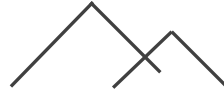


Dipl.-Ing. Petra Schotten



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: 10.07.2024
Az.: G01-2024

GUTACHTEN (Internetversion)

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

6,45/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Langer Grabenweg 19, 21, 23, verbunden mit **Sondereigentum** an der Wohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz sowie Terrasse im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 07.05.2024 ermittelt mit

rd. 257.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

023 K 031/23

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage.....	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Teilungserklärung	14
2.5	Privatrechtliche Situation	16
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
2.6.2	Bauplanungsrecht	22
2.6.3	Bauordnungsrecht	24
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	25
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	25
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	26
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	26
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	26
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus	27
3.2.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	29
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	30
3.2.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	31
3.2.4	Zustand des Gemeinschaftseigentums	31
3.3	Außenanlagen	35
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 und dem Abstellraum Nr. 2	35
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	35
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	37
3.4.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	38
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	39
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	41
5	Dauernutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht.....	41
5.1	Abt. II/1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die Stadt.....	41
5.1.1	Bewilligung UR.-Nr. 117/1977 vom 26.01.1988 (Auszug)	41
6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	43
6.1.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	43
6.1.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	43

6.1.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	43
6.1.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	44
7	Verkehrswert	45

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekte:	6,45/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 2
Kurzbeschreibung:	Bei der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum handelt es sich um eine Wohneigentumsanlage, bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 16 Wohnungen und 16 Pkw-Einstellplätzen in der Tiefgarage. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 2 befindet sich im Haus 19 mit Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum, Terrasse und Sondernutzungsrecht an dem im Teilungsplan näher bezeichneten Garten sowie einem Tiefgaragenstellplatz Nr. 2. Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand des Wohnhauses mit dem zu bewertenden Sondereigentum ist dem Alter entsprechend normal. Für Teilbereiche des Gemeinschafts- und Sondereigentums besteht Renovierungs- und Instandhaltungsbedarf.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Friesdorf Blatt 2152, 6,45/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Friesdorf, Flur 2 Flurstück 2296, Gebäude- und Freifläche, Langer Grabenweg 19, 21 23, groß: 13,75 a verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz sowie Terrasse im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.
Wertermittlungstichtag:	07.05.2024 (Ortstermin)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1989
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 66 m ²
Grundstücksgröße:	ges. 1.375 m ²
Anteiliger Bodenwert:	rd. 96.000 €
Mietverhältnisse:	eigengenutzt
Hausgeld:	Sondereigentum Nr. 2, rd. 240 €/Monat
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Beitrags-/abgabefrei
Baulasten:	Belastende Baulasten: • Verpflichtung zur Bebauung mit mindestens 50% der Nutzfläche zu Wohnzwecken. • Verpflichtung zur Grenzbebauung. Begünstigende Baulast: • GFZ-Baulast zu Gunsten des Grundstücks mit dem zu bewertenden Sondereigentum.
Altlasten:	Keine.

vorl. Ertragswert, rd.	283.000,00 €
vorl. Ertragswert/Rohertrag:	30,20
vorl. Vergleichswert, rd.	268.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), rd.	-20.000,00 €
Ertragswert, rd.	263.000,00 €
Vergleichswert, rd.	248.000,00 €
Verkehrswert, rd.	257.000,00 €
Verkehrswert/Wohnfläche, rd.:	3.868 €/m²Wfl.

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

II/1:	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die Stadt Bonn.	Werteinfluss, anteilig = 3.000 €
-------	---	----------------------------------

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekte: 6,45/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz sowie Terrasse.

Objektadresse: Langer Grabenweg 19, 53175 Bonn

Grundbuch- und Katasterangaben: Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Friesdorf Blatt 2152, lfd. Nr. 1

6,45/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Friesdorf, Flur 2 Flurstück 2296, Gebäude- und Freifläche, Langer Grabenweg 19, 21, 23, groß: 13,75 a verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz sowie Terrasse im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt (Blätter 02151 bis 02166) angelegt; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Es bestehen Sondernutzungsrechte.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 25. September 1989 Bezug genommen.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

Grundbuch von Friesdorf Blatt 2152, Auftragseingang vom 17.01.2024

Eigentümer: 1. xxx
2. xxx
Verfahrensbevollmächtigter:

xxx

Mieter: Eigengenutzt durch eine Eigentümerpartei.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

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

Wertermittlungstichtag: 07.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

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

Qualitätstichtag: 07.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 07.05.2024

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:	• xxx • xxx • xxx • die Sachverständige
Amtliche Hausnummer:	53175 Bonn, Langer Grabenweg 19
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Kein Zubehör oder gewerbliches Inventar vorhanden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug Blatt 2152 vom 12.01.2024 (letzte Änderung am 11.07.2023) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Übersichtskarte • Stadtplanausschnitt • Aktueller Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 • Amtliche Bauakte der Stadt Bonn • Teilungserklärung vom 25.09.1989 (UR.Nr. 2653/1989); • 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: xxx

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 14.12.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts, Grundbuch von Friesdorf Blatt 2152 (Sondereigentum Nr. 2), zu erstellen.

Es wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter der Versteigerungsobjekte gebeten. Das auf dem Objekt befindliche Zubehör sollte ebenfalls mitangegeben werden. Die Parteien wurden per Schreiben vom 13.03.2024 über den am 16.04.2023 geplanten Ortstermin unterrichtet, der auf Wunsch der Beteiligten auf den 07.05.2024 verschoben wurde. Am 07.05.2024 konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Versteigerungsobjekts durchgeführt werden.

Hinweis:

Einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Internet wurde nicht zugestimmt.

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) Ortsteil Hochkreuz (2.038 Einwohner) im Stadtbezirk Bad Godesberg (ca. 77.393 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 39,3 km entfernt) Bonn (ca. 2,5 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 63,9 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Rheinaue, A562 (ca. 1,2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bonn Hbf (ca. 4,8 km entfernt) Bonn-Oberkassel Bf (ca. 1,9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 19,8 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

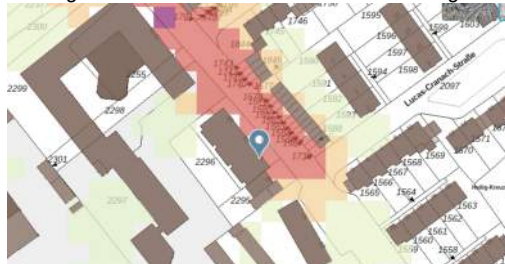
Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk „Bad Godesberg“ im Ortsteil „Hochkreuz“, der geprägt ist durch seine Lage zwischen der Bonner City und Bad Godesberg einerseits sowie der Nähe zum Staatsforst Kottenforst mit Venusberg und dem Rhein mit Rheinauenpark andererseits:

Die südwestliche Hälfte des Ortsteils befindet sich in der Gemarkung Friesdorf; die zur Rheinaue gehörende nordöstliche Hälfte entlang des Rheins liegt in der Gemarkung Plittersdorf. Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Straße „Langer Grabenweg“, einer mäßig befahrenen Durchgangsstraße, die sich in der Gemarkung Friesdorf befindet, nur wenige Minuten von der Rheinaue entfernt.

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 näherer Entfernung. Neben den Wohnungen der rd. 2.000 Einwohner befinden sich in Hochkreuz heute mehrere Bundesministerien, Bundesbehörden und Botschaften (u.a. das Bundesministerium für Bildung und Forschung in den Kreuzbauten). Insbesondere die Zentralen von Telekom, Post, Deutsche Welle, das Forschungszentrum Caesar, der UN-Campus sowie die Unternehmen Aktion Mensch und Tank & Rast haben ihren Sitz in Hochkreuz, wenige Minuten von der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum entfernt. Durch den gut ausgebauten ÖPNV besteht eine zügige Verbindung nach Bonn und Köln. Über mehrere S-Bahn- und Buslinien bestehen Direktverbindungen zum Bonner Hauptbahnhof und in die Bonner Innenstadt.

Beeinträchtigungen:

Auszug Lärmkarte: Straßenverkehr im 24 h-Pegel



Legende



Das Bewertungsobjekt befindet sich an der Straße „Langer Grabenweg 19“.

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 straßenseitig zugewandten Seite einen erhöhten Lärmpegel von 65 dB(A) bis 70 db(A) (24h-Pegel) auf. Gartenseitig ist kein erhöhter Lärmpegel ausgewiesen¹.

Darüber hinaus sind keine beeinträchtigenden Lärmpegel verzeichnet.

¹ siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal):
Nachtpegel infolge Straßenverkehr: straßenseitig 60 bis 65 dB(A);

Beurteilung der Lage:



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 entlang der Straße „Langer Grabenweg“ befindet sich im Übergangsbereich zwischen zwei guten Wohnlagen (12 Punkte bis 14 Punkte). Die Wohnlage wird mit 13 Wohnlagenpunkten als angemessen eingeschätzt.

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

Überwiegend offene II-geschossige Bebauung mit dem Charakter eines Wohngebiets.

Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar ist das Grundstück eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Gemarkung Friesdorf

Flur 2 Grundstücksgröße

Flurst.-Nr. 2296

1.375 m²

Bemerkung:

Rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Die Liegenschaft befindet sich an der Durchgangsstraße „Langer Grabenweg“, die in beiden Richtungen befahrbar ist.

Straßenausbau:

Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, Stellplätze bzw. Parkbuchten im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt vorhanden;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Es besteht eine Verpflichtung zur Grenzbebauung auf der Grenze zum Nachbargrundstück „Gemarkung Friesdorf, Flur 2, Flurstück 2295“ sowie zur Duldung der entsprechenden Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück. Im Weiteren wird auf Abschnitt 2.6.1 und dem Inhalt der entsprechenden Baulast vom 22.12.1987 (Baulastenblatt Nr. 128, Seite 2) 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 des Amtes für Umwelt/Verbraucherschutz und Lokale Agenda vom 09.07.2024 ist das Flurstück 2296 (Flur 2, Gemarkung Friesdorf), Langer Grabenweg 19, 21 und 23 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 gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Datum vom 25. September 1989 in insgesamt 16 Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, dass mit 16 Miteigentumsanteilen jeweils ein Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung mit Kellerraum und an einem bestimmten Pkw-Einstellplatz in der Tiefgarage verbunden ist. Insgesamt handelt es sich bei der Wohneigentumsanlage um 3 in Reihe errichtete Vier- und Sechsfamilienhäuser. Die Wohnungen verfügen über Wohnflächen in einer Größe von rd. 41 m² bis rd. 90 m²Wfl.

