Dipl.-Ing. Petra Schotten

Sachverständigenbüro Schotten
Strangheidgesweg 49
53347 Alfter

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

petra.schotten@t-online.de

Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

Datum: 15.08.2023
Az.: G16/2023

G U T A C H T E N

(Internetversion)

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

644/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** sowie **½ Anteil** an dem **20/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit **Sondereigentum** an dem Doppelparker in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit **Nr. 8 unten/ 9 oben** bezeichnet,

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 12.04.2023 ermittelt mit

Blatt 7801:
Wohnungseigentum Nr. 1: **rd. 146.000,00 €**

Blatt 7829
Pkw-Einstellplatz Nr. 8 unten: **rd. 9.400,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts: **023 K 046/22**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**9**
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Teilungserklärung	14
2.5	Privatrechtliche Situation	15
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.6.2	Bauplanungsrecht	17
2.6.3	Bauordnungsrecht	18
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	19
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	20
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	20
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**20**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus	21
3.2.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	24
3.2.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	25
3.2.4	Zustand des Gemeinschaftseigentums	25
3.3	Außenanlagen	30
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG	32
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	32
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	33
3.4.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	34
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	35
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**37**
5	**Verkehrswert**	**38**

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekte:	• 644/10.000 ME-Anteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG mit Kellerraum im Untergeschoss. • ½ Anteil an dem 20/10.000 ME-Anteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem Doppelparker Nr. 8 unten/Nr. 9 oben in der Tiefgarage.
Kurzbeschreibung:	Bei der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um eine Wohnanlage mit einem unmittelbar an der Römerstraße liegenden, viergeschossigen Appartementhaus, einem hofseitig gelegenen Einfamilienhaus sowie einer Tiefgarage. Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich in Ebene 0 (Erdgeschoss) des Appartementhauses und ist zum Innenhof ausgerichtet. Die Tiefgarage mit dem zu bewertenden ½ Anteil an dem Doppelparker Nr. 8 unten /9 oben, die Abstellräume der jeweiligen Wohnungseigentümer sowie die gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten (z.B. Waschküche mit Trocknern, Hausanschlussraum) befinden sich in den beiden Untergeschossen (Ebene 0/-1 und Ebene -1). Ein Aufzug ist vorhanden. Eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums konnte nicht vorgenommen werden. Die Bewertung erfolgt daher überwiegend nach Aktenlage und nach dem äußeren Anschein (Anscheinsgutachten). Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist dem äußeren Eindruck nach normal. In Teilbereichen besteht Instandhaltungsbedarf.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Bonn Blatt 7801 und Blatt 7829, Gemarkung Bonn, Flur 67, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, Römerstr. 16
Wertermittlungsstichtag:	12.04.2023 (Ortstermin)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1985
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 43,50 m²
Grundstücksgröße:	ges. 592 m²
Anteiliger Bodenwert:	BW-Anteil Wohnungseigentum Nr. 1: 51.200,00 € BW-Anteil des Teileigentums Nr. 8/9: 1.600,00 €
Mietverhältnisse:	Zum Stichtag leerstehend.
Hausgeld:	Wohnungseigentum Nr. 1: rd. 265 €/Monat ½ Anteil am Doppelparker 8/9: 7 €/Monat
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	Zwangsversteigerungsvermerk
Abgabenrechtlicher Zustand:	Beitrags- und abgabenfrei
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine

Grundbuch Blatt 7801: Wohnungseigentum Nr. 1

Ertragswert	143.000,00 €
Vergleichswert	149.000,00 €
Verkehrswert, rd.	**146.000,00 €**
Verkehrswert/Wohnfläche:	rd. 3.356 €/m²Wfl.
vorl. Ertragswert/Rohertrag:	27,83
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	rd. 17.000,00 €

Grundbuch Blatt 7829: Doppelparker Nr. 8 unten/9 oben

Ertragswert	21.400,00 €
Vergleichswert	20.200,00 €
Verkehrswert	**20.900,00 €**
½ Anteil am Verkehrswert, rd.	**9.400,00 €**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekte:	644/10.000 ME-Anteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG mit Kellerraum im Untergeschoss sowie ½ Anteil am 20/10.000 ME-Anteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem Doppelparker in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 unten/9 oben bezeichnet.
Objektadresse:	Römerstr. 16 53111 Bonn
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn Grundbuch von Bonn Blatt 7801, lfd. Nr. 1 und Blatt 7829 lfd. Nr. 1 ***Grundbuch von Bonn Blatt 7801*** 644/10.000 ME-Anteil an dem Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 67, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 16 (groß: 592 m^2) verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet. ***Grundbuch von Bonn Blatt 7829*** ½ Anteil am 20/10.000 ME-Anteil an dem Grundstück an dem Grundstück Gemarkung Bonn, Flur 67, Flurstück 76, Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 16 (groß: 592 m^2) verbunden mit Sondereigentum an dem Doppelparker in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 unten/9 oben bezeichnet. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 07801 bis 07831); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahmen: Erstveräußerung durch den derzeitigen Eigentümer. Veräußerung durch Konkursverwalter, im Wege der Zwangsvollstreckung, Veräußerung durch Gläubiger dinglich gesicherter Darlehen, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiter veräußern.

Die Veräußerung an einen ausländischen Staat oder an nicht unter die deutsche Gerichtsbarkeit nach §§ 18, 19, 20 Gerichtsverfassungsgesetz fallende Personen bedarf der Zustimmung der Eigentümerversammlung mit 2/3 Mehrheit.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 30. Juli 1985 und vom 1. Oktober 1985 Bezug genommen. Eingetragen am 21. Januar 1986.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn Auftragseingang vom 16.11.2022
Eigentümer:	xxx
Mieter:	Soweit im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten erkennbar, ist die Wohnung nicht vermietet.

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:	12.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag ermittelt. Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungsstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. D.h. die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungsstichtag; gleichzeitig wird damit aber auch unterstellt, dass dieser

	Veräußerung ein üblicher Vermarktungszeitraum vorausgegangen ist. Das Datum der Ortsbesichtigung wird als Wertermittlungsstichtag gewählt, da dieser i.d.R. die erforderlichen Sachverhaltsermittlungen durch Einholung der Behördenauskünfte etc. zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts eingeholt und mit den eigenen Erhebungen in der Ortsbesichtigung zum Abschluss gebracht werden.
Qualitätsstichtag:	12.04.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	12.04.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung (Anscheinsgutachten) durchgeführt. Die beiden Untergeschosse (Ebene -1 und Ebene 0/-1), das Treppenhaus, die Tiefgarage und der Innenhof konnten eingeschränkt besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Sondereigentums gelang nicht.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Amtliche Hausnummer:	53111 Bonn, Römerstr. 16
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.
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: • Grundbuchauszug Blatt 7801 und Blatt 7829 vom 14.11.2022 (letzte Änderung am 09.08.2022) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Übersichtskarte • Stadtplanausschnitt • Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 13.08.2020 • Amtliche Bauakte der Stadt Bonn • Bewilligung UR-Nr. 131/1903 vom 06. Dezember

1983 u.a.;
- Teilungserklärung vom 30. Juli 1985 (UR.-Nr. 931/1985) und 01. Oktober 1985 (UR.-Nr. 1178/1985)
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2023 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:

xxxGmbH

Ansprechpartner: xxx
Tel.: xxx

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin hatte bereits zum Stichtag 30.07.2020 ein Gutachten zu Grundbuch von Bonn Blatt 7801 (ohne Blatt 7829) erstellt.

Mit Schriftsatz vom 07.11.2023 wurde die Unterzeichnerin nun beauftragt, ein Gutachten über den Wert der beiden Versteigerungsobjekte (Blatt 7801 und Blatt 7829) zu erstellen bzw. zu aktualisieren. Weiterhin wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes gebeten. Das auf dem Objekt befindliche Zubehör ist ebenfalls mitanzugeben.

Der Schuldner wurde per Schreiben vom 15.03.2023 über den am 12.04.2023 geplanten Ortstermin unterrichtet. Am 12.04.2023 konnte jedoch nur eine Außenbesichtigung sowie die Tiefgarage und eine eingeschränkte Besichtigung des Treppenhauses durchgeführt werden. Mit Schreiben vom 25.04.2023 wurde der Schuldner um einen weiteren Termin zur Durchführung der Innenbesichtigung des Sondereigentums gebeten; dieser wurde jedoch durch den Schuldner nicht eingeräumt.

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) Ortsteil Bonn-Castell (10.667 Einwohner) im Stadtbezirk Bonn (ca. 155.235 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 23,9 km entfernt) Bonn (ca. 1,24 km entfernt) Bonn Stadthaus (ca. 0,7 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 58,6 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Auerberg, A 565 (ca. 1,95 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bonn Hbf (ca. 1,1 km entfernt) Köln Hbf (ca. 29,4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 14,1 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk „Bonn“ im Ortsteil „Bonn-Castell“, der im Osten durch den Rhein begrenzt wird. Im Süden grenzt der Ortsteil an die Beethovenhalle im Ortsteil „Bonn-Zentrum“, im Westen an die Kölnstraße und im Norden an den Ortsteil Auerberg und Graurheindorf, wo er durch die Autobahn A565 begrenzt wird.

