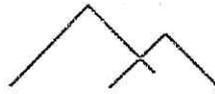


Dipl.-Ing. Petra Schotten



Strangheidgesweg 49
53347 Alfter

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

Az. des Gerichts:
023 K 022/23

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom: G17/2023
Ihr Ansprechpartner, Telefon:

Datum:
19.08.2024

Zwangsversteigerungsverfahren FHS-Besitzgesellschaft UG

- Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 12.08/09.08.2024 (Az. d. Gerichts: 023 K 022/23)
- Schreiben der FHS-Besitzgesellschaft vom 02.08.2024 mit Anlagen

Sehr geehrter Herr Schulze Hillert,

ich nehme Bezug auf das Schreiben der FHS-Besitzgesellschaft UG vom 02.08.2024 nebst Anlagen:

- Fax-Deckblatt der FHS-Besitzgesellschaft an die Stadt Bonn vom 03.08.2021 mit Schreiben von
- Dipl.-Ing. Volkmar Krause an die Stadt Bonn vom 03.08.2021
- Schreiben FHS-Besitzgesellschaft vom 28.12.2021
- Fax-Deckblatt an die Stadt Bonn vom 05.04.2022
- Schreiben der Stadt Bonn vom 19.01.2024 an die FHS-Besitzgesellschaft

In einem weiteren anhängigen Verfahren mit dem Az. d. Gerichts 023 K 023/23 wurde bereits zu den von Herrn Meister aufgeführten Punkten Stellung genommen; im Einzelnen:

Der von der Stadt Bonn mit der Bauakte zur Verfügung gestellte Schriftverkehr endet mit dem Schreiben der Ordnungsverfügung der Stadt Bonn vom 12.07.2021. In meinem Gutachten erfolgt ein entsprechender Hinweis (vgl. S. 31 des Gutachtens). Mit Schreiben der FHS vom 02.08.2024 wird nun weiterer Schriftverkehr vorgelegt, der u.a. auch über den Stichtag der Wertermittlung hinausgeht.

Unabhängig von den mit Schreiben vom 02.08.2024 übersendeten Unterlagen liegt jedoch bis zum jetzigen Zeitpunkt nach wie vor kein positiver Bescheid der Stadt Bonn bzgl. der eingereichten Unterlagen bzw. der Nachweis über die erfolgreiche Durchführung der bauaufsichtlichen Endabnahme vor. Insofern bestehen unverändert Risiken, die es im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen gilt.

Im Rahmen der Wertermittlung ist der Verkehrswert unter Zugrundelegung marktüblicher Roherträge unter Zugrundelegung einer nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit zu ermitteln, wie er sich in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ergibt (s.a. § 194 BauGB).

Herr Meister vertritt die Auffassung, dass die tatsächliche Nutzung als Boardinghouse im Gutachten ausgeklammert wird. Dies ist nicht korrekt. Diesbezüglich wird insbesondere auf Abschnitt 2.9 meines Gutachtens verwiesen.

Das konkrete Nutzungskonzept entscheidet über die Zuordnung zum Wohnen oder zur gewerblichen Beherbergung unter Berücksichtigung der baulichen Verhältnisse (siehe Abschnitt 2.9. des Gutachtens). Wie in meinem Gutachten in expliziter Weise erläutert, liegt der Baugenehmigung der Stadt Bonn keine gewerbliche Beherbergung wie im Fall eines hotelähnlichen Betriebs, sondern eine Nutzung schwerpunktmäßig zu Wohnzwecken zugrunde. In dieser Konsequenz wurde von der Stadt Bonn in 2017 daher auch bei der von Herrn Meister beantragten Nutzungsänderung – eines Mehrfamilienhauses zu einem Boardinghouse - von einer Nachtragsgenehmigung abgesehen, da aus der Antragsbegründung keine maßgeblich einzuschätzenden Nutzungs- und baulichen Änderungen hervorgingen, sondern es sich lediglich um eine Änderung der Vermietungsart als Kurzzeitmietvertrag handeln sollte (siehe S.30 des Gutachtens bzw. handschriftliche Aktennotiz der Stadt Bonn vom 27.10.2017).