Linkes Endhaus: Sechsfamilienhaus

- WE Nr. 1 und WE Nr. 2 (EG)
- WE-Nr. 7 und WE Nr. 8 (OG)
- WE Nr. 13 und WE Nr. 14 (DG)

Mittelhaus: Vierfamilienhaus

- WE Nr. 3 und WE Nr. 4 (EG)
- WE-Nr. 9 und WE Nr. 10 (OG und DG)

Rechtes Endhaus: Sechsfamilienhaus

- WE Nr. 5 und WE Nr. 6 (EG)
- WE-Nr. 11 und WE Nr. 12 (OG)
- WE Nr. 15 und WE Nr. 16 (DG)

Die Pkw-Einstellplätze Nr. 1 bis Nr. 16 befinden sich im Tiefgaragengeschoss.

Sondernutzungsrechte:

Den Eigentümern der Wohnungen Nr. 9 und Nr. 10 wurde das Sondernutzungsrecht an dem jeweiligen dieser Wohnung vorgelagerten Abstellraum im Dachgeschoss zugewiesen.

Darüber hinaus bestehen Sondernutzungsrechte an Gartenflächen, die jeweils den Eigentümern der Erdgeschosswohnungen Nr. 1 bzw. Nr. 6 eingeräumt wurden:

Dem Eigentümer der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 wird das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der hinter der Terrasse gelegenen Gartenfläche zugewiesen, welche in dem als Anlage IV beigefügten Plan mit den Buschstaben K-L-M-N-K umschrieben und mit der Nr. 2 gekennzeichnet ist.

Die Teilungserklärung (UR-Nr. 2653/1989 Z vom 25. September 1989) enthält im Wesentlichen übliche Regelungen. Es wird jedoch explizit auf nachfolgende Inhalte der Teilungserklärung hingewiesen:

- Die Sondereigentumseinheiten dienen ausschließlich Wohnzwecken. Eine andere Nutzung, insbesondere zur Ausübung eines Gewerbes oder als freiberufliche Praxis oder als Büro, bedarf eines Beschlusses einer Mehrheit von 3/4 aller Wohnungs- und Teileigentümer.
- Das Wohnungseigentum kann ganz oder teilweise vermietet oder verpachtet werden und ist in diesem Fall dem Verwalter anzuzeigen.
- Bauliche Veränderungen in und an Räumen, die im Sondereigentum stehen, wie Um-, An- und Einbauten und deren spätere Beseitigung sowie größere Installationen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, wie auch die Instandhaltung des inneren Fensterrahmens, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

- Bauliche Veränderungen oder Erneuerungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen sowie Erweiterungen des Sondereigentums unter Inanspruchnahme von gemeinschaftlichem Eigentum können von der Eigentümerversammlung mit einer 3/4 Mehrheit beschlossen werden.
- Alle Maßnahmen, die erforderlich sind, die Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Wert zu erhalten, dem gestiegenen Lebens- und

Wohnstandard anzupassen, einer zweckmäßigen Betriebsführung zu dienen und/oder infolge ihres technischen Fortschritts auf den modernsten Stand der Technik zu bringen und zu erhalten, gehören zu den Angelegenheiten der ordnungsgemäßen Verwaltung und können mit einfacher Mehrheit von der Eigentümerversammlung beschlossen werden. Alle Wohnungseigentümer haben die Kosten gemeinsam zu tragen.

- Der Verwalter ist berechtigt, in zeitlichen Abständen von sechs Monaten nach vorheriger Anmeldung den Zustand der Wohnung auf Instandhaltungsarbeiten und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindliche Teile des gemeinschaftlichen Eigentums überprüfen zu lassen. Aus wichtigem Grund ist die Überprüfung auch sonst zulässig.
- Abweichend von und ergänzend zu der gesetzlichen Regelung wird bestimmt: Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungseigentums liegen auch vor, wenn ein Wohnungseigentümer mit der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Lasten- und Kostentragung länger als 3 Monate und (zum damaligen Zeitpunkt) mit mindestens 500 DM in Verzug ist.

Im Übrigen wird auf die Teilungserklärung vom 25. September 1989 sowie auf Abschnitt 3.5 des Gutachtens verwiesen.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt für das Grundbuch von Friesdorf Blatt 2152 ein Grundbuchauszug vom 12.01.2024 mit letztem Eintrag vom 11.07.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die Stadt Bonn. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. Januar 1988 am 1. Februar 1988 in Blatt 02043 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 9. März 1990.

lfd. Nr. 2: gelöscht;

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 31/23). Eingetragen am 11.07.2023.

zu lfd. Nr. 1

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die Stadt Bonn.

Siehe hierzu Abschnitt 5.0 des Gutachtens.

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

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

Bodenordnungsverfahren:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen oder (z.B. begünstigende) Rechte sind 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 der Stadt Bonn vom 12.03.2024 wird bestätigt, dass auf dem oben genannten Flurstück Baulasten unter der Baulasterklärung Nr. 1228 (Seite 1 bis Seite 3) eingetragen sind:

Baulastenblatt Nr. 1228, Seite 1 vom 19.11.1987

- Belastete Grundstücke: Gemarkung Friesdorf, Flur 2, Flurstücke 2255 sowie Flurstücke 2295, 2296, 2297 (*entsprungen aus Flurstück 2254*)

Auszug:

„Es ist beabsichtigt, auf einer Teilfläche der Grundstücke Bonn-Friesdorf, Langer Grabenweg, Gemarkung Friesdorf, Flur 2, Flurstücke 1864, 2254 und 2255, ein Verwaltungsgebäude mit Wohnungen sowie mehrere Einfamilienhäuser zu errichten. Diese Teilfläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8019-50 vom 21.11.1986, der für den Bereich zur Straße „Langer Grabenweg“ ein allgemeines Wohngebiet aufweist. Der daran anschließende rückwärtige Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Dies vorausschickend bewilligen die Eigentümer der vorgenannten Baulastgrundstücke die Eintragung folgender Baulast gemäß § 78 BauO NW:

Es wird gegenüber der Bauordnungsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, bei einer Bebauung der Baulastgrundstücke im allgemeinen Wohngebiet mindestens 50% der insgesamt vorgesehenen Nutzfläche für Wohnzwecke vorzusehen.

(...)

Der amtliche Lageplan des öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs Pilhatsch vom 24.07.1987 sowie die darin grün umrandete Baulastfläche ist Bestandteil dieser Eintragung.“

Hinweis zu Baulastenblatt Nr. 1228, Seite 1 vom 19.11.1987

Der hierdurch bedingte Werteinfluss für das zu bewertende Grundstück wird in den Wertermittlungsansätzen in angemessener Höhe berücksichtigt.

Baulastenblatt Nr. 1228, Seite 2 vom 22.12.1987

- Belastete Grundstücke: Gemarkung Friesdorf, Flur 2, Flurstücke 2255 sowie Flurstücke 2295, 2296, 2297 (entsprungen aus Flurstück 2254)

Auszug:

Es ist beabsichtigt, das Grundstück Bonn-Friesdorf, Langer Grabenweg, Gemarkung Friesdorf, Flur 2, Teil

aus Flurstück 2254 zum Zwecke einer Reihenhausbauung zu teilen. Da der für dieses Gebiet geltende Bebauungsplan Nr. 8019-50 hier eine offene Bauweise ausweist, entsteht hierdurch eine nicht zulässige Grenzbebauung.

Laut notarieller Bescheinigung vom 16.11.1987 ist eine Teilfläche aus dem Flurstück 2254 an die Strabag-Bau-Aktiengesellschaft veräußert worden. Als Eigentümer des Baulastengrundstücks bewilligt dieser daher die Eintragung einer Baulast gem. §§ 6 und 78 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW 1984 S. 419):

Wir übernehmen gegenüber der Bauordnungsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, bei einer Bebauung des Baulastengrundstückes Bonn-Friesdorf, Langer Grabenweg 17, Gemarkung Friesdorf, Flur 2 Teil aus 2254, ein Einfamilienreihenhaus zu errichten, wobei die Grenzbebauung auf der im Lageplan des öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs Pilhatsch vom 20.07.1987 eingetragenen neuen Grenze zu erfolgen hat. Darüber hinaus wird die Verpflichtung übernommen, die entsprechende Grenzbebauung auf dem neu zu bildenden Nachbargrundstück zu dulden und jede Maßnahme zu unterlassen, die geeignet wäre, die Grenzbebauung zu beeinträchtigen.

Die Verpflichtung zur Grenzbebauung gilt auch für eine eventuelle Bebauung auf dem neu zu bildenden Grundstücksteil. Bezüglich der gesamten geplanten Reihenhausszeile wird darüber hinaus die Verpflichtung übernommen, sich in Trauf- und Firsthöhe anzugleichen.

(...)

Der Lageplan des öffentlich-bestellten Vermessungsingenieurs Pilhatsch vom 20.07.1987 sowie die darin eingetragene Bebauung bzw. neue Grenzlinie ist Bestandteil dieser Eintragung.“

Hinweis zu Baulastenblatt Nr. 1228, Seite 2 vom 22.12.1987

Wie der Baulastenblatt zu entnehmen ist, ist die

Übernahme der gegenseitigen Verpflichtung der beiden benachbarten Grundstücke, Flurstück 2295 und Flurstück 2296 (*beide nach Teilung aus Flurstück 2254 stammend*), die jeweilig geplante Bebauung an der gemeinsamen neuen Grenze zu errichten und darüber hinaus die Grenzbebauung des jeweiligen Nachbargrundstücks zu dulden, eine wesentliche Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens.

Der aus einer Grenzbebauung resultierende Werteeinfluss wird im Ansatz der Eingangsgrößen der Wertermittlung in angemessener Höhe berücksichtigt. Eine darüberhinausgehende Berücksichtigung erfolgt nicht.

