

Dipl.-Ing. Petra Schotten



Sachverständigenbüro Schotten
Strangheidgesweg 49
53347 Alfter

Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

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

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

Datum: 27.10.2025
Az.: G05/2025

GUTACHTEN (Internetversion)

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

Grundbuch von Beuel Blatt 12596

81,57/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 16,
Flurstück 2513, Rheindorfer Str. 161, Flurstück 2385, Rheindorfer Str. 165,
Flurstück 85/1, Rheindorfer Str. 165

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung im Haus Nr. 165 A im Erd-, Ober- und
Dachgeschoss und 3 Kellerräume im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 7** bezeichnet.



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **04.07.2025** ermittelt mit

rd. **280.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

223 K 9/25

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
2.4	Teilungserklärung	14
2.5	Privatrechtliche Situation	20
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	21
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	21
2.6.2	Bauplanungsrecht	24
2.6.3	Bauordnungsrecht	26
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	27
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	28
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	28
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	28
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	28
3.2	Wohngebäude	29
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	30
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	31
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	35
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	35
3.2.5	Raumausstattung und Ausbauzustand	36
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	36
3.2.6	Raumausstattung und Ausbauzustand	36
3.2.7	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	38
3.2.8	Zustand des Gebäudes	39
3.3	Außenanlagen	39
4	Ermittlung des Verkehrswerts	40
4.1	Grundstücksdaten	40
5	Verkehrswert	42

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	81,57/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 165 A im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.
Kurzbeschreibung:	<p>Das Bewertungsobjekt ist Bestandteil einer Wohneigentumsanlage, bestehend aus einem im Jahr 1997 errichteten Mehrfamilienhaus, einem straßenseitig in ca. 1936 errichteten Einfamilienhaus sowie einem hofseitig ursprünglich als Wirtschaftsgebäude errichteten und in ca. 1950 neu auf- bzw. umgebauten Einfamilienwohnhaus. Die Eigentumsanlage umfasst insgesamt 8 Wohnungs- und 6 Teileigentume an Pkw-Stellplätzen im Garagengeschoss des Mehrfamilienhauses. Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um das hofseitig gelegene Einfamilienhaus, das beidseitig angebaut ist (Mittelhaus). Ein Stellplatz ist nicht vorhanden.</p> <p>Es besteht ein dem Alter entsprechender Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, der für eine nachhaltige Nutzung und zur Erfüllung heutiger energetischer Anforderungen zu beseitigen ist.</p>
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Beuel Blatt 12596, lfd. Nr. 1 Gemarkung Beuel, Flur 16, Flurstück 2513, Rheindorfer Str. 161 (groß: 332 m ²), Flurstück 2385, Rheindorfer Str. 165 (groß: 43 m ²), Flurstück 85/1 Rheindorfer Str. 165 (groß: 214 m ²).
Wertermittlungsstichtag:	04.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baujahr:	ca. 1950
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 104 m ²
Grundstücksgröße	ges. 589 m ²
Mietverhältnisse:	eigengenutzt
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine
Abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungs- u. kanalanschlussbeitragsfrei
Wertermittlung:	
• anteiliger Bodenwert, rd.	rd. 110.000,00 €
• boG	-43.000,00 €
• Ertragswert, rd.	277.000,00 €
• Sachwert, rd.	282.000,00 €
• Verkehrswert, rd.	280.000,00 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: 81,57/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 165 a im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Objektadresse: Rheindorfer Str. 165 a
53225 Bonn

Grundbuch- und Katasterangaben: Amtsgericht Bonn

Grundbuch von Beuel Blatt 12596,

lfd. Nr. 1

Gemarkung Beuel, Flur 16, Flurstück 2513, Gebäude- und Freifläche, Rheindorfer Str. 161 groß: 332 m², Flurstück 2385, Hof- und Gebäudefläche, Rheindorfer Str. 165, groß: 43 m², Flurstück 85/1, Hof- und Gebäudefläche, Rheindorfer Str. 165, groß: 214 m² verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 165 A im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und 3 Kellerräume im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 012590 bis Blatt 012602); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteile gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es bestehen Sondernutzungsrechte an der im Aufteilungsplan mit „Terrasse 7“ bezeichneten Fläche bei Haus Nr. 165 a.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 15. Mai 1997 (UR.-Nr. 725/97 Notar xxx in Bonn) und 20. August 1997 (UR.-Nr. 1465/97 Notar xxx in Bonn) Bezug genommen; der Miteigentumsanteil ist übertragen aus Blatt 01225; eingetragen am 13. November 1997.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

Auftragseingang vom 29.03.2025

Eigentümer: • xxx
• xxx
zu je 1/2 Anteil

Mieter: Eigengenutzt durch (Mit)Eigentümerin xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 14.03.2025 soll gem. §§ 74 a Abs. 5 ZVG, in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung des vorgenannten Wohnungseigentums durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.

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

Wertermittlungsstichtag: 04.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. D.h. die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag; gleichzeitig wird damit aber auch unterstellt, dass dieser Veräußerung ein üblicher Vermarktungszeitraum vorausgegangen ist. Das Datum der Ortsbesichtigung wird als Wertermittlungsstichtag gewählt, da dieser i.d.R. die erforderlichen Sachverhaltsermittlungen durch Einholung der Behördenauskünfte etc. zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des

	Bewertungsobjekts eingeholt und mit den eigenen Erhebungen in der Ortsbesichtigung zum Abschluss gebracht werden.
Qualitätsstichtag:	04.07.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	04.07.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• xxx• die Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten
Amtliche Hausnummer:	Rheindorfer Str. 165 a, 53225 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	Das vorhandene Zubehör beschränkt sich auf eine Einbauküche im Erdgeschoss. Die beim Ortstermin anwesende (Mit)Eigentümerin beabsichtigt die KÜcheneinrichtung im Fall des Auszugs aus dem Bewertungsobjekt zu eigenen Zwecken zu übernehmen. Der Zeitwert wird pauschal auf rd. 3.300 Euro geschätzt. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine freie Schätzung des Zubehörwertes handelt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 17.02.2025 (letzte Änderung am 14.02.2025) <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersichtskarte• Stadtplanausschnitt• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 07.10.2025• Amtliche Bauakte der Stadt Bonn• Eintragungsbewilligung einschl. Teilungspläne vom

15. Mai 1997 (UR-Nr. 725/97), 20. August 1997 (UR-Nr. 1465/97), 02. November 1998 (UR-Nr. 1821/98), 24. Oktober 2008 (UR-Nr. 1043/2008),

- Veränderungsnachweis Nr. 2030/2006 vom 16.11.2006
- 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 Hausverwaltung der WEG des Mehrfamilienwohnhauses Rheindorfer Str. 161 erfolgt durch:

xxx

Für die beiden Wohnhäuser Rheindorfer Str. 165 (Sondereigentum Nr. 8) und 165 a (zu bewertende Sondereigentum Nr. 7) wurde keine Hausverwaltung eingesetzt. Verwaltung und Instandhaltungsmaßnahmen obliegen dem Eigentümer der Sondereigentume Nr. 7 und Nr. 8.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 14.03.2025 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)

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 26.05.2025 über den ursprünglich geplanten Ortstermin am 18.06.2025 in Kenntnis gesetzt. Der geplante Termin wurde abgesagt und zunächst auf den 03.07. und schließlich fernmündlich auf den 04.07.2025 verschoben. An diesem Termin konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des zu bewertenden Sondereigentums durchgeführt 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.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Bonn (ca. 323.336 Einwohner) Stadtteil Vilich (8.361 Einwohner) im Stadtbezirk Beuel (ca. 138.279 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 33,8 km entfernt) Bonn (ca. 4,7 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 58,4 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Beuel (ca. 1,3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bonn Hbf (ca. 2,2 km entfernt) Bonn-Beuel Bf (ca. 1,3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 14,6 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

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

Der Stadtbezirk Beuel reicht im Norden an die Siegmündung, Niederkassel und Troisdorf, im Osten grenzt Beuel an Sankt Augustin und im Süden an Königswinter. Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Vilich-Rheindorf, der sich zusammen mit dem nordwestlich gelegenen Ortsteil Schwarzhemdorf unmittelbar entlang des Rheins erstreckt. Der Ortsteil ist umringt von den Ortsteilen Geislar im Nord-Westen, Vilich/Beuel-Ost im Westen/Süd-Westen und Beuel-Mitte im Süden. Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Rheindorfer Straße, die als eine der wesentlichen Hauptstraßen innerhalb der beiden Ortsteile fungiert und bis in die 1960er Jahre als „Bonner Straße“ bezeichnet wurde. Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in fußläufiger Nähe. Darüber hinaus orientiert sich der Ortsteil nach Beuel und nach Bonn-Innenstadt, die neben den vorhandenen öffentlichen Verkehrsmitteln über die Bundesstraße B56 sowie der Bundesstraße B42 und den Bundesautobahnen A59 und A565 gut erreichbar sind.

