- Boden gefliest, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest (farbige Wandfliesen)
- mechanische Lüftung
- baujahrestypische Ausstattung und Qualität
- gepflegter und ordnungsgemäß instand gehaltener Zustand

#### Wohnung 3.OG: Wannenbad

- Hänge-Waschbecken (weiß)
- Stand-WC (weiß) mit Druckspüler;
- Einbaubadewanne mit gefliestem Wannensockel; Duschvorrichtung mit Duschvorhang (Spritzschutz)
- Heizkörper (Plattenheizkörper)
- Boden gefliest, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest (farbige Wandfliesen)
- mechanische Lüftung
- baujahrestypische Ausstattung und Qualität
- gepflegter und ordnungsgemäß instand gehaltener Zustand

#### Wohnung DG: Duschbad

- Hänge-Waschbecken (weiß)
- Hänge-WC (weiß) mit Spülkasten unter Vorsatzschale
- Einbauduschwanne mit gefliestem Sockel und Duschvorhang (Spritzschutz)
- Heizkörper (Plattenheizkörper)
- Boden gefliest, Wände ca. raumhoch gefliest (weiße Wandfliesen)
- Mechanische Lüftung
- zeitgemäße Ausstattung und Qualität
- gepflegter und ordnungsgemäß instand gehaltener Zustand (Modernisierung vor rd. 10 Jahren)

|                       |                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundrissgestaltung:  | zweckmäßige Grundrissgestaltung.                                                                                                                    |
| Besonnung/Belichtung: | Im Gutachten wird von einer normalen Belichtung der Räume ausgegangen.                                                                              |
| Kellerraum:           | Boden: Zementestrich, gestrichen<br>Wände: Wände in Beton;<br>Decke: Massivdecke (Stahlbeton);<br><br>Abstellräume abgetrennt durch Holzverschläge; |

### 3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Besondere Bauteile:      | <ul style="list-style-type: none"><li>• Souterrain: Kelleraußentreppe (Beton)</li><li>• Wohnung im 1.OG mit Dachterrasse über Souterraingeschoss</li><li>• Wohnung im 2.OG und 3.OG, jeweils mit hofseitig angeordnetem Balkon;</li><li>• Wohnung im Dachgeschoss: Straßen- und hofseitig jeweils 2 Dachgauben;</li></ul> |
| Besondere Einrichtungen: | Keine bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### 3.2.7 Zustand des Gebäudes

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauschäden und Baumängel: | <p>Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar, u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dachuntersicht im Traufbereich weist feuchtigkeitsbedingte Anstrichschäden auf;</li><li>• Balkone:<br/>Erhebliche Putzschäden an der Innen- und Außenseite der Brüstung des Balkons im 3.OG aufgrund schadhafter Balkonabdichtung; in Folge führte dies ebenfalls zu erheblichen Putzschäden im Innenbereich der angrenzenden Außenwand im 3.OG; schadhafte Fliese der Innenverkleidung der Balkonbrüstung im 2.OG;</li><li>• Dachterrasse:<br/>Putzschäden in Form von Putz-/Farbabplatzungen an den Mauerwerks-Außensäulen der Absturzsicherung und der grenzständigen Außenwand;</li><li>• Fenster tlw. schwergängig;</li></ul> |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Für die Wohnung im 1.OG besteht insgesamt ein allgemeiner Renovierungsbedarf;
- Garage: Putzschäden im Sockelbereich an der Innenseite der gemeinsamen Trennwand (z.B. Putzabplatzungen, sandendes Mauerwerk);

**Sonstiges:**

- Nachträglicher Genehmigungsprozess aufgrund der Nutzungsänderung im Souterrain- und Dachgeschoss erforderlich. Es bestehen bauordnungsrechtliche Unwägbarkeiten und Risiken (siehe Abschnitt 2.5.3), die mit einem pauschalen Risikoabschlag am Ende der Bewertung berücksichtigt werden.
- Souterraingeschoss: In der Souterrainwohnung ist kein dem heutigen Standard entsprechendes separates Duschbad vorhanden; es besteht lediglich eine Duschmöglichkeit in der Küche.
- Souterrain: Stolperstufe zwischen Wohnraum und Flur;
- Die Leitungen (Elektro, Heizung) sind zum Teil auf Putz verlegt; nach Auskunft vor Ort ist das Souterraingeschoss zum Stichtag nicht an die zentrale Klingelanlage angeschlossen.