Baulastenblatt Nr. 1228, Seite 3 vom 14.12.1988

- Belastete Grundstücke: Gemarkung Friesdorf, Flur 2, Flurstücke 2298, 2299, 2297, 2255
- Begünstigtes Grundstück: Gemarkung Friesdorf, Flur 2, Flurstücke 2296

Auszug Anfang:

„Im Grundbuch von Friesdorf, Blatt 02071 ist als Eigentümer der o.a. Grundstücke – nachfolgend Baulastengrundstück genannt – die Hamburg-Mannheimer Sachversicherung AG in Hamburg, eingetragen.

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

Für das Bauvorhaben auf dem Baugrundstück Bonn-Friesdorf, Langer Grabenweg, Gemarkung Friesdorf, Flur 2, Flurstück 2296, fehlt eine Geschossfläche von 198 qm. Diese Fläche wird auf dem Nachbargrundstück (Baulastengrundstück) zur Verfügung gestellt. Im Falle einer Bebauung des Baulastengrundstückes ist diese Fläche bei der Errechnung der möglichen Geschossfläche des Baulastengrundstückes von der anrechenbaren Fläche in Abzug zu bringen.

Der Lageplan vom 15.9.1988 ist Bestandteil der Eintragung.“

Auszug Ende

Hinweis zu Baulastenblatt Nr. 1228, Seite 3 vom 14.12.1988:

Das Bauvorhaben entsprach nicht den baurechtlichen Bestimmungen, da gem. Bauakte die Geschossflächenzahl (GFZ) entgegen der Ausweisung im Bebauungsplan ($GFZ = 0,75$) um $198 \text{ m}^2 = 19,2 \%$ überschritten wurde. Mit Eintragung einer GFZ-Bulast zu Lasten des Nachbargrundstücks konnte demnach der baurechtliche Verstoß geheilt und die Baugenehmigung erteilt werden.

Der hierdurch bedingte Wertvorteil für das zu bewertende Grundstück wird in den Wertermittlungsansätzen in angemessener Höhe berücksichtigt.

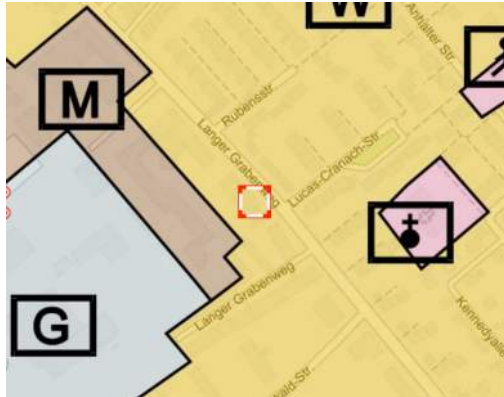
Darüber hinaus gehende Baulasten existieren nach Auskunft der Stadt Bonn nicht.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:



Das Grundstück mit den beiden Bewertungsobjekten ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt und grenzt unmittelbar süd-westlich an gemischte Bauflächen.

Festsetzungen im Bebauungsplan:



Für den Bereich der Liegenschaft mit dem Bewertungsobjekt ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Langer Grabenweg“, B-Plan 8019-50 vom 21.11.1986 vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:

WA	= Allgemeines Wohngebiet
II	= 2-geschossig
o	= offene Bauweise
GRZ	= Grundflächenzahl 0,4
GFZ	= Geschossflächenzahl 0,75
Dachform	= Sattel- oder Walmdach

Es sind Baugrenzen angegeben.

Textliche Festsetzungen, u.a.:

- Im Mischgebiet sind nur Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltungen zulässig.
- Versorgungsfläche
Im Plangebiet ist eine Trafostation einzurichten. Der genaue Standort und die Größe dieser Station ist zwischen den Grundstückseigentümern und dem Versorgungsträger (RWE) abzustimmen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Die Begünstigten der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines beschränkten Personenkreises zu belastende Fläche sind die

jeweiligen Eigentümer, Mieter und Pächter der durch diese Fläche erschlossenen Gebäude, Garagen und Stellplätze.

- Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in Tiefgaragen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagengeschosse sind unzulässig.

Anmerkung:

Die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen befanden sich ursprünglich überwiegend im Eigentum der Stadtwerke Bonn; wurden jedoch nicht mehr benötigt. Im damaligen Rahmenplanentwurf für das ehemalige Parlaments- und Regierungsviertel Bonn wurden daher für diese Bereiche nur Wohn- und Bürobauten vorgegeben. Die zukünftige Bebauung sollte dabei neben ihrer eigentlichen Funktion als Wohn- und Bürobereich auch eine Abschirmfunktion des Betriebshofs gegenüber dem östlich angrenzenden Wohnviertel bieten. Während entlang des Langer Grabenweges eine II-geschossige, in offener Bauweise zu errichtende Bebauung das Bild einer lockeren Wohnbebauung zeigen soll, wurde im westlichen Bereich zur Grenze des Betriebshofes hin eine II-geschossige, geschlossene Bebauung mit einer überwiegend bürolichen Nutzung vorgesehen. Als Art der baulichen Nutzung wurde daher entlang des Langer Grabenweges „Allgemeines Wohngebiet“ und zum Betriebsgelände hin „Mischgebiet“ festgelegt.

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen und auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

- Bauantrag Az. 420399 vom 08.08.1988: Wohnbebauung „Langer Grabenweg“
 - Teilbaugenehmigung Az. 420399 vom 28.11.1988: „Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einer Tiefgarage: Erstellung der Fundamente“
 - Zusicherung einer Baugenehmigung Az. 420399 vom 19.12.1988: „Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einer Tiefgarage“
 - Baugenehmigung Az. 420399 vom 30.01.1989: „Errichtung eines Mehrfamilienhauses und einer Tiefgarage“
 - Nachtrag Nr. 1 Zusicherung einer Baugenehmigung Nr. 420399 vom 29.05.1989: Nachtrag für Wohnung 12 und 16 (Grundrissänderung), Verbindung der beiden Wohnungen durch einen innenliegenden Treppenaufgang.
 - Bescheinigung vom 30.08.1989 über die Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus
 - Bescheinigung des Bezirksschornsteinfegermeisters vom 15.11.1989.
 - Bescheinigung vom 23.11.1989 über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung
-
- Bescheinigung der Abgeschlossenheit vom 26.06.1989

Hinweis:

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Liegenschaft (Gemarkung Friesdorf, Flur 2, Flurstück 2296) mit dem zu bewertenden Sondereigentum liegt an den Erschließungsanlage Langer Grabenweg. Nach Schreiben der Stadt Bonn vom 26.01.2024 wird mitgeteilt, dass

- ein Erschließungsbeitrag nach den §§127ff. BauGB nicht zu zahlen ist. Über die Höhe kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden.
- 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 Wertermittlungstichtag der erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Zustand zugrunde gelegt.

Hinweis:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um das Sondereigentum Nr. 2, einer Zwei-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse und Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche. Zu der Wohnung gehört der Abstellraum Nr. 2 im Kellergeschoss und ein Pkw-Einstellplatz Nr. 2 in der Tiefgarage.

Vermietungssituation:

Zum Wertermittlungsstichtag besteht kein Mietverhältnis. Wohnung und Stellplatz werden zum Stichtag von einem der beiden Eigentümer eigengenutzt.

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 hat². 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.

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

Hinweis:

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus

Bei der im Ursprung Ende der 80er Jahren errichteten Wohnanlage handelt es sich um eine Wohnanlage, bestehend aus 3 Reihen-Mehrfamilienhäuser (Haus Nr. 19 bis Haus Nr. 21) mit gemeinsamen Keller- und Tiefgaragengeschoss.

Das Keller- bzw. Parkgeschoss wurde so ausgeführt, dass neben den Kellerabstell- und Gemeinschaftsräumen der Wohnungseigentümer auch die insgesamt 16 nachzuweisenden Pkw-Stellplätze untergebracht sind. Eine Zu- und Ausfahrtsmöglichkeit der Stellplätze in der Tiefgarage besteht über eine Rampe, die auf die Straße „Langer Grabenweg“ führt. Die Tiefgarage ist durch ein elektrisches Sektionaltor geschützt.

Die vertikale und horizontale Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über das zentral gelegene Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im Erdgeschoss rechts im Haus Nr. 19.

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

- Reihendhaus mit insgesamt 6 Wohnungen
- Zweispänner
- 2-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- Keller- /Tiefgaragengeschoss
- Satteldach als oberer Dachabschluss des Wohnhauses;

Baujahr:

ca. 1989

Modernisierungsmaßnahmen:

Bis auf kleinere Reparaturen im Rahmen der Instandhaltung sind nach Auskunft der Hausverwaltung zum Wertermittlungstichtag keine größeren Modernisierungsmaßnahmen bekannt und zur Zeit auch nicht geplant.

Energieeffizienz:

Seitens der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis (Auswertung des Energieverbrauchs) mit Datum vom 12.12.2018 für die Mehrfamilienhäuser „Langer Grabenweg 19 bis 23“ zur Verfügung gestellt. U.a. sind nachfolgende Daten

dem Energieausweis zu entnehmen:

Gebäude:

- Baujahr des Gebäudes: 1989 (*dies entspricht dem Jahr der Fertigstellung und Inbenutzungsnahme*)
- Baujahr des Wärmeerzeugers: 1989
- Anzahl der Wohnungen: 16
- Gebäudenutzfläche (A_N): 1.246,80 m²
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Leichtes Erdgas (L-Gas)
- Art der Lüftung: Fensterlüftung

Energieverbrauchskennwert:

- Endenergieverbrauchskennwert MFH: 109 kWh/(m²a)
- Primärenergieverbrauch: 120 kWh/(m²a)
- Effizienzklasse D
- Klimafaktor 1,21

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

- Dach/oberste Geschossdecke:
Prüfung der Dämmung des Daches.
- Oberste Geschossdecke:
Prüfung der Dämmung der obersten Geschossdecke.
- Außenwand:
Prüfung der Dämmung der Außenwand.
- Fenster:
Prüfung der energetischen Qualität der Fenster.
- Kellerdecke/unterer Gebäudeabschluss:
Prüfung der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.
- Heizungsanlage:
Prüfung der Erneuerung der Heizungsanlage.

Darüber hinaus wurden keine Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung gemacht.