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

Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Auszug Lärmkarte: Schallquelle



Legende

Auszug Lärmkarte: Schallquelle
Straßenverkehr

Legende



Das Bewertungsobjekt befindet sich in 2. Baureihe an der Rheindorfer Straße. Erwartungsgemäß war im Rahmen der Ortsbesichtigung eine leicht erhöhte Lärmbelastung aufgrund des Straßenverkehrs wahrnehmbar. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die Lärmkarten zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an.

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

In den Nachtstunden: 49 db(A)

Tagsüber: 59 db(A)

Für das Bewertungsobjekt sind im 24h-Pegel erhöhte Lärmpegel zwischen 55 und 60 db(A) infolge des Straßenverkehrsaufkommens verzeichnet. In der Nacht sind keine erhöhten Pegel gemessen worden¹

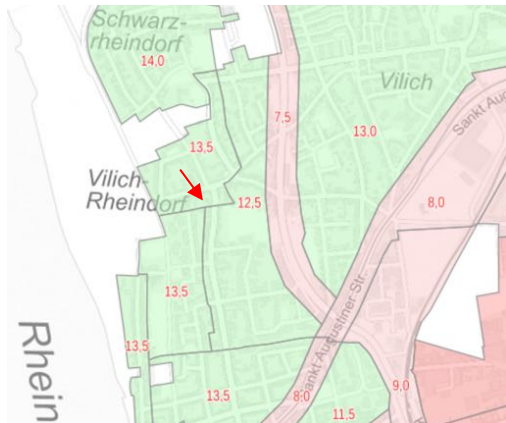
¹ Siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal)

Topografie:

Ebene Lage, Gartenseite mit Süd-Ost-Ausrichtung.

Beurteilung der Lage:

Auszug Bonner Mietspiegel 2023/2024,
Anlage 1



Wohnlagenpunktwerte

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

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

Die Wohnlagenbewertung einfach (Lage 1: bis 7 Punkte) bis sehr gut (Lage 4: ab 14,5 Punkte) wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vorgenommen und zum 01.08.2023 fortgeschrieben. Die Wohnlage beschreibt und bewertet äußere Lagemerkmale - insbesondere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen - eines Gebiets, bzw. einer Straße sowie die Entfernung zum Zentrum (Zentralitätsfaktor). Die Lage des zu bewertenden Sondereigentums entspricht hiernach einer guten Lage (Mietlage 3, Lagewertpunkt 13,5).

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Gemarkung Beuel, Flur 16,



Flurstück 2513, Rheindorfer Str. 161

- tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße: 332,00 m²

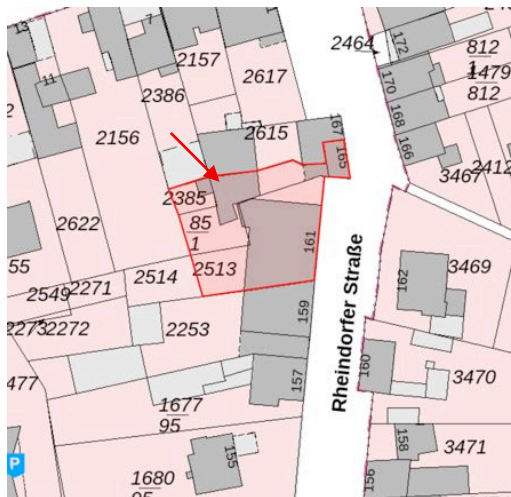
Flurstück 2385, Rheindorfer Str. 165

- tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße: 43,00 m²

Flurstück 85/1, Rheindorfer Str. 165

- tatsächliche Nutzung: Wohnbaufläche
- Grundstücksgröße: 214,00 m²

Auszug aus tim-online.de



Bemerkung:

Die wirtschaftlich zusammenhängenden und mit den Baulasten Nr. 2308, 2309 und 2310 vereinigten Flurstücke 2513, 2385 und 85/1 (s.a. Abschnitt 2.6.1) weisen eine

- unregelmäßige Grundstücksform und eine
- zweiseitige Grenzbebauung auf.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Die zu bewertende Liegenschaft wird über die Hauptstraße „Rheindorfer Straße“ erschlossen.

Straßenausbau:

Haupt-/Anliegerstraße „Rheindorfer Straße“

- ausgebaut,
- Fahrbahn aus Asphalt,
- Beidseitig Gehwege und in eingeschränktem Umfang Parkstreifen vorhanden,
- in beiden Richtungen befahrbar;

Anschlüsse an
Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse:

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

Erschließung/Stellplätze:

Das zu bewertende Objekt befindet sich in 2. Baureihe.

Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Straße „Rheindorfer Straße“ auf das Hausgrundstück mit dem zu bewertenden Sondereigentum besteht über eine im Gemeinschaftseigentum stehende Teilfläche des Flurstücks 2513.

Hiernach müssen die Sondernutzungsberechtigten der unbebauten Teilflächen des Flurstücks 2513 dulden, dass der Eigentümer der Wohnung Nr. 7 den vorderen, straßenzugewandten Teil des Flurstücks 2513 zum Beschreiten mit nutzt, um seine Wohnung zu erreichen. Solange der dort geplante Pkw-Abstellplatz nicht eingerichtet ist, hat der Eigentümer der Wohnung Nr. 7 auch das Recht, die Fläche zum Befahren und Halten mit einem Kfz, nicht jedoch als Parkplatz oder Abstellfläche zu nutzen (s.a. *Abschnitt 2.5 des Gutachtens bzw. § 3 Abs. 3 der UR.-Nr. 1043/2008 vom 24.10.2008*).

In begrenztem Umfang bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Auf dem Grundstück selber sind Stellplätze der Eigentümergemeinschaft im Garagengeschoss vorhanden.

Zum Stichtag verfügt das zu bewertende Sondereigentum über keine Stellplatzmöglichkeit auf dem Grundstück.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Das Wohnhaus ist beidseitig grenzständig errichtet.

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 aktueller Auskunft des Amtes für Umwelt und Stadtgrün sind nach den derzeit vorliegenden Informationen der Unteren Bodenschutzbehörde die Flurstücke 2513, 2385 und 1/85, Flur 16, Gemarkung Beuel weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Anmerkung:

Die Liegenschaft liegt in einem durch Deiche geschützten Gebiet. Aufsteigendes Drainagewasser bei Hochwasser kann daher nicht ausgeschlossen werden.

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

Gem. § 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) erfolgte mit Teilungsvertrag (UR.-Nr. 725/1997) vom 15.05.1997 die Einräumung von 8 Sondereigentumen:

- Mehrfamilienwohnhaus Rheindorfer Str. 161: Sondereigentume Nr. 1 bis Nr. 6
- Einfamilienhaus Rheindorfer Str. 165: Sondereigentum Nr. 8
- Einfamilienhaus Rheindorfer Str. 165 a: Bewertungsobjekt Sondereigentum Nr. 7

Ergänzungen und Änderungen sind der Auflassungs- und Ergänzungsurkunde vom 20.08.1997 (UR.-Nr. 1465/1997) und der Änderung der Teilungserklärung vom 24.10.2008 (UR.-Nr. 1043/2008) zu entnehmen:

Der Teilungsvertrag vom 15.05.1997 inkl. die zugehörigen Ergänzungs- und Änderungsverträge enthalten im Wesentlichen übliche Regelungen. Es wird jedoch explizit auf nachfolgende Inhalte des Teilungsvertrags hingewiesen:

- *Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum (Änderung der Teilungserklärung gem. Bewilligung UR-Nr. 1821/1998 PK vom 02.11.1998)*

Aufgrund von geändertem Umfang und Schnitt der Wohnungseigentumsrechte Nr. 1 bis Nr. 6 mussten die Miteigentumsanteile neu berechnet und in der Teilungserklärung geändert werden. Aus der Bewilligung vom 02.11.1998 geht zudem hervor, dass die Lage, der Umfang und der Zuschnitt der Wohnungseigentumsrechte Nr. 7 und Nr. 8 unverändert geblieben sind; jedoch sich lediglich der jeweilige Miteigentumsanteil geändert hat. Die Räumlichkeiten wurden wie folgt umgeschrieben:

1. Miteigentumsanteil geändert von ursprünglich 128,79/1.000stel auf **134,47/1.000stel** an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG mit Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet.
2. Miteigentumsanteil geändert von ursprünglich 117,78/1.000stel auf **115/1.000stel** an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.OG mit Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet.
3. Miteigentumsanteil geändert von ursprünglich 117,58/1.000stel auf **134,47/1.000stel** an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.OG mit Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet.
4. Miteigentumsanteil geändert von ursprünglich 117,78/1.000stel auf **115/1.000stel** an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.OG mit Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 4** bezeichnet.
5. Miteigentumsanteil geändert von ursprünglich 224,09/1.000stel auf **214,22/1.000stel** an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2.OG mit Balkon und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 5** bezeichnet.
6. Miteigentumsanteil geändert von ursprünglich 69,79/1.000stel auf **63,81/1.000stel** an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.DG und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 6** bezeichnet.
7. Miteigentumsanteil geändert von ursprünglich 136,43/1.000stel auf **81,57/1.000stel** an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr. 165 A im EG/OG/DG und drei Kellerräume im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 7** bezeichnet, mit Sondernutzungsrecht an der „**Terrasse 7**“ des Aufteilungsplanes. In Ergänzung zur ursprünglichen Teilungserklärung vom 15.05.1997 steht dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 7 das alleinige Sondernutzungsrecht an dem gesamten unbebauten Teil der Flurstücke 2385 und 85/1 - mit Ausnahme der Fläche A-B-C-D-E-A - zur alleinigen Nutzung als Hoffläche und als Garten (s.a. Punkt Sondernutzungsrechte) zur Verfügung.
8. Miteigentumsanteil geändert von ursprünglich 82,76/1.000stel auf **136,46/1.000stel** an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Haus Nr.