**Allgemeinbeurteilung:**

Der allgemeine bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist dem Alter entsprechend normal. Zurückliegend wurden im Wesentlichen vermietungsorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. In Teilbereichen besteht jedoch noch ein dem Alter entsprechender Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf, der für eine nachhaltige Nutzung zu beseitigen ist.

### **3.3 Außenanlagen**

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



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

## 5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Grundstück in 53111 Bonn, Am Boeselagerhof 7,

Grundstücksdaten:

|                          |                       |                                                                     |                                        |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Grundbuch<br><i>Bonn</i> | Blatt<br><i>21304</i> | lfd. Nr.<br><i>1</i>                                                |                                        |
| Gemarkung<br><i>Bonn</i> | Flur<br><i>64</i>     | Flurstück<br><i>75, Gebäude- und Freifläche, Am Boeselagerhof 7</i> | Fläche<br><br><b>142 m<sup>2</sup></b> |

wird zum Wertermittlungstichtag 22.04.2025 mit rd.

**602.000,00 €**

in Worten: *sechshundertzweitausend 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 10.06.2025

*(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)*

### Hinweise zum Urheberrecht

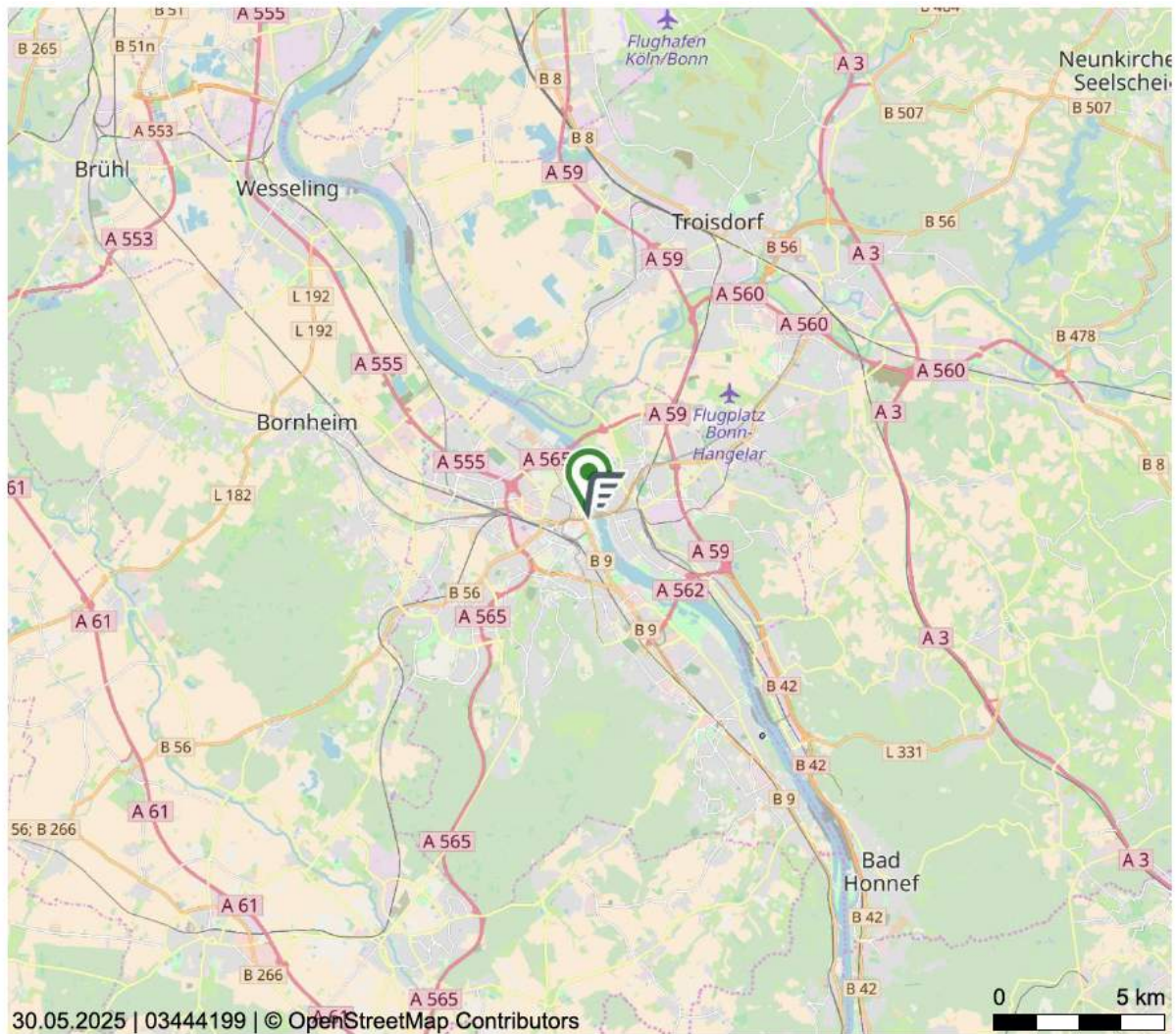
Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Seite 1 von 1

### Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53111 Bonn, Am Boeselagerhof 7



30.05.2025 | 03444199 | © OpenStreetMap Contributors

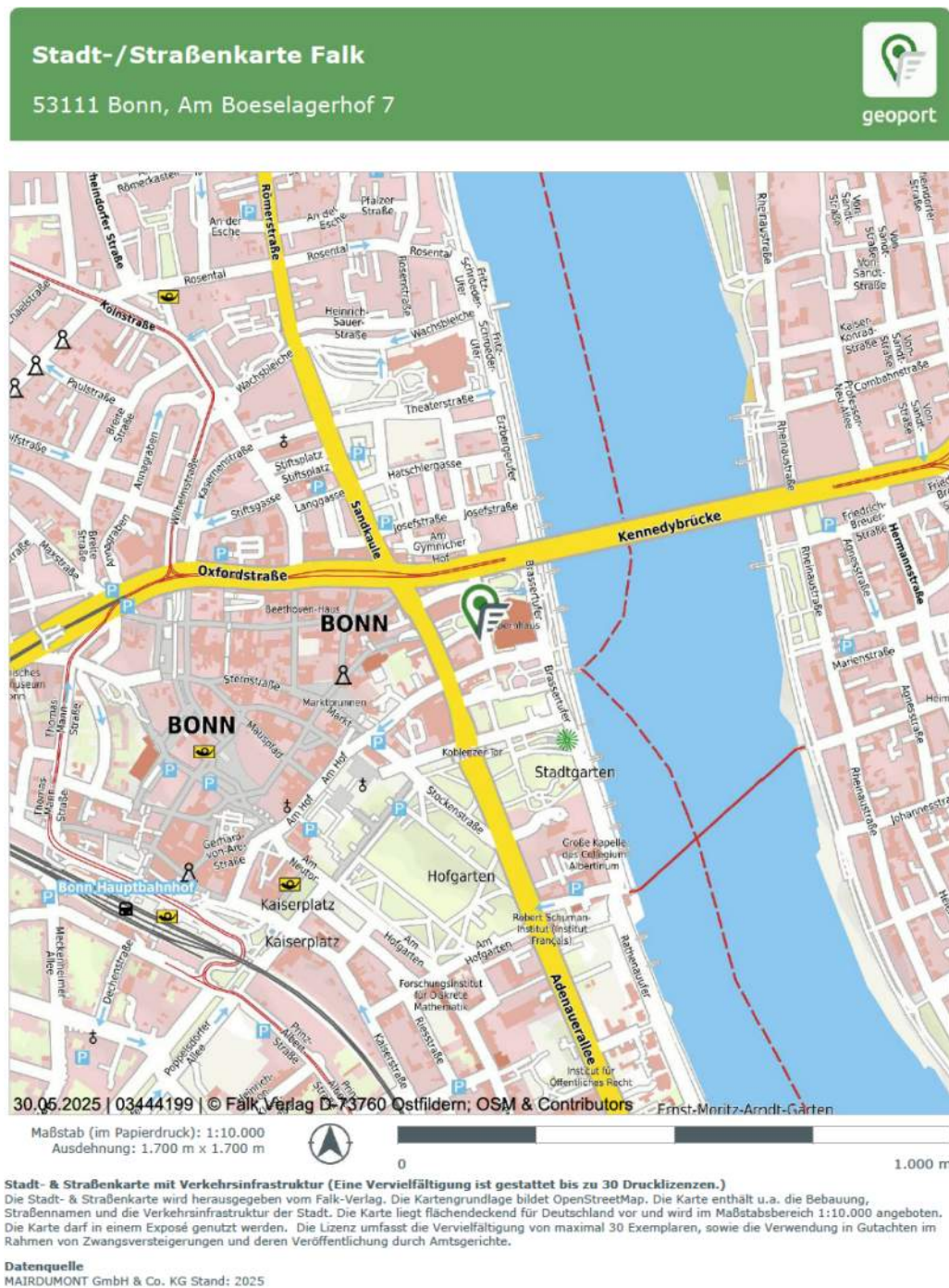
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.  
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

#### Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1





### Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1

**STADT.  
CITY.  
VILLE.  
BONN.**

**Stadt Bonn  
Katasteramt**  
Berliner Platz 2  
53111 Bonn

Flurstück: 75  
Flur: 64  
Gemarkung: Bonn  
Am Boeselagerhof 7, Bonn

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

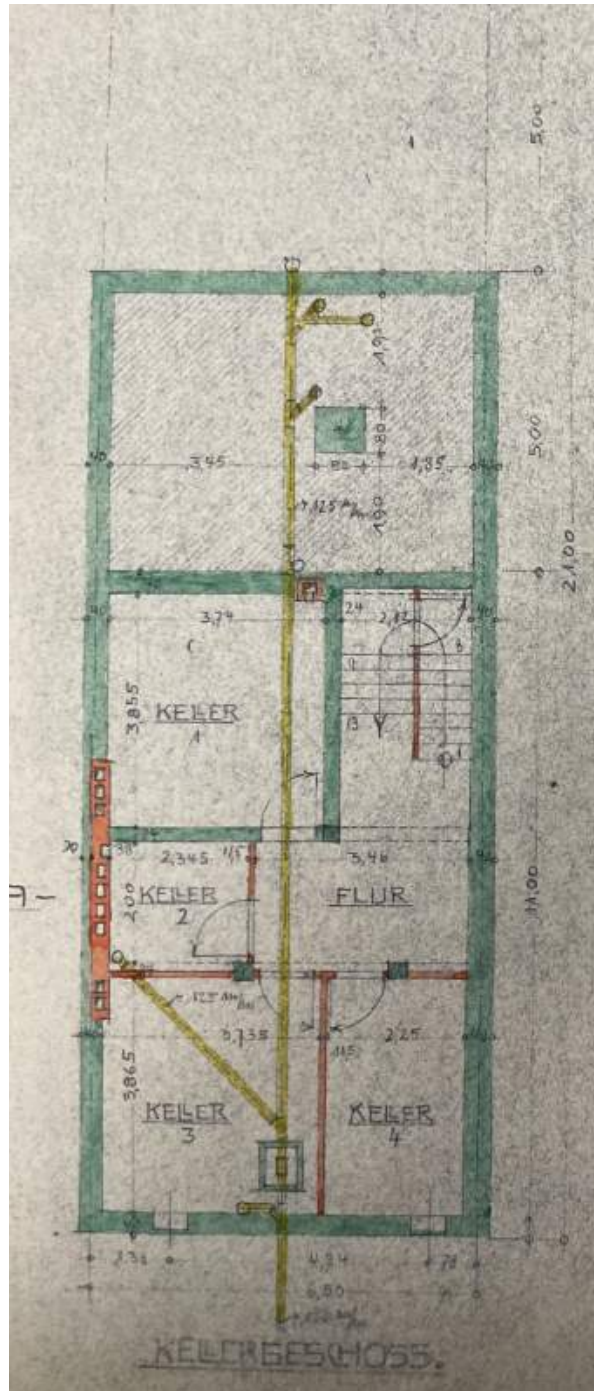
Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 20.05.2025  
Zeichen: 25K1808