Hinweis:

Der überwiegend altersentsprechende bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses mit dem Bewertungsobjekt entspricht nicht den erhöhten, energetischen Anforderungen des zum Stichtag geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Im Gutachten werden die dem Baujahr

entsprechenden Wärmeschutzanforderungen und eine der Bauweise entsprechende übliche energetische Qualität zugrunde gelegt, die in den Wertermittlungsansätzen eine entsprechende Berücksichtigung findet.

Ein darüber hinausgehender Abschlag erfolgt nicht.

Außenansicht: Putzfassade; Sockelbereich mit Klinkervorsatzschale

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Fundamente aus Beton bzw. Stahlbeton (gem. statischen Erfordernissen)
Keller-/Tiefgaragengeschoss:	Stahlbeton B25, Mauerwerk nach statischem Erfordernis;
Umfassungswände in Obergeschossen:	Mauerwerk nach statischem Erfordernis;
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, schwimmender Estrich;
Treppenhaus:	Geschosstreppen: Stahlbetonläufe und Stahlbetonstufen mit Terrazzobelag; Treppengeländer aus Metallstab, gestrichen, mit aufgesetztem Rohrprofil als Handlauf, gestrichen; Treppenhauswände: Rauputz gestrichen.
Hauseingangsbereich /Türen:	Hauseingangstür: Metallrahmen mit Lichtausschnitten (Doppelisolierverglasung, vermutlich aus dem Baujahr) und einseitig angeordnetem, feststehendem Seitenelement mit Lichtausschnitten, Klingeltafel und Briefkastenanlage; Wohnungseingangstüren: Holzzargen mit Türblättern aus Holz, kunststoffbeschichtet, weiß; mit Türspion; Tiefgarage: Sektionaltor (aus dem Baujahr) automatisch, u.a. mit Schlüsseltaster, Zugschalter innen;

	Kellertüren: Holz- bzw. Metalltüren, Stahlzargen (FH-Türen) lackiert;
Dach:	Wohnhaus: Satteldachkonstruktion mit Dachgauben; Dachsteineindeckung und Glasausfachung im Bereich des Treppenhauses, Dachrinnen und Regenfallrohren aus Zinkblech;
	Tiefgarage: Unterhalb der Außenbereichsflächen (z.B. Teilbereich als Flachdach, Nutzung als Terrasse und Grünanlage;
Kellergeschoss/Tiefgarage:	Kellergeschoss mit Gemeinschaftsräumen: Bodenbelag: Estrich, Fliesen in der Waschküche, übrige Bereiche Estrich versiegelt bzw. gestrichen; Wandbekleidung: Mauerwerk, Stahlbeton gestrichen; Decke: Stahlbeton gestrichen; Tiefgarage: Bodenbelag: Estrich o.glw. gestrichen; Wandbekleidung: Wände und Pfeiler in Stahlbeton gestrichen; Decke: Stahlbeton gestrichen;

3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Hebeanlage in der Waschküche des Gemeinschaftseigentums vorhanden;
Elektroinstallation:	• Zähler und Hauptsicherungen im Kellergeschoss; • Klingeltafel mit Türöffner und Sprechrichtung vorhanden; • Unterverteiler mit Sicherungen der Einzelverbraucher im Wohnungseigentum; Der Wertermittlung werden durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum sowie zeitgemäßer Absicherung (Sicherungskasten) in der Wohnung

zugrunde gelegt.

Heizung:	• Gasheizung, (Baujahr lt. Seriennummer 2009, abweichend zum Energieausweis). • Heizkörper (Radiatoren, Plattenheizkörper)
Lüftung:	Mechanische Lüftung für innenliegende Räume, übrige Bereiche, natürlich (über Fenster) belüftet; in der Tiefgarage über Lichtschächte.
Warmwasserversorgung:	Dezentrale Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer (aus ca. 2010);

3.2.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Keine bekannt.
Besondere Einrichtungen:	Hebeanlage in der Waschküche.

3.2.4 Zustand des Gemeinschaftseigentums

Bauschäden und Baumängel:	Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren bei der Inaugenscheinnahme folgende Bauschäden bzw. Mängel erkennbar: • Nach Mitteilung der Hausverwaltung kann aufgrund eines Defekts eines Fallrohres der Regenrinne der Eintritt von Wasser in den Kellerräumen nicht ausgeschlossen werden. Die Reparatur wurde nach Mitteilung der Hausverwaltung bereits beauftragt; • Treppenhaus: ➤ Dachfenster/verglaste Dachschrägen: Holzrahmen mit witterungsbedingten Anstrich-/Alterungsschäden sowie am Metallfensterrahmen Spuren von Undichtigkeiten feststellbar; ➤ Dachgeschoss TRH: Im Bereich der Treppenhausfenster und Dachschrägen bestehen Feuchtigkeitsschäden mit Putzabplatzungen und Anstrichschäden im Decken- und Wandbereich; weitere Schäden bzw. Undichtigkeiten im Dachaufbau können nicht ausgeschlossen werden;
---------------------------	---

WEG-Protokolle
vom 01.01.2023,
vom 05.05.2022
vom 01.01.2021

Aus dem jeweiligen Protokoll sind insbesondere nachfolgende Themenpunkte/Beschlüsse zu entnehmen:

- Montage von Elektroladestationen (Wallboxen/Ladestationen), Protokoll vom 05.05.2022

Die Kosten für eine ausführliche Prüfung und Planung belaufen sich auf rund 2.000,00 € bis 3.000,00 €

Die Verwaltung geht davon aus, dass einer Wohnungseigentümergeinschaft daran gelegen ist, zu wissen inwieweit, wie viele und wie bzw. wo die Installation von Ladepunkten möglich ist und wie hoch der Aufwand wäre um erforderliche Voraussetzungen zu schaffen. In Vorbereitung auf spätere, zu erteilende Genehmigungen, erscheint daher die Durchführung einer Lastgangmessung und eines E-Checks (alternativ: Machbarkeitskonzept) auf Kosten der Gemeinschaft empfehlenswert.

Ein Beschluss wurde im Rahmen der Eigentümerversammlung nicht gefasst.

- Maßnahmen zur Energieversorgungssicherheit (EnSimiMaV), Protokoll vom 01.01.2023

Beschlussentwurf 1 (Heizungsprüfung und Kleinmaßnahmen)

Seit dem 01.10.2022 ist die EnSimiMaV (Verordnung für mittelfristig wirksame Maßnahmen zur Energieversorgungssicherheit in Gebäuden mit Erdgas nutzendem Wärmeerzeuger) in Kraft getreten, die 2 Jahre bis einschließlich 30. September 2024 gültig ist. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt die erforderliche und gesetzlich vorgeschriebene Überprüfung der Gas-Zentralheizung gem. § 2, Abs. 1 EnSimiMaV und Optimierung der Gas-Zentralheizung („kleine“ Maßnahmen/reine Einstellarbeiten. Die Kosten der Maßnahmen sollen einen Betrag in Höhe von 3.000 € nicht überschreiten und werden zu Lasten der Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft finanziert.

Beschlussentwurf 2 (Prüfung Hydraulischer Abgleich / Heizlastberechnung)

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, dass sofern sich aus der zuvor beschlossenen Überprüfung und Optimierung der Gaszentralheizung weitergehende und kostenintensive Optimierungsverpflichtungen wie z.B. der hydraulische Abgleich ergeben der Verwalter beauftragt und ermächtigt wird, erforderliche Fachunternehmen und/oder Energieberater mit der Angebotserstellung und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung inkl. vorgeschriebene Heizlastberechnung gem. § 2, Abs. 3, Satz 1 EnSimiMaV zu beauftragen. Die Kosten sollen einen Rahmen in Höhe von 3.000 € nicht überschreiten und werden zu Lasten der Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft finanziert.

Beschlussentwurf 3 (über weitergehende Maßnahmen)

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt über ein Fachunternehmen /Sachverständigen etc. die Wirtschaftlichkeit und die Durchführung sowie die Kosten eines hydraulischen Abgleichs prüfen zu lassen. Über die mögliche Durchführung des hydraulischen Abgleichs und die Art der Finanzierung soll entweder in der nächsten Eigentümerversammlung oder nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG im Wege eines Umlaufbeschlusses, also ohne Eigentümerversammlung, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden. Der Verwaltungsmehraufwand, für den Umlaufbeschluss, wird gem. Verwaltervertrag bzw. nach Stundenaufwand zzgl. Porto der Verwaltung vergütet.

- Erneuerung der Gegensprechanlagen
Nach Überprüfung der Anlage wird empfohlen die bereits recht betagte Anlage komplett zu erneuern. Es erfolgt der Beschluss die Gegensprechanlage zu erneuern. Die geschätzten Kosten für die Durchführung der Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt ca. 6.600 € brutto (einschl. 10% für unvorhergesehene Arbeiten) und sollen zu Lasten der Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrücklage finanziert werden.
Im Bereich des Sondereigentums ggf. anfallende

Malerarbeiten sind durch den Sondereigentümer und zu eigenen Lasten zu veranlassen.

- Hausgeld

Gerät ein Eigentümer mit Zahlungen auf den Wirtschaftsplan in Höhe von 2 Monatsbeiträgen in Verzug, wird der Jahresrestbeitrag vollständig sofort fällig. Scheidet der Eigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; der ausgeschiedene Eigentümer ist für diesen Fall verpflichtet, die Hausgelder bis zum Monat seines Ausscheidens zu zahlen. Die monatliche Zahlungsverpflichtung lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangs- und Insolvenzverfahren eröffnet wird.

Themen der Eigentümerversammlung ohne Beschluss bzw. zur Info:

- Info Umlegbarkeit von Kabelfernsehgebühren

Die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes ist bereits am 1. Dezember 2021 in Kraft getreten, es gilt jedoch eine Übergangsfrist bis 1. Juli 2024. Für Mietverträge, die vor Inkrafttreten des Telekommunikationsgesetzes am 01. Dezember 2021 bestanden haben, ändert sich erstmals nichts. Die darin festgelegten Kabelgebühren laufen bis zum 30. Juni 2024 weiter, ohne dass der Mieter oder Vermieter sie einseitig kündigen darf. Erst nach dem 1. Juli 2024 dürfen die Kosten für das Kabelfernsehen vom Vermieter nicht mehr auf den Mieter umgelegt werden.

