

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

petra.schotten@t-online.de

Datum: 30.04.2024
Az.: G17-2023

GUTACHTEN (Internetversion)

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

146/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit WHG 6 gekennzeichneten Wohnung im 2.Obergeschoss rechts mit 2 Balkonen und einem Abstellraum mit WHG-UG.06 und einem Pkw-Stellplatz im Tiefgeschoss im Aufteilungsplan mit ST.6 gekennzeichnet.



Zum Stichtag 18.01.2024 beträgt der

- **(fiktiv) unbelastete Verkehrswert:** 352.000,00 €
- **mit dem Recht in Abt. II/1 belastete Verkehrswert:** 339.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts: 023 K 022/23

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekte:	146/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit WHG 6 gekennzeichneten Wohnung im 2.OG rechts und einem Pkw-Stellplatz ST. 6.
Kurzbeschreibung:	<p>Bei der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine Wohneigentumsanlage, bestehend aus einem einseitig angebauten Mehrfamilienhaus (Eckgrundstück) mit insgesamt 7 Wohnungen, 6 Pkw-Einstellplätzen in der Tiefgarage sowie insgesamt 8 Außenstellplätzen; davon besteht für 7 Außenstellplätze eine Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks „Ännchenplatz 6“. Zum Wertermittlungsstichtag wird das Wohngebäude als Boardinghouse betrieben. Das Wohnhaus verfügt über eine Tiefgarage, in dem sich der zugehörige Pkw-Einstellplatz des zu bewertenden Sondereigentums befindet. Im Laufe der Baumaßnahme ist es zu baulichen Verzögerungen und Baustillstand gekommen. Nach Baubeginn in 2011 erfolgte die vorzeitige Nutzungsgenehmigung in 2017. Die abschließende Fertigstellung und Endabnahme der Bauleistungen durch die Stadt Bonn steht zum Wertermittlungsstichtag noch aus. Eine Innenbesichtigung des Sondereigentums und Teilbereiche des Gemeinschaftseigentums konnte nicht vorgenommen werden. Die Bewertung erfolgt daher überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Nach dem im Rahmen der Besichtigung feststellbaren baulichen Zustand sind in der Gesamtanlage mit dem zu bewertenden Sondereigentum noch in erhöhtem Umfang diverse Bau- und Mängelbeseitigungsmaßnahmen zu erbringen. Angaben über den Zustand des zu bewertenden Sondereigentums und Teilbereichen des Gemeinschaftseigentums können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen. Aufgrund der Gesamtsituation bestehen zum Wertermittlungsstichtag nicht abschätzbare Termin- und Kostenrisiken.</p>
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Godesberg Blatt 10576, 146/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 603, Gebäude- und Freifläche Friesdorfer Str. 10, Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 784 Gebäude- und Freifläche Friesdorfer Str. 10 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit WHG 6 gekennzeichneten Wohnung im

	2.Obergeschoss rechts mit zwei Balkonen und einem Abstellraum mit WHG-UG.06 und einem Pkw-Stellplatz im Tiefgeschoss im Aufteilungsplan mit ST.6 gekennzeichnet.
Wertermittlungstichtag:	18.01.2024 (Ortstermin)
(Ursprungs-)Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> • Rohbauabnahme, 2012 • Gestattung der vorzeitigen Nutzung, 2017
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 91 m ²
Grundstücksgröße:	ges. 529 m ²
Anteiliger Bodenwert:	• Sondereigentum Nr. 6, rd. 82.500 €
Mietverhältnisse:	Vermietet.
Hausgeld:	Nicht bekannt.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Grunddienstbarkeit • Zwangsversteigerungsvermerk
Abgabenrechtlicher Zustand:	beitrags- und abgabefrei
Baulasten:	Es bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis (u.a. Stellplatz-Baulast, Vereinigungs-Baulast).
Altlasten:	Keine.

Grundbuch Blatt 10576:

vorl. (fiktiv) unbelasteter Ertragswert:	rd. 418.000,00 €
vorl. (fiktiv) unbelasteter EW/RE:	rd. 31,3
vorl. (fiktiv) unbelasteter Vergleichswert:	rd. 410.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	rd. -63.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Ertragswert:	rd. 355.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Vergleichswert:	rd. 347.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Verkehrswert:	rd. 352.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Verkehrswert/Wohnfläche:	rd. 3.874 €/m ² Wfl.

Dauernutzungsrecht an 7 Kfz-Stellplätzen, Geh- und Fahrrecht (II/1):	rd. -13.000,00 €
belasteter Verkehrswert, rd.	rd. 339.000,00 €

Werteinfluss der Rechte in Abteilung II (gem. ZVG §§ 50, 51):*Grundbuch Blatt 10576*

Abt. II/1:	Dauernutzungsrecht an 7 Stellplätzen, Geh- und Fahrrecht.	146/1.000 ME-Anteil Sondereigentum Nr. 6: anteiliger Ersatzbetrag = rd. 13.000,00 €
------------	---	---

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage.....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	16
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	16
2.4	Teilungserklärung	18
2.5	Privatrechtliche Situation	21
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	23
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	23
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	28
2.6.3	Bauordnungsrecht	29
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	32
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	33
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation, weitere Vorgehensweise	34
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	36
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	36
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage	37
3.2.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	39
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	40
3.2.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	42
3.2.4	Zustand des Gemeinschaftseigentums	42
3.3	Außenanlagen	45
3.4	Sondereigentum an der Wohnung WHG 6 mit Abstellraum WHG-UG.06 und Stellplatz ST.6.....	46
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	46
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	48
3.4.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	48
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	49
4	Ermittlung des Verkehrswerts	52
4.1.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	52
5	Dauernutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht	52
5.1	Abt. II/1: Grunddienstbarkeit (Dauernutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht) zu Lasten Flurstück 603 (dienendes Grundstück)	52
5.1.1	Bewilligung UR.-Nr. 165/2011 vom 18.01.2011 (Auszug)	53
5.1.2	Werteinfluss für das durch die Grunddienstbarkeit belastete Flurstück 603.....	54
5.1.3	Anteilige Wertermittlung für Sondereigentum Nr. 6 des durch das	

	Dauernutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht belasteten Grundstücks	54
5.2	Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 603 (herrschendes Grundstück).....	55
5.2.1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht).....	55
5.2.2	Bewilligung UR.-Nr. 165/2011 vom 18.01.2011 (Auszug)	55
5.2.3	Wert des durch das Wegerecht begünstigten Grundstücks „Flurstück 603“	55
6	(Fiktiv) unbelasteter Verkehrswert	56
7	Belasteter Verkehrswert.....	57

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekte: 146/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit WHG 6 gekennzeichneten Wohnung im 2.OG und einem Pkw-Stellplatz ST. 6.

Objektadresse: Friesdorfer Str. 10, 53173 Bonn

Grundbuch- und Katasterangaben: Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Godesberg Blatt 10576, lfd. Nr. 1
146/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit WHG 6 gekennzeichneten Wohnung im 2.Obergeschoss rechts mit einer zwei Balkonen und einem Abstellraum mit WHG-UG.06 und einem Pkw-Stellplatz im Tiefgeschoss im Aufteilungsplan mit ST. 6 gekennzeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 10571 bis 10577). Das hier eingetragene Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Bezug: Bewilligungen vom 21.06.2011 (UR-Nr. 2745/2011, Notar xxx, Bonn), 17.10.2011 (UR-Nr. 3617/2011, Notar xxx, Bonn), 01.03.2012 (UR.-Nr. 539/2012, Notar xxx, Bonn) und notarielle Eigenurkunde vom 30.03.2012 (Notar xxx, Bonn).

zu Grundstück lfd. Nr. 1

Gemäß Fortführungsnachweis Nr. 137 Nr. 1 + 2/2019 vom 9.1.2019 lautet die Grundstücksbezeichnung:

Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 603, Gebäude- und Freifläche Friesdorfer Str. 10 (2,45 a), Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 784 Gebäude- und Freifläche Friesdorfer Str. 10 (2,84 a);

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

Grundbuch von Godesberg Blatt 10576,
Auftragseingang vom 11.10.2023

Eigentümer: xxx

Ansprechpartner: xxx

Mieter/Pächter: Nicht bekannt.
Zum Wertermittlungsstichtag wird davon
ausgegangen, dass die zu bewertende Wohneinheit
im Zusammenhang des Betriebs als Boardinghouse
mit zeitlicher Befristung vermietet wird.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des
Zwangsversteigerungsverfahrens.

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

Wertermittlungsstichtag: 18.01.2024

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.

Qualitätsstichtag: 18.01.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 18.01.2024

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außenbesichtigung
(Anscheinsgutachten) durchgeführt. Das
Treppenhaus konnte eingeschränkt besichtigt
werden. Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden

	Sondereigentums und der Abstell- und Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss gelang nicht.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Amtliche Hausnummer:	53173 Bonn, Friesdorfer Str. 10
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	xxx Friesdorfer Str. 10 53173 Bonn Ansprechpartner: xxx
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Nicht bekannt. Zubehör oder gewerbliches Inventar konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug Blatt 10576 vom 30.06.2023 (letzte Änderung am 10.03.2023) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Übersichtskarte• Stadtplanausschnitt• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 04.03.2024• Amtliche Bauakte der Stadt Bonn• Teilungserklärung/Bewilligung vom 21.06.2011 (UR.Nr. 2745/2011); vom 17.10.2011 (UR-Nr. 3617/2011), Änderung eines Teilungsvertrags vom 01.03.2012 (UR.-Nr. 539/2012), Nachtragsvermerk vom 30.03.2012 zur Urkunde Nr. 539/2012;• Bewilligung (Grunddienstbarkeit) vom 18.01.2011 (UR.-Nr. 2011)• 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

Verwalter: Die WEG-Verwaltung erfolgt durch den Eigentümer:
xxx

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 11.10.2023 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen. Ebenfalls wurde um Ermittlung des Werteinflusses der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Rechte sowie um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes und um eine Wertschätzung des auf dem Objekt befindlichen Zubehörs unter Angabe der Eigentumsverhältnisse gebeten.

Im Zusammenhang weiterer anhängiger Verfahren (Az. 021 K 021/23 u.a.) wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 20.11.2023 über den geplanten Ortstermin am 14.12.2023 in Kenntnis gesetzt. Der geplante Termin wurde mit Datum vom 13.12.2023 von xxx abgesagt. Als Ausweichtermin zur Durchführung der erforderlichen Ortsbesichtigung wurde schließlich der 18.01.2024 festgesetzt. An diesem Termin konnte jedoch ebenfalls keine Innenbesichtigung des zu bewertenden Sondereigentums durchgeführt werden, da keiner der Beteiligten zu dem Ortstermin erschienen ist. Die Besichtigungsmöglichkeiten beschränkten sich an diesem Termin daher lediglich auf eine straßenseitige Außenbesichtigung der Liegenschaft sowie einer eingeschränkten Besichtigung der Tiefgarage und des Treppenhauses des Wohnhauses. Im Anschluss an die am 18.01.2024 durchgeführte Außenbesichtigung erfolgten weitere vergebliche Versuche eine Innenbesichtigung des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums im Kellergeschoss nachzuholen. Eine Innenbesichtigung gelang jedoch bislang nicht, so dass das Gutachten auf Basis der am 18.01.2024 durchgeführten Außenbesichtigung zu erstellen ist.

Hinweis:

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

Hinweis:

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Bonn, ca. 336.465 Einwohner, Bevölkerungsdichte, ca. 2.385 Einwohner pro km ² Ortsteil Alt-Godesberg (ca. 7.605 Einwohner) im Stadtbezirk Bad Godesberg (ca. 77.393 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 35 km entfernt) Bonn (ca. 3,8 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 65,7 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Zentrum, A 562 mit Anbindung zur A 59 (ca. 2,6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Godesberg Bf (ca. 2,6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 21 km entfernt)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

2.1.2 Kleinräumige Lage

Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk „Bad Godesberg“ im Ortsteil Alt-Godesberg an der Friesdorfer Straße, in unmittelbarer Nähe des „Aennchenplatz“, unmittelbar an das Zentrum von Bad Godesberg angrenzend. Das Stadtbezirkszentrum von Godesberg wird im Wesentlichen durch die Straßen „Am Kurpark“ und „Löbestraße“ im Süden, die „Burgstraße“ im Norden, „die Schwertberger Straße“ im Westen und die Bahntrasse im Osten

begrenzt. Die zum Teil stark befahrenen Straßen stellen dabei eine deutliche Barriere zwischen dem Zentrum und den angrenzenden Bereichen dar, wobei der betrachtete Bereich an der „Friesdorfer Straße“, die im weiteren Verlauf auf die Straße „Aennchenplatz“ mündet, stadtstrukturell aufgrund der zentralen Eingangsbereichslage zur Fußgängerzone von Bad Godesberg in den engeren Zentrumsbereich miteinbezogen wird. Zentrale Plätze des Stadtzentrums sind der Moltkeplatz und der Theaterplatz. Zusammen mit den Verbindungsstraßen bilden diese die Einkaufszone von Bad Godesberg. Das Stadtbezirkszentrum ist mit dem DB-Bahnhof an das überörtliche ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Linien 63 und 16 verbinden Bad Godesberg mit der Bonner City.

Die Straße „Aennchenplatz“ verbindet die „Burgstraße“ und die Bonner Straße (B9), die als wesentliche Erschließungsachse von Bonn nach Wachtberg fungiert. Die Friesdorfer Straße verbindet den Stadtteil Friesdorf mit dem Stadtteilzentrum von Godesberg, ist allerdings im Bereich des Bewertungsobjekts als Fußgängerzone ausgebildet, die für den Durchgangsverkehr gesperrt und nur eingeschränkt für den Anlieferverkehr befahrbar ist. Der Durchgangsverkehr wird in Höhe der Fußgängerzone auf die parallel laufende „Aennchenstraße“ verlagert. Der Ortsteil verfügt insgesamt über eine 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.

Beeinträchtigungen:

Auszug Lärmkarte: Schallquellen



Legende



Auszug Lärmkarte: Straßenverkehr im 24 h-Pegel



Das Bewertungsobjekt befindet sich an der „Friesdorfer Str. 10“, einer Durchgangsstraße, die im weiteren Verlauf in die „Aennchenstraße“ mündet.

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

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

Die Lärmkarte weist für das Grundstück infolge des Straßenverkehrs auf der Aennchenstraße und Friesdorfer Straße einen erhöhten Lärmpegel von 70 dB(A) bis 75 dB(A) (24h-Pegel) auf. Mit Entfernung zur Straße nimmt die Lärmbelastung ab (55 dB(A) bis 60 dB(A)) ab¹.

Darüber hinaus sind keine beeinträchtigenden Lärmpegel verzeichnet.

¹ siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal):
Nachtpegel infolge Straßenverkehr: Straßenseitig 60 bis 65 dB(A) und zur Hofseite abnehmend

Beurteilung der Lage: Geschäftslage

Bonn gehört mit rd. 336.000 Einwohnern (Stand 12/2022) zu den zehn größten Städten in Nord-Rhein-Westfalen und erstreckt sich über eine Fläche von rd. 141 km². Die Stadt Bonn gehört zum Regierungsbezirk Köln und setzt sich aus insgesamt 4 Stadtbezirken zusammen, welche überwiegend linksrheinisch gelegen sind. Bonn bildet den südlichen Rand der Metropolregion Rhein-Ruhr, die sich über ein Gebiet von ca. 7.000 km² ausdehnt und mit mehr als 10 Mio. Einwohnern zu der bevölkerungsreichsten der elf Metropolregionen in Deutschland gehört. Zum Verdichtungsraum Bonn zählen Teile der rechtsrheinischen Städte Sankt Augustin und Königswinter.