165 im EG/OG und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 8** bezeichnet.

9. Je ein Miteigentumsanteil von **1/1.000stel** an dem Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an den Pkw-Stellplätzen im Garagengeschoss mit den **Nrn. 1, 2, 3, 4, 5 und 6** bezeichnet,

Hinweis: Miteigentumsanteile der Sondereigentume Nr. 7 und Nr. 8 gemäß Bewilligung UR-Nr. 1821/1998 PK vom 02.11.1998

I.d.R. wird zur Festlegung der Miteigentumsanteile vorrangig die Größe der Wohn- bzw. Nutzfläche als Maßstab verwendet (BGH, Urteil vom 18.06.1976 – V ZR 156/75). Gemäß Bauakte beträgt die vom hiermit beauftragten Architekten mit Datum vom 23.04.1998 berechnete Gesamtwohnfläche für die Sondereigentume Nr. 1 bis Nr. 8 rd. 687,34 m². Unter Zugrundelegung der vom Architekten in diesem Zusammenhang ermittelten Wohnflächen ergaben sich die nachfolgend aufgeführten (reell wertigen) Anteile (REA), die jedoch bei der Übertragung der Miteigentumsanteile in die Bewilligung UR-Nr. 1821/1998 PK offensichtlich bei den beiden Sondereigentumen Nr. 7 und Nr. 8 (gleicher Eigentümer) vertauscht und in entsprechender Höhe in das Grundbuch übernommen wurden:

Sondereigentum	Wohnfläche	RE-Anteil (gem. Bauakte/ Berechnung v. 23.04.1998)	ME-Anteil (gem. Grundbuch bzw. UR-Nr.1821/1998)
WE Nr. 1	93,08 m ²	134,47/1.000	134,47/1.000
WE Nr. 2	79,60 m ²	115,00/1.000	115,00/1.000
WE Nr. 3	93,08 m ²	134,47/1.000	134,47/1.000
WE Nr. 4	79,60 m ²	115,00/1.000	115,00/1.000
WE Nr. 5	148,28 m ²	214,22/1.000	214,22/1.000
WE Nr. 6	44,17 m ²	63,81/1.000	63,81/1.000
WE Nr. 7	93,07 m ²	135,46/1.000	81,57/1.000
WE Nr. 8	56,46 m ²	81,57/1.000	135,46/1.000
Pkw-Nr. 1	1 Stellplatz	1/1.000	1/1.000
Pkw-Nr. 2	1 Stellplatz	1/1.000	1/1.000
Pkw-Nr. 3	1 Stellplatz	1/1.000	1/1.000
Pkw-Nr. 4	1 Stellplatz	1/1.000	1/1.000
Pkw-Nr. 5	1 Stellplatz	1/1.000	1/1.000
Pkw-Nr. 6	1 Stellplatz	1/1.000	1/1.000
Gesamt		1.000/1.000	1.000/1.000

In Folge entspricht der in der geänderten Teilungserklärung/Grundbuch eingetragene Miteigentumsanteil (MEA) des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 7 nicht dem tatsächlichen Anteil bzw. nicht der reellen Wertigkeit am gemeinschaftlichen Eigentum (REA). Dies ist vor allem für die Ermittlung des Bodenwertanteils von Bedeutung. Im Rahmen der Wertermittlung ist zur Bestimmung des anteiligen Bodenwertes der reelle Eigentumsanteil (REA) anzuwenden, der dem geschätzten relativen Wertanteil des Bewertungsobjektes am Gesamtobjekt entspricht. Zuzüglich des Nutzwerts des ausgebauten Speichers, der in Anlehnung an die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) mit rd. 50 % seiner anrechenbaren Nutzfläche berücksichtigt wird (vgl. Abschnitt

3.2.2: rd. 11 m²), ergibt sich ohne Berücksichtigung von Sondernutzungsrechten eine reelle Wertigkeit zu 147,88/1.000.

Weitere Verfahrensweise:

Zur Ermittlung des anteiligen Bodenwertes wird der reell wertige Anteil von 147,88/1.000 zugrunde gelegt.

Die Miteigentumsanteile der beiden Sondereigentume Nr. 7 und Nr. 8 wurden nach Einschätzung der Sachverständigen vertauscht und wären daher im Nachgang zu diesem Gutachten in den Bewilligungen sowie im Grundbuch zu korrigieren. Für die hieraus resultierenden Aufwendungen erfolgt ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 3.000 €.

Inwieweit eine Änderung der Miteigentumsanteile unter Berücksichtigung der anrechenbaren Nutzfläche des Speichers gegenüber den übrigen Miteigentümern durchsetzbar ist, ist eine rechtliche Frage und kann an dieser Stelle nicht abschließend bewertet werden. Das hieraus verbleibende Risiko hat jeder Bietinteressent für sich selbst zu kalkulieren und von seinem Gebot zum Abzug zu bringen.

- *Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Abschnitt II § 4 des Teilungsvertrags vom 15.05.1997)*
 - Der Wohnungs- und Teileigentümer ist zu einer Änderung der Außenfassade im Bereich des Sondereigentums sowie der Wohnungsabschlusstüren und der Kellertüren nicht berechtigt (§ 4 Abs. 1).
 - Zur Ausübung eines Berufes in einem ausschließlich als Wohnung ausgewiesenen Raumeigentum ist der Wohnungseigentümer nur mit Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers berechtigt (§ 4 Abs. 2).
- *Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer (Auflassungs- und Ergänzungsurkunde vom 20.08.1997 (UR.-Nr. 1465/1997))*
 - Auf dem Grundstück befinden sich ein Mehrfamilienhaus mit Parkdeck sowie zwei Einfamilienhäuser. Die Beteiligten sind übereingekommen, die Gemeinschaftsordnung hinsichtlich der Kostentragung zu ändern und die Nutzung von Grundstücksflächen zu regeln. Die Veräußerungsbeschränkung wird aufgehoben, so dass die Veräußerung keiner Zustimmung des Verwalters bedarf.
 - Das Mehrfamilienhaus, das Parkdeck und jedes Einfamilienhaus sind als jeweils gesonderte Kostenstelle zu behandeln. Sämtliche Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sowie die Unterhaltung verbundenen Kosten, insbesondere die Kosten für die technische Unterhaltung und Instandhaltung der Vorrichtungen für selbstständige Heizungsanlagen und die Entlüftung und die Tore des Parkdecks werden auf die Wohnungs- und Teileigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten der jeweiligen Kostenstellen, bei mehreren im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile untereinander, umgelegt.
 - An den laufenden öffentlichen Lasten der Gesamtanlage (z.B. Grundbesitzabgaben,

Grundsteuern) sind die Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheiten entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu beteiligen; dies gilt auch für einmalige öffentliche Lasten, wie z.B. Erschließungskosten und Anliegerbeiträge, soweit nicht durch den Versorgungsträger oder die Behörde gesondert Bescheide erstellt werden.

- **Sondernutzungsrechte**

Abschnitt Teil I des Teilungsvertrags UR.-Nr. 725/1997 vom 15.05.1997 in Verbindung mit den Bewilligungen UR.-Nr. 1465/1997 vom 20.08.1997 und UR.-Nr. 1043/2008 vom 24.10.2008

Es wurden Sondernutzungsrechte im Sinne der §§ 10, 15 WEG nachfolgenden Inhalts begründet:

Abschnitt Teil I der Teilungsvereinbarung UR.-Nr. 725/1997 in Verbindung mit der Änderung der Teilungsvereinbarung UR.-Nr. 1821/1998 vom 02.11.1998

- Die Terrasse mit der Bezeichnung „Terrasse 7“ wird dem jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr. 7 zugeordnet. Der jeweils Berechtigte dieser Flächen darf diese Flächen unter Ausschluss der übrigen Eigentümer zu Hobby- und Freizeitflächen benutzen.

Ergänzung/Änderung der Teilungsvereinbarung (UR.-Nr. 725/1997) gem. § 3 der Bewilligung UR.-Nr. 1043/2008 vom 24.10.2008

- Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 8 steht das Recht zu, die mit dem Buchstaben A-B-C-D-E-A umschriebene Teilfläche (siehe Lageplan in der Anlage zu der Urkunde) unter Ausschluss der übrigen Eigentümer als Hofffläche alleine zu nutzen.