- Info Miete

Rauchwarnmelder sind nicht mehr auf Mieter umlegbar (Urteil Bundesgerichtshof vom 11.05.2022, Az. VIII ZR 379/20); Gebühren für die Inspektion und die Funktionsanalyse der montierten Rauchwarnmelder bleiben von dem Urteil unberührt und können auch weiterhin auf Mieter umgelegt werden;

Im Übrigen wird auf die Protokolle der WEG-Eigentümerversammlung verwiesen.

Allgemeinbeurteilung

Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare

allgemeine bauliche Zustand der Liegenschaft mit den Bewertungsobjekten ist dem äußeren Eindruck nach normal und hinterlässt einen normal gepflegten Gesamteindruck. In Teilbereichen besteht Renovierungs- und Instandhaltungsbedarf. Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt sind.

3.3 Außenanlagen

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

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 und dem Abstellraum Nr. 2

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Erdgeschoss rechts, Ausrichtung der Wohnung mit Terrasse und Garten nach Süd-Westen.

Raumaufteilung/Orientierung: Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit folgender Aufteilung:

Wohn-/Nutzfläche

- Zimmer, ca. = 14,80 m² (NO)
- Bad, ca. = 5,55 m² (innenliegend)
- WC, ca. = 1,57 m² (innenliegend)
- Kochen, ca. = 7,92 m² (SW)
- Wohnen, ca. = 20,90 m² (SW)
- ABR, ca. = 4,40 m² (innenliegend)
- Flur, ca. = 8,74 m² (innenliegend)

Wohnfläche = **63,88 m²**

Putzabzug x 0,97

Wohnfläche_{EG} ca. = 61,96 m²

- Terrasse (25%), ca. = 4,49 m² (SW)

Wohnfläche_{EGges}, ca. = 66,45 m²

Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt.

Die Nutzfläche des Abstellraums im Kellergeschoss wird auf Grundlage der Genehmigungspläne in der Bauakte in einer Größe von rd. 4,08 m² ermittelt.

Hinweis:

Die Wohnfläche wurde anhand der in der Bauakte beigefügten Grundrisse der Baugenehmigung aus dem Jahre 1989 auf der Basis der Wohnflächenverordnung (WofIV) überschlägig ermittelt. Der ermittelte Wert stimmt mit den Angaben in der Bauakte, der mit 66,74 m²Wfl. angegeben wird, 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. 2.020 m²
- anrechenbare Geschossfläche GF, rd. 1.381 m²
- wertrel. Geschossflächenzahl (WGFZ), rd. 1,0

Wohnfläche:

- Wohnfläche, ca. 66,45 m²
- Abstellraum im Kellergeschoss, rd. 4,08 m²

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

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss ist zweckmäßig und genügt zeitgemäßen Wohnungsansprüchen.

Besonnung/Belichtung:

Terrasse und Garten sind nach Süd-Westen ausgerichtet. Besonnung und Belichtung ist als gut zu bewerten.

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Schwimmender Estrich: Fliesen in den Sanitärräumen und Küche, Parkett, Laminat;
Wandbekleidungen:	Fliesen im Bad und Gäste-WC raumhoch, Fliesenspiegel als Spritzschutz auf einen begrenzten Teil des Arbeitsbereichs der Küche ausgeführt, übrige Bereiche Raufaser;
Deckenbekleidungen:	Im Bad und Gäste-WC Putz, übrige Bereiche Raufaser;
Fenster:	Doppelsolierverglasung im Kunststoffrahmen (aus dem Baujahr 1988/1989), Terrassentür bzw. bodentiefe Fenster im Bereich der Terrasse; Außenrollläden in Kunststoff mit Handzug;
Türen:	Wohnungseingang: Glatt abgesperrte Holztür mit Türspion. Innentüren: Durchgang zum Wohnzimmer Glastür mit Holzzarge, übrige Innentüren einfache Kunststofftüren mit Metallzargen;
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> Einbaubadewanne mit Duschvorhang als Spritzschutz, Hänge-Waschbecken, Hänge-WC mit Spülkasten unter Vorsatzschale; • Sanitärobjekte in weiß • Bodenfliesen beige; • Wandfliesen, weiß, raumhoch gefliest; • Decke Putz bzw. Raufaser (grün) gestrichen • Mechanische Lüftung • Durchlauferhitzer • Handtuch-Wandheizkörper <i>Sanitäre Installationen und Fliesen in mittlerer Qualität und Ausstattung vorhanden. Teilweise Gebrauchsspuren und Schäden (z.B. Riss im Waschbecken) feststellbar; es besteht Renovierungsbedarf.</i> <u>Gäste-WC:</u> <i>Zum Wertermittlungsstichtag wird das Gäste-WC als</i>

Abstellraum genutzt und konnte nur eingeschränkt besichtigt werden.

- Hänge-Waschbecken (beige) vorhanden;
- Bodenfliesen weiß;
- Wandfliesen, weiß, raumhoch gefliest;
- Decke Putz bzw. Raufaser gestrichen
- Mechanische Lüftung
- Waschmaschinenanschluss
- Wasserzähler

Elektroinstallation:

Durchschnittliche Anzahl an Versorgungsanschlüssen mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum. Absicherung der Einzelverbraucher über Sicherungskasten in der Wohnung.

Kellergeschoss:

Keller-Abstellraum Nr. 2
Bodenbelag: Estrich versiegelt bzw. gestrichen;
Wandbekleidung: Mauerwerkswand, weiß gestrichen;
Deckenbekleidung: Putz gestrichen;
Abschlusstür: Metalltür

3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile:

Terrasse: Plattenbelag mit direkter Zugangsmöglichkeit in den Garten (siehe Sondernutzungsrecht für Sondereigentum Nr. 2)

Besondere Einrichtungen:

Keine bekannt.

Modernisierungsmaßnahmen:

Keine bekannt.

Bauschäden und Baumängel:

Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten waren bei der Inaugenscheinnahme u.a. folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar:

- Der Bodenbelag insbesondere im Bereich des Terrassenzugangs weist zum Teil alters- und witterungsbedingte Gebrauchsspuren und Anstrichschäden auf;
- Der Heizungskörper im Wohnzimmer weist Korrosionsspuren auf;
- Kellerabstellraum:
Zurückliegend ist es zu einem Wasserschaden

aufgrund einer verstopften Abwasserleitung in dem darüberliegenden Geschoss gekommen. Die Sanierung ist noch abzuschließen bzw. über die Hausverwaltung noch zu veranlassen;

Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand der Wohnung ist dem Alter entsprechend. In Teilbereichen besteht Renovierungsbedarf.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Sondernutzungsrecht an der hinter der Terrasse liegenden, mit den Buschstaben K-L-M-N-K umschriebenen und mit der Nummer 2 gekennzeichneten Gartenfläche.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Keine bekannt.

Wesentliche Abweichungen

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

Abweichende Regelung:

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

Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich und wird im Verhältnis der Größe der Wohn-/Nutzfläche ihrer Sondereigentumseinheiten untereinander umgelegt. Ausgenommen sind folgende Kosten und Lasten:

- Jeder Eigentümer trägt die auf ihn bzw. sein Sondereigentum entfallenden Kosten allein, für die besondere Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.
- Die Kosten für die Heizung werden mit 60 %, die

der Warmwasserversorgung mit 70% auf den Verbrauch, im übrigen auf die Wohn-/Nutzfläche umgelegt.

- Die Betriebskosten der Tiefgaragen, Einzelgaragen oder Stellplätze tragen ausschließlich die Eigentümer der Pkw-Einstellplätze betreffenden Eigentümer im Verhältnis der Anzahl der Stellplätze. Die Kosten der Unterhaltung der oberirdisch angelegten Pkw-Abstellplätze tragen ausschließlich die betreffenden Sondernutzungsberechtigten untereinander zu gleichen Teilen.
- Die Verwalterkosten werden auf alle Wohnungseigentumseinheiten gleichmäßig verteilt ohne Rücksicht auf die Größe der Wohn-/Nutzfläche oder der Miteigentumsanteile.

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

Hausgeld und Rücklagen:

Zum Stichtag konnte noch kein aktueller Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 zur Verfügung gestellt werden. Das derzeit zu zahlende Hausgeld richtet sich nach Auskunft des Verwalters nach dem letzten Wirtschaftsplan, der für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 erstellt wurde.

Hausgeld ab 01.01.2023:

Wohnungseigentum Nr. 2:

- Lt. Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Hausgeld ab dem 01.01.2023 240,00 Euro

Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022

- IR ges. 78.004,10 Euro
- Anteil Sondereigentum Nr.2 5.031,26 Euro

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.)

5 Dauernutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht

5.1 Abt. II/1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die Stadt

lfd. Nr. 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die Stadt Bonn. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. Januar 1988 am 1. Februar 1988 in Blatt 02043 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 9. März 1990.

5.1.1 Bewilligung UR.-Nr. 117/1977 vom 26.01.1988 (Auszug)

Der Bewilligung UR.-Nr. 117/1977 vom 26.01.1988 ist folgende Eintragung zu entnehmen:
- Auszug S. 3 Absatz „b)“ der Bewilligung UR.-Nr. 117/1988 -

Auszug Anfang:

b) Durch die von der Strabag weiter erworbenen Grundstücke Gemarkung Friesdorf, Flur 2, Nummern 2296 und 2297 verläuft eine Kanal- und Leitungstrasse - Ver- und Entsorgungsleitungen -. Hinsichtlich des Verlaufs der Leitungen wird auf den als Anlage zum vorbezeichneten Kaufvertrag genommenen Lageplan verwiesen —.

Zur Absicherung bestellt die Eigentümerin der dienenden Grundstücke Flur 2, Nummer 2296 und 2297 zugunsten der Stadt Bonn eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Die Stadt Bonn ist berechtigt, durch die Grundstücke Flur 2, Nummer 2296 und 2297 Ver- und Entsorgungsleitungen auf 5 mtr. Breite, jeweils 2,5 mtr. rechts und links der Achse HS, zur Unterhaltung und Betriebs des Hauptsammlers zu führen und dauernd zu unterhalten.

Die Eintragung dieser beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt.