Bonn-Castell besteht überwiegend aus Wohnbebauung sowie Büro- und Verwaltungsgebäuden. An der Römerstraße, in dem Gebäude der ehemaligen Pädagogischen Akademie, befinden sich mehrere Institute der Universität Bonn sowie eine Mensa und Sportanlagen für den Hochschulsport. Im näheren Umfeld stehen mehrere, teilweise 17-stöckige Hochhäuser, die als Studentenwohnheime genutzt werden.

Auf der östlichen Seite der Graurheindorfer Straße befinden sich in einem etwa 500 m langen Gebäudekomplex mehrere Bundesbehörden (u.a. zweiter Dienstsitz des Finanzministeriums und des Innenministeriums, Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, das Bundesinstitut für Sportwissenschaft). Auf der westlichen Straßenseite hat die Deutsche Telekom Stiftung ihren Sitz auf dem Gelände des ehemaligen Betriebshofs der Straßenbahn Bonn.

Erholungsmöglichkeiten bieten das am Rhein liegende Römerbad sowie die längs des Rheins verlaufende Promenade mit Fuß- und Radweg sowie Grünanlagen.

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:

Das Bewertungsobjekt befindet sich an der verkehrlich stark frequentierten Römerstraße. Erwartungsgemäß waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erhöhte Immissionen durch Straßenverkehr festzustellen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die 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 auf der straßenzugewandten Seite des Grundstücks einen erhöhten Lärmpegel von 70 bis 75 db(A) (24h-Pegel) infolge des Straßenverkehrs auf der Römerstraße auf. Auf der rückwärtigen, straßenabgewandten Seite des Grundstücks ist kein erhöhter Lärmpegel verzeichnet.

Darüber hinaus waren vor Ort keine weiteren Belastungen feststellbar.[1]

[1] siehe Lärmkartierung des Landes NRW (MKULNV Umgebungslärmportal):
Tagespegel: Straßenseitig, mehr als ca. 70 db(A) bis 75 dB(A)
Nachtpegel: Straßenseitig, ca. 60 dB(A) bis 65 db(A)

Beurteilung der Lage:

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 der Römerstraße 16 im Einflussbereich der Straße und der damit verbundenen Immissionsbelastung wird demnach als mittlere Lage (10 Punkte) eingestuft. Unmittelbar daran schließt sich eine gute Wohnlage (12,5 Punkte) an; durch die überwiegend geschlossene straßenseitige Bebauung abgeschirmt, sind diese Grundstücksbereiche keiner wesentlichen Lärmbelastung ausgesetzt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich zwar im straßenseitig errichteten Appartementhaus; ist allerdings überwiegend zum rückwärtigen Grundstücksbereich ausgerichtet. Die

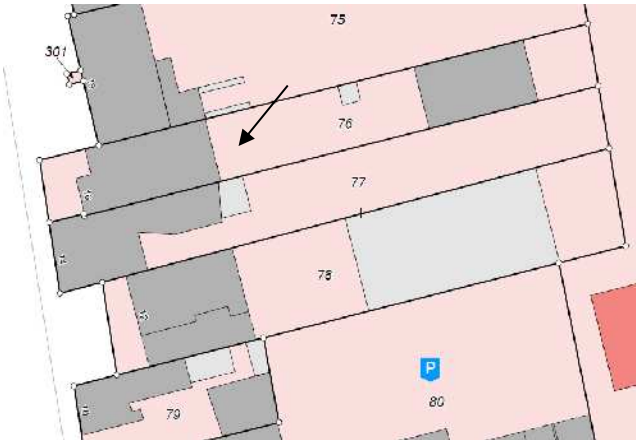
vergleichsweise von der Lärmimmission geringer beeinträchtigte Lage des Bewertungsobjektes wird daher in diesem Bereich bereits als gute Lage (ca. 11,5 Punkte) eingeschätzt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Überwiegend 2- bis 4-geschossige, geschlossene Bebauung mit überwiegend wohnbaulicher Nutzung;

Topografie: Zwischen Straßenniveau und Niveau des hofseitigen Grundstücks ist ein leichter Höhenunterschied, der durch 3 Stufen im Hofbereich ausgeglichen wird. Im Übrigen ist das Grundstück soweit augenscheinlich erkennbar eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Grundstücksgröße:

Flur 67	Grundstücksgröße
Flurst.-Nr. 76	592 m²

mittlere Breite, ca. 8,15 m
mittlere Tiefe, ca. 72,64 m

Bemerkungen:
Rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Das Objekt befindet sich an einer Hauptverkehrsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen.

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, Stellplätze bzw. Parkbuchten im öffentlichen Straßenraum nur eingeschränkt vorhanden;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas-, Kanalanschluss, Telefonanschluss;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Blockbebauung. 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 ist das Flurstück 76 (Flur 67, Gemarkung Bonn) nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn aufgeführt.
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 30. Juli 1985 und 01. Oktober 1985 in insgesamt 17 Wohnungseigentume und 14 Teileigentume (11 Pkw-Einstellplätze und 3 Doppelparker) aufgeteilt.

Gemäß Ziffer II der Teilungserklärung vom 30. Juli 1985 wurden unter Berücksichtigung, dass auf dem Grundstück zwei Baukörper (straßenseitig: Appartementhaus, hofseitig: Einfamilienhaus) aufstehen, eine Verwaltungsgemeinschaft aller Eigentümer *(große Eigentümergemeinschaft)* sowie eine Verwaltungsuntergemeinschaft für jedes der aufstehenden Gebäude *(kleine Eigentümergemeinschaft)* gebildet.

Gemäß Teilungserklärung tritt an die Stelle der „großen Eigentümergemeinschaft“ die „kleine Eigentümergemeinschaft“, sofern es sich um Angelegenheiten handelt, die ausschließlich die Interessen der jeweiligen in Betracht kommenden kleinen Eigentümergemeinschaft berühren.
Dementsprechend nehmen die betreffenden Eigentümer die sie betreffenden Angelegenheiten bezüglich der Verwaltung, Nutzung und Bewirtschaftung selbst und ausschließlich wahr. In den Zuständigkeitsbereich der „großen Eigentümergemeinschaft“ fallen daher lediglich diejenigen Angelegenheiten, die ausschließlich und notwendig die Interessen aller Raumeigentümer berühren. Auch soweit Gebäudeteile zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, fallen die diesbezüglichen Angelegenheiten insbesondere bezüglich der Verwaltung, Nutzung und Bewirtschaftung in den Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Hauseigentümers.

Soweit Angelegenheiten nach diesen Bestimmungen in den Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Hauseigentümer fallen, haben diese daher insbesondere die ihr Haus betreffenden Kosten, insbesondere die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, Kosten von baulichen Veränderungen, Kosten für evtl. Wiederaufbau, allein zu tragen.

Ausgenommen sind Beiträge und Kostenanteile, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums betreffen, das nicht dem räumlichen Bereich eines Hauses allein zuzuordnen ist.

Ferner wird unter Teil II § 5, Ziffer (2) der Teilungserklärung („Nutzung“) unter Abschnitt a) aufgeführt, dass die Raumeinheiten Ziffern 1, 16 und 17 des Aufteilungsplanes wahlweise zu Wohn- und Gewerbezwecken oder zu Zwecken der freiberuflichen Nutzung genutzt werden können – soweit öffentlich rechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Gemäß § 15 der Bewilligung UR.Nr. 931/1985 vom 30.07.1985 wird u.a. bestimmt:
„Bezüglich der Instandhaltungsrücklage besteht ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers nicht. Im Falle der Veräußerung des Wohnungs- /Teileigentums geht der Anteil an der Instandhaltungsrücklage einer etwaigen Nachschußpflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung der Instandhaltungsrücklage.“

Teileigentum Nr. 8 unten/9 oben
Gemäß § 2 der Teilungserklärung räumen die Grundstückseigentümer einander an dem Grundstück Sondereigentum ein in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Raumeinheit in Bezug auf die Wohnungen nebst Kellerraum (Grundbuchblätter 07801 bis 07817) und in Bezug auf die Pkw-Stellplätze[2] in der Tiefgarage (Grundbuchblätter 07818 bis 07831) verbunden ist.

Dabei werden u.a. Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage mit den Ziffern 8/9, 10/11 und 12/13 als Doppelparker angelegt. Für die Doppelparker wird je ein Teileigentum gebildet. Das ausschließliche Recht zur Nutzung der Stellflächen zum Zwecke des Parkens wird hierbei durch Sondernutzungsrechte im Sinne der §§ 10, 15 WEG gesichert und als Sondernutzungsrecht in die entsprechenden Teileigentumsgrundbücher der jeweiligen Doppelparker eingetragen.

Bezüglich der Benutzung der Pkw-Stellplätze auf den sogenannten Doppelparkern durch die betreffenden Miteigentümer wurde mit Teilungserklärung vom 01. Oktober 1985 dem Wohnungseigentum Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an der unteren Stellfläche Nr. 8 des Doppelparkers Nr. 8/9 (GB Blatt 07829) des Aufteilungsplanes zugewiesen und der Eigentumsübergang – auch bezüglich der Hälfteanteile an den Doppelparkern – in die in Betracht kommenden Teileigentumsgrundbücher eingetragen.