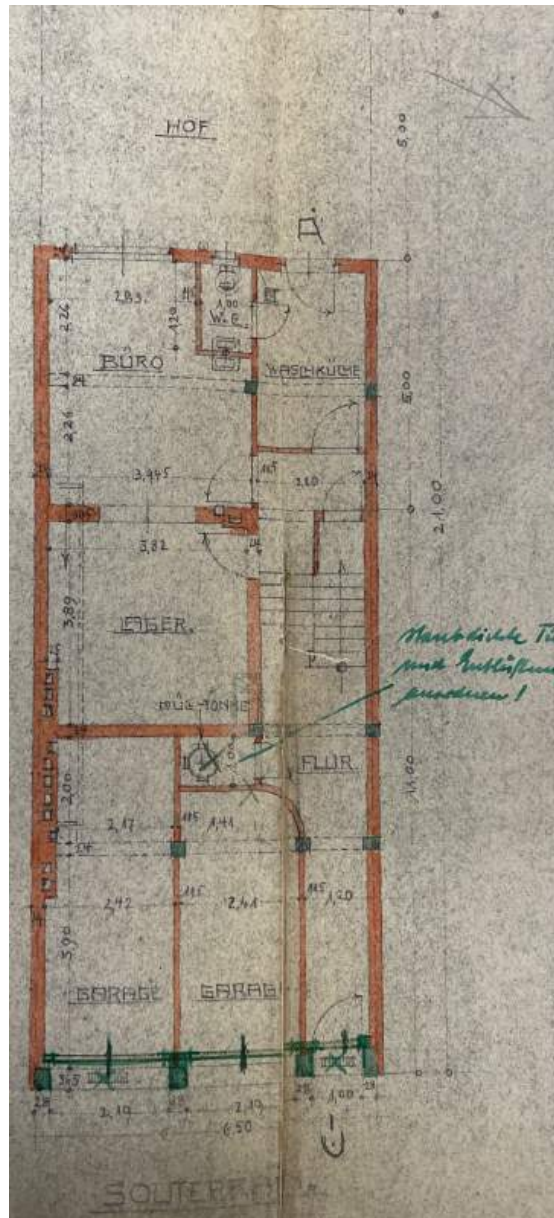
**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 1 von 7