Seit der Deutsche Bundestag im Jahre 1991 Berlin zur Hauptstadt erklärt hat, ist seit 1999 der Umzug der Bundesregierung von Bonn nach Berlin vollzogen und die ehemalige Bundeshauptstadt Bonn befindet sich in einem Strukturwandel, die im Rahmen des Bonn-Ausgleichs, insbesondere durch den Ausbau Bonns als „UN-Stadt“ und als Standort für internationale Institutionen und Organisationen forciert. Mit Stand 2022 liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis mit 111,3/106,1 Punkten deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100 Punkte); die Zentralität Bonns liegt über dem Durchschnitt (Zentralitätskennziffer 108,4). Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose (2012-2030) wird bis zum Jahr 2030 ein Zuwachs von rd. 7,2 % prognostiziert. Die Arbeitslosenquote der Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis beträgt im Juni 2021 rd. 6,1 % und entspricht in etwa dem Landes- und Bundesdurchschnitt (6,0 %)²

Insgesamt verfügt die Stadt Bonn über rd. 1.900 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 425.000 qm, die einen Umsatz von ca. 1,78 Mrd. Euro erwirtschaften. Neben der Innenstadt, als Haupt- bzw. Oberzentrum, der Stadt Bonn mit rd. 135.000 qm Verkaufsfläche, bilden die Stadtbezirkszentren von Bad Godesberg, Hardtberg und Beuel die Nebenzentren der Stadt Bonn. Das (Einkaufs)Zentrum von Bad Godesberg, zwischen

² Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), Stadt Bonn, Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Bundesagentur für Arbeit, Wirtschaftswoche / Immobilienscout24

Moltkeplatz und Theaterplatz mit seinen Verbindungsstraßen, gehört hierbei zu den bevorzugten Gewerbelagen (1A bzw. 1B-Lagen). Bad Godesberg ist derzeit hinsichtlich seiner ehemaligen Dienstleistungsstandort einem strukturellen Wandel unterworfen; dieser droht zu einem steten Verlust der funktionalen Zentrumsbedeutung zu führen.

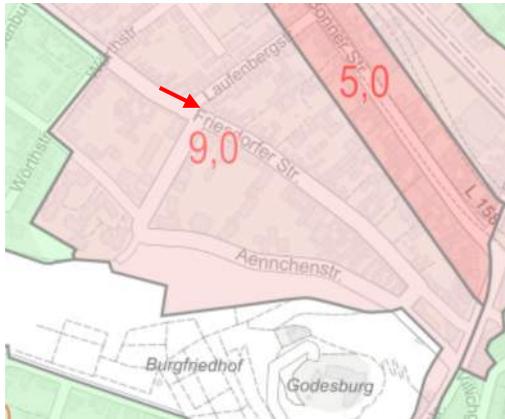
Das Erscheinungsbild von Godesberg ist einerseits geprägt durch seine Stärken

- bevorzugte Lage in Nähe des Rheins mit nachgefragter Wohnlage
- gutes kulturelles Angebot
- gutes Schulangebot
- gute Verkehrsanbindung
- Standort für Wissenschaftseinrichtungen und Wissenschaftsförderorganisationen
- Standort großer Dienstleistungseinrichtungen

andererseits durch seine Schwächen hinsichtlich seinem Erscheinungsbild der Godesberger Innenstadt

- hohe Fluktuation
- Vernachlässigung öffentlicher Einrichtungen
- Auswirkungen des Medizintourismus
- Abwanderung junger Familien in die ländliche Umgebung aufgrund des hohen Mietniveaus

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Rand der Fußgängerzone, Ecke „Friesdorfer Straße“ und dem stärker frequentierten „Aennchenplatz“; wird allerdings von der Fußgängerzone des Hauptzentrums durch die vielbefahrene Straßen „Burgstraße/Aennchenplatz“ getrennt und wird daher als Nebenlage eingeschätzt.

Mietlage:**Flächendarstellung**

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

Zur Beurteilung der Wohnlage hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 01.09.2020 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 qualifizierte Mietspiegel aus dem Jahr 2020 wurde nach 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst. In seiner Sitzung vom 5. Mai 2022 hat der Rat der Stadt Bonn der qualifizierten Fortschreibung des Mietspiegels mit Gültigkeit ab dem 30.06.2022 zugestimmt. Er berücksichtigt den „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ und damit eine Steigerung von 5,5 Prozent.

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 fortgeschrieben. Der aktuelle Mietspiegel verwendet die Wohnlagenkarte mit Stand vom 1. Mai 2018, die aufgrund struktureller Veränderungen vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 fortgeschrieben wurde. 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 Wohnlage des Eckgrundstücks „Friesdorfer Str. 10“ wird demnach als mittlere Lage (9 Punkte) eingestuft und der Bewertung zugrunde gelegt.

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

Überwiegend offene III-geschossige Bebauung mit dem Charakter eines Mischgebiets.

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar ist das Grundstück eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Gemarkung Friesdorf



Flur 6	Grundstücksgröße
Flurst.-Nr. 603	245 m ²
Flurst.-Nr. 784	284 m ²
Gesamt	529 m²

Bemerkung:

Eckgrundstück mit unregelmäßiger Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Die Liegenschaft befindet sich an der Friesdorfer Straße, einer Durchgangsstraße, die in beiden Richtungen befahrbar ist.

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege abschnittsweise ein- oder beiderseitig vorhanden, Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Bei den Balkonen über der öffentlichen Verkehrsfläche in der Friesdorfer Str. 10 (ab dem 1.OG) handelt es sich um einen rechtmäßigen Überbau nach §§ 912 bis 916 BGB. Regelungen hierzu wurden zwischen den damaligen Bauherren und der Stadt Bonn im Gestattungsvertrag vom 28.07.2010/03.03.2011 getroffen. Im Weiteren wird auf Abschnitt 2.6.3 bzw. den Inhalten des Gestattungsvertrags verwiesen.

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

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich
ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Umweltbehörde vom 25.03.2024 ist das Grundstück „Gemarkung Godesberg, Flurstücke 603 und 784, Friesdorfer Str. 10 in 53173 Bonn“ weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsfläche, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsfläche) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Teilungserklärung

Die Liegenschaft wurde durch die zu dem damaligen Zeitpunkt bereits bestehende Bruchteilgemeinschaft über vertragliche Einräumung gem. § 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Bewilligung vom 21. Juni 2011 (UR.-Nr. 2745/2011) sowie den Änderungen vom 01.03.2012 (UR.-Nr. 539/2012) nebst Nachtragsvermerk vom 30.03.2012 in insgesamt 7 Miteigentumsanteile aufgeteilt und den jeweiligen Miteigentümern das Eigentum an einer bestimmten Wohnung und an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eingeräumt.

Im Einzelnen erfolgte die Aufteilung in Sondereigentume wie folgt:

Erdgeschoss

- Miteigentumsanteil von 155/1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im EG rechts gelegenen Wohnung WHG 1 mit Terrasse nebst Abstellraum (WHG-UG.01) und Pkw-Stellplatz ST.1 im Tiefgeschoss.
- Miteigentumsanteil von 143/1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im EG links gelegenen Wohnung WHG 2 mit Terrasse nebst Abstellraum (WHG-UG.02).

1. Obergeschoss

- Miteigentumsanteil von 163/1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1.OG rechts gelegenen Wohnung WHG 3 mit Balkonen nebst Abstellraum (WHG-UG.03) und Pkw-Stellplatz ST.3 im Tiefgeschoss.
- Miteigentumsanteil von 111/1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1.OG links gelegenen Wohnung WHG 4 mit Balkonen nebst Abstellraum (WHG-UG.04) und Pkw-Stellplatz ST.4 im Tiefgeschoss.

2. Obergeschoss

- Miteigentumsanteil von 120/1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2.OG links gelegenen Wohnung WHG 5 mit Balkon nebst Abstellraum (WHG-UG.05) und Pkw-Stellplatz ST. 5 im Tiefgeschoss.
- Miteigentumsanteil von 146/1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der **im 2.OG rechts gelegenen Wohnung WHG 6 mit Balkonen nebst Abstellraum (WHG-UG.06) und Pkw-Stellplatz ST.6** im Tiefgeschoss.

Dachgeschoss

- Miteigentumsanteil von 162/1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im DG rechts gelegenen Wohnung WHG 7 mit Terrasse nebst Abstellraum (WHG-UG.07) und Pkw-Stellplatz ST.7 im Tiefgeschoss.
- In Abweichung von den dem Teilungsvertrag vom 21.06.2011 (UR.-Nr. 2745/2011) zugrunde liegenden Aufteilungsplänen verfügt der mit „Wohnen“ beschriebene Raum der Sondereigentumseinheit Nr. 1 über ein zusätzliches Fenster mit Blick zum Haupteingang des Objektes. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Aufteilung in Übereinstimmung mit den der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigefügten Plänen, die der Urkunde vom 17.10.2011 - UR. Nr. 3617/2011 als Anlage 1 beigefügt sind. Aufteilung, Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten sind aus den als Anlage 1 zu der Urkunde 3617/2011 genommenen Aufteilungsplänen ersichtlich. Auf die Pläne wird

verwiesen.

Sondernutzungsrechte:

Es wurden folgende Sondernutzungsrechte begründet:

- „Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung WHG 7 wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der Diele 7.10 vor dem Aufzug im DG zur ausschließlichen Nutzung eingeräumt und zugeordnet. Der Aufzug mitsamt der Türe ist ausdrücklich nicht Gegenstand des Sondernutzungsrechts.“
- „Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung WHG 2 wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz, bezeichnet mit ST Friesdorferstr. 10-12, 2,50 m x 5,00 m, dessen Lage sich aus dem beigefügten Lageplan ergibt, zur ausschließlichen Nutzung eingeräumt und zugeordnet.“

Sonstige Regelungen:

Die Teilungserklärung (UR-Nr. 2745/2011 vom 21. Juni 2011) enthält im Wesentlichen übliche Regelungen. Es wird jedoch explizit auf nachfolgende Inhalte der Teilungserklärung hingewiesen:

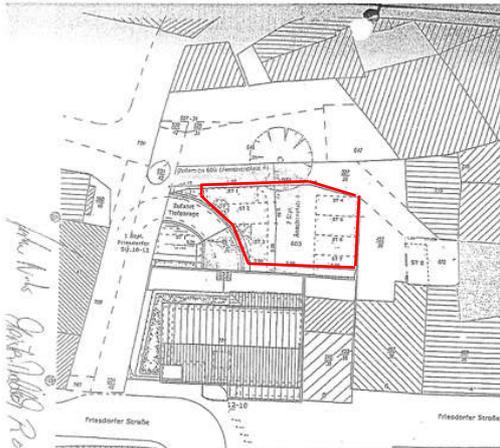
- Alle als Wohnungseigentumseinheiten bezeichneten Raumeigentumseinheiten dienen grundsätzlich Wohnzwecken. Die ausnahmsweise Nutzung von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken oder zur Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist widerruflich und kann auch unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grunde verweigern oder widerrufen. Bei Verweigerung oder Widerruf durch den Verwalter kann der Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft herbeiführen.
- Der Eigentümer der Wohnung WHG 7 ist berechtigt, das seinem Sondernutzungsrecht unterliegende Gemeinschaftseigentum auf eigene Kosten zu verändern, soweit dadurch der Bereich des Sondereigentums oder Sondernutzungsrechte der anderen Raumeigentümer oder der Bereich des tatsächlich gemeinschaftlich genutzten Gemeinschaftseigentums nicht beeinträchtigt wird.
- Von einer Zustimmungspflicht der übrigen Eigentümer ausgenommen sind generell folgende Maßnahmen im Außenbereich:
 - Individuelle Gestaltung der Außenbeleuchtung, Zugänge zur Terrasse.
 - Die Anbringung von Markisen vor/über den Balkonen und Terrassen der Raumeinheiten und von Blumenkästen (innenseitig anzubringen); Auswahl der Farbe und des Materials hat einheitlich zu erfolgen und ist zustimmungspflichtig durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohneigentümergeinschaft.
- Den Sondereigentümern steht das Recht zu, das Sondereigentum an einer Sondereigentumseinheit in mehrere Sondereigentumseinheiten zu unterteilen und mehrere Sondereigentumseinheiten zu einer Sondereigentumseinheit zu vereinigen, sofern hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wird sowie bestehende Sondernutzungsrechte zu unterteilen oder zu vereinigen; Eingriffe in gemeinschaftliches Eigentum bedarf der vorherigen Zustimmung des Verwalters.

- Auf dem Dach befindet sich eine Parabolschüssel zum Empfang von Fernsehkanälen. Individuelle Parabolschüsseln sind nicht gestattet.
- Abweichend von dem Verteilungsmaßstab nach Miteigentumsanteilen werden folgende Kosten wie folgt umgelegt:
 - Müllabfuhr nach der Zahl der Nutzer einer Einheit
 - Kosten und Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung der Zuwegung bzw. Außenanlagen sowie des Anschlussraumes, der Kellerflure und Tiefgarage und der Außentreppen werden pro Wohneinheit getragen.
 - Kosten der Reparatur und Wartung der Aufzugsanlagen und der zentralen Heizungs- und Steuerungsanlagen werden pro Wohneinheit getragen.
 - Verwaltungsgebühr wird pro Wohneinheit getragen.
- Kommt ein Wohnungseigentümer mit einer Zahlung an die Gemeinschaft (Vorauszahlung, Sonderumlage oder Abschlusszahlung) in Verzug, so hat er für die Dauer des Verzuges Verzugszinsen i.H.v. 5% über dem jeweiligen Basiszinssatz zu zahlen.
- Zur Veräußerung eines Raumeigentums bedarf es nicht der Zustimmung des Verwalters oder der übrigen Raumeigentümer.
- Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch mit dem Veräußerer für etwaige Rückstände. Die Auseinandersetzung der Ansprüche im Innenverhältnis ist Sache von Veräußerer und Erwerber.
- Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Raumeigentümer anwesend oder vertreten sind. Fehlt die Beschlussfähigkeit, hat der Verwalter mit gleicher Frist eine zweite Versammlung mit der gleichen Tagesordnung einzuberufen. Diese Versammlung ist in jedem Fall beschlussfähig.

Im Übrigen wird auf die Teilungserklärung mit ihren Ergänzungen verwiesen.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:



Anlage 1 der Bewilligung (UR-Nr. 165/2011) vom 18.01.2011

Der Sachverständigen liegt für das Grundbuch von Godesberg Blatt 10576 ein Grundbuchauszug vom 30.06.2023 mit letztem Eintrag vom 10.03.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1 – nur lastend auf dem Flurstück Nr. 603: Grunddienstbarkeit (Dauernutzungsrecht; Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Godesberg Flur 6, Flurstück 602 (Blatt 10424 BV Nr. 2)

Bezug: Bewilligung vom 18.01.2011 (UR.-Nr. 165/2011, Notar xxx, Bonn). Eingetragen am 29.03.2011 in Blatt 2235 und hier sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 10571 bis 10576) übertragen am 06.06.2012.

lfd. Nr. 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 022/23). Eingetragen am 10.03.2023.

Hinweis:

- zu II / lfd. Nr. 1:
Grunddienstbarkeit zugunsten Flurstück 602 und zu Lasten Flurstück 603
Bei dem unter II/1 eingetragenen Recht handelt es sich um ein unentgeltliches Dauernutzungsrecht an 7 Kfz-Stellplätzen zugunsten des Nachbargrundstücks „Ännchenplatz Nr. 6“ (Flurstück 602) mit dem Recht, das dienende Grundstück in Ausübung des Dauernutzungsrechtes zu begehen und zu befahren sowie Dritten die Ausübung der Nutzung zu überlassen (siehe Abschnitt A. Ziffer II.1 der Bewilligung vom 18.01.2011). Zum weiteren Inhalt und Werteinfluss der Eintragung wird auf Abschnitt 5.1 des Gutachtens verwiesen.