Im Übrigen wird auf Abschnitt 3.5 und auf die Teilungserklärung verwiesen.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt für Blatt 07801 und für Blatt 07829 jeweils ein Grundbuchauszug vom 14.11.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bonn folgende Eintragungen:

[2] 11 Miteigentumsanteile von je 10/10.000 an dem Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an je einem der Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit den Ziffern 1 bis 7, 14 bis 17.
3 Miteigentumsanteile von je 20/10.000 an dem Grundbesitz verbunden mit dem Sondereigentum an je einem der Doppelparkern in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit den Ziffern „8 unten/9 oben“, „10 unten/11 oben“, „12 unten/13 oben“ bezeichnet.

Grundbuch Blatt 07801
lfd. Nr. 1: gelöscht
lfd. Nr. 2:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 46/22). Eingetragen am 09.08.2022.

Grundbuch Blatt 07829
lfd. Nr. 1: - lastend auf dem ½ Anteil I 2.1 -
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 46/22). Eingetragen am 09.08.2022.

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 vom 26.05.2023 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan 7723-24 vom 06.05.1968) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:

WA	=	Allgemeine Wohngebiete
IV und I	=	an der Römerstraße 4-geschossig, darüber hinaus ist im rückwärtigen Gelände der Römerstraße noch eine 1-geschossige Bebauung zugelassen
g	=	geschlossene Bauweise
0,5	=	Grundflächenzahl (GRZ)
1,5	=	Geschossflächenzahl

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

- Erteilung Befreiungsbescheid Nr. 114012 vom 19.01.1984 „Neubau eines Appartementhauses mit Garagengeschoss und eines 1-Familienhauses“; beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7723-24 für:
  - Die Errichtung eines Gebäudes, das die Baulinie bis zu 40 m und die Straßenbegrenzungslinie bis zu 1,60 m überschreiten soll;
  - Die Errichtung von Balkonen; die die Baulinie bis zu 4,90 m und die Straßenbegrenzungslinie bis zu 3,50 m überschreiten sollen;
  - Die Errichtung von rückwärtigen Balkonen mit einer Fluchttreppe, die die erste rückwärtige Baugrenze um 2,30 m überschreiten sollen;
  - Die Errichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses (Maschinenraum der Aufzugsanlage)

- Baugenehmigung Nr. 114012 vom 19.01.1984, „Neubau eines Appartementhauses mit Garagengeschoss und eines 1-Familienhauses“

- Nachtrags - Baugenehmigung Nr. 114012/2 vom 16.02.1984, „Lüftung Wohnhaus (Innenliegende Räume und Tiefgarage)“

- Nachtrags - Baugenehmigung Nr. 114012/3 vom 29.02.1984, „Neubau eines Appartementhauses mit Garagengeschoss und eines Einfamilienhauses, - bautechn. Nachweise für die Decke der Tiefgarage Achse 58 bis 39“

- Nachtrags - Baugenehmigung Nr. 114012/4 vom 17.04.1984, „Neubau eines Appartementhauses mit Garagengeschoss und eines Einfamilienhauses, hier: Bautechn. Nachweise für das rückwärtige Einfamilienhaus“

- Nachtrags - Baugenehmigung Nr. 114012/5 vom 19.06.1984, „Neubau eines Appartementhauses mit Garagengeschoss und eines Einfamilienhauses, hier: Bautechn. Nachweise bis einschl. Decke über Kellergeschoss“

- Nachtrags - Baugenehmigung Nr. 114012/6 vom 19.07.1984, „Neubau eines Appartementhauses mit Garagengeschoss und eines Einfamilienhauses, hier: Bautechn. Nachweise bis einschl. Decke über dem 3. Obergeschoss“

- Nachtrags - Baugenehmigung Nr. 114012/7 vom 23.08.1984, „Neubau eines Appartementhauses mit Garagengeschoss und eines Einfamilienhauses, hier: Bautechn. Nachweise“

- Nachtrags - Baugenehmigung Nr. 114012/8 vom 21.12.1984, „Neubau eines Appartementhauses mit Garagengeschoss und eines Einfamilienhauses, hier: bauliche Änderungen“

- Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus vom

15.01.1985

- Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung vom 24.05.1985

Hinweis:
Die Wertermittlung wurde 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 Grundstücke liegen an einer öffentlichen Straße. Nach Schreiben der Stadt Bonn vom 25.05.2023 wird mitgeteilt, dass für die Liegenschaft (Gemarkung Bonn, Flur 67, Flurstück 76) mit dem zu bewertenden Sonder- und Teileigentum • ein Erschließungsbeitrag nach §§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 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

Sondereigentum Nr. 1:
Bei Sondereigentum Nr. 1 handelt es sich um eine Wohnung im Erdgeschoss (Erdgeschoss) mit einem Wohn-/Schlafraum, Kochbereich, Dusche, Abstellraum und einem Balkon mit Nord-Ost-Ausrichtung. Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Laut vorliegender Teilungspläne, ist der Wohn- und Schlafraum nicht baulich voneinander abgetrennt, so dass im Gutachten von einer Ein-Zimmer-Wohnung ausgegangen wird.

Vermietungssituation:
Ein Mietvertrag lag der Sachverständigen nicht vor. Nach Angabe der Nachbarschaft ist die Wohnung zum Stichtag leerstehend.

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 hat[3]. 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.

Hinweis:
Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass zwischen 1950 bis 1990 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 Wohnanlage handelt es sich um zwei Wohnhäuser (Bauteil I und II) mit insgesamt 17 Wohnungseigentumen und einer Tiefgarage im Untergeschoss der Wohnbebauung mit 14 Teileigentumen (11 Pkw-Einstellplätze und 3 Doppelparker).

Bauteil I: Zur Straße hin gelegener Grundstücksteil
- 4-geschossiges, unterkellertes Wohngebäude („Appartementhaus) zzgl. ausgebautes Dachgeschoss
- Straßenseitige und hofseitige Ebenen sind zueinander versetzt angeordnet;

Bauteil II: Rückwärtig gelegener Grundstücksteil
- 1-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus („Gartenhaus“) zzgl. ausgebautes Dachgeschoss

Tiefgarage (Ebene -1) mit
- 11 Teileigentume (Pkw-Einstellplätze Nr. 1 bis 7 und 14 bis 17)
- 3 Teileigentume (Doppelparker 8/9, 10/11, 12/13)
- Zufahrtsrampe Römerstraße

Das Untergeschoss (Ebene -1) ist durchlaufend als Tiefgarage ausgeführt und bildet die einzige Verbindung zwischen Bauteil I und Bauteil II. In dieser Ebene sind zudem die Abstellräume Nr. 1 bis Nr. 12 und der Hausanschlussraum untergebracht. In Ebene -1/0 befinden sich die übrigen Abstellräume Nr. 13 bis Nr. 15 sowie ein Wasch- und Trockenraum mit Wasch- und Trockenautomaten. Ein Aufzug ist vorhanden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss (Ebene 0) des zur Römerstraße gelegenen Appartementhauses. Die Wohnung ist zur rückwärtigen Hofseite ausgerichtet und liegt ca. 1,40 m über Straßenniveau und ist gegenüber der straßenzugewandten Erdgeschossebene versetzt angeordnet. In Ebene -1 befindet sich der zum Sondereigentum Nr. 1 zugewiesene Abstellraum.

Die Tiefgaragen-Stellplätze befinden sich ebenfalls in Ebene -1 und sind über das innenliegende Treppenhaus zugänglich. Das im Bruchteilseigentum (½ Anteil) des

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

Schuldners befindliche Teileigentum (Doppelparker **8**/9) befindet sich am Ende der Tiefgarage mit Zufahrtsrampe an der Römerstraße.

Gebäudeart:	Wohngebäude („Appartementhaus“) mit dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1: • beidseitig angebautes Mehrfamilienwohnhaus • 4-geschossig • ausgebautes DG • 15 Wohnungen (WE 1 bis WE 15) • Untergeschosse (Ebene 0/-1 und Ebene -1) • Höhe der Ebenen um ca. 1,40 m zueinander versetzt angeordnet Wohngebäude („Gartenhaus), *nachrichtlich!* • freistehend • 1-geschossig • ausgebautes DG • 2 Wohnungen (EG/WE 16; DG/WE 17) • Untergeschoss (Ebene -1) Tiefgarage • 1-geschossig • Flachdach • Zufahrtsrampe (siehe Längsschnitt Anlage 5) • Rolltor • 3 Doppelparker, 11 Pkw-Einstellplätze
Baujahr:	Geschätztes Baujahr, ca. 1984/1985
Modernisierungsmaßnahmen:	Keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, die über übliche Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen, bekannt.
Energieeffizienz:	Seitens der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis (verbrauchsorientierter Ausweis) mit Datum vom 28.03.2019 zur Verfügung gestellt. Der Energieverbrauchskennwert für das Appartementhaus beträgt 97,20 kWh/(m²a). Der Energieverbrauch für die Warmwasserbereitung ist in diesem Wert enthalten. Es wurden Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung gemacht: - Warmwasser: Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung. - Dach/oberste Geschossdecke: Der Abschluss der thermischen Hülle sollte mit einer Dämmung von mind. 12 cm, besser 18 oder 20 cm versehen

werden.
- Außenwände: Es sollte eine nachträgliche Dämmung der Außenwand von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte min. 14 cm betragen, Wärmeleitgruppe 035.
- Kellerdecke: Dämmung der Kellerdecke von unten mit einer Stärke von 8 cm bis 10 cm.