**Kellergeschoss***Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich*

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

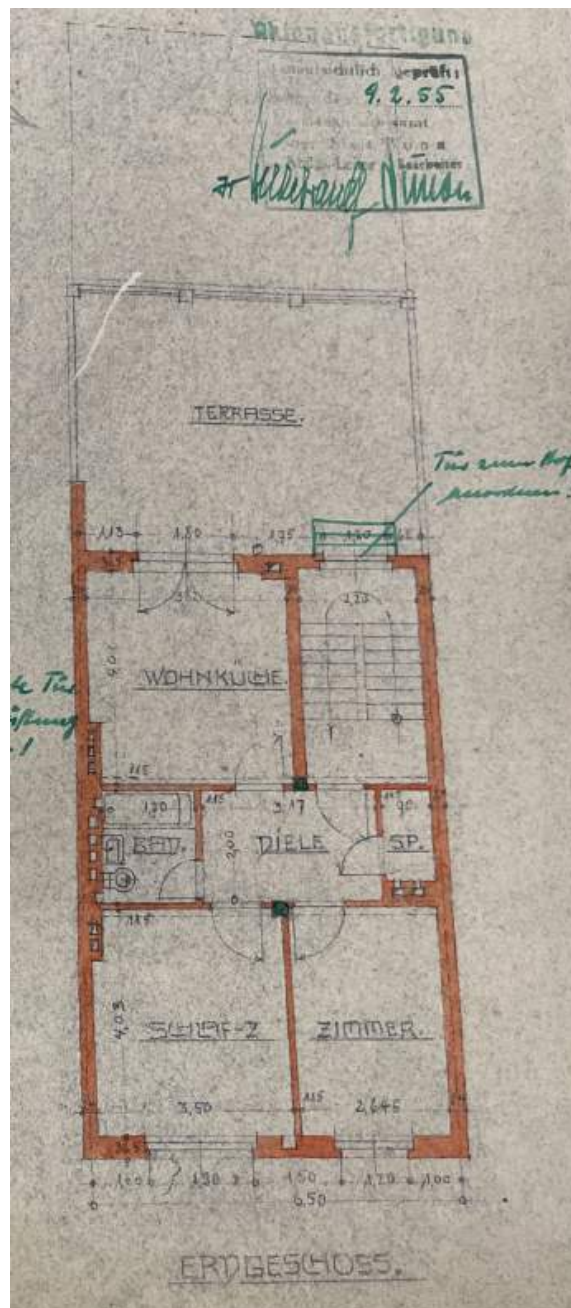
Seite 2 von 7

**Souterraingeschoss***Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich*



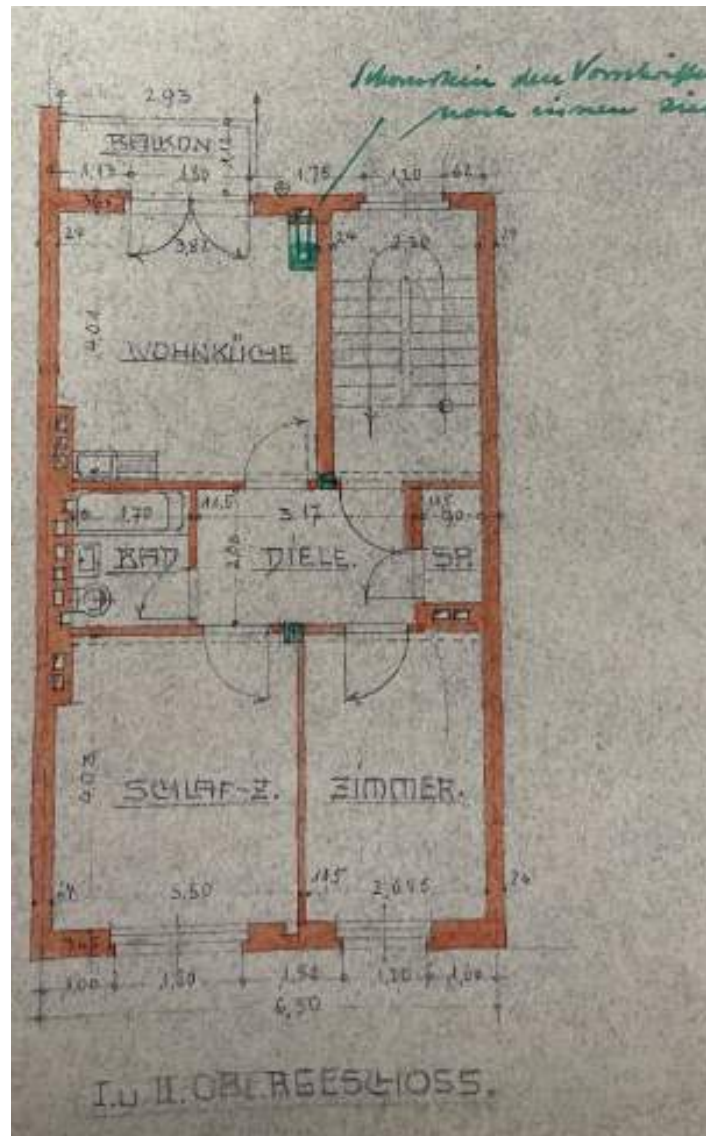
**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 3 von 7