Hinsichtlich der weiteren Vereinbarungen und Erklärungen zu diesen Dienstbarkeitsbestellungen wird auf die Vereinbarungen im Kaufvertrag Bezug genommen.“

Auszug Ende:

Bezüglich der Dienstbarkeit wurden im Kaufvertrag (UR-B-Nr.: 1110/1987) vom 06.10.1987 folgende Festlegungen getroffen:

Auszug Anfang:

„Durch die von der Strabag erworbene Grundstücksfläche G, H, I, J, K, L zu G verläuft eine

Kanal- und Leitungstrasse – Ver- und Entsorgungsleitungen -. Hinsichtlich des Verlaufs der Leitungen nehmen die Beteiligten Bezug auf den als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Plan in dem die Trasse ebenfalls blau angelegt ist. In dieser Karte ist der Verlauf blau dargestellt.

Zur Absicherung bestellt die Strabag als künftige Eigentümerin des dienenden Grundstücks zugunsten der Stadt Bonn eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts. Die Stadt Bonn ist berechtigt, durch das erworbene Grundstück Ver- und Entsorgungsleitungen auf 5 mtr. Breite, jeweils 2,5 m rechts und links der Achse HS, zur Unterhaltung und Betriebs des Hauptsammlers zu führen und dauernd zu unterhalten.

Die Instandhaltung der auf dem dienenden Grundstück vorhandenen Anlagen obliegt der Stadt Bonn alleine.

Die Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch wird bewilligt und beantragt. Zu Kostenzecken wird der Wert der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit je DM 5.000,-- angegeben.“

Auszug Ende.

Darüber hinaus liegen keine weiteren Angaben vor.

Im Bebauungsplan ist die als mit dem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bonn zu belastende Fläche in ihrem Verlauf dargestellt. Die Kanalsohle des Hauptsammlers beträgt lt. Lageplan vom 14.12.1988 sowie vom 26.06.1989 der Bauakte eine Höhe von 52,13 m ü.NN bis 52,59 m ü.NN. Soweit aus den Lageplänen aus der Bauakte abgeschätzt werden kann, befindet sich der Hauptsammler somit mehrere Meter unterhalb der Tiefgarage.

Die Nutzungseinschränkung wird in der Literatur verschieden eingestuft. Sachgerecht erscheint es wegen der unterschiedlich möglichen Grundstücksform und -größe grundsätzlich von der belasteten Fläche auszugehen und nur im Einzelfall für besondere Belastungen das Gesamtgrundstück zu betrachten. Die allgemein übliche Wertminderung wird demgemäß bei „keiner bis nur unwesentlicher Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit“ mit 10 % bis 30 % vom Bodenwert der belasteten Fläche beschrieben.

Der wirtschaftliche Nachteil für die Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum besteht im vorliegenden Fall darin, dass die belastete Grundstücksfläche von (rd. 42 m x 5,00 m =) rd. 210 m² nicht uneingeschränkt zur baulichen Nutzung herangezogen werden kann und ggf. im Fall einer Sanierung eine Beeinträchtigung der belasteten Fläche (z.B. durch einen teilweisen Rückbau/Aushub) nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Der Grad der Beeinträchtigung wird für die betroffene Fläche daher mit rd. 20 % eingeschätzt. Die Wertminderung wird wie folgt berechnet:

$$\text{rd. } 210 \text{ m}^2 \times 977,65 \text{ €/m}^2 \times 0,20 = 41.061,30 \text{ €} \quad \text{rd. } 41.000,00 \text{ €}$$

Der anteilige wirtschaftliche Nachteil für das zu bewertende Sondereigentum ergibt sich hieraus zu:

$$6,45 / 100 \times 41.000,00 \text{ €} = 2.644,50 \text{ €} \quad \text{rd. } 3.000,00 \text{ €}$$

6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.1.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

6.1.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- und Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Dem Vergleichswert wird - wenn genügend geeignete Vergleichskaufpreise bekannt sind oder ein geeigneter Richtwert verfügbar ist – das höhere Gewicht beigemessen, weil er am direktesten zum Verkehrswert führt. Bei den vorliegenden Verkaufspreisen konnten allerdings nicht sämtliche wertrelevanten Daten, z.B. bezüglich der Ausstattung der Wohnungen, in Erfahrung gebracht werden, so dass für den vorliegenden Bewertungsfall das Vergleichswertverfahren deshalb nur stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet wurde.

6.1.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sondereigentum Nr. 2:

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **263.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **248.000,00 €** ermittelt.

6.1.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von Vergleichskaufpreisen zur Verfügung, deren Zustand zum Kaufzeitpunkt jedoch überwiegend nicht erfasst wurde. Deshalb wird dem Vergleichswertverfahren hier nur das Gewicht 0,600 (c) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,80 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) $\times$ 0,80 (b) = **0,800** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** 0,600 (c) = **0,600**.

Sondereigentum Nr. 2

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[263.000,00 \text{ €} \times 0,800 + 248.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,40 = \text{rd. } \underline{\underline{257.000,00 \text{ €}}}$.

7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **6,45/100 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz sowie Terrasse im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet

Grundbuch <i>Friesdorf</i>	Blatt 2152	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Friesdorf</i>	Flur 2	Flurstück 2296, Gebäude- und Freifläche, Langer Grabenweg 19, 21, 23	Fläche 1.375 m²

wird zum Wertermittlungstichtag 07.05.2024 mit rd.

257.000,00 €

in Worten: zweihundertsiebenundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Bonn, den 10.07.2024

(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

Hinweise zum Urheberschutz

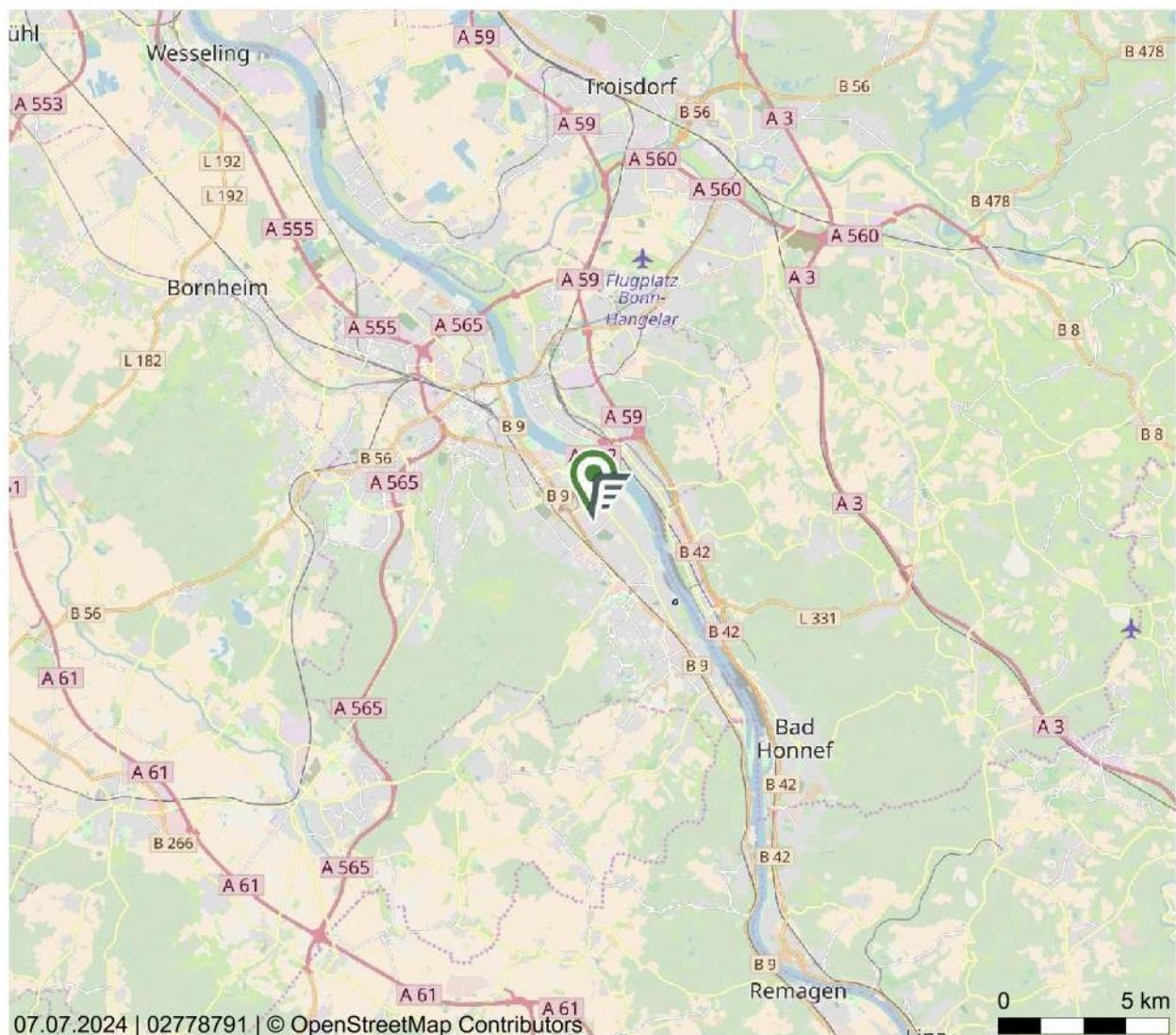
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Seite 1 von 1

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53175 Bonn, Langer Grabenweg 19