Auszug aus Anlage zur UR.-Nr. 1043/2008

- Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 7 steht das Recht zu, den gesamten unbebauten Teil der Flurstücke 2385 und 85/1 mit Ausnahme der Fläche A-B-C-D-E-A unter Ausschluss der übrigen Eigentümer alleine als Hofffläche und als Garten zu nutzen. Die Fläche beinhaltet auch die Fläche, die dem Eigentümer der Wohnung Nr. 7 als Sondernutzungsfläche (Terrasse) bereits in der ursprünglichen Teilungserklärung zugewiesen wurde.

Der Sondernutzungsberechtigte muss die auf der Sondernutzungsfläche vorhandene Erdwärmanlage dulden, die das Mehrfamilienhaus versorgt und etwaige Wartungs-,

Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen dulden, sofern die Fläche nach Beendigung der Arbeiten wieder in ihren früheren Zustand versetzt wird.

- Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten Nrn. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind – untereinander zu gleichen Teilen – berechtigt, den gesamten unbebauten Teil des Flurstücks 2513 unter Ausschluss der übrigen Eigentümer als Hof- und Gartenfläche zu nutzen und dort einen Pkw-Abstellplatz einzurichten.

Bis dass ein anderweitiger Zugang zur Rheindorfer Straße möglich ist, müssen die Sondernutzungsberechtigten dulden, dass der Eigentümer der Wohnung Nr. 7 den vorderen Teil des Flurstücks 2513 zum Beschreiten mit nutzt, um seine Wohnung zu erreichen. Solange der Pkw-Abstellplatz nicht eingerichtet ist, hat der Eigentümer der Wohnung Nr. 7 auch das Recht, die Fläche zum Befahren und Halten mit einem Kfz, nicht jedoch als Parkplatz oder Abstellfläche zu nutzen.

Hinweis:

Freifläche vorderer Teil des Flurstücks 2513/Rettungsweg Rheindorfer Str. 165 a

Bezüglich einer zukünftig beabsichtigten Einrichtung eines Pkw-Abstellplatzes auf einer Teilfläche des Flurstücks 2513 vor dem Gebäude „Rheindorfer Str. 165 a“ geht aus der Bauakte (s. Email vom 28.02.2020 zwischen dem (Mit)Eigentümer F. Buecheler und dem Bauordnungsamt der Stadt Bonn) zum Thema „Rettungsweg 165 a“ nachfolgende Einwendung der Stadt Bonn hervor:

In der Email an Herrn Buecheler wird Bezug genommen auf einen zuvor an die Abteilung Verkehrslenkung der Stadt Bonn geführten Schriftverkehr zu dem Thema „Stellplatznutzung der Freifläche vor dem Gebäude Rheindorfer Str. 165 a“. Demnach handelt es sich *„nach Recherche der Stadt Bonn im Ergebnis bei der besagten Freifläche um keine Fläche, die als notwendige Stellplatzfläche – weder für das Gebäude „Rheindorfer Str. 165 a“, noch für die Häuser Nr. 161 oder Nr. 165 - zur Verfügung stehen muss.“*

In der E-Mail vom 28.02.2020 vertritt die Stadt Bonn die Auffassung, dass *„vielmehr ein Teil der Fläche als erforderlicher 1. und 2. Rettungsweg für das Gebäude „Rheindorfer Str. 165 a“ zur Verfügung stehen muss. Zum einen muss es den Eigentümern des Wohnhauses „Rheindorfer Str. 165 a“ möglich sein, die öffentliche Verkehrsfläche zu erreichen, zum anderen muss die Feuerwehr zu dem Wohnhaus Nr. 165 a gelangen und ein Weg in einer Breite von 1,25 m dauerhaft zur Verfügung stehen. Für die entsprechende Freihaltung der Fläche Sorge zu tragen liegt im Verantwortungsbereich der Grundstückseigentümer. (...“*

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass zum Stichtag keine Möglichkeit besteht auf der unbebauten Freifläche (Flurstück 2513) vor dem Gebäude Rheindorfer Str. 165 a einen Stellplatz zu realisieren.

- Die Aufwendungen für die Pflege, Unterhaltung, Instandsetzung und Instandhaltung der zur Sondernutzung zugewiesenen Flächen, der Einfriedung und des Aufwuchses tragen der zur Sondernutzung berechnigte Eigentümer, mehrere im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (§ 3 UR.-Nr. 1043/2008 vom 24.10.2008).

Im Übrigen wird auf die Teilungserklärung und ihren Ergänzungen und Änderungen verwiesen.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 17.02.2025 (letzter Eintrag vom 14.02.2025) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Beuel, Blatt 12596 folgende Eintragungen:

Abt. II/1: gelöscht

Abt. II/2: gelöscht

Abt. II/3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Bonn, 223 K 9/25). Eingetragen am 14.02.2025.

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

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach schriftlicher Auskunft vom 30.04.2025 bestehen für das Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 16, Flurstücke 85/1, 2385 und 2513 Eintragungen Nr. 2308 bis Nr. 2310 im Baulastenverzeichnis.

- Baulast Nr. 2308 Seite 1 (neue Blatt Nr. 2885) vom 09.04.1996/14.05.1996

Grundstück:

Bonn, Rheindorfer Str. 161

Gemarkung Beuel, Flur 16, Flurstück 2513

„Im Grundbuch von Beuel, Blatt 0016, ist als Eigentümer des o.a. Grundstückes – nachfolgend Baulastengrundstück genannt – die Stadt Bonn eingetragen.

Durch Kaufvertrag vom 12.03.1996 ist eine Teilfläche von ca. 310 m² des Grundstückes an die xxx, veräußert worden.

Der Eigentümer bzw. der zeichnungsberechtigte Vertreter bewilligt die Eintragung der folgenden Baulast in das Baulastenbuch beim Bauordnungsamt der Stadt Bonn, die auch für und gegen die Rechtsnachfolger gilt.

Gegenüber der Bauordnungsbehörde übernimmt der Eigentümer die nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung:

Die im beigefügten Lageplan eingefaßten Flurstücke 85/1, 2385 und 2446 werden im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NW – in jeweils geltender Fassung (SGV NW 232) mit allen sich daraus ergebenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wie ein Baugrundstück behandelt.

Der Lageplan vom 15.03.1996 ist Bestandteil der Eintragung.“ Auszug Ende

- Baulast Nr. 2309 Seite 1 (neue Blatt Nr. 2889) vom

28.03.1996/14.05.1996

Grundstück:

Bonn, Rheindorfer Str. 165

Gemarkung Beuel, Flur 16, Flurstück 85/1

„Im Grundbuch von Beuel, Blatt 08073, ist als Eigentümer des o.a. Grundstückes – nachfolgend Baulastengrundstück genannt – xxx - eingetragen.

Der Eigentümer bzw. der zeichnungsberechtigte Vertreter bewilligt die Eintragung der folgenden Baulast in das Baulastenbuch beim Bauordnungsamt der Stadt Bonn, die auch für und gegen die Rechtsnachfolger gilt.

Gegenüber der Bauordnungsbehörde übernimmt der Eigentümer die nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung:

Die im beigefügten Lageplan eingefaßten Flurstücke 85/1, 2385 und 2446 werden im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NW – in jeweils geltender Fassung (SGV NW 232) mit allen sich daraus ergebenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wie ein Baugrundstück behandelt.

Der Lageplan vom 15.03.1996 ist Bestandteil der Eintragung.“ Auszug Ende

- Baulast Nr. 2310 Seite 1 (neue Blatt Nr. 3459) vom 28.03.1996/14.05.1996

Grundstück:

Bonn, Rheindorfer Str. 161

Gemarkung Beuel, Flur 16, Flurstück 2513

„Im Grundbuch von Beuel, Blatt 07057, ist als Eigentümer des o.a. Grundstückes – nachfolgend Baulastengrundstück genannt – xxx eingetragen.“

Durch Kaufvertrag vom 12.03.1996 ist eine Teilfläche von ca. 310 m² des Grundstückes an die xxx, veräußert worden.

Gegenüber der Bauordnungsbehörde übernimmt der Eigentümer die nachstehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung:

Die im beigefügten Lageplan eingefaßten Flurstücke 85/1, 2385 und 2446 werden im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NW – in jeweils geltender Fassung (SGV NW 232) mit allen sich daraus ergebenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wie ein Baugrundstück behandelt.

Der Lageplan vom 15.03.1996 ist Bestandteil der Eintragung.“ Auszug Ende

Im Weiteren wird auf die dem Gutachten beigefügte Baulasterklärung verwiesen.