Darüber hinaus konnten der Bewilligung vom 18.01.2011 Geh- und Fahrrechte zugunsten des Flurstücks 603 (herrschendes Grundstück) und zu

Lasten des Flurstücks 327/36 (siehe Abschnitt A. Ziffer II.2 der Bewilligung vom 18.01.2011) bzw. zu Lasten von Flurstück 531/42³ (siehe Abschnitt B. Ziffer II der Bewilligung) entnommen werden:

I.d.R. werden Rechte an Grundstücken (= dienendes Flurstück 327/36 bzw. Flurstück 531/42) als Herrschvermerk in das Bestandsverzeichnis des jeweils begünstigten Grundstücks eingetragen. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch bisher nicht erfolgt. An dieser Stelle wird daher empfohlen die Eintragungen ggf. noch im Nachgang zu diesem Gutachten zu veranlassen. Zum Inhalt und Werteeinfluss der Rechte wird auf Abschnitt 5 „Dauernutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht“ des Gutachtens verwiesen.

- **Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 603 und zu Lasten Flurstück 327/36**
Inhalt und Werteeinfluss der Eintragung siehe Abschnitt 5.1 des Gutachtens.
- **Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 603 und zu Lasten Flurstück 531/42**
Inhalt und Werteeinfluss der Eintragung siehe Abschnitt 5.2 des Gutachtens.

Hinweis:

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

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

³ Alte Flurstückbezeichnung 531/42: Aktuelle Flurstückbezeichnung ist 791 und 793

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

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach schriftlicher Auskunft vom 17.10.2023/23.04.2024 bestehen nachfolgende Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Auszug aus dem Lageplan vom 22.12.2010



1.) Stellplatz-Baulast Baulast-Verpflichtungserklärung vom 17.02.1988, Blatt-Nr. 1268, Seite 1, lfd. Nr. 1

- Begünstigtes Grundstück:
Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 602
- Belastetes Grundstück:
Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 603

Anmerkung:

Der damalige Eigentümer des begünstigten Flurstücks 602 beabsichtigte eine Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Gemäß lfd. Nr. 1 der Verpflichtungserklärung sollten 12 notwendige Stellplätze auf dem Baulastengrundstück Flurstück 603 zugunsten des Baugrundstücks Bonn-Bad Godesberg, Aennchenplatz 6, Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 602, hergerichtet und nachgewiesen werden. Durch Nutzungsänderung auf dem begünstigten Grundstück „Ännchenplatz 6“ wurde der Stellplatzbedarf auf 8 Stellplätze reduziert, *siehe Eintragung unter lfd. Nr. 3 des Baulastenblatts Nr. 7352 Seite 1 vom 09.05.2011 (Blatt-Nr. 7352, Seite 1 wurde am 18.08.2011 in Blatt-Nr. 1268 Seite*

2 geändert) und Lageplan v. 22.12.2010.

2.) Vereinigungsbaulast

Änderung der Stellplatz-Baulast

Baulast-Verpflichtungserklärung vom 09.05.2011,

• **Blatt-Nr. 7352, Seite 1, lfd. Nr. 2**

Das Baulastenblatt 7352 vom 09.05.2011 (Stellplatzbaulast) wurde am 18.08.2011 geschlossen und unter Blatt 1268 Seite 2 lfd. Nr. 3 fortgeführt.

• **Blatt Nr. 1268, Seite 2, lfd. Nr. 2 (Vereinigungsbaulast) und lfd. Nr. 3 (Stellplatz-Baulast)**

- Begünstigtes Grundstück:
Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 784
- Belastetes Grundstück:
Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 603

Inhalt der Erklärung (Auszug Blatt Nr. 1268, Seite 2)
lfd. Nr. 2

Die im beigegefügte Lageplan eingefassten Flurstücke 784 und 603 werden im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW – in jeweils geltender Fassung (SGV NRW 232) mit allen sich daraus ergebenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen baurechtlich wie ein Grundstück behandelt. Der Lageplan vom 22.12.2010 ist Bestandteil der Eintragung.

lfd. Nr. 3

Durch Nutzungsänderung auf dem begünstigten Grundstück, Aennchenplatz 6, wurde der Stellplatzbedarf auf 8 Stellplätze reduziert. Davon werden 7 Stellplätze entsprechend dem Lageplan v. 22.12.2010 (siehe Baulasteintragung 1268 lfd. Nr. 2) auf dem Baulastengrundstück nachgewiesen. Eingetragen am 18.08.2011.

3.) Vereinigungsbaulast

Baulast-Verpflichtungserklärung vom 09.05.2011,

Blatt-Nr. 7353, Seite 1, lfd. Nr. 1 (Az.: 450062)

- Begünstigtes Grundstück:
Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 603
- Belastetes Grundstück:

Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 784

Inhalt der Erklärung

Ifd. Nr. 1

Die im beigefügten Lageplan eingefassten Flurstücke 603 und 784 werden im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – BauO NRW – in jeweils geltender Fassung (SGV NRW 232) mit allen sich daraus ergebenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen baurechtlich wie ein Grundstück behandelt.

Der Lageplan vom 22.12.2010 ist Bestandteil der Eintragung.

Anmerkung zu 2.) und zu 3.): Vereinigungsbaulast

- Baulast-Verpflichtungserklärung Blatt Nr. 1268, Seite 2, Ifd. Nr. 2
- Baulast-Verpflichtungserklärung vom 09.05.2011, Blatt-Nr. 7353, Seite 1, Ifd. Nr. 1

Die beiden Flurstücke 784 und 603 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Durch die Vereinigungsbaulast werden die beiden Flurstücke auch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht behandelt wie ein Grundstück. Der Werteinfluss ist bereits in den Wertansätzen berücksichtigt. Eine darüberhinausgehende Berücksichtigung ist nicht erforderlich.

Anmerkung zu 2.): Stellplatzbaulast

- Baulast-Verpflichtungserklärung Blatt Nr. 1268, Seite 2, Ifd. Nr. 3

Entsprechend der Rechtslage gewährt die Baulast allein weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch, noch verpflichtet er den Rechtsnachfolger des dienenden Grundstücks die Nutzung zu dulden. Durch die Baulast ist der Eigentümer jedoch in seiner Dispositionsfreiheit eingeschränkt, da die Baulast auch dann weiter besteht, wenn die Eigentümer sich über eine Aufhebung der Baulast einig sind. Der Werteinfluss aufgrund der sog. „Baulastenverzeichnisbeschmutzung“ ist am Ende der Wertermittlung unter den besonderen

objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zum Abzug zu bringen.

Darüber hinaus konnten der Bauakte nachfolgende Baulast-Verpflichtungserklärungen u.a. zugunsten der Liegenschaft (Flurstücke 784 und 603) mit dem zu bewertenden Sondereigentum entnommen werden:

4.) Zufahrts-Baulast, Abstandsflächen-Baulast Baulast-Verpflichtungserklärung, Stand vom 09.05.2011, Blatt-Nr. 7354, Seite 1 lfd. Nr. 1, lfd. Nr.2

Der (damalige) Eigentümer von Flurstück 531/42, fortgeführt in die beiden Baulastengrundstücke, Flurstücke 791 und 793, hat zugunsten der Flurstücke 327/36, 602, 603, 784 (begünstigte Grundstücke) nachfolgende Verpflichtung übernommen:

Lfd. Nr. 1: Die im Lageplan vom 22.12.2010 grün gekennzeichnete Fläche ist dauernd von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und dient den Nutzern des begünstigten Grundstücks als Zufahrt.

Lfd. Nr. 2: Die für das Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück notwendige Abstandsfläche wird entsprechend der im Lageplan vom 22.12.2010 grün gekennzeichnete Fläche auf das Baulastengrundstück übernommen. Dieser Grundstücksteil ist dauernd von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Lageplan vom 22.12.2010 ist Bestandteil der Eintragung.

5.) Zufahrts-Baulast Baulast-Verpflichtungserklärung, Stand vom 09.05.2011, Blatt-Nr. 6138, Seite 2, lfd. Nr. 2

Der (damalige) Eigentümer des Baulastengrundstücks, Flurstück 708 (dienendes Grundstück), hat zugunsten des Flurstücks 784 (begünstigte Grundstück) nachfolgende Verpflichtung übernommen:

Lfd. Nr. 2: Die im Lageplan vom 22.12.2010 grün gekennzeichnete Fläche ist dauernd von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten und dient den Nutzern des begünstigten Grundstücks als

Zufahrt. Der Lageplan vom 22.12.2010 ist Bestandteil der Eintragung.

Anmerkung zu 4.) und 5.):

Die unter Ziffer 4.) und 5.) zugunsten der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum aufgeführten begünstigenden Baulasten sichern in bauordnungsrechtlicher Hinsicht die Erschließung sowie der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum. Der Werteinfluss wird in den Wertansätzen der jeweiligen Verfahren berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung erfolgt daher nicht.

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der „Unteren Denkmalbehörde“ vom 03.04.2024 ist das Gebäude nicht als Baudenkmal eingetragen. Hiernach befindet sich das Grundstück mit dem zu bewertenden Sondereigentum jedoch gegenüber eines Baudenkmal (Friesdorfer Str. 7), so dass hier Umgebungsschutz besteht. Grundlegende Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Das Gebäude befindet sich im vermuteten Bodendenkmal „Historischer Ortskern Friesdorf“. Nach Auskunft der Stadt Bonn ist dies nur von Belang, wenn Veränderungen und Eingriffe in der Bodenstruktur stattfinden.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird von dem genehmigten Gebäudebestand ausgegangen, so dass der bestehende „Umgebungsschutz“ und die Lage im (vermuteten) Bodendenkmal „Historischer Ortskern Friesdorf“ als nicht wesentlich wertrelevant eingeschätzt werden.

2.6.2 Bauplanungsrecht

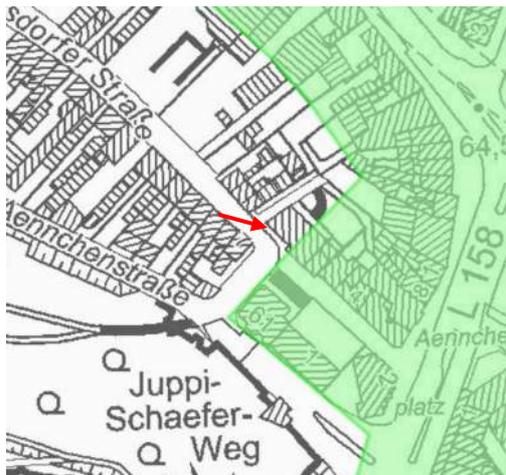
Darstellungen im
Flächennutzungsplan:



Das Grundstück mit den beiden Bewertungsobjekten ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Straße „Aennchenstraße“ bildet die Grenze zum naheliegenden Landschaftsschutzgebiet mit ausgewiesenen Parkanlagen und dem (Burg)Friedhof.

Festsetzungen im Bebauungsplan:



Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Fluchtlinienplanes Nr. 7/G, der am 14.09.1894 in Kraft getreten ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Ein Teilbereich der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Werbesatzung des Stadtbezirkszentrums Bad Godesberg vom 09.02.2017.

Werbe- und
Gestaltungssatzung
Stadtbezirkszentrum
Bad Godesberg
vom 09. Februar 2017:

Die Satzung gilt für den Zentrumsbereich des Stadtbezirks Bad Godesberg und umfasst den Bereich der Fußgängerzone, Bereiche, die durch ihre kleinteilige Bebauung stadtstrukturell in den engeren Zentrumsbereich mit hinzugerechnet werden können, sowie die zentralen Eingangsbereiche zum Stadtbezirkszentrum. Bei dem von der Satzung erfassten Bereichen handelt es sich um den Bereich der Bad Godesberger Innenstadt, der mehrheitlich geprägt ist, dass die Erdgeschosszonen gewerblich genutzt werden und die Obergeschosse dem Wohnen dienen, sowie um die entsprechenden

Zugangsbereiche zu diesem Zentrumsareal. Die Bestimmungen dieser Satzung sind anzuwenden, sobald innerhalb des Geltungsbereichs bauliche Anlagen oder Werbeanlagen verändert, neu errichtet oder sonstige Genehmigungen auf öffentlichen Verkehrsflächen oder privaten Flächen erteilt werden sollen. Im Übrigen wird auf die Satzung vom 09. Februar 2017 verwiesen.

Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Bundesstadt Bonn vom 24. Juli 2013:

Auf dem Gebiet der Bundesstadt Bonn besteht erhöhter Wohnraumbedarf. Mit dieser Satzung sollen Miet- und Genossenschaftswohnungen sowie einzelne vermietete Wohnräume vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden.

Eine Zweckentfremdung gem. § 3 der Satzung liegt vor, wenn u.a. der Wohnraum für Zwecke der Fremdbeherbergung, zu gewerblichen Zimmervermietung, zum möblierten Wohnen für einen Zeitraum unter sechs Monaten oder bei Nutzung als Schlafstätte/Matratzenlager genutzt wird. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann nach § 4 befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

Im Übrigen wird auf die Satzung vom 24.07.2013 verwiesen.

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

- Bauantrag (AZ. 450062 VG) vom 22.06.2010: Errichtung eines Mehrparteienhauses
- Abschluss eines Gestattungsvertrags zwischen der Bauherrengemeinschaft und der Bundesstadt Bonn, Tiefbauamt vom 28.07.2010/03.03.2011:
*Hiernach gestattet die Stadt Bonn den Gestattungsnehmern das Errichten von zwei Balkonen über der öffentlichen Verkehrsfläche in der Friesdorfer Str. 10-12 ab dem 1.OG, wie in den Planunterlagen dargestellt, einzuhalten. Die Planunterlagen sind Bestandteil des Vertrages. Die dauernde verkehrssichere Unterhaltung des Balkons obliegt dem Gestattungsnehmer auf seine Kosten. Der Gestattungsnehmer haftet der Bundesstadt Bonn für alle Schäden und stellt sie von eigenen und Ansprüchen Dritter frei, die sich aus der Inanspruchnahme des städtischen Grundstücks oder der sonstigen Auswirkungen dieses Vertrages ergeben. (...).
Der Gestattungsnehmer verpflichtet sich bei einem Verkauf des o.g. Eigentums die in*

diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen an den neuen Eigentümer weiterzugeben. (...)

Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Im Übrigen wird an dieser Stelle auf den Gestattungsvertrag vom 28.07.2010/03.03.2011 verwiesen.

- Verzicht der Stadt Bonn auf ihr Vorkaufsrecht
- Bauschein Az. 450062 VG vom 12.04.2011, „Errichtung eines Mehrfamilienhauses“
- Bauschein Az. 450062 VG vom 31.05.2011, „Bautechnische Nachweise“

- Baubeginnanzeige vom 30.05.2011: Baubeginn am 18.06.2011

- Bauschein Az. 450062 VG vom 03.08.2011, „Bautechnische Nachweise“
- Bauschein Az. 450062 VG vom 17.10.2011, „Bautechnische Nachweise“
- Nachtragsbauschein Az. 450062 VG vom 10.08.2011, „Errichtung eines Balkons im 2.OG“
- Bauschein Az. 450062 VG vom 18.08.2011, „Bautechnische Nachweise“
- Bauschein Az. 450062 VG vom 15.11.2011, „Bautechnische Nachweise“

- Hausnummerierung „Friesdorfer Str. 10“ vom 23.11.2011
- Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus am 18.01.2012

- Antrag auf Nutzungsänderung „MFH mit TG zum Boardinghouse“ vom 12.10.2017
- Handschriftliche Aktennotiz der Stadt Bonn zur „Nutzungsänderung MFH mit TG zum Boardinghouse“ vom 27.10.2017: *„Da sich nur die Vermietungsart ändert, wird von einer Nachtragsgenehmigung abgesehen. Die Art des Betriebs ist „Titelmäßig“ geändert. Die Betriebsbeschreibung (alleinige Nachtragsunterlagen) wird nur Nachrichtlich zum Vorgang genommen.“*

- Gestattung der vorzeitigen Nutzung des Vorhabens „Nutzungsänderung von Mehrfamilienhaus in Boardinghouse“ vom 09.11.2017 (Az. 450062 VG-2). Die Gestattung der vorzeitigen Nutzung erfolgt mit Mängeln.