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

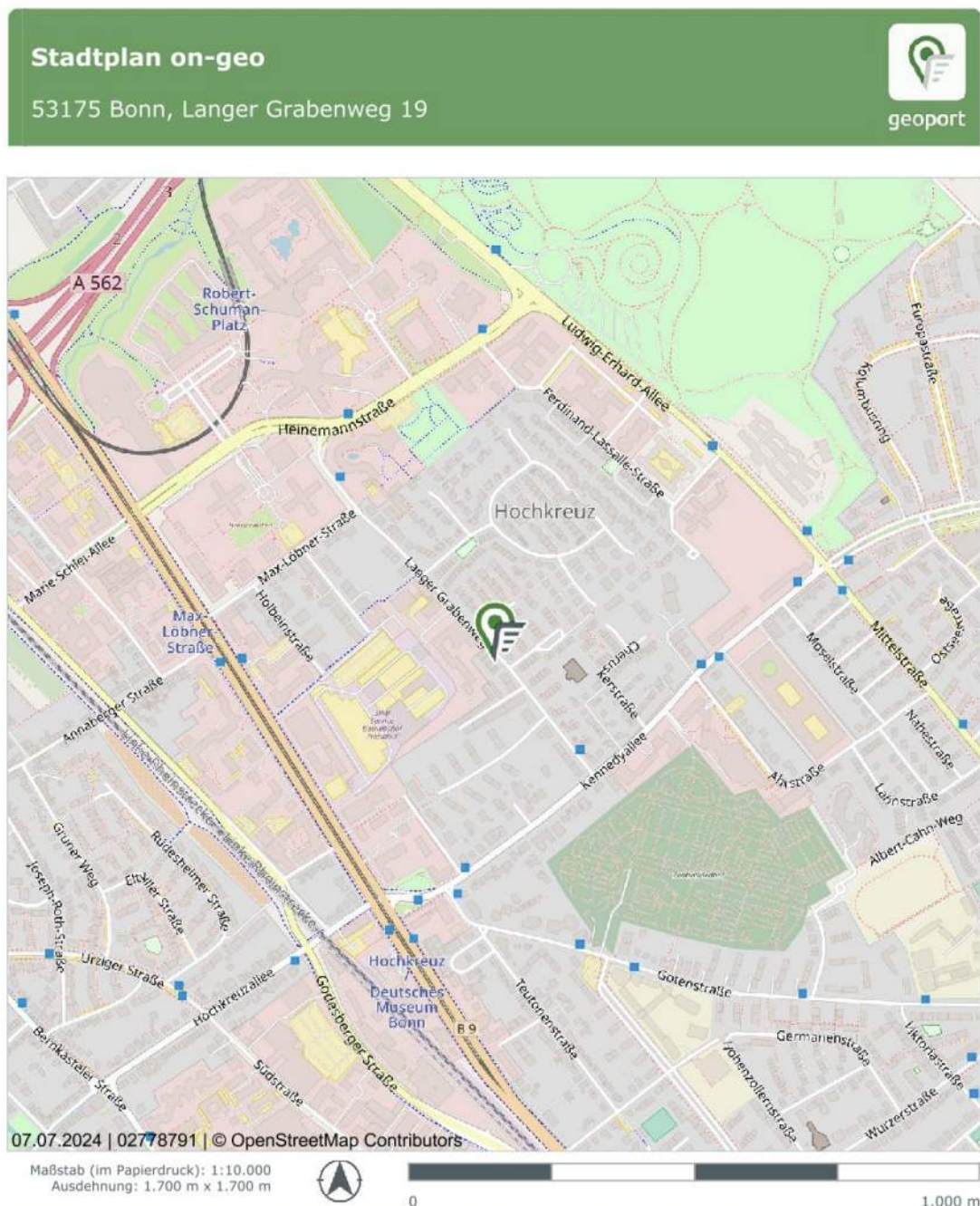
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database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



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

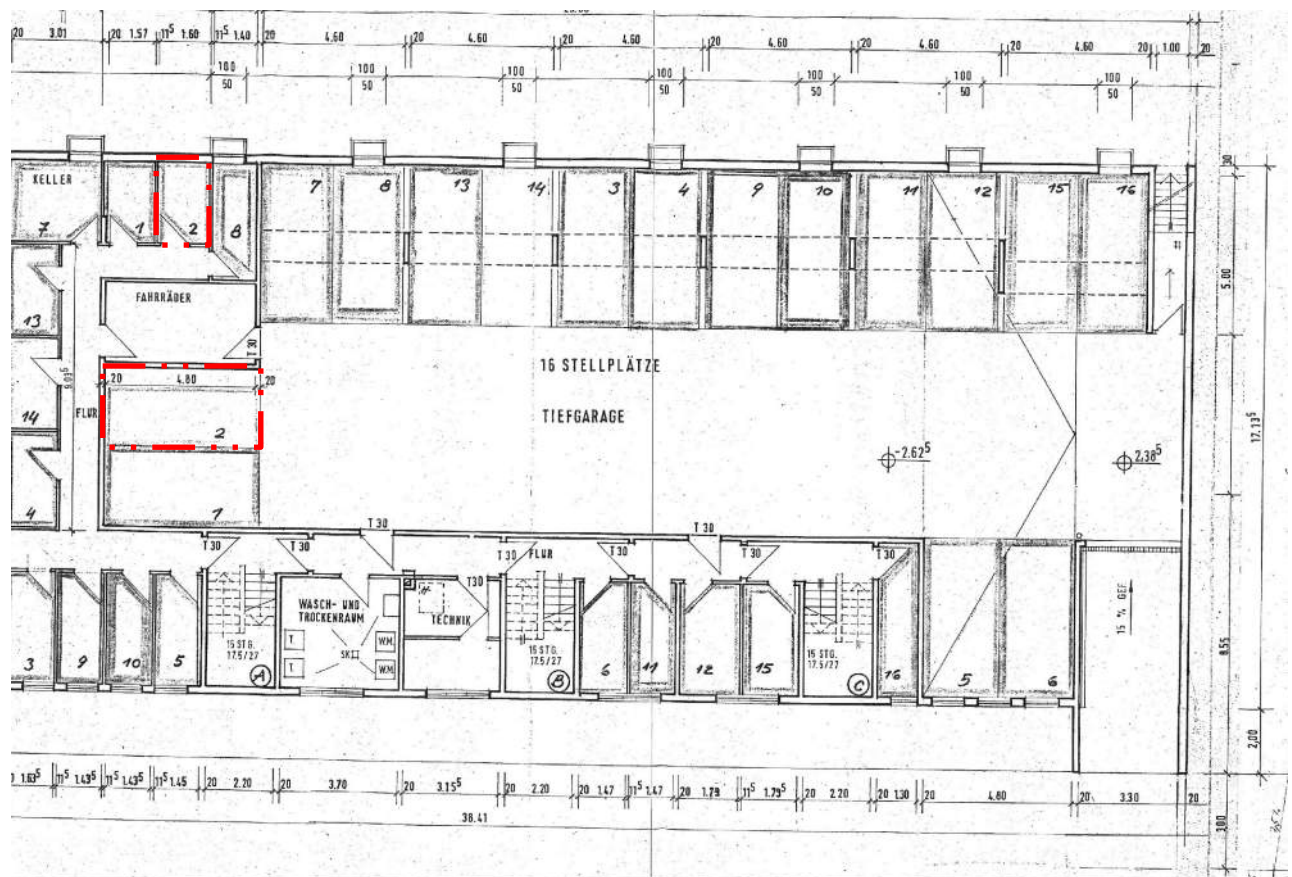
Seite 1 von 1



Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

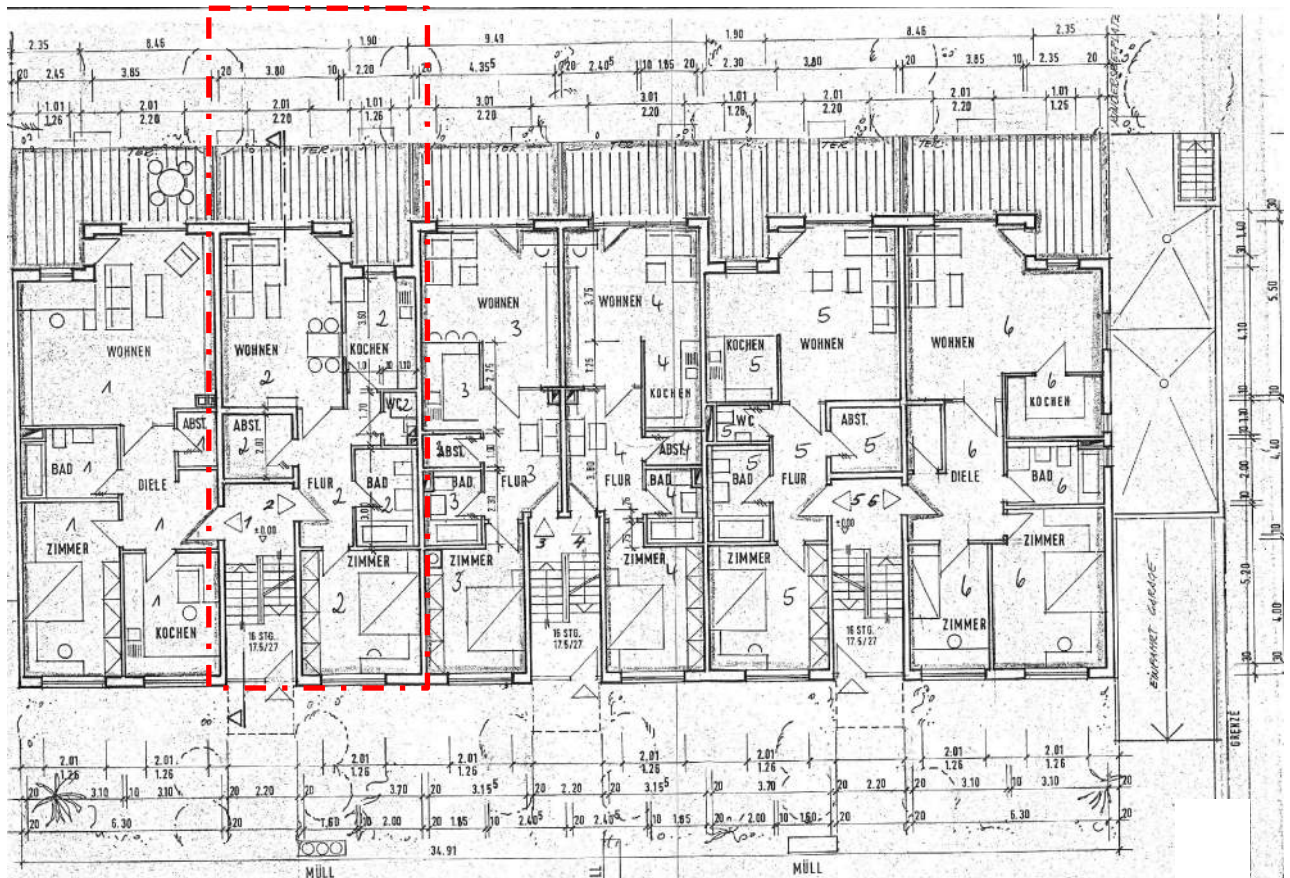
Seite 1 von 5

Grundriss
Keller- und Parkgaragengeschoss
Kellerabstellraum Nr. 2 und
Pkw-Einstellplatz Nr. 2