Sowohl der Baugenehmigung wie auch der Teilungserklärung liegt eine Nutzung zu Wohnzwecken in abgeschlossene (Eigentums)Wohneinheiten mit zugehörigen Abstellräumen im Kellergeschoss und jeweils einem Stellplatz im Tiefgaragengeschoss zugrunde. Eine (Nachtrags)Genehmigung, die einen Entfall der Kellerabstell- und Gemeinschaftsräume etc. zum Inhalt hat, liegt der Sachverständigen nicht vor. Somit sind auch sämtliche Räumlichkeiten entsprechend der bestehenden Genehmigung herzustellen und in der Wertermittlung in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Es ist hierbei darauf hinzuweisen, dass auch in der Teilungserklärung explizit geregelt ist, dass die Wohnungseigentume grundsätzlich Wohnzwecken dienen und eine gewerbliche Nutzung der Wohnungseinheiten eine Ausnahme darstellt, dem nur ausnahmsweise, unter bestimmten Voraussetzungen zugestimmt werden kann. Somit kann eine gewerbliche Nutzung als Beherbergungsbetrieb auch in privatrechtlicher Hinsicht nicht als allgemein gültige Rechtsgrundlage und als marktüblich betrachtet werden.

Abschließend wäre an dieser Stelle noch anzumerken, dass bei Betrachtung der Nachhaltigkeit auf dem Immobilienmarkt im Fall einer unterstellten Nutzung als Beherbergungsbetrieb von einem höchstmöglichen Risiko auszugehen wäre und sich dieses - im Vergleich zur im Gutachten unterstellten Nutzung zu Wohnzwecken - auch nachteilig aufgrund eines dementsprechend hoch anzusetzenden Liegenschaftszinssatzes auswirken würde.

Bezüglich der geplanten Änderungen hinsichtlich der Tiefgaragenüberdachung, Dachbegrünung etc. ist anzumerken, dass der zur Verfügung gestellte Schriftverkehr zeigt, dass es sich hierbei um einen noch nicht abgeschlossenen Prozess handelt, der sich zwischenzeitlich über einen Zeitraum von rd. 3 Jahren erstreckt. Eine aktuelle Genehmigung über die geplanten Änderungen liegt offensichtlich noch nicht vor, so dass auch in diesem Fall von der Genehmigungslage auszugehen und im Rahmen der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen ist. Dies ist im vorliegenden Gutachten in angemessener Weise erfolgt.

Herr Meister moniert im weiteren, dass die Quadratmeterzahl im Gutachten nicht zutreffend sind. Dies ist nicht korrekt. Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung das bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Absatz 2 ImmoWertV) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten

Modellansätze zu beachten (vgl. § 10 Absatz 1 ImmoWertV). Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind hierbei entsprechend der Wohnflächenverordnung in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzusetzen. Unabhängig hiervon rechtfertigt die Ausrichtung und Ausstattung von Balkon bzw. Terrasse auch unter Zugrundelegung der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) keinen höherwertigen Zuschlag. Darüber hinaus sind gem. § 3 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) die Grundflächen nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Im Gutachten wurde bei der Ermittlung der Wohnfläche ein entsprechender Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. Soweit aus der vorgelegten Bauakte mit den Grundrissen der Baugenehmigung vom 12.04.2011 einschließlich Nachtragszeichnung vom 10.08.2011 bzw. der Teilungserklärung vom 22.09.2011 hervorgeht, beziehen sich die Wohnflächenangaben von Herrn Meister auf die Rohbaumaße. Ein Putzabschlag wäre daher von der von Herrn Meister genannten Quadratmeterzahl grundsätzlich noch zum Abzug zu bringen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte stimmt der ermittelte Wert im Gutachten mit den Angaben in der Bauakte sowie den von Herrn Meister aktuell übersendeten Flächenangaben hinreichend überein.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass trotz zahlreicher Terminangebote an Herrn Meister sowie Einräumung weiterer Fristverlängerungen zugunsten Herrn Meister keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, da sämtliche angebotenen Termine kurzfristig von Herrn Meister abgesagt wurden bzw. weder Herr Meister noch ein Vertreter zu den anberaumten Ortsterminen erschienen ist und mir somit nur eine Außenbesichtigung möglich war. Auf die Nachteile einer fehlenden Innenbesichtigung wurde Herr Meister von mir deutlich hingewiesen.

Das Vorliegen eines fehlerhaften Verfahrens ist daher aus meiner Sicht nicht festzustellen.

Die in den Schreiben aufgeführten Punkte weise ich damit ausdrücklich zurück.

Unabhängig hiervon stehe ich für die Durchführung einer Innenbesichtigung selbstverständlich auch weiterhin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Petra Schotten