- Erinnerung an die Fertigstellung des Bauvorhabens mit diversen Schreiben (vom 09.02.2018, vom 09.04.2018, vom 24.07.2018, vom 05.12.2019).
- Ordnungsverfügung vom 07.12.2020 aufgrund unverändert bestehender Mängel sowie zusätzlicher bei einer Ortskontrolle am 04.11.2020 festgestellter Mängel im Brandschutz im Bereich der Tiefgarage bzw. des Kellergeschosses.
- Verfügung vom 12.04.2021 über die Festsetzung eines Zwangsgeldes und Androhung eines weiteren Zwangsgeldes aufgrund weiterhin bestehender Mängel.
- Verfügung vom 12.07.2021 über die Festsetzung eines Zwangsgeldes und Androhung eines weiteren Zwangsgeldes.

Hinweise zu:

1. Nutzungsänderung

Das Gebäude mit dem zu bewertenden Sondereigentum ist mit Datum vom 12.04.2011

(Az. 450062 VG) als Mehrfamilienhaus genehmigt worden. Hinsichtlich der im Anschluss im Jahre 2017 beantragten Nutzungsänderung vom Mehrfamilienhaus zu einem Boardinghouse wurde von der Stadt Bonn von einer Nachtragsgenehmigung abgesehen; dies mit der Begründung, dass sich ausgehend von den vorgelegten Unterlagen lediglich die Vermietungsart ändere. Im Rahmen der Wertermittlung wird dementsprechend von einer wohnbaulichen Nutzung ausgegangen (*siehe hierzu auch die Anmerkungen im Abschnitt 2.9*).

2. Fehlende bauaufsichtliche Endabnahme

Soweit aus der Bauakte ersichtlich, liegt bislang keine bauaufsichtliche Endabnahme vor. Mit Gestattung der vorzeitigen Nutzung vom 09.11.2017 wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung am 03.11.2017 Mängel und im Rahmen einer Ortskontrolle am 04.11.2020 weitere Mängel im Brandschutz im Bereich der Tiefgarage bzw. des Kellergeschosses festgestellt. Der Bauherr wurde mit Ordnungsverfügung vom 07.12.2020 zur Mängelausräumung unter Androhung eines Zwangsgeldes aufgefordert.

Nach Mitteilung des Bauherren vom 03.03.2021 ist es im März 2021 zu einem Wasserschaden gekommen, was u.a. zu Verzögerungen bei der Mängelbeseitigung und der Erstellung der von der Stadt Bonn geforderten Nachweise führte, da u.a. die Dämmung nicht abschließend eingebracht werden konnte und im Bereich der Rohr- und Kabeldurchführungen in der Tiefgarage an einzelnen Stellen Wasser austrat.

Aus dem im Anschluss geführten Schriftverkehr ist nicht abschließend feststellbar, ob der Stadt Bonn zwischenzeitlich alle für eine Schlussabnahme erforderlichen Nachweise vorliegen und sämtliche Mängel ordnungsgemäß beseitigt wurden:

Aus einem Schreiben der Stadt Bonn vom 12.07.2021 geht hervor, dass die geforderte mängelfreie Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen über die stichprobenhaften Kontrollen des Schall- und Wärmeschutzes im Juli 2021 noch nicht vorlagen und die abschließende Besichtigung zur Schlussabnahme bis zum jetzigen Zeitpunkt noch aussteht und im Nachgang somit noch einzuholen ist.

3. Bedenken der Stadt Bonn gegen die vom Bauherren vorgesehene Ausführung der Umwehrung und Tiefgaragenüberdachung

Die Stadt Bonn teilte mit Email vom 07.06.2021 ihre Bedenken gegen die vom Bauherren mit Fotos belegte Ausführung der bereits auf der Rampenwand errichteten Umwehrung (Absturzsicherung) und der vom Bauherren abweichend zur Genehmigung geplanten Tiefgaragen-Überdachung mit.

Die Stadt Bonn wies dabei darauf hin, „*dass die Brüstung der Terrassen im EG nicht, wie in den genehmigten Zeichnungen dargestellt, 90 cm massiv ausgeführt worden sei. Ebenfalls war in den Genehmigungszeichnungen das Zufahrtsdach von der Höhe (67,15 m NHN) niedriger als diese besagte Brüstung (67,85 m NHN): Insoweit wurden von der Stadt Bonn an das Dach keine Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes gestellt.*“

Die durch die Stadt Bonn erhobenen Bedenken erfolgten daher mit dem Hinweis sich bei der Ausführung an den genehmigten Stand zu halten. Im Gutachten wird der Bewertung daher die Ausführung gemäß Baugenehmigung zugrunde gelegt.

4. Gestattungsvertrag vom 28.07.2010/03.03.2011 zur Errichtung von Balkonen über der öffentlichen Verkehrsfläche

Bei den Balkonen über der öffentlichen Verkehrsfläche in der Friesdorfer Str. 10-12 ab dem 1.OG handelt es sich unter Zugrundelegung des Gestattungsvertrages vom 28.07.2010/03.03.2011 um einen rechtmäßigen Überbau nach §§ 912 bis 916. Sofern ein rechtmäßiger Überbau besteht steht dem Eigentümer i.d.R. eine Geldrente zu.

Gemäß Gestattungsvertrag vom 28.07.2010/03.03.2011 wurde eine einmalige Nutzungsentschädigung i.H. von 201,25 € an die Stadt Bonn gezahlt. Eine darüber hinaus zu zahlende Rente wurde nicht vereinbart. Die dauernde verkehrssichere Unterhaltung des Balkons obliegt dem Gestattungsnehmer auf dessen Kosten. Diese Kosten sind in den allgemeinen Wertermittlungsansätzen (z.B. Bewirtschaftungskosten) der Verfahren enthalten. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung erfolgt daher nicht.

Hinweis:

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt, wobei eine Wohnnutzung entsprechend der Genehmigungslage und der Teilungserklärung zugrunde gelegt wird.

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Die Liegenschaft (Gemarkung Godesberg, Flur 6, Flurstück 603 und 784) mit dem zu bewertenden Sondereigentum liegt an der Erschließungsanlage Friesdorfer Straße. Nach Schreiben der Stadt Bonn vom 17.10.2023 wird mitgeteilt, dass

- ein Erschließungsbeitrag nach den §§127ff. 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.

Für die weitere Bewertung wird zum Wertermittlungsstichtag der erschließungsbeitragsfreie und abgabenfreie Zustand zugrunde gelegt.

Hinweis:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation, weitere Vorgehensweise

Bewertungsobjekt: Sondereigentum Nr. 6

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 6 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und 2 Balkone sowie um einen weiteren Abstellraum im Kellergeschoss und einen Pkw-Stellplatz im Tiefgaragengeschoss.

Mietverträge:

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Wohngebäude durch die FHS Besitzgesellschaft UG als Boardinghouse betrieben. Die FHS Besitzgesellschaft UG ist zudem Miteigentümer (Sondereigentume Nr. WHG 4, WHG 5, WHG 6 und WHG 7) und Verwalter der Eigentümergemeinschaft.

Miet- bzw. Pachtverträge lagen der Sachverständigen nicht vor. Angaben über die Höhe der tatsächlich zu zahlenden Nettokaltmiete, die Nebenkosten und die vertraglich vereinbarte Mietdauer bzw. sonstige Regelungen, insbesondere das zu bewertende Sondereigentum betreffend, sind daher nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich bei dem Nutzungsvertrag zwischen Boardinghouse-Betreiber und den Mietern um eine vertragliche Regelung über die Wohnnutzung zum vorübergehenden Gebrauch bzw. um befristete Zeitmietverträge handelt.

Hinweis:

Ausgehend von der Genehmigungslage und Konzeption des Objekts mit dem zu bewertenden Sondereigentum wird der Bewertung eine wohnbaulichen Nutzung zugrundegelegt.

Hierzu folgende Anmerkungen:

Die Begriffe Wohnen, Wohngebäude und Betrieb eines Beherbergungsgewerbes sind in der Baunutzungsverordnung nicht näher umschrieben. In der Rechtsprechung wird die Annahme einer Wohnnutzung jedoch maßgeblich an eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit geknüpft, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises gekennzeichnet ist.

Dies setzt insbesondere eine eigene Kochgelegenheit für die Zubereitung von Speisen voraus, die eine gewisse Unabhängigkeit von der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen, wie Frühstücksraum, Speisesaal usw., gewährleistet. Beschränkt sich eine Zimmervermietung dagegen auf eine reine Übernachtungsmöglichkeit, so ist der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen und es handelt sich um einen Beherbergungsbetrieb. Diese Nutzungsform kann kein auf Dauer angelegter Wohnungersatz sein, weil es an der Möglichkeit einer eigenständigen Haushaltsführung fehlt. Hieraus folgt wiederum, dass das Fehlen nennenswerter Dienstleistungen, wie sie neben der Zimmervermietung zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, ein weiteres Kennzeichen der Wohnnutzung ist.

Für die Beurteilung des Nutzungsschwerpunktes ist auf einen an den objektiven Nutzungsmöglichkeiten orientierten Nutzungszweck abzustellen, wie er sich aus den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Bauunterlagen ergibt. Der Nutzungszweck lässt sich

vor allem an der Größe und Ausstattung der Räume ablesen sowie aus dem Verhältnis der Gesamtraumzahl zu eventuellen Serviceräumen. Der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und der sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt deshalb neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu. Danach handelt es sich bei dem Gebäude mit dem zu bewertenden Sondereigentum schwerpunktmäßig um eine Wohnnutzung.

Unter Zugrundelegung der bauaufsichtlich genehmigten Bauunterlagen erfüllen die im Erdgeschoss bis Dachgeschoss befindlichen Wohneinheiten zudem die in der BauO NRW genannten Mindestanforderungen an Wohnungen:

- Die erforderliche bauliche Abgeschlossenheit gegenüber fremden Räumen und anderen Wohnungen liegt vor.
- Pro Wohnungseinheit ist ein eigener, abschließbarer Zugang unmittelbar vom Freien, von einem Treppenraum/Treppenhaus, einem Flur oder einem anderen Vorraum vorhanden.
- Die Wohnungen sind schwellenlos über den Aufzug erreichbar.
- Die Klingel- und Schließanlage sind vorgesehen bzw. vorhanden (Funktion konnte jedoch nicht überprüft werden); zudem besteht die Möglichkeit einen eigenen Briefkasten zu nutzen.
- Es besteht eine Ausstattung mit einer Küche (lt. Betriebsbeschreibung sind die Wohnungen möbliert);
- Pro Wohneinheit ist ein Mieterkeller im Untergeschoss vorhanden.
- Darüber hinaus stehen planmäßig Fahrradstellplätze und ein Gemeinschaftsraum mit ausreichenden Stellplätzen für Waschmaschinen und Trocknern für die Mieter im Haus zur Verfügung.

Einem Beherbergungsbetrieb entsprechende Service- bzw. Dienstleistungen werden lt. Betriebsbeschreibung nicht erbracht; es erfolgt lediglich eine Reinigung der Wohnungen nach Auszug der Mieter und eine regelmäßige Kontrolle der Wohnungen bei Vermietung. Aus den Bauplänen ist auch ersichtlich, dass in dem Gebäude hoteltypische Gemeinschafts- oder Nebenräume außerhalb der vermieteten Wohneinheiten fehlen.

Weitere Vorgehensweise:

Vor diesem Hintergrund wird im Rahmen der Wertermittlung als nachhaltige Nutzung für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 6, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung im Zusammenhang mit dem Boardinghouse-Betrieb, von einer üblichen Wohnnutzung auf dem klassischen (Miet)Wohnungsmarkt ausgegangen.

Im Rahmen der Wertermittlung werden dementsprechend, übliche Regelungen unterstellt; insbesondere, dass

- für das Wohnungseigentum jeweils ein üblicher, unbefristeter Wohnraum-Mietvertrag abgeschlossen wird;
- die zu vereinbarende Miete einer marktüblich erzielbaren Miete entspricht;
- es sich um eine reine Netto-Kaltmiete (Miete ohne umlagefähige Nebenkostenanteile, ohne Möblierungszuschlag etc.) handelt,

Der Werteeinfluss infolge der Nutzung der übrigen Wohnungen im Zusammenhang mit dem

Boardinghouse-Betrieb und der ggf. hieraus resultierenden Unwägbarkeiten ist am Ende der Wertermittlung entsprechend zu würdigen und in angemessener Höhe zu berücksichtigen.

Hinweis:

Wie bereits erwähnt lagen der Sachverständigen keine Miet- bzw. Pachtverträge oder sonstige Regelungen vor. Eine Auswertung und Würdigung der zum Stichtag bestehenden Miet- bzw. Pachtverhältnisse wird vor einer vermögensmäßigen Disposition jedoch ausdrücklich empfohlen! Sollten hieraus ggf. weitere Wertbeeinflussungen resultieren, sind diese durch die Bieter zusätzlich zu kalkulieren und von ihrem Gebot in Abzug zu bringen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat⁴. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

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

⁴ Vgl. Schulz: Ermittlung der Wertminderung bei Reparaturstau..., RDM, SV-Info, Nr. 2/95, Seite 3

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Bei der im Zeitraum 2011 bis 2017 errichteten Wohnanlage handelt es sich um ein einseitig angebautes, dreigeschossiges voll unterkellertes Wohnhaus mit Tiefgarage; nach oben hin erfolgt der Gebäudeabschluss durch ein Staffelgeschoss mit Satteldach (DG).

Die horizontale und vertikale Erschließung von Kellergeschoss bis einschließlich Dachgeschoss erfolgt über das Haustreppenhaus; wobei das Kellergeschoss vom aufgehenden Treppenhaus durch eine Tür abgetrennt ist. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug.

Das Keller- bzw. Tiefgaragengeschoss wurde so ausgeführt, dass neben den Kellerabstell- und Gemeinschaftsräumen (Heizung, Zähler-/Hausanschlussraum, Fahrradabstellraum, Wasch- und Trocknerraum) der Wohnungseigentümer auch 6 der insgesamt 7 nachzuweisenden Pkw-Stellplätze untergebracht sind. Der siebte notwendige Stellplatz (ST.2) befindet sich als Außenstellplatz auf dem straßenseitigen Grundstücksteil, neben der Rampenzufahrt der Tiefgarage. Wie bereits in den Abschnitten 2.5 und 2.6 erläutert, befinden sich weitere 7 Außenstellplätze im hofseitigen Bereich der Liegenschaft („Ännchenplatz 6“), an denen dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks ein Nutzungsrecht eingeräumt wurde.

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage <ul style="list-style-type: none">• Einseitig angebautes Wohnhaus mit insgesamt 7 Wohnungen;• Ein- und Zweispänner• 3-geschossig• ausgebautes Dachgeschoss (Staffelgeschoss)• Keller- und Tiefgaragengeschoss• Satteldach als oberer Dachabschluss des Staffelgeschosses; übrige Bereiche als Pultdach bzw. Flachdach ausgeführt; Flachdach im Dachgeschoss lt. Planung als Gründach und Dachterrasse, sonst als Terrasse ausgeführt;• Begrüntes Flachdach als oberer Dachabschluss für den hofseitigen Teilbereich über der Tiefgarage (noch nicht fertiggestellt);
Baujahr:	2011, Baugenehmigung 2012, Fertigstellung des Rohbaus ca. 2017, vorzeitige Nutzung
Modernisierungsmaßnahmen:	Nicht bekannt.
Energieeffizienz:	Es wurde kein aktueller Energieausweis zur Verfügung gestellt. Der Bauakte konnte jedoch ein bedarfsorientierter Energieausweis mit Datum vom 09.06.2011 (gültig bis 09.06.2021) für das Mehrfamilienhaus in der Friesdorfer Str. 10

entnommen werden. U.a. sind nachfolgende Daten dem Energieausweis zu entnehmen:

Gebäude:

- Baujahr des Gebäudes: 2011 (*dies entspricht dem Jahr des Bauantrags*)
- Baujahr der Anlagentechnik: 2010
- Anzahl der Wohnungen: 7
- Gebäudenutzfläche (A_N): 816 m²
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Elektro
- Wesentlicher Energieträger für Warmwasser: Elektro
- Art der Lüftung: Natürliche Lüftung (Fenster, Türen, etc.)