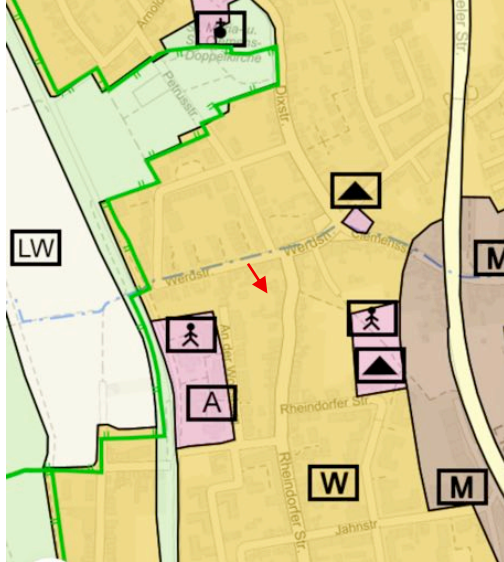
Die Vereinigungsbaulast qualifiziert die wirtschaftliche Einheit der Flurstücke Nr. 85/1, Nr. 2385 und Nr. 2446 bauordnungsrechtlich als ein Grundstück. Der Werteinfluss wird im Rahmen der Wertermittlung in den gewählten Eingangsparametern berücksichtigt. Darüberhinaus resultiert aufgrund der Baulast kein wertrelevanter Einfluss und kann somit im Weiteren vernachlässigt werden.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

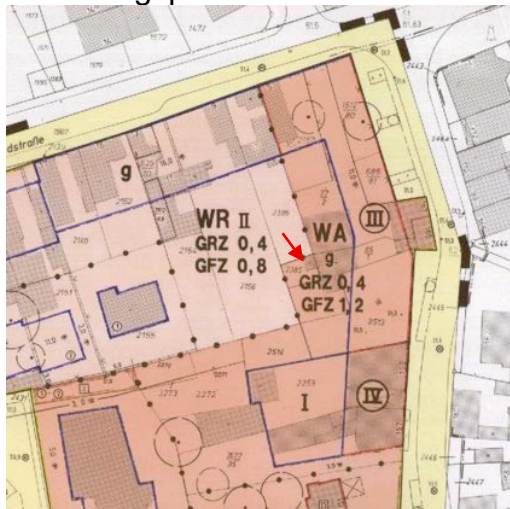
2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:



Die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum und das Gebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:



Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan, B-Plan 7824-12 vom 29.04.1998 vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Für die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum gelten folgende Festsetzungen:

B-Plan 7824-14 „An der Wolfsburg“, rechtskräftig seit dem 29.04.1998:

WA	= Allgemeines Wohnbaugebiet
III	= 3-geschossig (Höchstgrenze)
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
1,2	= Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan sind Baulinien- bzw. Baugrenzen festgelegt.

•Hinweise:

1. Im Plangebiet ist bei Hochwasser mit aufsteigendem Drängewässer zu rechnen.
2. Innerhalb des Plangebietes liegt ein Teil des Bodendenkmals der ehemaligen Wasserburganlage „Wolfsburg“, das gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NW (DschG) in die Denkmalliste der Stadt Bonn eingetragen ist. Des Weiteren liegt im Plangebiet das

Baudenkmal Rheindorfer Str. 155. Auf die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

3. Teile des Plangebietes liegen innerhalb der Schutzzone I – III des Hochwasserdeiches des Rheines. Auf die Vorschriften der Deichschutzverordnung (Abl. Köln 1987 S. 144) wird hingewiesen.

Hinweis:

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um ein im Jahr 1950 - vor Rechtskraft des Bebauungsplans - errichtetes Einfamilienhaus (s.a. Abschnitt 2.5.3 „Bauordnungsrecht“). Mit Rechtskraft der Ertaufstellung des Bebauungsplans am 29.04.1998 befindet sich sowohl die hofseitige (zu bewertende Sondereigentum Nr. 7) wie zu einem überwiegenden Teil auch das straßenseitige Wohngebäude (Sondereigentum Nr. 8) außerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen bzw. Baulinien und weicht somit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

Diesbezüglich wird auch auf die Begründung vom Februar 1998 zum Bebauungsplan Nr. 7824-12 verwiesen: Auszug

„(...) Um den städtebaulichen Charakter und ein einheitliches und geschlossenes Straßenbild zu erhalten, werden unter Berücksichtigung der beiderseits der Straße bestehenden Bebauung entlang der Rheindorfer Straße Baulinien sowie eine zwingende drei- bzw. viergeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt. (...)

Bei den Gebäuden Rheindorfer Straße 151, 165 und 167 wird wegen der o.a. städtebaulichen Ziele an der Rheindorfer Straße auf den nach Artikel 14 des Grundgesetzes gegebenen baurechtlichen Bestandsschutz dieser Gebäude abgestellt. Da ein Ausbau der Rheindorfer Straße ohne Verletzung der verkehrssicherheitsmäßigen und verkehrstechnischen Belange möglich war und insofern keine unabdingbare Notwendigkeit zum Erwerb dieser Grundstücksteilflächen besteht, werden diese Flächen und die dem Bestandsschutz unterliegenden Gebäude dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Im Fall einer Neubebauung wird allerdings die ansonsten vorgegebene Gebäudeflucht einzuhalten sein.(...)“

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

Die Wertermittlung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung des realisierten Bauvorhabens.

Stellplatzablösesatzung
der Bundesstadt Bonn,
rechtskräftig ab 23.05.2024:

Die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum befindet sich in der Stellplatzgebietszone II (Reduktionsfaktor 25%).

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 kein Stellplatzablösebeitrag für das Grundstück „Rheindorfer Str. 161, 165, 165 a“ zu entrichten ist.

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:

Bewertungsobjekt: Sondereigentum Nr. 7

- Ursprünglich Errichtung als landwirtschaftliches Wirtschaftsgebäude; Ursprungsbaujahr nicht bekannt;
- Bauschein Nr. 329/48 vom 28.05.1949: Um- und Aufbau eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes zu einer Kleinwohnung;
- Rohbauabnahmebescheinigung vom 05.04.1950
- Gebrauchsabnahmebescheinigung vom 12.08.1950

- Bauschein Nr. 157/59 vom 12.05.1959: Ausbau eines Zuhörerraumes im Dachgeschoss;

Sondereigentum Nr. 8 (nachrichtlich)

- Ursprünglich Errichtung; Ursprungsbaujahr nicht bekannt;
- Bauschein Nr. 632/36 vom 08.08.1936: Umbau des Wohnhauses;

Sondereigentum Nr. 1 bis Nr. 6 (nachrichtlich)

- Bauschein Nr. 430508 vom 19.04.1996/30.07.1996 und vom 13.01.1997: Errichtung eines Mehrfamilienhauses;
- Gestattung der vorzeitigen Inbenutzungsnahme am 29.09.1997, abschließende Fertigstellung am 14.01.1998;
- Abgeschlossenheitserklärung und Teilungspläne vom 26.09.1996;
Anmerkung: Das Dachgeschoss von Sondereigentum Nr. 7 ist im Teilungsplan als Speicher bezeichnet!

Hinweis:

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Bonn vom 30.04.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück mit dem zu bewertenden Sondereigentum an einer öffentlichen Straße liegt und für die Flurstücke Gemarkung Beuel, Flurstücke 85/1, 2385 und 2513

- 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.

2.8 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 zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Wohngebäude durch einen der beiden (Mit)Eigentümer mit Angehörigen bewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen

Reparaturstau zu schätzen hat². Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

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

Hinweis:

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

3.2 Wohngebäude

Wie eingangs erwähnt, ist das Bewertungsobjekt Bestandteil einer Wohneigentumsanlage, bestehend aus einem im Jahr 1997 errichteten Mehrfamilienhaus, einem straßenseitig in ca. 1936 errichteten Einfamilienhaus sowie einem hofseitig ursprünglich als Wirtschaftsgebäude errichteten und in ca. 1950 neu auf- bzw. umgebauten Einfamilienhaus. Bei dem hofseitig gelegenen Einfamilienhaus handelt es sich um ein selbstständiges Wohnhaus, welches in den wesentlichen Punkten (Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderungen etc.) dem Sondereigentümer Nr. 7 zugewiesen wurde. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt daher sondereigentumsbezogen:

Im Erdgeschoss des Wohnhauses gelangt man über eine mehrstufige Außentreppenanlage in den Eingangsbereich mit Treppenhaus, welches den Keller- und die oberen Geschosse erschließt.

Auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse und in den Garten gelangt man über den Terrassenzugang in der Küche; eine weitere Zugangsmöglichkeit in den Garten besteht im Keller über eine Kelleraußentreppe.

Das zu bewertende Sondereigentum verfügt über keinen Stellplatz; wie in Abschnitt 2.4 erläutert, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass unter Wahrung der freizuhaltenden Flucht- und Rettungswege zum Wertermittlungstichtag keine Möglichkeit besteht auf der unbebauten Freifläche (Flurstück 2513) vor dem Gebäude Rheindorfer Str. 165 a einen Stellplatz zu realisieren.

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

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<u>Einfamilienhaus</u> <ul style="list-style-type: none">• zweigeschossig• ausgebautes Dachgeschoss• unterkellert• beidseitig angebaut
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude, ca. 1950• Ausbau des Dachgeschosses, ca. 1959
Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen:	<ul style="list-style-type: none">• Einbau Dachfenster (Brandschutzverglasung), ca. 2008;
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag nicht vor ³ . Ein Wertabschlag wurde deshalb nicht vorgenommen.

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).