Außenansicht: Putzfassade.

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Fundamente aus Beton bzw. Stahlbeton (gem. statischen Erfordernissen)

Kellergeschoss: Stahlbeton B25, Mauerwerk KSV und HBL

Umfassungswände in Obergeschossen: Mauerwerk HBL sowie KSV;
lt. Bauakte wärmegedämmt entsprechend der im Errichtungszeitraum maßgeblichen Wärmeschutzbestimmung (Wärmeschutzverordnung 1982)

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Treppenhaus: Geschosstreppen:
Stahlbetonläufe mit aufgesattelten Stahlbetonstufen Teppichbelag; Treppengeländer aus Metallstab (Rundprofil), gestrichen mit Handlauf aus Metall (Rohrprofil)

Treppenhauswände: Putz gestrichen.

Hauseingangsbereich /Türen: Hauseingangstür: Holzkonstruktion mit Lichtausschnitten (Holzsicherheitskonstruktion, Sprossenfenster) und einseitig angeordnetem, feststehendem Seitenelement mit Oberlicht, Klingeltafel und Briefkastenanlage

Wohnungseingangstüren: Holzzargen mit Türblättern aus Holz, kunststoffbeschichtet;

Tiefgarage: Gitter-Rolltor automatisch;

Kellertüren: Stahlzargen, Türblätter aus Holz

	(kunststoffbeschichtet), Metalltüren (FH-Türen) lackiert, Abstellräume als Holzverschläge ausgeführt;
Dach:	Wohnhaus: Holzkonstruktion mit Schalung (Kaltdach); Ausbildung teilweise als Krüppelwalm-/ Satteldachkonstruktion mit Dachgauben; teilweise als Flachdachkonstruktion unter Loggien und Pergolen mit bituminöser Abdichtung auf Stahlbeton (Warmdach); Eindeckung/Dachverkleidung aus Zinkblech; Dachrinnen und Regenfallrohren aus Zinkblech; Tiefgarage: Begehbares Flachdach, z.T. mit Wegebefestigung und Grünanlage

3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Hebeanlage;
Elektroinstallation:	• Zähler und Hauptsicherungen; • Klingeltafel mit Türöffner und Sprecheinrichtung vorhanden; • Ausstattung des zu bewertenden Sondereigentums nicht bekannt; Der Wertermittlung werden durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum sowie zeitgemäßer Absicherung (Sicherungskasten) in der Wohnung zugrunde gelegt.
Heizung:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht bekannt. Gemäß Energieausweis vom 28.03.2019: • Heizung auf Basis von Erdgas. Gemäß Bauakte: • Wärmeeinheitsmesser in jeder Wohnung; • Heizträger in Sondereigentumen: Stahlradiatoren bzw. Plattenheizkörper.
Lüftung:	Bereiche, soweit ersichtlich herkömmlich (über Fenster) belüftet.

Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt. Gemäß Energieausweis vom 28.03.2019 Warmwasserversorgung über Strom (z.B. Warmwasseraufbereiter bzw. Durchlauferhitzer pro Wohnung)

3.2.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Keine bekannt.
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.

3.2.4 Zustand des Gemeinschaftseigentums

Bauschäden und Baumängel:

Im Rahmen der eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeiten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren bei der Inaugenscheinnahme folgende Bauschäden bzw. Mängel erkennbar:

- Holzrahmen der Fenster im Treppenhaus (DG) weisen z.T. alters- und witterungsbedingte Schäden auf und sind zu überarbeiten;
- Fassade weist stellenweise Putzschäden (z.B. Putzabplatzungen, Putzrisse) und Schmutzfahnen/Algenbildung auf; insbesondere unterhalb der Dachrandanschlüsse/Attika sind Schäden an der Wandverkleidung in Form von Putzabplatzungen und -risse feststellbar;
- Balkonkragplatten weisen z.T. an den Untersichten Spuren von Korrosion auf;
- Zugangstür zum Außentreppenhaus der Tiefgarage weist am Fußpunkt Korrosion auf;
- Feuchteschäden im (Außen)Treppenhaus der Tiefgarage (z.B. Putzabplatzungen)
- Bauliche Außenanlagen zum Teil (leicht) vernachlässigt;

Sonstiges/WEG-Protokolle vom 07.11.2022, vom 07.10.2021, vom 14.10.2020

Aus den Protokollen der vergangenen 3 Jahre sind insbesondere nachfolgende Beschlüsse zu entnehmen:

- Genehmigung der Jahresabrechnung 2021.
- Rückschnitt Nachbargrundstück
  Die anwesenden Eigentümer sind sich einig, erst einmal das Schlichtungsverfahren anzustreben und auf dessen Grundlage weiter zu entscheiden, wie man vorgehen möchte.

- Sprechanlage
  Die Sprechanlage funktioniert nicht, laut dem Elektriker scheint in einer Wohnung etwas falsch angeschlossen zu sein und sorgt für eine Störung. Ein Termin mit Zugang zu allen Wohnungen ist erforderlich. Es wird eine zweite Meinung eines anderen Elektrikers angefragt.

- Die Eigentümerversammlung beschließt mit Datum vom 07.11.2022 die Vorschüsse zur Kostentragung, die sich rechnerisch aus dem vorgelegten Gesamtwirtschaftsplan nebst Einzelwirtschaftsplänen vom 07.11.2023 in einer Gesamthöhe von 50.600 € ergibt mit Wirkung für dem Zeitraum 01.01.2022 bis zum 31.12.2022. Die Zahlbeträge gelten als Anspruchsgrundlage auch über das angegebene Wirtschaftsjahr hinaus bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan mit geänderten Zahlbeträgen, längstens jedoch bis zum Ablauf des folgenden Wirtschaftsjahres. (…)

- Darüber hinaus erfolgt nachfolgender Beschluss:
  „Befindet sich ein Eigentümer mit 2 Wohngeldraten im Verzug, werden die Zahlbeträge für die nächsten 12 Monate fällig. Maßgeblich ist der zum Zeitpunkt der vorzeitigen Fälligkeitsstellung geltende Zahlbetrag. Diese Fälligkeit wird mit einer schriftlichen Mahnung und Verzugsanzeige dem betroffenen Eigentümer mitgeteilt. Die Mahngebühren betragen 10,00 € zzgl. ges. MwSt. Mit Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens wird dem Schuldner eine Bearbeitungsgebühr von 150,00 € zzgl. ges. MwSt. belastet. Diese Verfallklausel gilt nicht, soweit im laufenden Wirtschaftsjahr hinsichtlich des betreffenden Wohnungseigentums Zwangsverwaltung angeordnet oder das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist. Entsprechendes gilt bei Eintragung eines neuen rechtsgeschäftlichen Erwerbers im Grundbuch oder bei einem laufenden Zwangsversteigerungsverfahren. Der neue Eigentümer haftet nicht für Rückstände des Vorbesitzers, es sei denn die jeweilige Gemeinschaftsordnung beinhaltet eine entsprechende Vereinbarung.“

  Hinweis:
  An dieser Stelle wird auf § 15 der Bewilligung UR. Nr. 931/1985 vom 30.07.1985 verwiesen.

Hiernach besteht „*Bezüglich der Instandhaltungsrücklage ein Auszahlungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers nicht. Im Falle der Veräußerung des Wohnungs-/Teileigentums geht der Anteil an der Instandhaltungsrücklage einschließlich einer etwaigen Nachschußpflicht auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat keinen Anspruch auf Auseinandersetzung der Instandhaltungsrücklage.“ (Ende des Zitats)*

- Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung der Rohstoffpreise in naher Zukunft, hat die Verwaltung in den Wirtschaftsplan 2022-2023 eine Liquiditätsumlage „Energiekosten“ in Höhe von 6.000 Euro eingebucht. Diese Umlage ist vorerst begrenzt auf die Wirtschaftsjahre 2022 und 2023 und wird spätestens mit der Jahresabrechnung 2023 zum 31.12.2023 aufgelöst und abgerechnet.

- Ermächtigung des Verwalters gem. § 27 (2) WEG zur Umsetzung von Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung ohne Beschluss der Eigentümergemeinschaft:
  - Erhaltungsmaßnahmen bis zu einem Kostenaufwand von 500,00 € im Einzelfall; der jährliche Gesamtaufwand hierfür darf den im beschlossenen Wirtschaftsplan enthaltenen Gesamtansatz für die laufenden Reparaturen nicht wesentlich überschreiten.
  - Abschluss von Versorgungsverträgen mit Energieträgern, Wartungsverträge für technische Einrichtungen ab € 500,00 jährl. Kosten und Dienstleitungsverträge mit Hausmeistern, Reinigungsfirmen und Servicefirmen;
    Garten und Landschaftsbau sind im Vorfeld mit dem Beirat abzustimmen
  - Abschluss von Versicherungsverträgen. Ohne Zustimmung darf die Laufzeit solcher Verträge 2 Jahre nicht überschreiten.
  - Gerichtliche Beitreibung von rückständigen Hausgeldansprüchen unter Einschaltung eines WEG-Fachanwaltes für WEG-Recht und Einleitung und Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen sowie deren Aufhebung bzw. Einstellung bei Zahlungseingang.
  - Führung von Beschlussklagen auf der Passivseite mit Auswahl und Bestellung des Fachanwaltes;

Abschluss einer Honorarvereinbarung und Abstimmung einer Verfahrensstrategie, sowie die Entscheidung über die Einlegung von Rechtsmitteln.
- Verfolgung von Ansprüchen der Gemeinschaft wegen Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums und Verstößen gegen Vereinbarungen der Eigentümergemeinschaft einschließlich der gerichtlichen Geltendmachung der Unterlassungsansprüche.