Energiebedarf:

- Energiebedarf MFH: 17,1 kWh/(m²a)
Anteil Heizung: 9,2 kWh/(m²a)
Anteil Warmwasser: 5,6 kWh/(m²a)
Anteil Hilfsgerät: 2,3 kWh/(m²a)
- Primärenergiebedarf MFH
Ist-Wert: 45 kWh/(m²a) < Anforderungswert: 62 kWh/(m²a)
- Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T
Ist-Wert: 0,34 Wh/(m²K) < Anforderungswert: 0,45 Wh/(m²K)

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Energieausweis vor der Neuregelung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014, die erst im Mai 2014 in Kraft trat. Vor diesem Zeitpunkt wurde die Bandbreite der Skala für den Energieverbrauchskennwert noch ohne die Effizienzklassen und mit einer Wertstaffelung von 0 bis 400 kWh/m²a ausgegeben. Mit der neuen Skala ab Mai 2014 reicht der Bandtacho nur noch von 0 bis 250 kWh/m²a und zusätzlich wird der Energiebedarf des Gebäudes einer Effizienzklasse von A+ bis H zugeordnet.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt der Endenergiebedarf bei rd. 17 kWh/m²a. Dieser Wert liegt im grünen Bereich der Skala vor Mai 2014, zwischen dem Vergleichswert des Endenergiebedarfs eines Passivhauses und eines MFH-Neubaus.

Es wurden keine Modernisierungsmaßnahmen empfohlen.

Hinweis:

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.

Außenansicht: Putzfassade. Der Sockel ist straßenseitig mit Fassadenwandplatten verkleidet.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Fundamente aus Beton bzw. Stahlbeton (gem. statischen Erfordernissen)
Keller-/Tiefgaragengeschoss:	Stahlbeton C20/25, C25/30; Mauerwerk (nach statischen Erfordernissen);
Umfassungswände in Obergeschossen:	Stahlbeton C20/25, C25/30; Mauerwerk (gem. statischen Erfordernissen)
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Innenwände: Mauerwerk o.glw.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (OG, DG), Spannbeton-Fertigdecken (EG), schwimmender Estrich;
Treppenhaus:	Geschosstreppen: Stahlbetonläufe mit Stahlbetonstufen, Natursteinbelag (Granit o.glw.); Handlauf aus Edelstahl; Treppenhauswände: Rauputz gestrichen.
TRH, Hauseingangsbereich/ Türen und Tiefgarage:	Hauseingangstür: farblich abgesetzter Metallrahmen mit einflügeliger Hauszugangstür mit Lichtausschnitten und einseitig angeordnetem, feststehendem Seitenelement mit Lichtausschnitten, Oberlicht, Klingeltafel und Briefkastenanlage;

Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (aus 2011)

Zugang in das Kellergeschoss: Kunststoffbeschichtete Holzzarge, kunststoffbeschichtetes Türblatt, weiß;

Wohnungseingangstüren: Holzzargen mit Türblättern (Holz-Füllungstür), dunkelbraun;

Tiefgarage: Die Tiefgarage und Tiefgaragenauffahrt befinden sich zum Teil noch im Rohbau. Die als Gründach geplante Überdachung der Tiefgaragenauffahrt und der Tiefgaragenabschluss ist noch herzustellen; als Abschluss der Tiefgarage ist ein Rolltor mit Schlupftür geplant.

TRH-Abschlusstüren im KG: Metalltüren (FH-Türen) lackiert;

Dach:

Dachausbildung ü. 2.OG:

Der obere Abschluss des 2. Obergeschosses ist bereichsweise als Pultdach mit Zinkblechverkleidung ausgebildet; die übrigen Bereiche sind lt. Planunterlagen als begrüntes Flachdach (Gründach) und als Dachterrasse für die Penthouse-Wohnung im Staffelgeschoss auszuführen;

Dachausbildung ü. DG:

Der obere Abschluss des Staffelgeschosses ist als Satteldachkonstruktion ausgeführt; die Dacheindeckung besteht aus Zinkblech o.glw., Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachausbildung ü. Tiefgarage:

Zum Stichtag ist der obere Dachabschluss der Rampenauffahrt nicht vorhanden; lt. Genehmigungsplanung ist ein Gründach herzustellen; der übrige Bereich ist als (Dach)Terrasse der Wohnungen im Erdgeschoss ausgebildet;

3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
Elektroinstallation:	Nicht bekannt: Der Wertermittlung werden durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum sowie zeitgemäßer Absicherung zugrunde gelegt, mit <ul style="list-style-type: none">• Zähler und Hauptsicherungen im Kellergeschoss;• Klingeltafel mit Türöffner und Sprechrichtung;• Unterverteiler mit Sicherungen der Einzelverbraucher im jeweiligen Wohnungseigentum;
Heizung:	<ul style="list-style-type: none">• Wärmeerzeuger (lt. Bauakte): Elektro-Wärmepumpe Erdreich/Wasser, Fabrikat bzw. Firma ist nicht bekannt; Brennstoff: Strom; lt. Angabe in der Bauakte kein Speicher;• Nicht bekannt. Im Gutachten wird von einer Bodenheizung mit Unterverteiler der Heizkreise in den jeweiligen Sondereigentumen ausgegangen;
Lüftung:	Bereiche, soweit ersichtlich herkömmlich (über Fenster) belüftet.
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung über Elektro-Heizungswärmepumpe Erdreich/Wasser; Warmwasserspeicher mit 655 l-Speichereinhalt;

3.2.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Nicht bekannt.
Besondere Einrichtungen:	Es ist ein Personenaufzug Typ ALGI, Firma Weiß vorhanden: <ul style="list-style-type: none">• Baujahr 2012• Tragfähigkeit: 475 kg bzw. 6 Personen• 6 Zugangsstellen (KG, Hauseingangsebene, EG bis DG)

3.2.4 Zustand des Gemeinschaftseigentums

Bauschäden und Baumängel, fehlende bauliche Fertigstellung:	Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren bei der Inaugenscheinnahme folgende Bauschäden bzw. Mängel erkennbar:
---	--

Wohngebäude

- Fassade (Putz- und Fassadenplattenverkleidung): Fassadenplattenverkleidung im Sockelbereich weist stellenweise Schäden auf, u.a.: Zum Teil löst sich die straßenseitige Plattenverkleidung vom Untergrund ab; tlw. ist die Sockelwandverkleidung beschädigt; Eck- und Randabschlüsse sind z.T. nicht fachgerecht ausgebildet; Putzfassade: Stellenweise weist der Fassadenputz Verschmutzungen auf; tlw. sind am Übergang zur Sockelplattenverkleidung Putzrisse feststellbar; stellenweise weist die Putzfassade an der Giebelseite im Dachgeschoss Mängel an Putz Fassadenanstrich auf;
- Hofseitiger Fassadensockel (Putz): Aufsteigende Feuchte im Sockelbereich feststellbar; Abdichtung der Außenwand ist zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten;
- Balkon im 1.OG, Sondereigentum Nr. 4: Soweit feststellbar fehlt das Randabschlussprofil bzw. die Entwässerungsrinne mit Anschluss an das Entwässerungssystem; Untersicht des Balkons weist Putz-/Anstrichschäden auf; die Fassade im Übergangsbereich des Fenstersturzes (EG) zum Balkon (1.OG) weist Anstrichschäden auf;
- Dachentwässerung tlw. schadhaft:
 - Straßenseitiges Fallrohr ist undicht;

- Hofseitig fehlen in der Entwässerungsleitung entlang der Tiefgarage Zwischenstücke und das Entwässerungsrohr entwässert im Freien; Rohrübergänge sowie Anschlüsse an das Entwässerungssystem sind zu überarbeiten und instand zu setzen;
- Fensterzargen (Außenfassade): Zum Teil noch Montageschaum an der oberen Fensterlaibung der Fenster von außen erkennbar, tlw. hat sich die obere Abdeckung der Fensterlaibung gelöst; die Übergänge sind zu überarbeiten bzw. die Abdeckleiste noch einzubauen;
- Eingangsbereich: Eingangstür weist Gebrauchsspuren auf;
- Treppenhaus (TRH):
 - Türzarge der Zugangstür zum Kellergeschoss provisorisch eingebaut;
 - Einschubtreppe zum Dachgeschoss nicht fachgerecht eingebaut;
 - Rauchmelder wurden tlw. entfernt;
 - Dehnungsrisse in Treppenhauswand feststellbar;
 - Tlw. fehlen Fenstergriffe/-beschläge, Türklingel und Lichtschalter;
 - Wände weisen tlw. Anstrichschäden und Gebrauchsspuren auf;

Soweit im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten feststellbar sind einzelne Ausbauleistungen zudem noch fertigzustellen:

Wohngebäude

- Montage der fehlenden Absturzsicherung an der Dachterrasse von Sondereigentum Nr. 5 im 2.OG (soweit erkennbar, sind Anker bereits vorgerichtet); *siehe Hinweis in Abschnitt 3.4.3;*
- TRH: Fertigstellen des Innenausbau im Kellergeschoss (u.a. Trockenbau, Bodenbelagsarbeiten, Putz- und Malerarbeiten, Installationen);
- Herstellen der Begrünung der Flachdächer gemäß Genehmigungsplanung;

Tiefgarage

Der Gebäudeteil Tiefgarage mit Rampenzufahrt und seitlicher Absturzsicherung befindet sich überwiegend noch im Rohbau. Die Überdachung (Gründach) und Ausbauleistungen sind noch zu erbringen. Ohne

Anspruch auf Vollständigkeit wird u.a. auf nachfolgende Punkte hingewiesen:

- Die Rampenzufahrt befindet sich im Rohbauzustand, eine Fahrbahnbeschichtung oder sonstiger Fertigaufbau ist nicht vorhanden;
- die Rampenentwässerung am Rampenfuß ist noch herzustellen;
- am Rampenkopf fehlt der Rampenabschluss mit Fugenausbildung (z.B. als Übergangsprofil zum Zufahrtsbereich zur Rampe);
- der Zufahrtsbereich, die Fahr- und Stellplatzflächen, der Außenanlagen sind nur provisorisch hergestellt;
- Rampenüberdachung und Absturzsicherung (Umwehrung):
Die Stadt Bonn hat zu der bisher realisierten und abweichend geplanten Ausführung Bedenken insbesondere wegen des einzuhaltenden Brandschutzes angemeldet (s. Abschnitt 2.6.3 „Hinweis unter Ziffer 3“). Die als Gründach zu errichtende Rampenüberdachung und die Absturzsicherung auf den Rampenwänden ist daher entsprechend der Genehmigung herzustellen;
- die Steuerungseinheit für die Rolltorsteuerung, Beleuchtung etc., seitlich am Rampenwandkopf und am Rampenwandfuß, ist vorgerichtet, ebenso die Anschlüsse für die Rampenbeleuchtung in den seitlichen Wänden; die Endmontage ist noch durchzuführen;
- Rolltor mit Schlupftür (inkl. Steuerung) fehlt;
- Wandöffnungen in der Tiefgarage sind ohne Lüftungsgitter oder sonstige Lüftungsabdeckung ausgeführt;
- Parkebene der Tiefgarage: Es ist weder eine Fahrbahnbeschichtung noch sonstiger Bodenaufbau vorhanden; Anschlüsse an die Entwässerung sind noch fertigzustellen;
- Installationsarbeiten (z.B. Elektroinstallationen, Tiefgaragen- und Rampenbeleuchtung, Steuerung Rolltor) innerhalb der Tiefgarage und Rampenzufahrt sind noch fertigzustellen;
- die Türen zur Schleuse und zum Fahrrad-Abstellraum sind eingebaut; die Zierbekleidung um die Türzarge fehlt;
- die Wand-, Deckendurchdringungen der Installationen sind zum Teil nachzuarbeiten;
- die Dämmung der Decke über dem

- Tiefgaragengeschoss ist noch herzustellen;
- die Dämmung der wärmeleitenden Leitungen sind zum Teil zu überarbeiten;

Außenanlagen

- Die Außenanlagen (Aufstell-/Zufahrtsflächen zur Tiefgarage, Stellplatzflächen, Parkplatz-/Innenhofbefestigung, Bepflanzung, Entwässerung der befestigten Flächen etc.) weisen zum Stichtag einen überwiegend provisorischen Charakter auf und sind noch fertig- bzw. herzustellen.
- Mülltonnenstandplätze gemäß Genehmigungsplanung noch herzustellen;

Sonstiges

- Lt. Bauakte sind u.a. noch fehlende Sachverständigen-Nachweise (z.B. Bescheinigung Langzeitmessung Lüftung Tiefgarage, mängelfreie Bescheinigung Schall- und Wärmeschutz) vorzulegen;

WEG-Protokolle:

Es wurden keine Eigentümer-Protokolle bzw. Beschluss-Sammlungen zur Verfügung gestellt.

Allgemeinbeurteilung

Im Laufe der Neubaumaßnahme ist es zu baulichen Verzögerungen bzw. zum Baustillstand gekommen. In 2017 wurde durch die Stadt Bonn zwar eine vorzeitige Nutzungsgenehmigung erteilt, die bauaufsichtliche Schlussabnahme des Bauvorhabens ist jedoch bis zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht durchgeführt worden.

In der Gesamtanlage mit dem zu bewertenden Sondereigentum sind zudem noch in Teilbereichen umfangreiche (Rest)Bauleistungen und Mängelbeseitigungsmaßnahmen zu erbringen. Aufgrund der baulichen Gesamtsituation und der fehlenden behördlichen Endabnahme bestehen zum Wertermittlungstichtag daher zum Stichtag nicht einschätzbare Termin- und Kostenrisiken.

3.3 Außenanlagen

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

3.4 Sondereigentum an der Wohnung WHG 6 mit Abstellraum WHG-UG.06 und Stellplatz ST.6

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

- 2.Obergeschoss rechts, Ausrichtung der Wohnung WHG 6 mit 2 Balkonen nach Nord-Osten bzw. Süd-Westen.
- Abstellraum WHG-UG.06 im Kellergeschoss
- Stellplatz ST.6 in der Tiefgarage im Tiefgeschoss

Raumaufteilung/Orientierung, Wohn- und Nutzfläche:

Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung mit folgender Aufteilung:

Wohn-/Nutzfläche

- Wohnen, ca. = 27,83 m² (SW/W)
- Küche, ca. = 9,92 m² (SW)
- Zimmer 1, ca. = 13,80 m² (NO)
- Bad ca. = 7,92 m² (NO)
- Zimmer 2, ca. = 13,32 m² (NO)
- WC ca. = 1,80 m² (innenliegend)
- Flur, ca. = 12,44 m² (innenliegend)
- ABR, ca. = 2,00 m² (innenliegend)
- Wohnfläche = 89,03 m²
- Putzabzug x 0,97
- = 86,36 m²
- Balkon 1 (Ansatz 25 %), ca. + 2,20 m² (SW/W)
- Balkon 2 (Ansatz 25 %), ca. + 2,30 m² (NO)
- **Wohnfläche_{DG}, ca. = 90,86 m²**

Abstellraum im Kellergeschoss:

Die Nutzfläche des Abstellraums im Kellergeschoss beträgt lt. Bauakte rd. 6,50 m².

Hinweis:

Die Flächenangaben wurden von der Unterzeichnerin anhand der in der Bauakte beigefügten Grundrisse der Baugenehmigung aus dem Jahre 2011 auf Basis der Wohnflächenverordnung (WoflV) überprüft. Der ermittelte Wert stimmt mit den Angaben in der Bauakte hinreichend überein. Ein Aufmaß wurde vor Ort nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist

ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Bauzahlen:

Brutto-Grundfläche:

- Brutto-Grundfläche BGF, rd. 1.100 m²
- anrechenbare Geschossfläche GF, rd. 800 m²
- wertrel. Geschossflächenzahl, rd. 1,51

Wohnfläche:

- Wohnfläche, ca. 90,86 m²
- Abstellraum im Kellergeschoss, rd. 6,5 m²

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

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss ist zweckmäßig und genügt zeitgemäßen Wohnungsansprüchen.