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

- Neu installierte Heizungen müssen seit 2024 mindestens aus 65 % erneuerbaren Energien gespeist werden (§ 71 GEG). Die Installation einer reinen Öl-, Kohle-, oder Gasheizung, ist somit in der Regel ab 2024 nicht erlaubt.
- Eigentümer sind verpflichtet Warmwasserleitungen, Wärmeverteilungsleitungen etc. in nicht beheizten Räumen zu dämmen (§ 71 GEG)

Für das Bewertungsobjekt kann aufgrund der vorliegenden Unterlagen keine abschließende energetische Einschätzung vorgenommen werden.

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.

Für eine abschließende Beurteilung des energetischen Zustands mit Ermittlung der hieraus resultierenden Investitionskosten wäre ein Fachgutachter mit einzubeziehen; dies ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Außenansicht:

Putzfassade;

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

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

- **Kellergeschoss**

3 Kellerräume: Heizungsraum, Waschküche mit WC, Abstellraum, straßen- und gartenseitig jeweils eine Kelleraußentreppe vorhanden;

- **Erdgeschoss**

Wohnzimmer (Zimmer 1), Esszimmer (Zimmer 2), Küche mit Terrassenzugang, Diele mit Treppenhaus;

- **1.Obergeschoss**

Zimmer 3 bis Zimmer 5, Badezimmer mit WC, Flur, Treppenhaus;

- **Dachgeschoss:**

Flur, ausgebauter Speicher 1 und Speicher 2.

Hinweis:

Es liegt ein Bauschein Nr. 157/59 vom 12.05.1959 vor, der den Ausbau des zum Garten orientierten und als „Kammer“ bezeichneten Zubehörraumes zum Inhalt und eine lichte Mindesthöhe von 2,20 m als Grüneintragung zur Auflage gemacht hat. In der Teilungserklärung aus dem Jahre 1997 sind die zum Garten und zur Straße orientierten Dachräume als „Speicher“ bezeichnet worden.

Abweichend hierzu wird das Dachgeschoss zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken genutzt. Nach Auskunft der anwesenden (Mit)Eigentümerin wurde zu diesem Zweck im zur Straße orientierten Speicher ein Brandschutzfenster eingebaut. Ein dementsprechender Vorgang bzw. entsprechende Genehmigungen dieser Nutzungsänderung konnten der Bauakte der Stadt Bonn jedoch nicht entnommen werden. Für die Nutzung des zum Stichtag ausgebauten Dachgeschosses wäre daher die Genehmigung für die zum Stichtag bestehende Nutzung noch einzuholen bzw. zu aktualisieren.

Unabhängig hiervon müssen jedoch Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine lichte Raumhöhe von mind. 2,20 m über mindestens die Hälfte der Netto-Raumfläche (§ 46 Satz 1 BauO NRW) aufweisen. Dies ist im vorliegenden Bewertungsfall nicht gegeben. Der im vorliegenden Bewertungsfall ausgebaute Dachraum ist mit einer lichten Mindesthöhe von rd. 2,00 m zwar nutzbar (Ziffer I. Nr. 2 Abs. 5 Anlage 4 ImmoWertV 2021), jedoch nach Landesbaurecht nicht zur ständigen Nutzung als Aufenthaltsraum zulässig. Aufgrund der lückenhaften und nicht schlüssigen Genehmigungslage für das Dachgeschoss sowie der lichten Raumhöhen < 2,20 m über mehr als 50% der Nutzfläche im Dachgeschoss, wird in Anlehnung an die Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) für den ausgebauten Dachraum daher lediglich eine untergeordnete Nutzungsmöglichkeit (z.B. als Abstellraum, Hobbyraum) berücksichtigt und mit einem pauschalen Abschlag von rd. 50 % in Ansatz gebracht.

Bauzahlen:

Brutto-Grundfläche:

- $BGF_{KG} = \text{ca. } 63,05\text{m}^2$
- $BGF_{EG} = \text{ca. } 63,05\text{ m}^2$
- $BGF_{OG} = \text{ca. } 63,05\text{ m}^2$
- $BGF_{DG} = \text{ca. } 52,73\text{ m}^2$
- $BGF_{\text{ges}} = \text{ca. } 241,88\text{ m}^2$

Die Brutto-Grundfläche beträgt **rd. 242,00 m²**.

Die Geschossflächenzahl des Gesamtgrundstücks beträgt
WGFZ = rd. 1,61.

Wohnfläche:

Erdgeschoss

- Zimmer 1 = ca. 18,13 m²
 - Zimmer 2 = ca. 18,37 m²
 - Küche = ca. 9,11 m²
 - Diele = ca. 2,33 m²
- | | | |
|--------------------------|-------|----------------------|
| Wohnfläche _{EG} | = ca. | 47,94 m ² |
| Putzabzug | x | 0,97 |
- Wohnfläche_{EG}, = ca. 46,50 m²

1.Obergeschoss

- Zimmer 3 = ca. 8,59 m²
 - Zimmer 4 = ca. 17,18 m²
 - Zimmer 5 = ca. 14,72 m²
 - Bad = ca. 3,86 m²
 - Flur = ca. 3,50 m²
- | | | |
|----------------------------|-------|----------------------|
| Wohnfläche _{1.OG} | = ca. | 47,85 m ² |
| Putzabzug | x | 0,97 |
- Wohnfläche_{1.OG}, = ca. 46,41 m²

Nutzfläche Dachgeschoss

Wie erläutert, ist die Genehmigungslage des zum Stichtag ausgebauten Dachgeschosses lückenhaft und wäre für die zum Stichtag bestehende Nutzung zu aktualisieren. Entscheidend für den Mehrwert des ausgebauten Dachraums ist jedoch auch dessen Wohnwert. Dieser hängt wesentlich von den lichten Höhen der Raumteile ab. In Anlehnung an die Regelungen der Wohnflächenverordnung wird die ausgebaute Dachfläche für Flächen unter Dachschrägen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern hälftig und die Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern voll auf die wohnwertabhängige Nutzfläche angerechnet. Flächen unter einem Meter lichter Höhe werden nicht angerechnet. Hierin ist jedoch nicht berücksichtigt, dass der ausgebaute Dachraum nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet ist. Dieser Umstand wird mit dem Wohnwertfaktor für eine untergeordnete Nutzungsmöglichkeit pauschal mit einem Abschlag von 50% zugrunde gelegt.

Überschlägig abgeschätzt beträgt die ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss rd. 22 m². Die wohnwertabhängige Nutzfläche im Dachgeschoss beträgt somit:

- Ausgebauter Dachraum (50%), rd. 11,00 m²

Zusammenstellung:

Wohnfläche_{EG} = ca. 46,50 m²

Wohnfläche_{1.OG} = ca. 46,41 m²

Wohnfläche_{ges.} = ca. 92,91 m²

Nutzfläche_{DG} = rd. 11,00 m²

Im Rahmen dieses Gutachtens wird die Wohn-/Nutzfläche ges. mit rd. 104 m² angesetzt.

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

Anmerkung:

Die vorgenannten Bauzahlen wurden anhand der beigefügten, im Detail abweichenden Grundrisse überschlägig ermittelt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % 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:	Kellerwände in Mauerwerk in Ziegelstein und Kieszementbeton
Umfassungswände:	(aufgehendes) Mauerwerk aus Ziegelstein
Innenwände:	Tragendes Mauerwerk: Ziegelstein o.glw.; Nichttragendes Mauerwerk: Ziegelstein o.glw.;
Geschossdecken:	Massivdecken (Beton zwischen Eisenträgern) über dem Keller- und über den Wohngeschossen;
Treppen/Treppenhaus:	Kellertreppe in Beton mit Estrich und Kantenschutzschiene; Geschosstreppe als Holzwangentreppe ausgeführt mit Absturzsicherung und Geländer in Holz;
Hauseingangs(bereich):	Einflügelige Hauseingangstür als Füllungstür im Holzrahmen mit Zylinderschloss, Glasausfachung, mehrstufige Treppenanlage in Beton, Klingel- und Briefkasten;
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, Ziegeleindeckung, Dachgeschoss ausgebaut (s.a. Abschnitt 3.2.2); <u>Dachentwässerung:</u> Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und über Regenfallrohre aus Zinkblech;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Anzahl an Versorgungsanschlüssen mit einer Brennstelle pro Nutzungseinheit und mehreren Steckdosen pro Raum; Zähler, Sicherungskasten mit Kippsicherungen der Einzelverbraucher;

Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• Gasheizung, Gas-Brennwerttherme der Fa. Wolf, (Inbetriebnahme in 2006), Wärmetauscher in 2017 erneuert;• Wandheizkörper (überwiegend Plattenheizkörper mit Thermostatventilen), Leitungen tlw. auf Putz verlegt;
Lüftung:	herkömmlich (über Fenster) belüftet
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung über Warmwasserspeicher der Fa. Wolff;

3.2.5 Raumausstattung und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.2.6 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Dachgeschoss:</u> Holzdielen;
	<u>Obergeschoss</u> Bad mit Fliesen, übrige Bereiche Estrich mit Laminat (in Holzoptik);
	<u>Erdgeschoss</u> Diele mit Terrazzo, übrige Bereiche Laminat (über alten Dielenboden);
	<u>Kellergeschoss</u> Keramik- bzw. Steinfliesen
Wandbekleidungen:	<u>Dachgeschoss</u> Putz;
	<u>Erd- und Obergeschoss</u> Sanitärräume: Fliesen, Küche Fliesenspiegel o.glw. im Arbeitsbereich; In übrigen Bereichen: Raufaser o.glw.
	<u>Kellergeschoss</u>