- Beschluss zur Digitalisierung und Entsorgung von Verwaltungsunterlagen; Dokumente, für deren Wirksamkeit die Schriftform oder die Form der notariellen Beurkundung gewahrt werden muss (z. B. Teilungserklärung nebst Plänen, Vollstreckungstitel, Bürgschaften, Vollmachtsurkunden, aktuelle beglaubigte Versammlungsprotokolle, laufende formbedürftige Verträge) sind ungeachtet ihrer Digitalisierung weiterhin als Originaldokumente in Papierform zu verwahren.
- Eventuelle Kündigung des Kabel-Vertrages unter Berücksichtigung der Novellierung des Telekommunikationsgesetzes.
  Die beschlossene Novelle des Telekommunikationsgesetzes hat direkte Auswirkungen auf die Betriebskosten. Denn die Kosten für die Breitband- und Kabelfernsehversorgung sind in Zukunft nicht mehr umlagefähig. Für Bestandsanlagen gilt eine Übergangsfrist bis Juni 2024. Grundsätzlich können Mieter oder Eigentümer auch Fernsehprogramme über DVB-T2 mit Zimmerantenne empfangen. Die neueren Fernsehgeräte sind dazu allesamt in der Lage. Die Eigentümergemeinschaft hat einen Sammelvertrag, der auch nur als Gesamtvertrag gekündigt werden kann. Geschieht dies zum 31.12.2022 oder erst zum 31.12.2023 kann jeder Bewohner individuelle Einzelverträge abschließen. Die Eigentümergemeinschaft ermächtigt die Verwaltung zur Kündigung des Kabel-TV-Vertrages zum 31.12.23, hilfsweise zum nächst möglichen Zeitpunkt.

- Die derzeitige Verwalterbestellung läuft zum 31.12.2020 ab. Die xxx wird für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2025 zum WEG-Verwalter der Gemeinschaft bestellt. Die Grundgebühr für die Verwaltungsleistungen werden

für diesen Zeitraum festgeschrieben auf 23,50 € je Wohnungs- oder Teileigentum monatlich zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.

- Treppenhausinstandsetzung (bereits erfolgt)
  „Die damalig seitens des Verwaltungsbeirates final freigegebenen Kosten der Fa. xxx zur Teilerneuerung des Teppichbodens im Haupthaus beliefen sich auf 5.649,31 EUR. Die Kosten des ursprünglichen Angebotes wurden aufgrund der Teilerneuerung des Bodenbelages des Treppenhauses und somit einer geringeren Anzahl an Stufen und Podesten auf diesen Betrag verringert. Der Verwaltungsbeirat wurde nicht über die Erhöhung der Kosten auf 7.245,59 EUR und einem zugehörigen Grund informiert (Kostensteigerung von 1.596,28 EUR / + 22 %)."
  Die Verwaltung bestätigt den Sachverhalt und erklärt, dass die Arbeiten durchgeführt wurden, da der vorhandene, ursprünglich beizubehaltende Bodenbelag stärker abgenutzt war und deshalb ebenfalls noch ausgetauscht wurde.
  Die Firma xxx hat angekündigt die Teppicherneuerung im Treppenhaus zeitnah zu erledigen.

- Erhaltungsrücklage Tiefgarage
  Die Eigentümergemeinschaft beschließt, ab 01.01.2022 eine Erhaltungsrücklage für die Tiefgarage zu bilden. Die Höhe der monatlichen Beiträge je Tiefgaragenplatz beträgt 7,00 € (Die Erhaltungsrücklage für die Wohnungen wird entsprechend um 7,00 € gesenkt).

- Fensteraustausch im Gartenhaus.
  Die Eigentümer gestatten (rückwirkend) dem Eigentümer der Einheit 16 und 17 (Familie Gartenhaus) drei Fenster auszutauschen. Alle mit dieser Maßnahme verbunden Risiken und Kosten trägt der Eigentümer der Einheiten 16 und 17 (Familie Gartenhaus). Die Kosten – einschließlich aller Folgekosten – fallen damit dem Eigentümer des betroffenen Sondereigentums zur Last und nicht der Wohnungseigentümergemeinschaft.

Den vorangegangenen Eigentümerprotokollen (vom 13.11.2018 und vom 05.09.2019) war im Rahmen der Gutachtenerstellung zum Stichtag 30.07.2020 zu entnehmen, dass insbesondere nachfolgend aufgeführten Beschlüsse bis auf weiteres

zurückgestellt wurden:

- Durchführung regelmäßiger Verkehrssicherheitsbegehungen: Für die Durchführung der Verkehrssicherheitsbegehung inkl. der notwendigen umfangreichen Dokumentationen liegt ein Angebot vor.
- Erstellung eines Instandhaltungsplanes;
- Das Wasser auf der Tiefgarage sammelt sich auf dem Dach und kann nur schwer ablaufen, da nur ein Abfluss gegeben ist. In 2018 erfolgt der Beschluss über die Beauftragung eines Sachkundigen/Sachverständigen mit der Ermittlung des Sanierungsbedarfs der rückseitigen Terrasse des Gartenhauses (Sondernutzungsfläche), die gleichzeitig Bestandteil des Tiefgaragendaches ist. Der Auftragsumfang umfasst bei Bedarf auch die Erstellung eines Leistungsverzeichnisses. Der Sachkundige/Sachverständige soll möglichst nach Maßnahmen im Gemeinschafts- und Sondereigentum differenzieren. In 2019 entscheidet die Eigentümerversammlung den Ausgangszustand der Terrasse des Hinterhauses identisch wiederherstellen zu lassen, die weitere Vorgehensweise und die Kostenverteilung bzw. die Kostenübernahme des Eigentümers ist auf einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zu klären.

Eine abschließende Klärung zu v.g. Punkte ist noch nicht erfolgt.

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

Allgemeinbeurteilung

Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist dem äußeren Eindruck nach normal. In Teilbereichen besteht ein dem Alter entsprechender Instandhaltungsbedarf. Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen über die Instandhaltungsrücklage der Eigentümer-gemeinschaft bzw. den betroffenen, jeweiligen Untergemeinschaften abgedeckt sind.

3.3 Außenanlagen

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

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG

Anmerkung:
Die Angaben wurden den in der Bauakte beigefügten Angaben und Grundrissplänen der Teilungserklärung entnommen.

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Ebene 0 (Erdgeschoss), Ausrichtung zum Garten bzw. Innenhof, Abstellraum in Ebene -1 (Untergeschoss).
Raumaufteilung/Orientierung:	Gemäß Teilungsplan/ Bauakte hat die 1-Zimmer-Wohnung folgende Aufteilung: ● Offener Wohn-/Schlafraum, ca. 32,27 m², hofseitig, Zugang zur Loggia ● Kochnische, ca. 3,03 m², innenliegend ● Duschbad mit WC, ca. 5,56 m², innenliegend ● Abstellraum, ca. 0,96 m², innenliegend ● Balkon (Ansatz 25 %), ca. 1,68 m², hofseitig Geschätzte Wohnfläche insges. **43,50 m²** Die Nutzfläche des Abstellraums im Kellergeschoss wird in der Bauakte in einer Größe von rd. 5,00 m² angegeben. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. <u>Hinweis:</u> Die Wohnfläche wurde anhand der in der Bauakte beigefügten Grundrisse auf der Basis der WoflV überschlägig ermittelt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.
<u>Bauzahlen:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> • anrechenbare Geschossfläche BGF, geschätzt rd. 810 m² • GFZ, rd. 1,37 <u>Wohnfläche</u>: • Wohnfläche, ca. **43,50 m²** • Abstellraum im Kellergeschoss, ca. 5,00 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 normalen Wohnungsansprüchen.
Besonnung/Belichtung:	Loggia nach Nord-Osten ausgerichtet. Besonnung und Belichtung ist als normal zu bewerten.

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Nicht bekannt.
Wandbekleidungen:	Nicht bekannt.
Deckenbekleidungen:	Nicht bekannt.
Fenster:	Soweit von außen erkennbar überwiegend bodentiefe Wohnungsfenster; lt. Bauakte: Holzrahmen mit Isolierverglasung (vermutlich aus dem Baujahr); Kellerfenster in Stahl, verzinkt, Verglasung und Gitterflügel;
Türen:	Wohnungseingang: Glatt abgesperrte Holztür, einfacher Beschlag, weiß gestrichen, Zylinderschloss und Türspion; Innentüren: Nicht bekannt. Kellertür: Nicht bekannt.
sanitäre Installation:	Nicht bekannt.
Elektroinstallation:	Nicht bekannt. Zähler (KG) für Sondereigentum Nr. 1 außer Betrieb genommen.
Kellergeschoss:	Keller-Abstellraum Sondereigentum Nr. 1 als Holzverschlag ausgeführt.