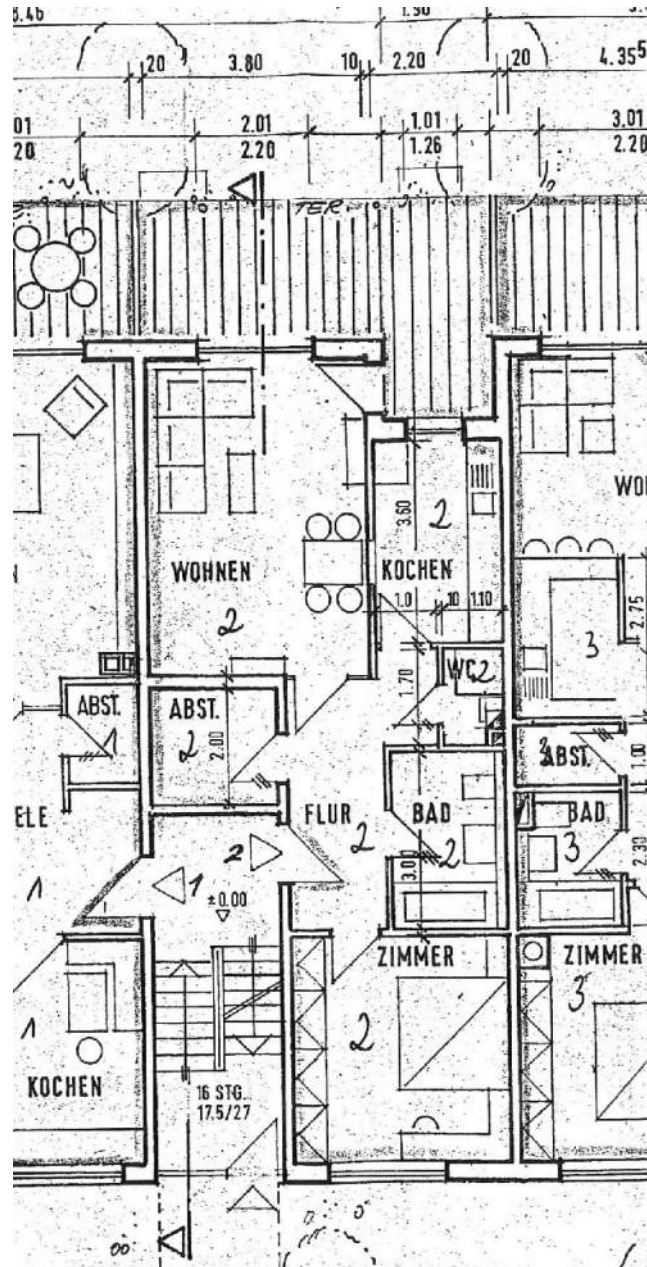
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 5

Grundriss Erdgeschoss
Wohnung Nr. 2

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

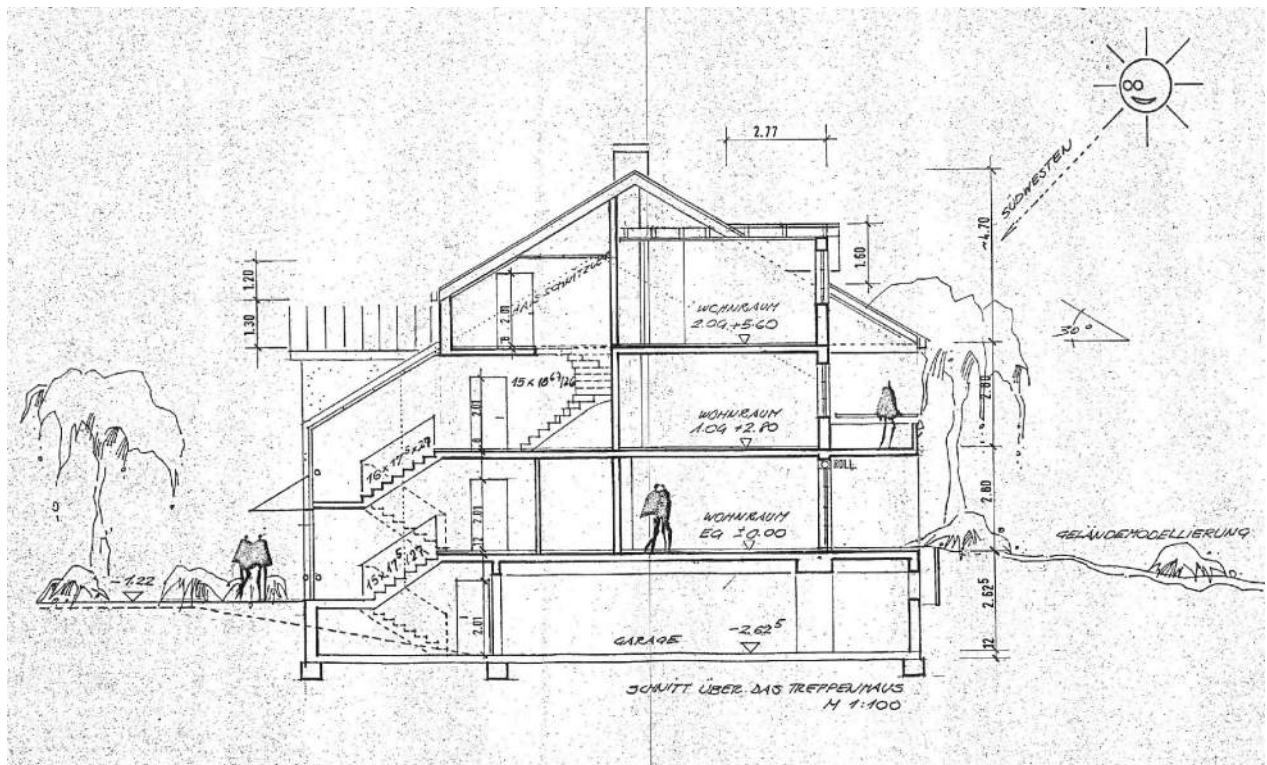
Seite 3 von 5



Erdgeschoss
Wohnung Nr. 2

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 5



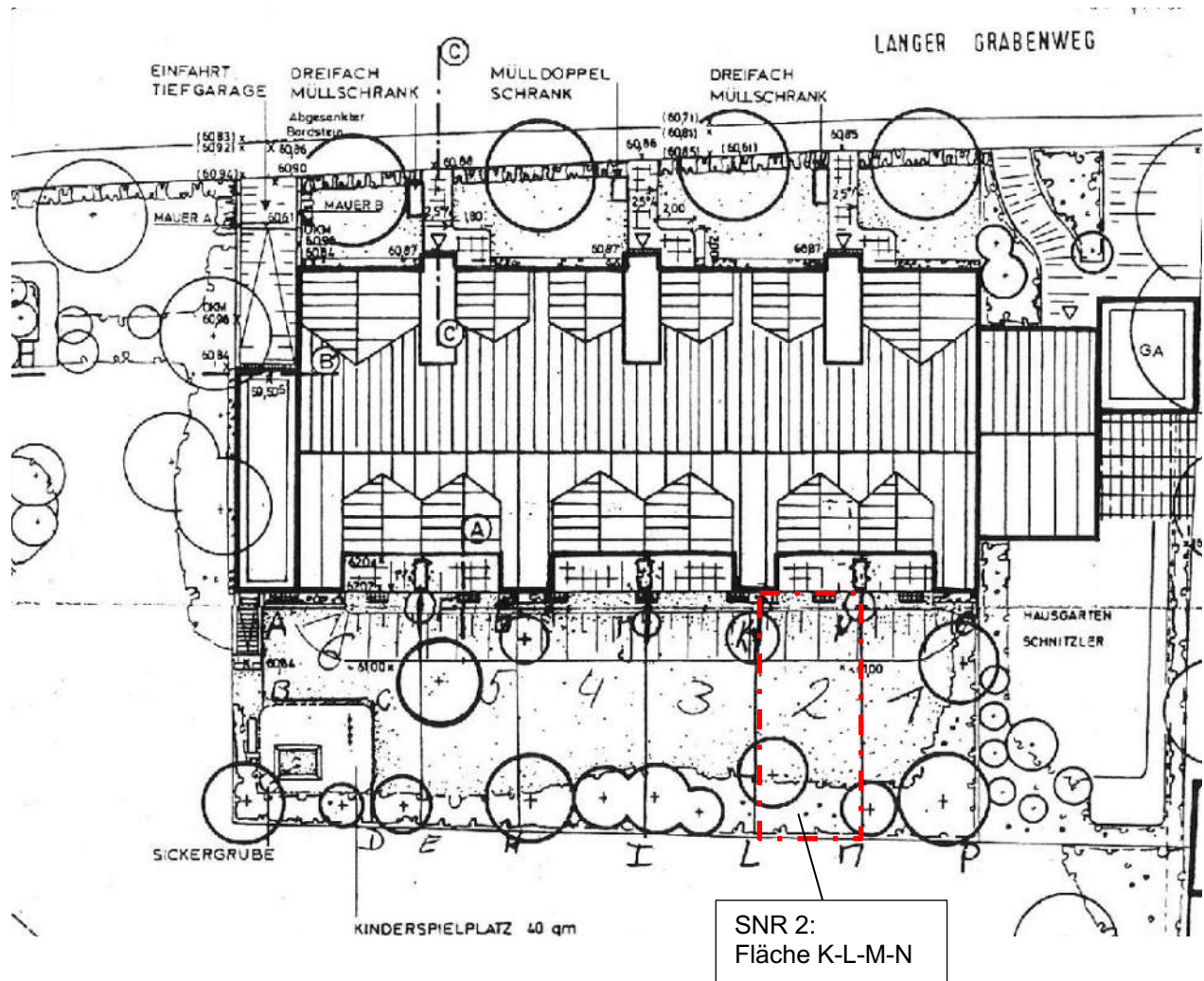
Schnitt

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5

Auszug aus der Teilungserklärung

(UR-Nr. 2653/ 1989 vom 25.09.1989)



Schematische Darstellung, nicht maßstäblich

Sondernutzungsrecht Garten (SNR Nr. 2)