Beton, Mauerwerk, verputzt bzw. gestrichen; in Nassbereichen Fliesen als Spritzschutz;

Deckenbekleidungen:

Dachgeschoss

Putz;

Erd- und Obergeschoss

Raufaser bzw. Putz;

Kellergeschoss

Massivdecke geweißt;

Fenster:

Dachgeschoss:

Gartenseitig Einfachverglasung im Holzrahmen (aus dem Baujahr), straßenseitig Brandschutzverglasung im Kunststoffrahmen (nach Auskunft der anwesenden Miteigentümerin in ca. 2008 in Abstimmung mit der Stadt Bonn eingebaut);

Erd- und Obergeschoss:

Im Bad Einfachverglasung im Holzrahmen (aus dem Baujahr), übrige Bereiche Doppelisolierverglasung im Holzrahmen (Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1995), im EG einflügelige Terrassen-/Balkontür mit Doppelisolierverglasung im Holzrahmen (vermutlich vor 1995); tlw. mit Kunststoffrollläden (Handzug);

Kellergeschoss:

Glasbaustein-Elemente o.vgl.;

Türen:

Tlw. Füllungstüren, überwiegend einfache Holztüren (vermutlich aus dem Baujahr), Holzzargen, einfache Beschläge;

sanitäre Installation:

Obergeschoss, Bad:

- Einbaubadewanne (weiß); Wannensockel gefliest;
- Hänge-Waschbecken (weiß) mit Waschtisch;
- Hänge-WC (weiß) mit Spülkasten unter gefliester Vorsatzschale;
- Handtuch-Heizkörper mit Thermostatventil (weiß)
- Wandfliesen (weiß), Bodenfliesen (anthrazit);

Kellergeschoss, Waschküche mit WC:

- Hänge-Waschbecken (grün);
- Hänge-WC (grün) Spülkasten auf Putz;
- Waschmaschinenanschluss
- Platten-Heizkörper mit Thermostatventil (weiß)
- Wandfliesen raumhoch als Spritzschutz (weiß), Bodenfliesen (orange-beige);

Grundrissgestaltung:

zweckmäßige Grundrissgestaltung;

Besonnung/Belichtung:

Gute Belichtung der Räume; nach Westen ausgerichtetes Wohnzimmer;

3.2.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

- 6-stufige Eingangstreppe
- Eingangsüberdachung
- Garten- und hofseitig: Kelleraußentreppe
- Terrasse mit 6-stufiger Treppenanlage in den Garten

Besondere Einrichtungen:

Keine bekannt.

3.2.8 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:

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

Allgemein:

- Fenster: Fenster weisen z.T. witterungsbedingte Schäden an den Holzrahmen in Form von Holzfäule und Farbabplatzungen auf (z.B. im Bad, im DG);
- In den Obergeschossen weisen die Wände Putzschäden und Schäden am Mauerwerk insbesondere im Bereich der Türcargen auf;
- Fassade weist stellenweise im Einflussbereich des Sattel- und des Flachdachs Grauschleier/Algenbildung auf;

Kellergeschoss

- Kellerwände weisen stellenweise Schäden aufgrund nicht fachgerecht geschlossener Leitungsdurchbrüche etc. auf;
- Deckenträger weisen stellenweise Korrosion, insbesondere im Bereich des Kelleraußentreppenaufgangs auf;
- Kelleraußentreppen weisen z.T. Moosbefall auf; im Bereich des Treppensumpfes sind im Bodenaufbau Risse feststellbar;

Allgemeinbeurteilung:

Der allgemeine bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen dem Alter entsprechend.

Zurückliegend wurden zwar kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Es besteht jedoch noch an Dach und Fach ein dem Alter entsprechender Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, der für eine nachhaltige Nutzung und zur Erfüllung heutiger energetischer Anforderungen zu beseitigen ist.

3.3 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des **81,57/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung im Haus Nr. 165 A im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und 3 Kellerräume im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 7** bezeichnet, in 53225 Bonn, Rheindorfer Str. 165 a, zum Wertermittlungsstichtag **04.07.2025** ermittelt.

Sondernutzungsrechte:

Dem jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums Nr. 7 steht das Recht zu, den gesamten unbebauten Teil der Flurstücke 2385 und 85/1 mit Ausnahme der Fläche A-B-C-D-E-A unter Ausschluss der übrigen Eigentümer alleine als Hoffläche und als Garten zu nutzen. Die Fläche beinhaltet auch die Fläche, die dem Eigentümer der Wohnung Nr. 7 als Sondernutzungsfläche (Terrasse 7) zugewiesen wurde.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Beuel	Blatt 12596	lfd. Nr. 1	
<i>Gemarkung Beuel</i>	Flur	Flurstück	Fläche
	16	2513, Gebäude- und Freifläche, Rheindorfer Str. 161,	332 m ²
		2385, Gebäude- und Freifläche, Rheindorfer Str. 165,	43 m ²
		85/1 Gebäude- und Freifläche, Rheindorfer Str. 165,	214 m ²

Vorbemerkungen:

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich bei der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 7 um ein überausgenutztes Grundstück. Aufgrund der bestehenden Genehmigungen wird im Rahmen der Bewertung für die aufstehende Bebauung von Bestandsschutz ausgegangen (s.a. *Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7824-14 vom 29.04.1998*).

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Mehrfamilienhauses⁴ wurde ein Nachweis der Geschossflächenzahl (GFZ_{ges}) erbracht, der den geplanten Neubau (Nr. 1 bis Nr. 6) und den Gebäudealtbestand (Nr. 7 und Nr. 8) berücksichtigte. Zunächst wurde dabei von einer Grundstücksgröße von 657 m² ausgegangen (siehe Lageplan vom 10.01.1996/15.03.1996) und eine GFZ_{ges} 1,44 ermittelt.

⁴ Siehe Bauschein Nr. 430508 vom 19.04.1996 sowie Baulasterklärungen Nr. 2308 vom 09.04.1996/14.05.1996, Nr. 2309 und Nr. 2310 vom 28.03.1996/14.05.1996 mit zugehörigem Lageplan vom 10.01.1996/15.03.1996

Die mit Kaufvertrag vom 12.03.1996 von der Stadt Bonn an die damaligen Bauherren veräußerte Teilfläche A des Flurstücks 2464 (= jetziges Flurstück 2513) betrug jedoch abweichend zur Eintragung im Lageplan nicht 400 m², sondern lediglich 332 m² (bzw. 331 m² *Baulasterklärung Nr. 2308*). Die Geschossflächenzahl hat sich somit aufgrund der geringeren Grundstücksgröße von GFZ 1,44 auf GFZ 1,61 erhöht.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans 7824-14 vom 29.04.1998 besteht für die vor diesem Zeitpunkt legal errichtete Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum eine neue Rechtslage und es wären bei künftigen Bau-/Umbauvorhaben insbesondere die mit Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ 1,2 und die im Bebauungsplan festgelegten Baufenster und Baulinien einzuhalten.

Es ist daher davon auszugehen, dass das legal errichtete Bewertungsobjekt zum Stichtag wegen der geänderten Rechtssituation und seiner Lage überwiegend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erneut genehmigt bzw. eine bauliche Umbaumaßnahme oder einer Nutzungsänderung des Gebäudebestands zum Stichtag nicht bzw. nur eingeschränkt genehmigt werden würde. Vor diesem Hintergrund wird daher ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer sich für eine Beibehaltung der derzeitigen Bebauung und Nutzung entscheiden.

Ist unter wirtschaftlicher Betrachtung von einer Überausnutzung auf Dauer auszugehen, ist im Rahmen der Wertermittlung der nutzungsabhängige Bodenwert (Definition in § 43 Absatz 2 ImmowertV) anzusetzen.

5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **81,57/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung im Haus Nr. 165 A im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und 3 Kellerräume im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 7** bezeichnet, in 53225 Bonn, Rheindorfer Str. 165 a,

Grundbuch von Beuel	Blatt 12596	lfd. Nr. 1	
<i>Gemarkung Beuel</i>	Flur	Flurstück	Fläche
	16	2513, Gebäude- und Freifläche, Rheindorfer Str. 161,	332 m ²
		2385, Gebäude- und Freifläche, Rheindorfer Str. 165,	43 m ²
		85/1 Gebäude- und Freifläche, Rheindorfer Str. 165,	214 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 mit rd.