Bodenbelag: Estrich mit Anstrich
Wände: Holztrennwände, Beton verputzt mit Anstrich;
Decke: Putz gestrichen;

3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile:	Loggia/Balkon: Betonplatte, Holzrost; Absturzsicherung Metallgeländer mit vertikalen Füllungsstäben (Stahlrohr- bzw. Rundprofile) feuerverzinkt und lackiert; innenliegende Entwässerung; Fluchtleiter: Von Ebene 4 bis zum Hofniveau ist an der Rückseite des Wohnhauses eine Fluchtleiter mit Einstiegspodesten, Sicherheitsbügeln und einem Versatz im mittleren Bereich angebracht. Die Leiter ist aus Stahlprofilen, feuerverzinkt und mit Zinkanstrich versehen; im unteren Bereich mit ausschiebbarem Lauf;
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt.
Modernisierungsmaßnahmen:	Nicht bekannt.
Bauschäden und Baumängel:	Balkon: Holzbelag z.T. morsch; darüber hinaus ist Ausstattung und Zustand des zu bewertenden Sondereigentums nicht bekannt. *<u>Anmerkung:</u>* *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 Zustand zum Wertermittlungsstichtag bzw. Modernisierungsmaßnahmen, die das zu bewertende Sondereigentum betreffen, können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen. In der weiteren Betrachtung wird,

ausgehend von dem gewonnenen Eindruck der Außenbesichtigung, eine durchschnittliche Ausstattung des Sondereigentums zugrunde gelegt.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Wohnungseigentum Nr. 1 Es sind keine Sondernutzungsrechte bzw. sonstige Regelungen, die das zu bewertende Sondereigentum betreffen, bekannt. Sondereigentum Nr. 8 unten/9 oben Die Pkw-Abstellplätze in der Tiefgarage mit den Ziffern 8/9, 10/11 und 12/13 sind als Doppelparker angelegt worden. Für die Doppelparker wurde je ein Teileigentum gebildet. Bezüglich der Benutzung der Pkw-Stellplätze auf den sogenannten Doppelparkern durch die betreffenden Miteigentümer wurde mit Teilungserklärung vom 01. Oktober 1985 dem Wohnungseigentum Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an der unteren Stellfläche Nr. 8 des Doppelparkers. Nr. 8/9 (GB Blatt 07829) des Aufteilungsplanes zugewiesen und der Eigentumsübergang – auch bezüglich der Hälfteanteile an den Doppelparkern – in die in Betracht kommenden Teileigentumsgrundbücher eingetragen.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	Wohnungseigentum Nr. 1 *(zum 31.12.2022):* • Anteilige Einnahmen Waschmarken 50,24 Euro
Wesentliche Abweichungen	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums 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: keine

Wie bereits in Abschnitt 2.4 erläutert, sind Verwaltungsuntergemeinschaften gebildet worden:

- Eine Verwaltungsgemeinschaft aller Eigentümer *(große Eigentümergemeinschaft)*

sowie

- eine Verwaltungsuntergemeinschaft für jedes der aufstehenden Gebäude (kleine Eigentümergemeinschaft)

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

Hausgeld und Rücklagen:

Hausgeld und Rücklage gem. Wirtschaftsplan vom 01.01.2022 bis 31.12.2022:

Hausgeld und Instandhaltungsrücklage Wohnungseigentum Nr. 1 *(zum 31.12.2022):*

- Lt. Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Hausgeld 265,00 Euro

- Davon beträgt der Anteil der monatlichen
  Rücklagen-Zuführung WE 1 15,25 Euro
  Energieumlage 32,70 Euro

Instandhaltungsrücklage ½ Anteil am Teileigentum Nr. 8 unten/Nr. 9 oben:
(Anteil für Stellplatz Nr. 8 unten zum 31.12.2022):

- Lt. Wirtschaftsplan beträgt das monatliche Hausgeld 7,00 Euro

- Davon beträgt der Anteil der monatlichen Rücklagen-Zuführung 7,00 Euro

Instandhaltungsrücklage gesamt
(zum 31.12.2022):

- IR HH (Appartementhaus) 18.810,01 Euro
- Ideeller Anteil WE Nr. 1 1.774,63 Euro

Nachrichtlich:
Nach Auskunft der WEG-Verwaltung bestehen für Wohnungseigentum Nr. 1 zum 31.12.2022 offene Hausgeldforderungen in Höhe von rd. 5.345,24 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 Verkehrswert

Im vorliegenden Fall sind zwei Miteigentumsanteile an einem Grundstück zu bewerten.

Bewertungsobjekt 1:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bonn	*7801*	*1*

Bewertungsobjekt 2:

Grundbuch	*Blatt*	*lfd. Nr.*
Bonn	*7829*	*1*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bonn	*67*	*76, Gebäude- und Freifläche, Römerstr. 16*	
			592 m²

Bewertungsobjekt 1:

Blatt 7801: Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 1

Der **Verkehrswert** für den 644/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, wird zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2023 mit rd.

146.000,00 €

in Worten: *hundertsechsundvierzigtausend Euro*

geschätzt.

Bewertungsobjekt 2:

Blatt 7829: Verkehrswert Pkw-Einstellplatz Nr. 8 unten

Der **Verkehrswert** für den **½ Anteil** am 20/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 unten/9 oben bezeichnet, wird zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2023 mit rd.

9.400,00 €

in Worten: *neuntausendvierhundert Euro*

geschätzt.

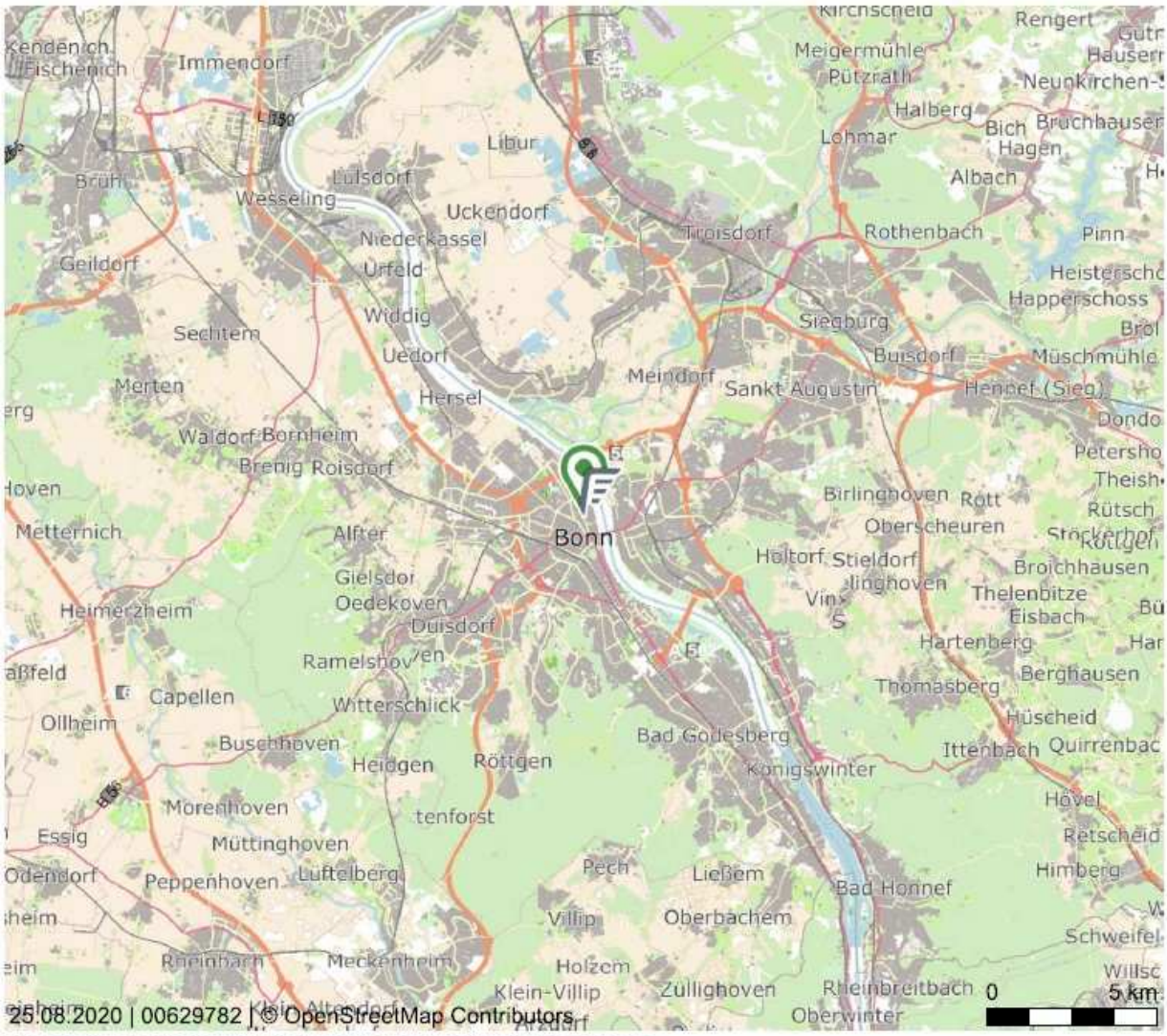
Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bonn, den 15.08.2023
(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