Besonnung/Belichtung:

Balkon 1 nach SW/W, Balkon 2 nach NO ausgerichtet. Besonnung und Belichtung ist insgesamt als gut zu bewerten.

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Sondereigentums und der Gemeinschafts- und Kellerabstellräume im Untergeschoss konnte nicht durchgeführt werden:

Bodenbeläge:	Nicht bekannt.
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt.
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt.
Fenster:	Lt. Bauakte: Passivhausrahmen mit Dreifach-Isolierverglasung (aus dem Baujahr 2011);
Türen:	Wohnungseingang: Füllungstür in Holz; Innentüren: Nicht bekannt.
sanitäre Installation:	Nicht bekannt.
Elektroinstallation:	Nicht bekannt. Im Gutachten wird von einer durchschnittlichen Anzahl an Versorgungsanschlüssen mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum sowie einer Absicherung der Einzelverbraucher über einen Sicherungskasten in der Wohnung ausgegangen.
Kellergeschoss:	Keller-Abstellraum WHG-UG 6: Nicht bekannt.

3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile:	2 Balkone: Betonbodenplatte, Aufbau bzw. Belag nicht bekannt, Entwässerung über Anschluss an die Dachentwässerung; Edelstahlgeländer;
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt.
Modernisierungsmaßnahmen:	Nicht bekannt.

Küchenausstattung/Zubehör: Nicht bekannt.

Bauschäden und Baumängel: Nicht bekannt.

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

Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:

Angaben über den Zustand zum Wertermittlungsstichtag, die das zu bewertende Sondereigentum betreffen, können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen. Im Rahmen der Bewertung wird von einer guten Ausstattung ausgegangen.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Sondereigentum Nr. 6

Dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 6 wurde kein Sondernutzungsrecht eingeräumt.

Nachrichtlich!

Sondereigentum Nr. 7:

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung DG WHG 7 ist das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der Diele 7.10 vor dem Aufzug im Dachgeschoss zur ausschließlichen Nutzung eingeräumt und zugeordnet worden.

Sondereigentum Nr. 2:

Für den Pkw-Außenstellplatz, bezeichnet mit „ST Friesdorfer Str. 10-12“, 2,50 m x 5,00 m, dessen Lage sich aus dem beigefügten Lageplan ergibt, ist ein Sondernutzungsrecht für den jeweiligen

Eigentümer der Einheit WHG Nr. 2 begründet worden.

Allgemein:

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzung unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen. Für den gleichen Bereich obliegt ihm auch die alleinige Verkehrssicherungspflicht.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Außenstellplätze „Ännchenplatz 6“ (Flur 6 Flurstück 603):

Bei den Stellplätzen auf dem Parkplatz „Ännchenplatz 6“ handelt es sich um 7 Außenstellplätze, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft „Friesdorfer Str. 10“ befinden. Wie bereits in Abschnitt 2.5 erwähnt, besteht an diesen Stellplätzen ein unentgeltliches Dauernutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Nachbargrundstücks „Ännchenplatz 6“.

Verfahrensbedingt bleibt jedoch die in Abteilung II/1 des Grundbuchs eingetragene Grunddienstbarkeit bei der Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts unberücksichtigt. Der anteilige Ertrag aus dem gemeinschaftlichen Eigentum an den 7 Außenstellplätzen ist daher bei der Ermittlung des unbelasteten Verkehrswerts von Sondereigentum Nr. 6 am Ende der Bewertung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind keine Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bekannt.

Wesentliche Abweichungen

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

Abweichende Regelung:

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

Die Bewirtschaftungskosten werden, soweit in der Teilungserklärung nicht anders aufgeführt, auf die einzelnen Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt. Zur Vornahme von

Reparaturen können die Miteigentümer auch eine Sonderumlage beschließen, für welche die vorstehenden Regelungen entsprechend gelten.

Kosten für Heizung und Warmwasserkosten werden gemäß der Heizkosten VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten zu 70 % nach Verbrauch umgelegt. Die restlichen 30 % der Betriebskosten werden unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen/Nutzflächen zueinander verteilt.

Verwalterkosten werden zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt.

Wie bereits in Abschnitt 2.4 aufgeführt werden abweichend von dem Verteilungsmaßstab nach Miteigentumsanteilen folgende Kosten wie folgt umgelegt:

- Müllabfuhr nach Zahl der Nutzer einer Einheit
- Kosten der Reinigung, Instandhaltung und Instandsetzung der Zuwegung bzw. Außenanlagen sowie des Anschlussraumes, der Kellerflure und Tiefgarage und der Außentreppen werden pro Wohneinheit getragen.
- Kosten der Reparatur und Wartung der Aufzugsanlagen und der zentralen Heizungs- und Steuerungsanlagen werden pro Wohneinheit getragen.
- Verwaltungsgebühr wird pro Wohneinheit getragen.

Im Übrigen wird auf Abschnitt 2.4 des Gutachtens und auf die Teilungserklärung verwiesen.

Hausgeld und Rücklagen: Nicht bekannt.

Hinweis:

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

4.1.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sondereigentum Nr. 6:

Der (fiktiv) unbelastete **Ertragswert** wurde mit rd. **355.000,00 €**,
der (fiktiv) unbelastete **Vergleichswert** mit rd. **347.000,00 €** ermittelt.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten (fiktiv) unbelasteten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[355.000,00 \text{ €} \times 0,800 + 347.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,40 = \text{rd. } \underline{\underline{352.000,00 \text{ €}}}.$$

5 Dauernutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht

5.1 Abt. II/1: Grunddienstbarkeit (Dauernutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht) zu Lasten Flurstück 603 (dienendes Grundstück)

lfd. Nr. 1 – nur lastend auf dem Flurstück Nr. 603:

Grunddienstbarkeit (Dauernutzungsrecht; Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Godesberg Flur 6, Flurstück 602 (Blatt 10424 BV Nr. 2)

Bezug: Bewilligung vom 18.01.2011 (UR.-Nr. 165/2011, Notar xxx). Eingetragen am 29.03.2011 in Blatt 2235 und hier sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 10571 bis 10576) übertragen am 06.06.2012.

5.1.1 Bewilligung UR.-Nr. 165/2011 vom 18.01.2011 (Auszug)

Der Bewilligung UR.-Nr. 165/2011 vom 18.01.2011 ist im Abschnitt „A. Grunddienstbarkeit betreffend Flurstücke 602, 603 und 327/36“ folgende Eintragung zu entnehmen:
(Auszug S. 4 der Bewilligung UR.-Nr. 165/2011 vom 18.01.2011)

II. Bewilligung

Die WEL 1 S.a`r.I (= damaliger Eigentümer der Flurstücke 602, 603 und 327/36) bewilligt und beantragt die Eintragung folgender Rechte in Abteilung II des Grundbuchs an rangbereiter Stelle:

- 1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurstück 603 (dienendes Grundstück) räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 602 (herrschendes Grundstück) ein unentgeltliches Dauernutzungsrecht an 7 Kfz-Stellplätzen mit den Stellplatznummern 1 bis 7 auf dem dienenden Grundstück gemäß dem als Anlage 1 zu dieser Urkunde beigefügten Lageplan ein, mit dem Recht, das dienende Grundstück in Ausübung des Dauernutzungsrechtes zu begehen und zu befahren sowie Dritten die Ausübung der Nutzung zu überlassen.*
- 2. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flurstück 327/36 (dienendes Grundstück) räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 603 (herrschendes Grundstück) das Recht ein, das dienende Grundstück auf die Dauer zu begehen und zu befahren sowie Dritten die Ausübung des Geh- und Fahrrechts zu überlassen. Der Verlauf des Geh- und Fahrrechts ist in dem als Anlage 2 zu dieser Urkunde genommenen Lageplan gekennzeichnet.“*

Darüber hinaus wurden insbesondere folgende schuldrechtliche Vereinbarungen getroffen:
zu II.1 der Bewilligung:

- Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks Flurstück 603 hat die Kfz-Stellplätze anzulegen und gegen unbefugtes Benutzen durch Unberechtigte zu sichern. Die Erstellungs- und Sicherungspflicht ist jedem zukünftigen Käufer des dienenden Grundstücks Flurstück 603 vertraglich aufzuerlegen und an einen eventuell zukünftig auftretenden Käufer vertraglich weiterzugeben.
- Die Parteien verzichten auf die Erhebung eines einmaligen oder laufenden Nutzungsentgeltes.
- Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks trägt die anfallenden Kosten für die Instandsetzungen und Pflegemaßnahmen der zur Nutzung überlassenen Kfz-Stellplätze und übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die Fahrwege und Stellplätze.

zu II.2 der Bewilligung:

- Die Parteien verzichten auf die Erhebung eines einmaligen oder laufenden Nutzungsentgeltes.

Im Übrigen wird auf Ziffer III der schuldrechtlichen Vereinbarung verwiesen.

5.1.2 Werteinfluss für das durch die Grunddienstbarkeit belastete Flurstück 603

zu Ziffer II.1 der Bewilligung:

Der wirtschaftliche Nachteil für die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum besteht darin, dass die zugunsten Flurstück 602 belastete Stellplatzfläche (rd. 172 m²) von Flurstück 603 eine Wertminderung durch die Aufgabe jeglicher Eigennutzung der Flächen im Erdgeschoss erleidet.

- Wirtschaftlicher Nachteil aufgrund der wegfallenden Nutzung der Stellplätze.

$$7 \times (30,00 \text{ €/St} \times 12 \text{ Monate}) = - 2.520,00 \text{ €/Jahr}$$

- Wirtschaftlicher Vorteil, da der Eigentümer des begünstigten Grundstücks die anfallenden Instandhaltungskosten und die Verkehrssicherungspflicht für die Fahrwege und Stellplätze zu übernehmen hat.

BWK, pauschal rd. 20 %	=	504,00 €/Jahr
Reinertrag	=	- 2.016,00 €/Jahr
Barwertfaktor $V(\infty; 2,2 \%)$	x	1 / 2,2 %
Ertragswert der Stellplätze	=	- 91.636,36 €

- **Wertminderung ges.** **rd. - 91.600,00 €**

zu Ziffer II.2 der Bewilligung:

Der wirtschaftliche Vorteil des begünstigten Flurstücks 603 aufgrund der Einräumung eines Geh- und Fahrrechts auf dem Flurstück 327/36 ist bereits in den vorläufigen Verfahrensergebnissen berücksichtigt.

5.1.3 Anteilige Wertermittlung für Sondereigentum Nr. 6 des durch das Dauernutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht belasteten Grundstücks

Im vorliegenden Fall liegen die Stellplatzflächen „Ännchenplatz 6“ im rückwärtigen Grundstücksbereich, der vorwiegend untergeordneter Bebauung vorbehalten ist. Von daher ist die Stellplatznutzung unter den planungsrechtlichen Gegebenheiten als wirtschaftlich vernünftig anzusehen.

Für das zu bewertende **Sondereigentum Nr. 6** beträgt die anteilige Wertminderung des durch die Grunddienstbarkeit (UR.-Nr. 165/2011 vom 18.01.2011) belasteten Grundstücks:

$$146/1.000 \times \text{rd. } 91.600,00 \text{ €} = 13.373,60 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{13.000,00 \text{ €}}$$

- **Erstmalige Herstellungskosten**
Die (anteiligen) erstmaligen Herstellkosten (Boden begradigen, Markierung und Nummerierung der Stellplätze, Sicherung gegen unbefugtes Benutzen) obliegen dem dienenden Grundstück und sind bereits in den Herstellkosten der Außenanlagen bzw. in den jeweiligen (fiktiv) unbelasteten Verfahrenswerten enthalten.

5.2 Geh- und Fahrrecht zugunsten Flurstück 603 (herrschendes Grundstück)

5.2.1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

Unter Abschnitt „B“ ist der Bewilligung vom 18.01.2011 (UR.-Nr. 165/2011) eine weitere privat-vertragliche Regelung zugunsten der Flurstücke 602 bzw. 603 (herrschende Grundstücke) und zu Lasten des Flurstücks 531/42⁵ (dienendes Grundstück) zu entnehmen.

5.2.2 Bewilligung UR.-Nr. 165/2011 vom 18.01.2011 (Auszug)

Der damalige Eigentümer des Flurstücks 531/42 veräußerte das Grundstück teilweise (*heutiges Teilstück: Flurstück 793*) unter gleichzeitiger Bestellung einer Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den damaligen Eigentümer als Eigentümer einer ihm verbleibenden Teilfläche.

(Auszug S. 6 ff. der Bewilligung UR.-Nr. 165/2011 vom 18.01.2011, Abschnitt „B“, Ziffer II)

Herr Yazdtschi (= damaliger Eigentümer des Flurstücks 531/42) sowie die zukünftigen Eigentümer⁶ bewilligen und die WEL 1 S.a.r.l beantragt die Eintragung folgender Rechte in Abteilung II des Grundbuchs an rangbereiter Stelle:

*Der jeweilige Eigentümer der noch zu vermessenden Teilfläche aus Grundstück 531/42, wie in der Anlage 3 gelb eingezeichnet (dienendes Grundstück) räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 602 und 603 (herrschende Grundstücke) das Recht ein, das dienende Grundstück auf Dauer zu begehen und zu befahren sowie Dritten die Ausübung des Geh- und Fahrrechts zu überlassen, um den Zugang und die Zufahrt zu den Flurstücken 602 und 603 zu ermöglichen. Der Verlauf des Geh- und Fahrrechts ist in dem als Anlage 3 zu dieser Urkunde genommenen Lageplan gelb gekennzeichnet.
(...) Auszug Ende.*

Es wurden diesbezüglich folgende schuldrechtlicher Vereinbarungen getroffen:

- Die Parteien verzichten auf die Erhebung eines einmaligen oder laufenden Nutzungsentgeltes.
- Erforderliche Instandsetzungen und Pflegemaßnahmen sind unverzüglich vom jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks durchzuführen, wobei sich der Eigentümer des berechtigten Grundstücks an den insoweit anfallenden Kosten in Höhe von bis zu 30% zu beteiligen hat. Bei außergewöhnlichen Kosten sind diese dem berechtigten Eigentümer unverzüglich nach Kenntnis der voraussichtlichen Höhe mitzuteilen.

5.2.3 Wert des durch das Wegerecht begünstigten Grundstücks „Flurstück 603“

⁵ Das Flurstück 531/42 ist zwischenzeitlich in die Flurstücke 791 und 793 aufgegangen bzw. fortgeschrieben worden.

⁶Aktueller Eigentümer von Flurstück 793: xxx

Aktueller Eigentümer von Flurstück 791: Stadt Bonn

Der wirtschaftliche Vorteil des begünstigten Flurstücks 603 ist bereits in den vorläufigen Verfahrensergebnissen berücksichtigt.

Der wirtschaftliche Nachteil besteht aus den anfallenden Kosten für Instandsetzungen und Pflegemaßnahmen, an die sich der Eigentümer des berechtigten Grundstücks in Höhe von bis zu 30% zu beteiligen hat. Im Gutachten wird für die Unterhaltung des Weges von einem pauschalen Ansatz in Höhe von rd. 150,00 €/Jahr ausgegangen und anteilig in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abschnitt 4.5.4 als Abschlag berücksichtigt.

6 (Fiktiv) unbelasteter Verkehrswert

Grundbuch <i>Godesberg</i>	Blatt <i>10576</i>	lfd. Nr. <i>1</i>	
Gemarkung <i>Godesberg</i>	Flur <i>6</i>	Flurstück <i>603, Gebäude- und Freifläche, Friesdorfer Str. 10 784, Gebäude- und Freifläche, Friesdorfer Str. 10</i>	Fläche <i>245 m² 284 m² <hr/>529 m²</i>

Der (fiktiv) unbelastete Verkehrswert für den **146/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit WHG 6 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss rechts mit 2 Balkonen und einem Abstellraum mit WHG-UG.06 und einem Pkw-Stellplatz im Tiefgeschoss im Aufteilungsplan mit ST.6 gekennzeichnet, wird zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2024 mit rd.