280.000,00 €

in Worten: *zweihundertachtzigtausend 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 27.10.2025

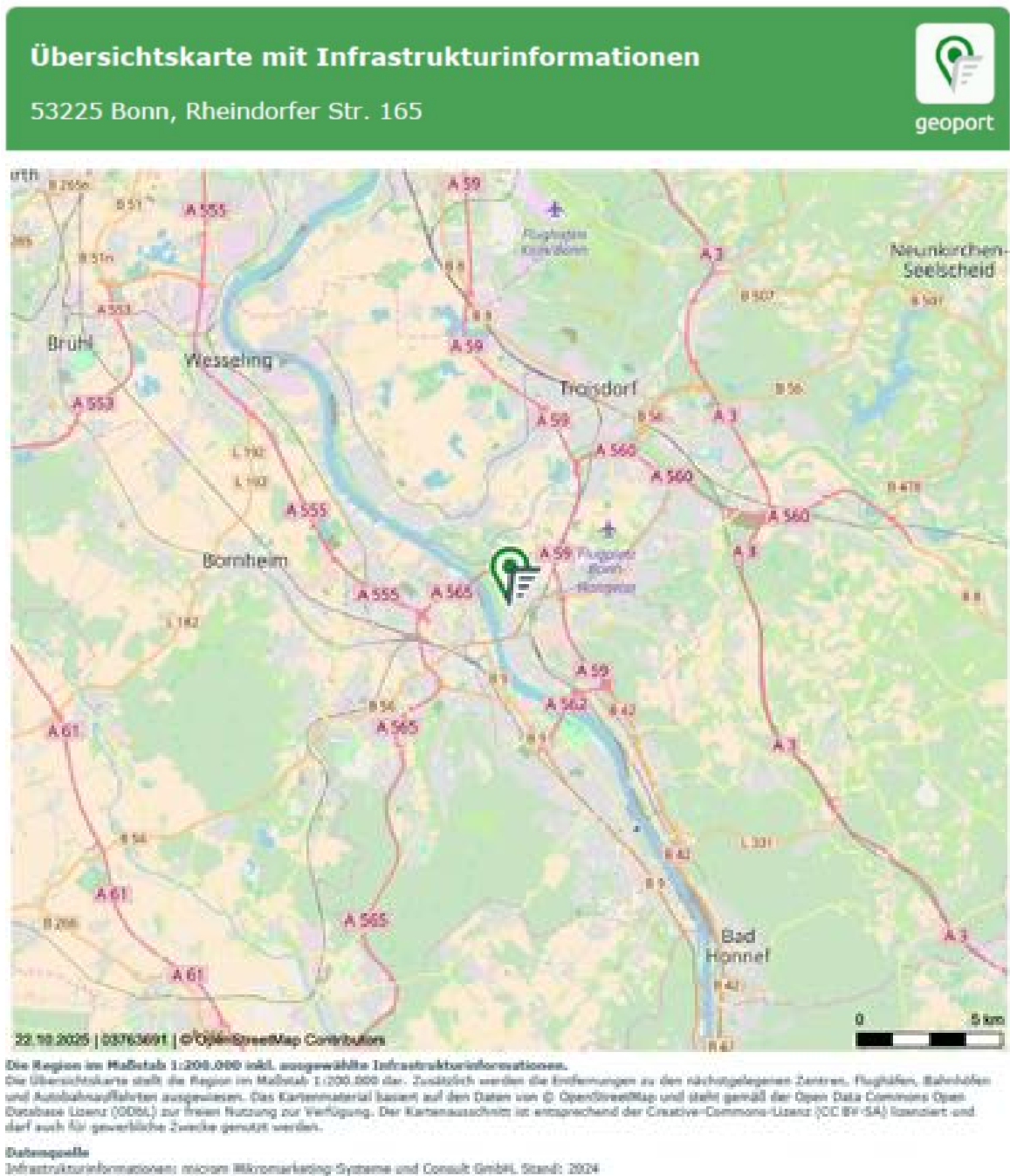
(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

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



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
Seite 1 von 1

**STADT.
CITY.
VILLE.
BOHN.**

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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 2513 und weitere
Flur: 10
Gemarkung: Deuzl
Rheindorfer Str. 161, Bonn

Erstellt: 07.10.2025
Zeichen: 25K3703



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVO-VermKatG zulässig. Zusatzerklärungen werden nach § 21 VermKatG nicht verlangt.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 5

Kellergeschoss

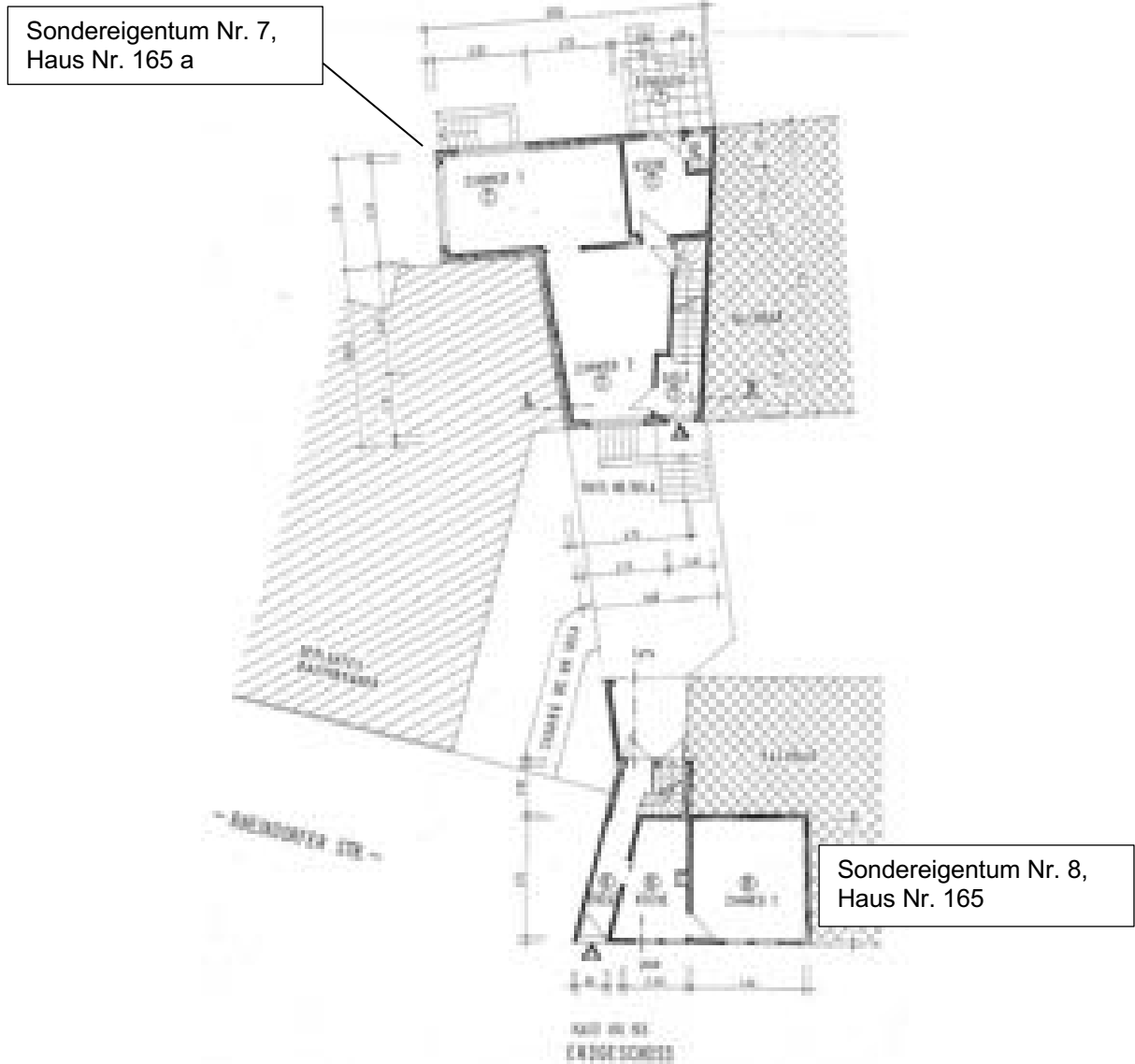


*Hinweis:
Ausschnitt aus dem Teilungsplan nicht maßstäblich*

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 5

Erdgeschoss Sondereigentum Nr. 7



*Hinweis:
Ausschnitt aus dem Teilungsplan nicht maßstäblich*

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 5

1.Obergeschoss Sondereigentum Nr. 7



*Hinweis:
Ausschnitt aus dem Teilungsplan nicht maßstäblich*

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 5

**Dachgeschoss
Sondereigentum Nr. 7**

*Hinweis:
Ausschnitt aus dem Teilungsplan nicht maßstäblich*

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5

Schnitt



*Hinweis:
Ausschnitt aus dem Teilungsplan nicht maßstäblich*

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 1 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Außenwände					23
	1,0				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säuleneinstellung, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	
Dach					15
		0,5	0,5		
Dachpappe, Faserzementplatte n/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dachdämmung	
Fenster- und Außentüren					11
		0,75	0,25		
Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 2 von 3

1	2	3	4	5	Wägungs- anteil
Innenwände und -türen					11
		1,0			
Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	
Deckenkonstruktion und Treppen					11
	0,50	0,50			
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/ Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größeren Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall-, oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	
Fußböden					5
		1,00			
ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett; hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Sanitäreinrichtungen					9
	0,75	0,25			
einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC je Wohneinheit, Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit, hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	

Anlage 5: Ermittlung des Gebäudestandards

Seite 3 von 3

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