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: 2020

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
Seite 1 von 1

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: 2018

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte
Seite 1 von 1

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Bundesstadt Bonn
Katasteramt
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

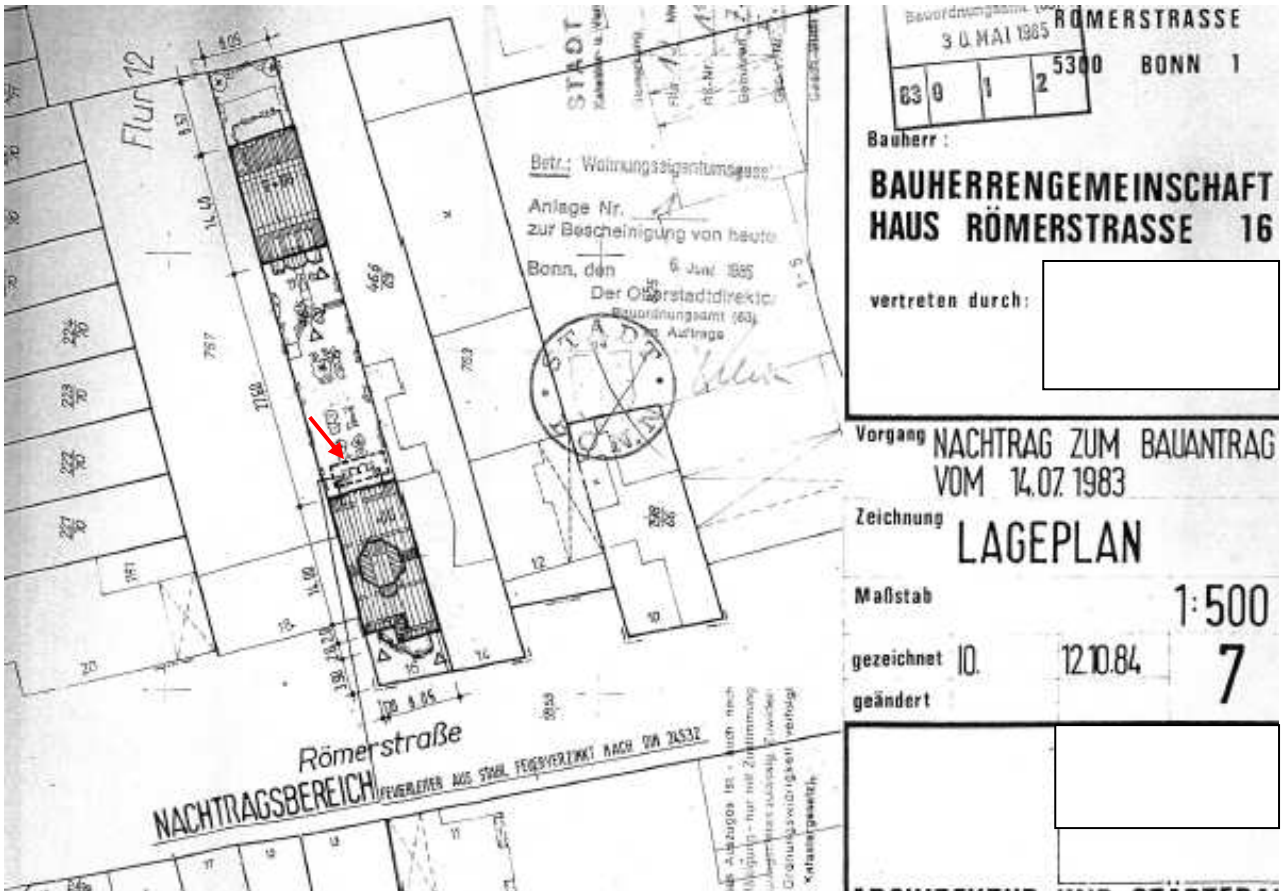
Flurstück: 76
Flur: 67
Gemarkung: Bonn
Römerstr. 16, Bonn