352.000,00 €

in Worten: *dreihundertzweiundfünfzigtausend Euro*

geschätzt.

7 Belasteter Verkehrswert

Der **belastete Verkehrswert** für den **146/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Aufteilungsplan mit WHG 6 gekennzeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss rechts mit 2 Balkonen und einem Abstellraum mit WHG-UG.06 und einem Pkw-Stellplatz im Tiefgeschoss im Aufteilungsplan mit ST.6 gekennzeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag 18.01.2024 mit rd.

339.000,00 €

in Worten: dreihundertneununddreißigtausend 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 30.04.2024

(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

Hinweise zum Urheberschutz

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

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

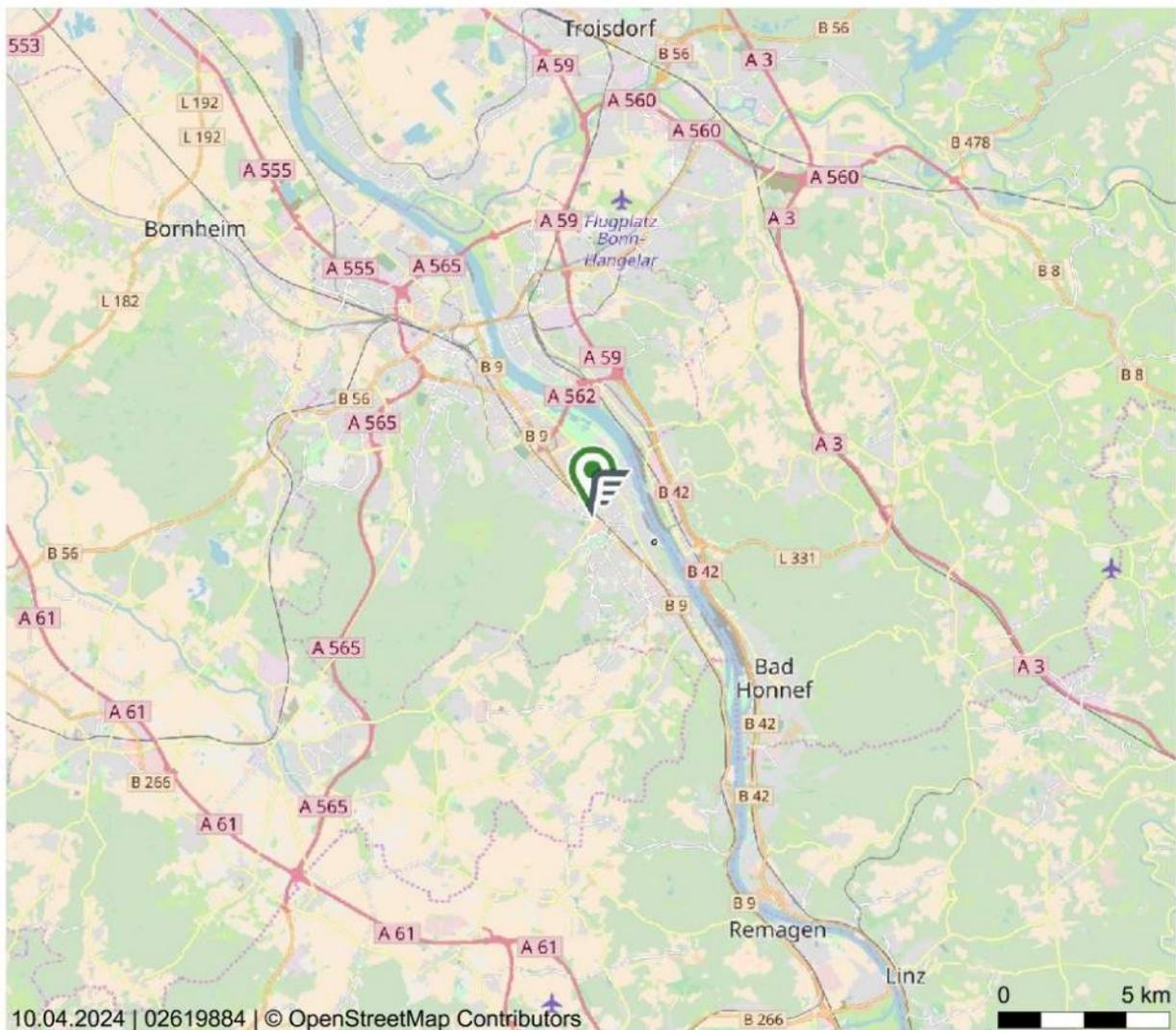
Seite 1 von 1

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53173 Bonn, Friesdorfer Str. 10



geoport



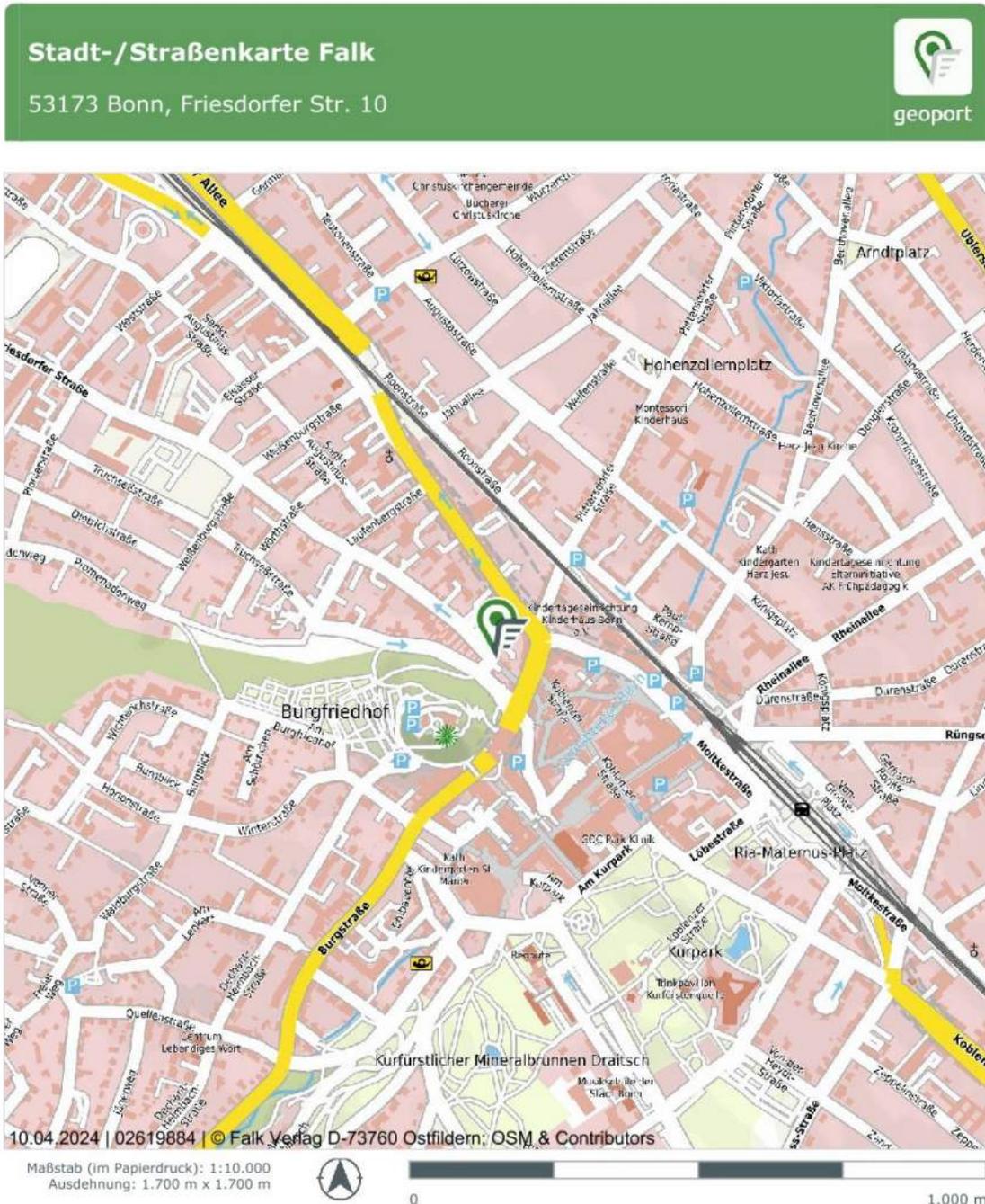
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

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: 2023

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Seite 1 von 1



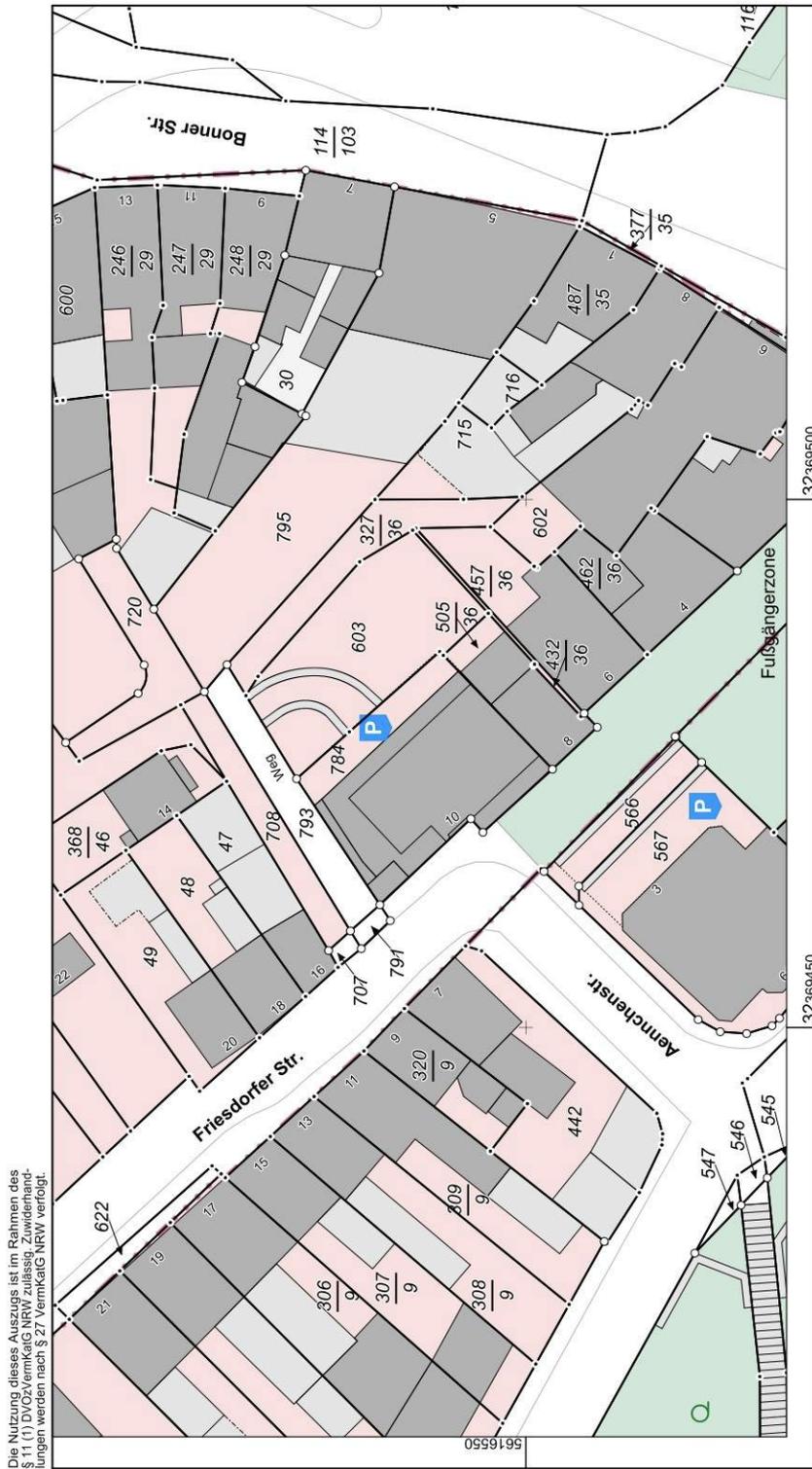
10.04.2024 | 02619884 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors
 Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

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

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1



Die Nutzung dieses Auszugs ist im Rahmen des § 11 (1) DVG/VermKatG NRW zulässig. Zu weiteren Erläuterungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 05.03.2024
Zeichen:

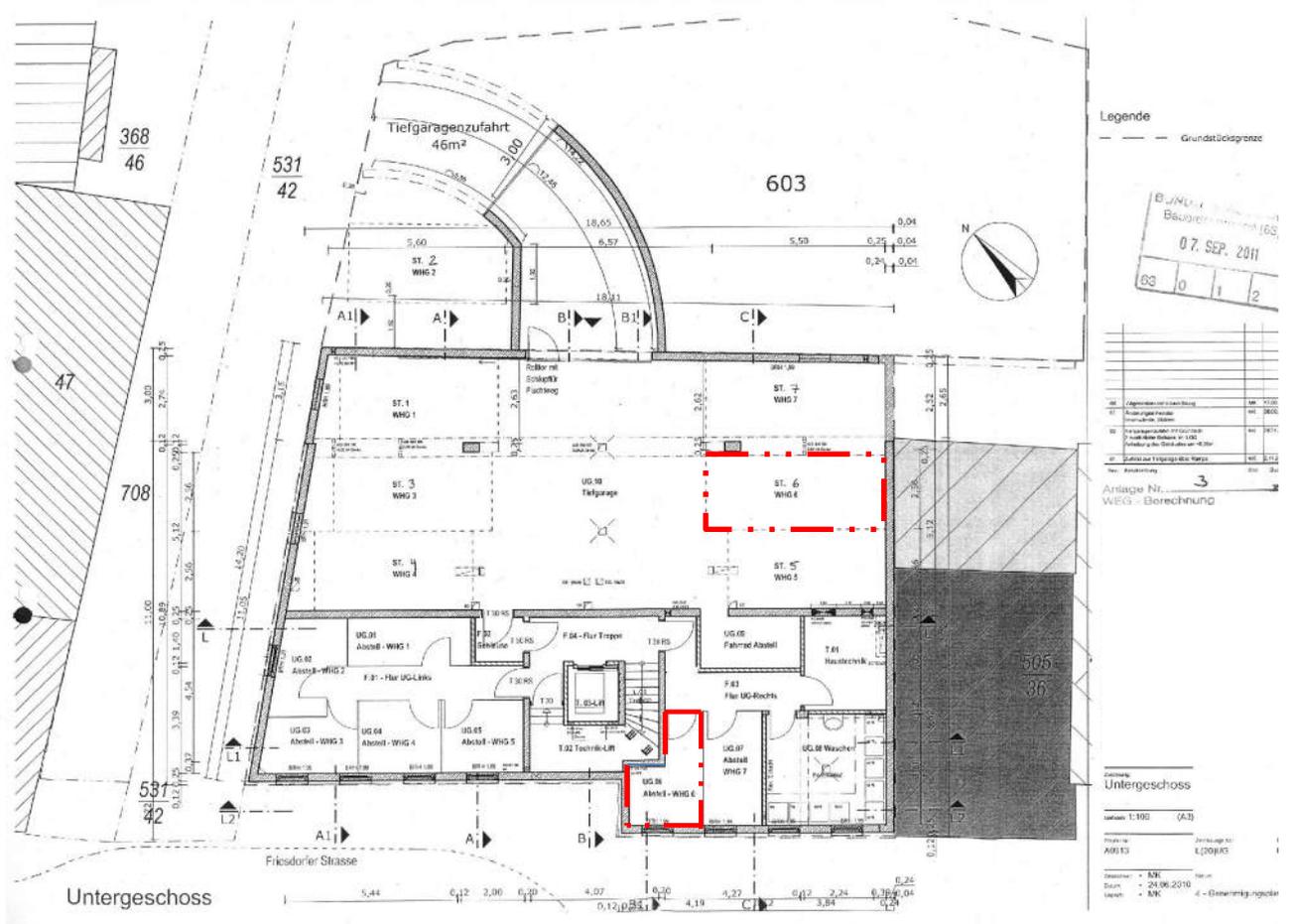
STADT. CITY. VILLE. BONN.
Bundesstadt Bonn
Katasteramt
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Flurstück: 784
Flur: 6
Gemarkung: Godesberg
Friesdorfer Str. 10, Bonn