**1. Obergeschoss (Hochparterre)***lt. Bauakte Erdgeschoss**Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich*

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 7

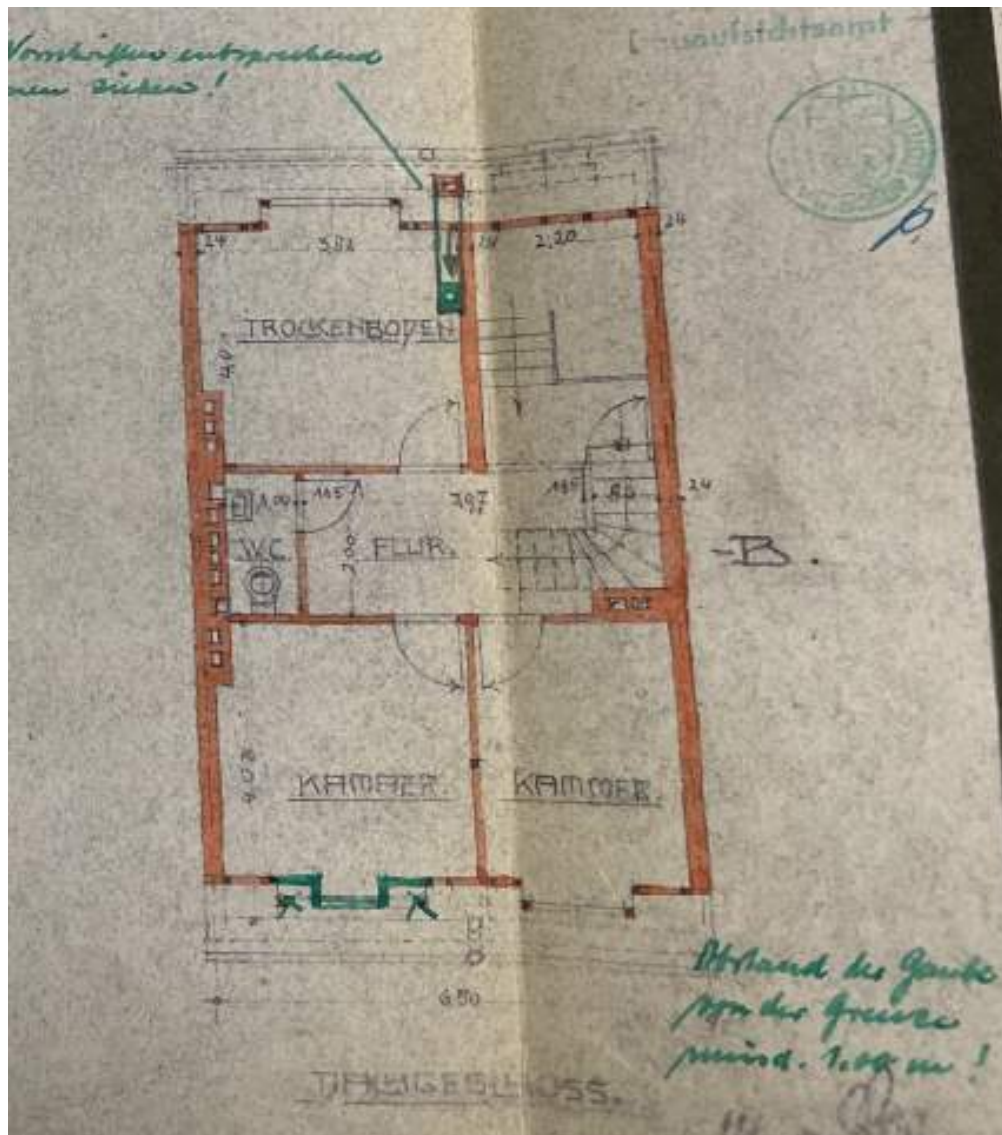
**2. Obergeschoss  
und****3. Obergeschoss***lt. Bauakte 1.OG und 2.OG**Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich*



## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 7

## Dachgeschoss

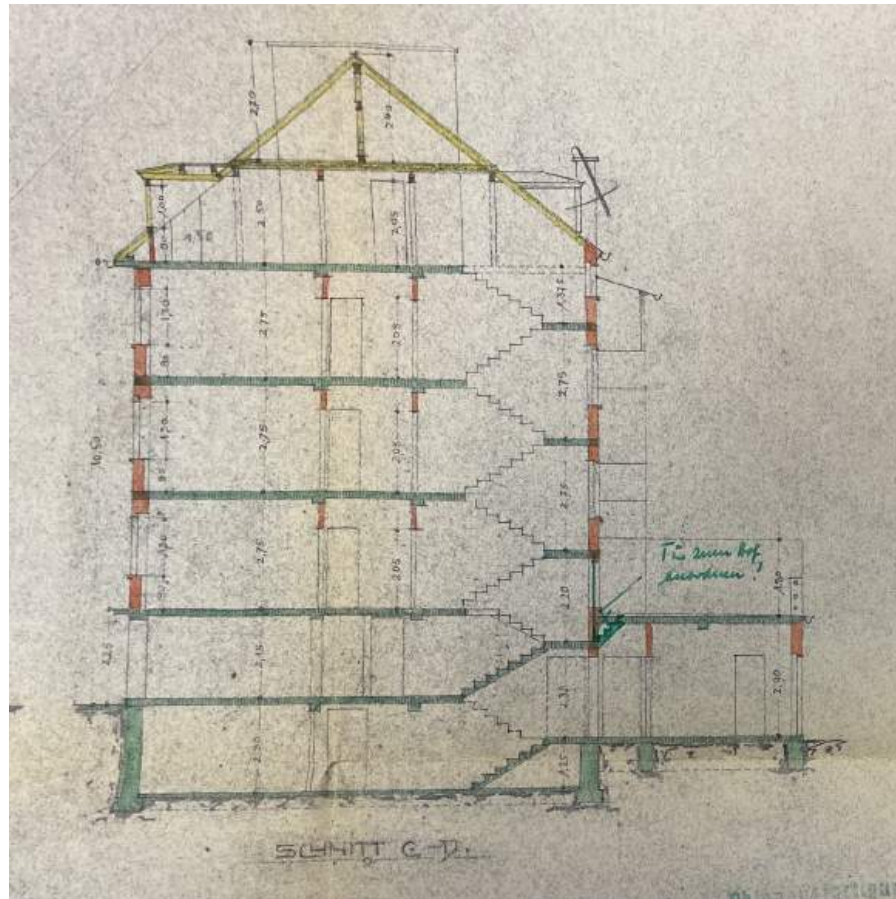


*Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich*

## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 7

## 1. Obergeschoss (bzw. Hochparterre)



*Hinweis: Darstellung nicht maßstäblich*

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 7 von 7

**Ansicht****Ansicht Straße****Ansicht Hof**