Erstellt: 13.08.2020
Zeichen: 20K2570

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

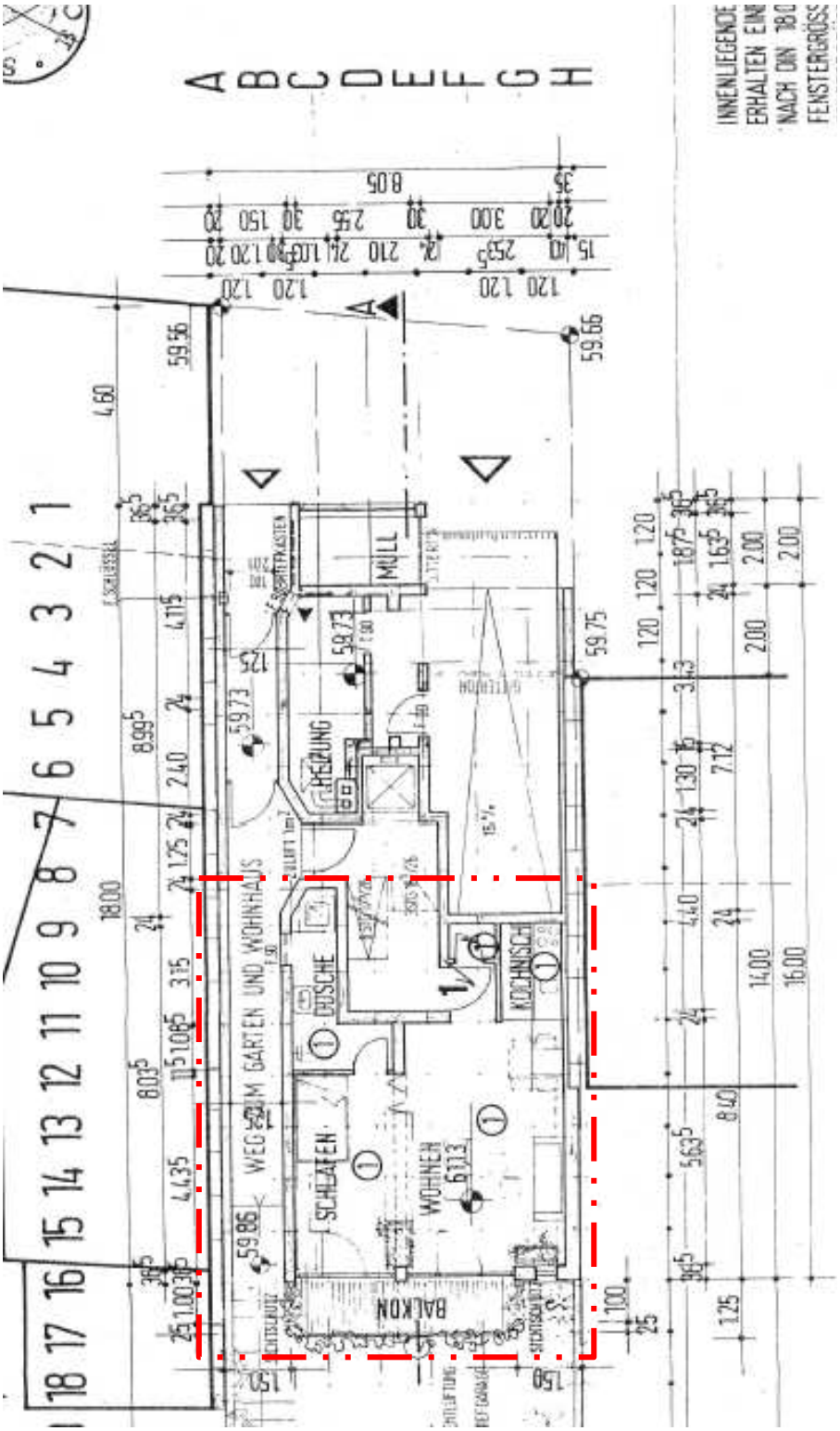
Seite 1 von 4



Lageplan
Appartementhaus mit Sondereigentum Nr. 1

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

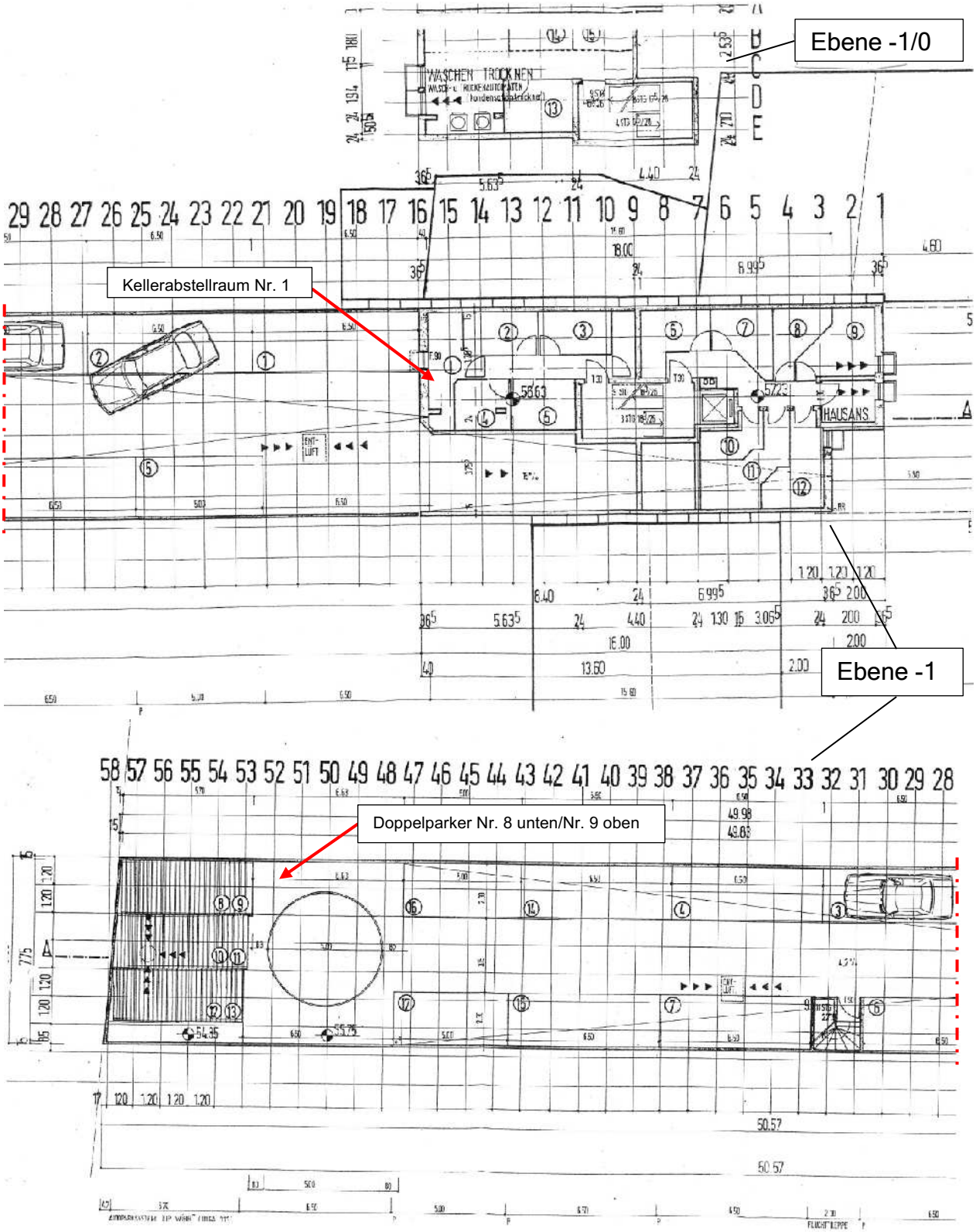
Seite 2 von 4



Grundriss Erdgeschoss (Ebene 0):
Wohnungseigentum Nr. 1

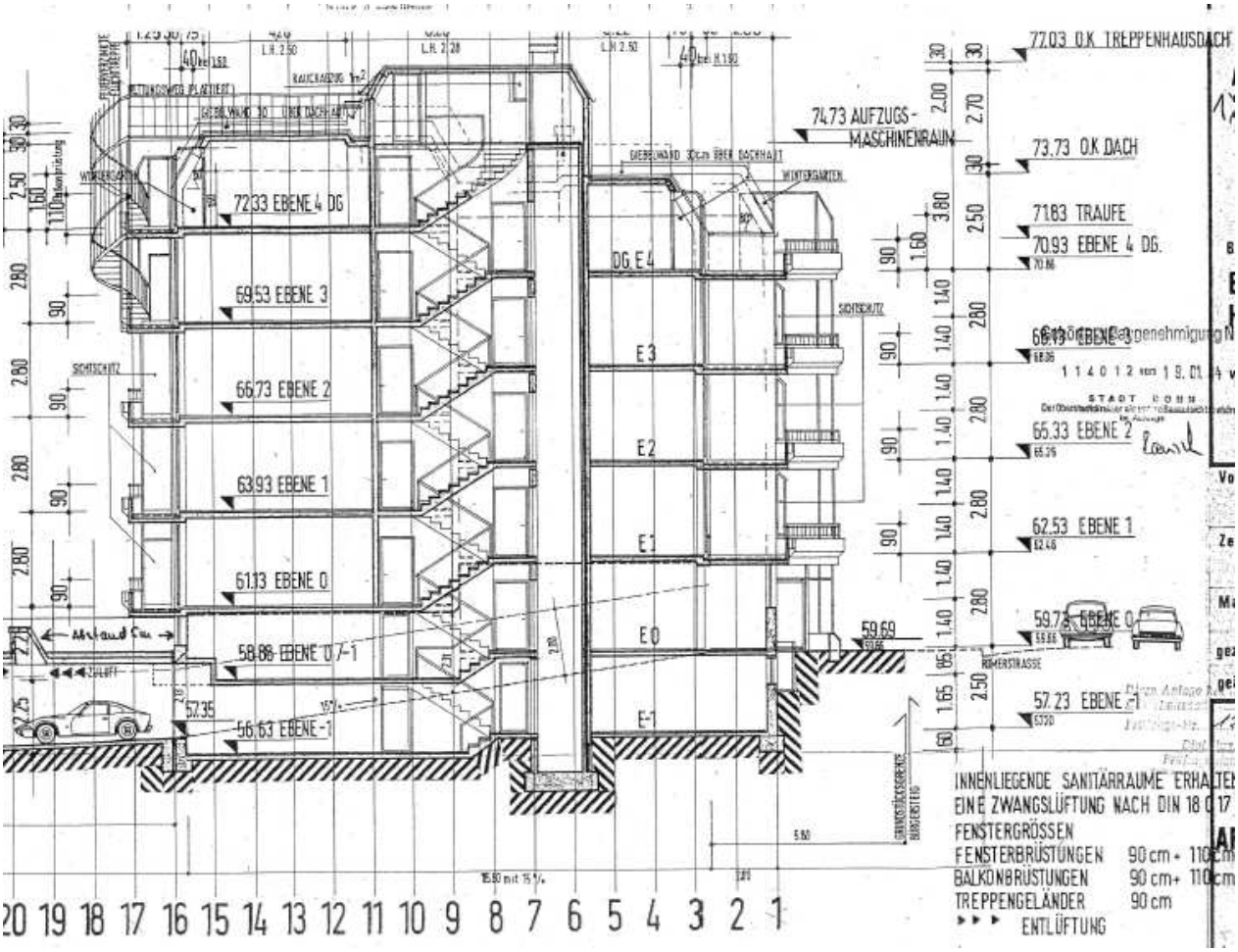
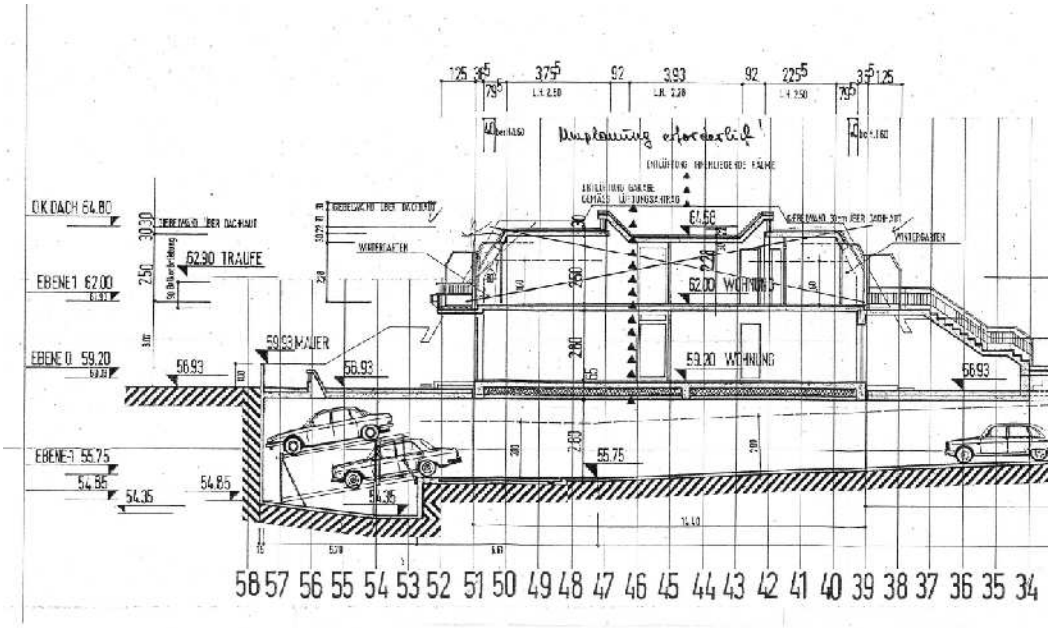
Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4



Grundriss Ebene -1/0 und Grundriss Ebene -1

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 4

Schnitt