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

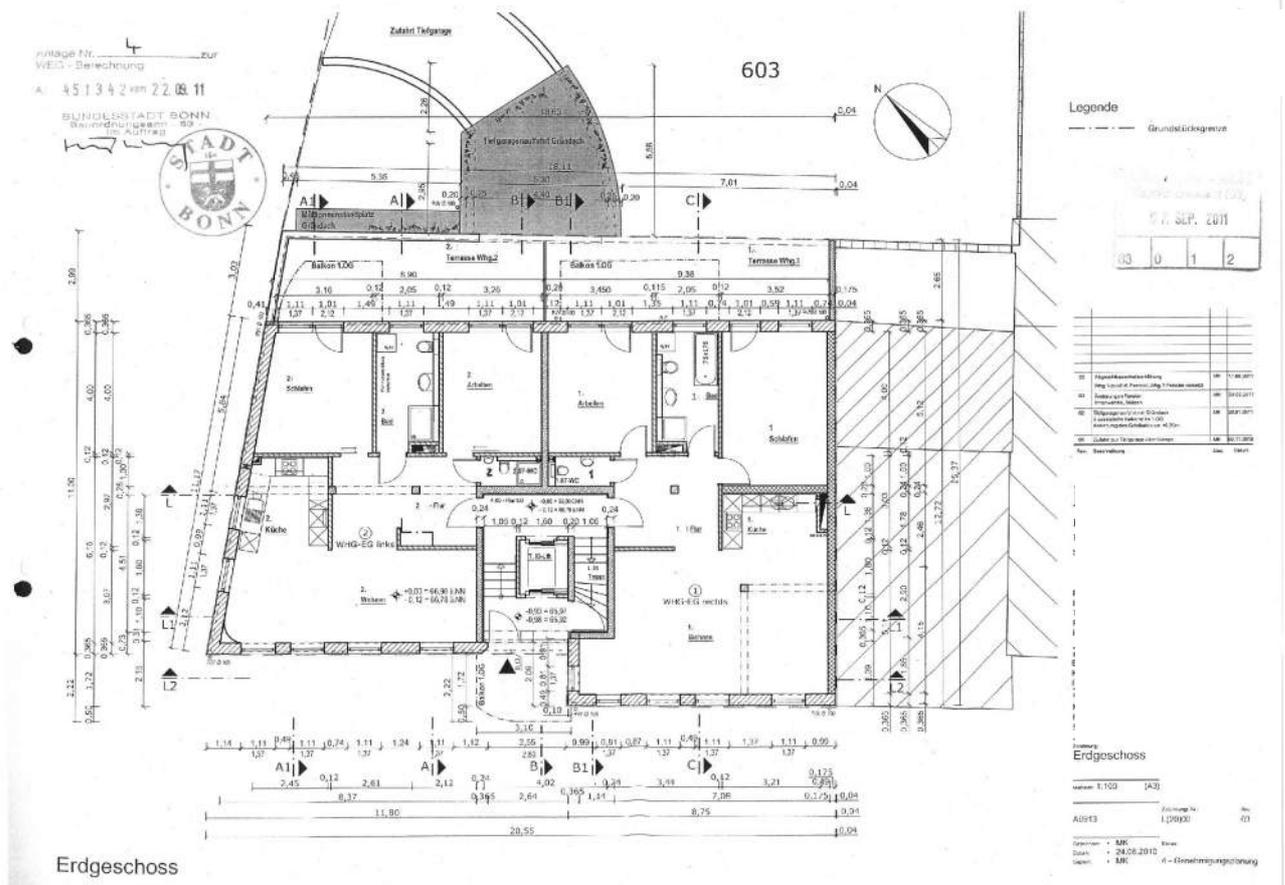
Seite 1 von 6

Grundriss Keller- und Tiefgaragengeschoß Sondereigentum Nr. 6



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
Seite 2 von 6

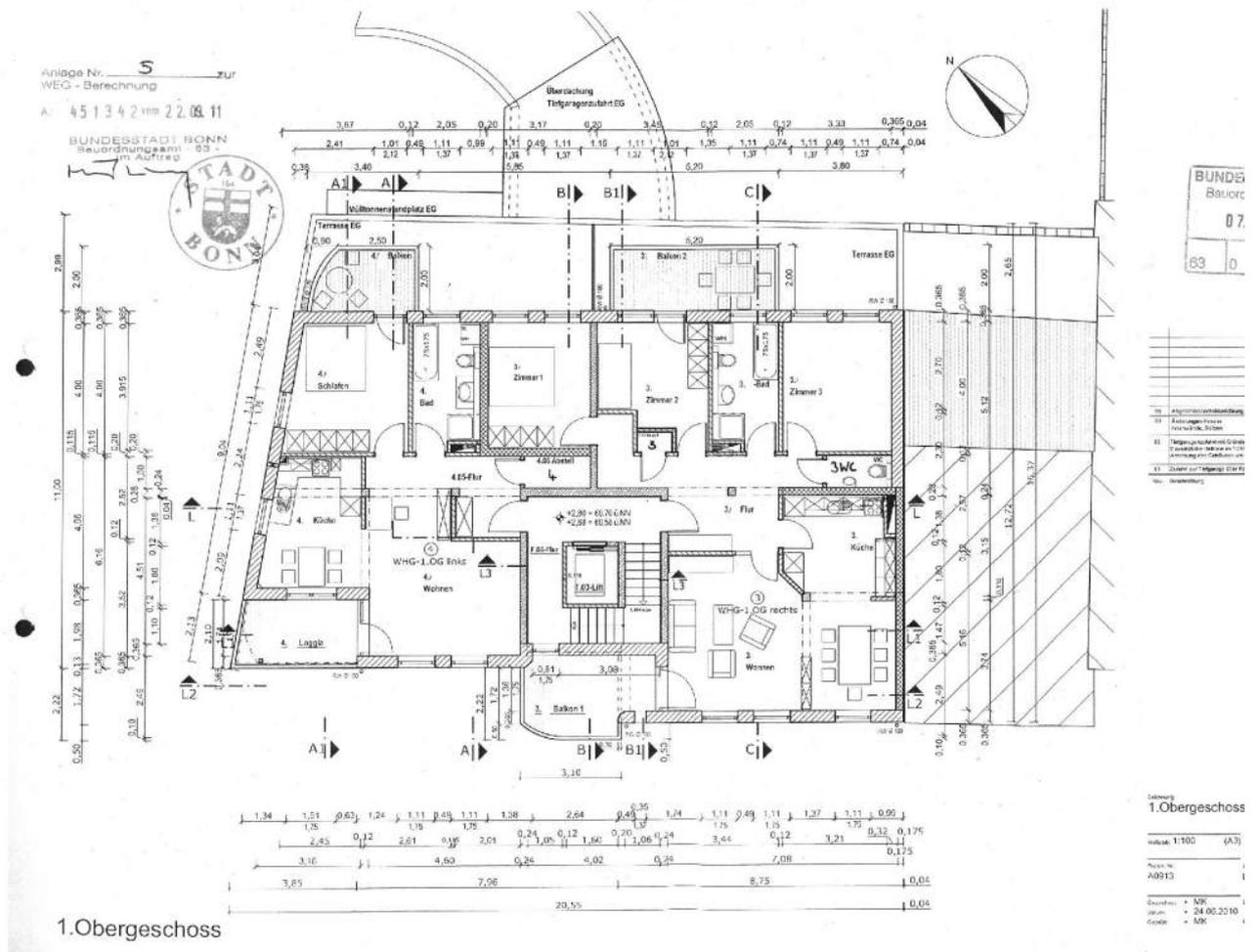
Grundriss Erdgeschoss



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 6

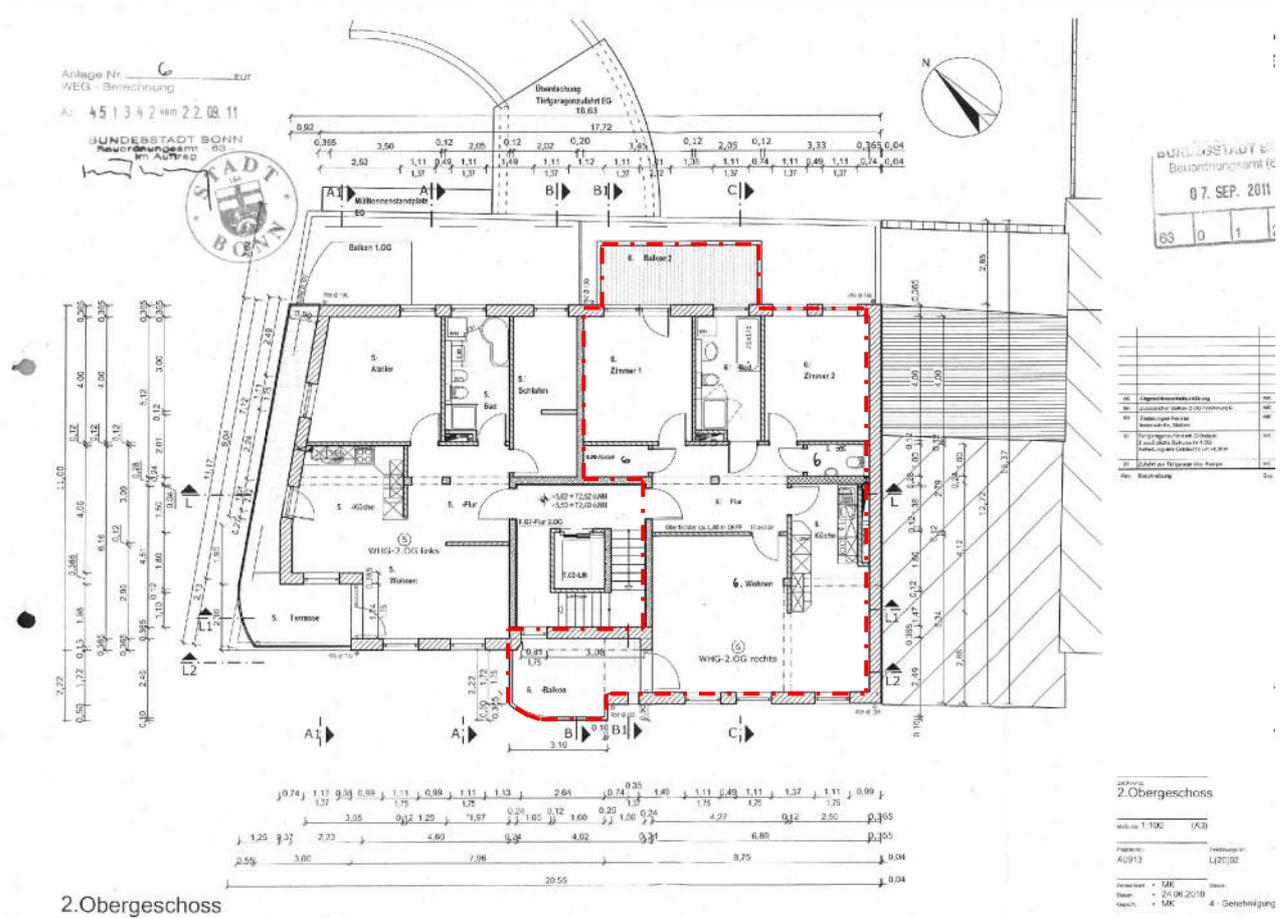
Grundriss 1. Obergeschoss



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 6

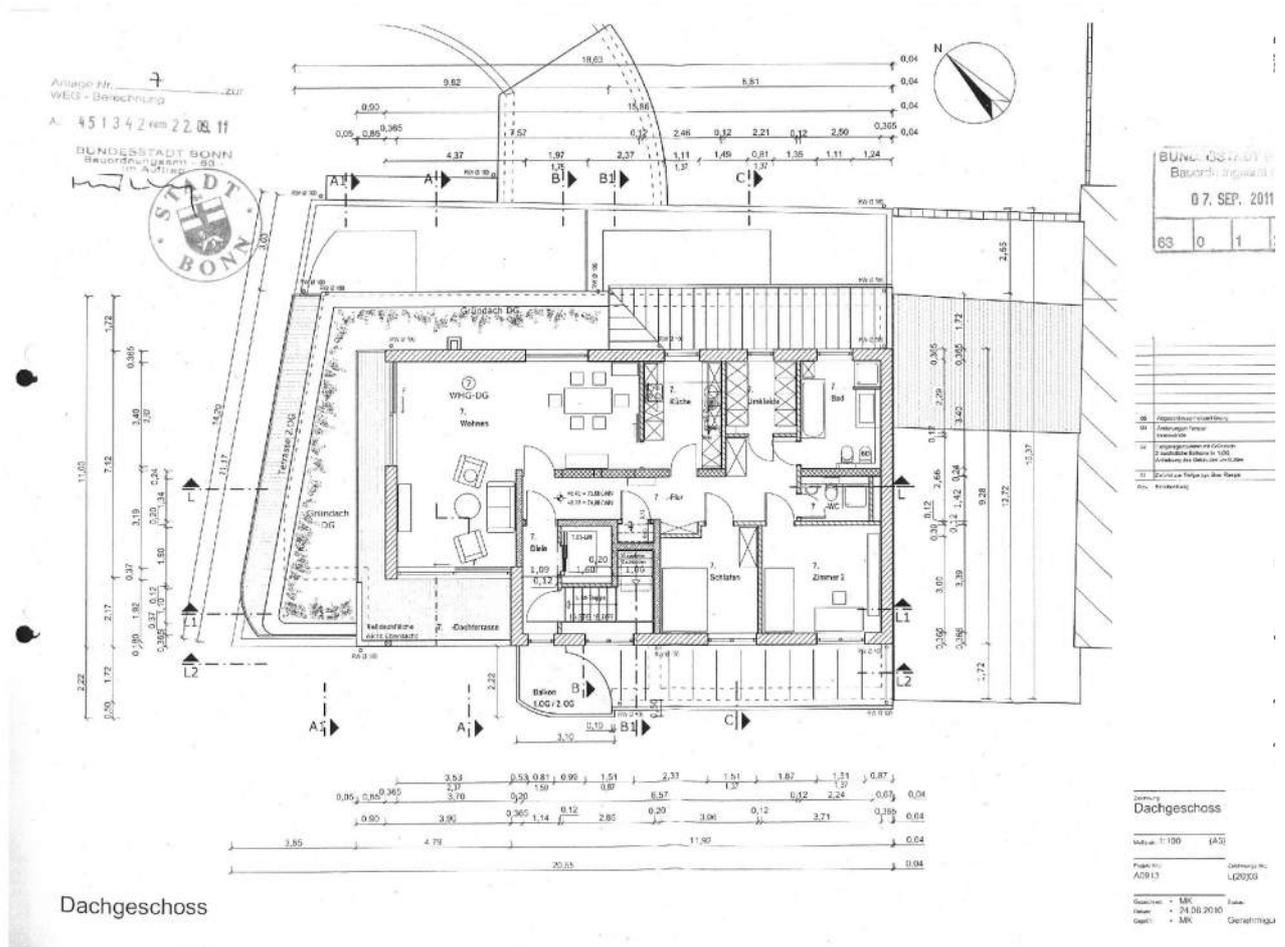
Grundriss 2. Obergeschoss Sondereigentum Nr. 6



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 6

Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

