



## Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

23 K 049/22

über das Wohnungseigentum Nr. 14

Fritz-Schroeder-Ufer 38  
53111 Bonn (Castell)



## B.2 Lage und Verkehrslage

---

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil befindet sich in zentrumsnaher Lage der Stadt Bonn im Stadtteil Castell auf der Südseite der Straße „Rosental“ und der Westseite der Straße „Fritz-Schroeder-Ufer“.

Die umliegende Bebauung wird geprägt durch eine überwiegend viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Lage zum Rhein. Darüber liegt das Bewertungsobjekt fußläufig zur Beethovenhalle.

Die Wohnlage ist gemäß Mietlagenkarte der Bundesstadt Bonn (Stand: 2022) als sehr gute Wohnlage zu beurteilen.

## B.3 Grundstücksgestalt

---

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Straßenfrontbreite beträgt ca. 30 Meter bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 39 Metern. Das Gelände des Grundstücks mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil fällt vom westlichen Grundstücksteil zum östlichen Grundstücksteil hin ab.

## B.4 Bodenbeschaffenheit

---

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Untere Umweltbehörde (Bundesstadt Bonn) - vom 22.02.2023 ist das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

## B.5 Beitragsrechtlicher Zustand

---

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Fachdienststelle – Bauordnungsamt (Bundesstadt Bonn) - vom 04.04.2023 fallen Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff des Baugesetzbuches (BauGB) nicht mehr an.

## B.6 Baubeschreibung

---

### B.6.1 Bauart und Baujahr

Das Grundstück mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist mit einem beidseitig angebauten Wohn- und Geschäftshaus bebaut, bestehend aus Unterkellerung, vier Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss und darüberliegendem Turmgeschoss als Staffelgeschoss im mittleren Bereich des Gebäudekörpers. Die rückwärtige Grundstücksfreifläche wird unterfahren von einer Tiefgarage die unmittelbar an den kellergeschossigen Gebäudeteil der Bebauung anschließt. Die Tiefgarage wird durch eine Tiefgaragenrampe im erdgeschossigen Gebäudeteil ausgehend von der Straße „Rosental“ erschlossen.

*Nach Auswertung der Bauakte ergibt sich nachstehende Chronologie:*

- › Baugenehmigung 11/0630/1 für die „*Errichtung eines Wohn- und Bürohauses*“ vom 27.01.1982 mit Nachtrag vom 06.05.1983
- › Baugenehmigung 132627 BA für die „*Erweiterung eines Wohnhauses*“ vom 04.11.1994
- › Baugenehmigung 63-21SB/160232 VG für die „*Verbindung der Wohneinheiten 8 und 11 durch einen Mauerdurchbruch*“ vom 15.03.2013

Gemäß Teilungserklärung mit Bewilligung vom 13.04.1983 wurde die Wohnanlage aufgeteilt in 14 Wohnungseigentumseinheiten und zwei Teileigentumseinheiten (Büroeinheiten) sowie eine Tiefgarage mit 18 Tiefgaragenstellplätzen an denen Sondereigentum begründet wurde.

**Ursprungsbaupjahr: um 1983**

**Umbau und Erweiterung: um 1994**

Im Treppenhaus sind die Einschüttöffnungen einer Müllabwurfanlage angeordnet. Die Müllabwurfanlage wird zum Wertermittlungsstichtag noch betrieben. Die Neueinrichtung und Weiterbenutzung von entsprechenden Anlagen ist zunächst grundsätzlich untersagt. Ein Weiterbetrieb ist nur mit entsprechender Genehmigung möglich. In der Landesbauordnung (BauO NRW) wird hierzu zu § 44 Abs. 2 ausgeführt: „*Vorhandene Abfallschächte dürfen nicht betrieben werden. Der Betrieb von Abfallschächten, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Vorschrift betrieben werden, kann widerruflich unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass der Betreiber den sicheren und störungsfreien Betrieb und eine wirksame Abfalltrennung ständig überwacht und dies dokumentiert. Den Bauaufsichtsbehörden sind diese Aufzeichnungen auf Verlangen vorzulegen.*“ Eine Genehmigung für den Weiterbetrieb der Müllabwurfanlage konnte nach Auswertung der Bauakte nicht nachgewiesen werden.

## B.6.2 Lage und Raumaufteilung der Wohnung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und Turmgeschoss des Hauses „Fritz-Schroeder-Ufer 38“ und ist gemäß Aufteilungsplan aufgeteilt in

### *Dachgeschoss (untere Wohnebene)*

Hauptwohnraum, Esszimmer, Kaminzimmer, Schlafzimmer (einschließlich zwei Schrankräumen), Küche, Eingangsbereich, Flur, Bad/WC, separate Toilette, Kühlkammer<sup>2</sup>, Balkon<sup>3</sup> und Terrasse.

### *Turmgeschoss (obere Wohnebene)*

Wintergarten, Duschbad/WC, Abstellraum, Balkon, Terrasse

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 14, zugewiesen. Anlässlich der Ortstermine konnte der Abstellraum nicht besichtigt werden, so dass nicht beurteilt werden kann, ob Lage und Größe mit der Darstellung im Aufteilungsplan übereinstimmen.

Die Terrasse im Dachgeschoss (untere Wohnebene) orientiert sich in südlicher Richtung, gibt jedoch in östlicher Richtung das Blickfeld frei auf den Rhein. Die Terrasse im Turmgeschoss (Abschlussgeschoss) orientiert sich in östlicher und südlicher Richtung; von der Terrasse im Turmgeschoss ergibt sich eine außerordentliche Blicksituation. Der Blick geht über vom Rhein in östlicher Richtung auf das anschließende Stadtgebiet der Bundesstadt Bonn.

Die Balkone im Dachgeschoss und Turmgeschoss orientieren sich in südlicher bzw. südwestlicher Richtung zur Innenblockzone.

Dach- und Turmgeschoss sind verbunden über eine innere Treppe.

Hinzuweisen sei, dass im Dachgeschoss aufgrund eines Leitungswasserrohrbruchs der rückwärtige Bereich der Wohnung (Schlafzimmer einschließlich der zwei Schrankräume sowie Bad/WC) zum Wertermittlungsstichtag weitestgehend entkernt sind. Der entsprechende Wohnflächenbereich ist in den Grundrissplänen im Anlagenteil des Gutachtens kenntlich gemacht.

Anlässlich der Ortstermine konnte festgestellt werden, dass innerhalb der Wohnung Wohnflächenanteile teilungsplanwidrig genutzt werden. Die entsprechenden Teilbereiche sind in den Grundrissplänen im Anlagenteil des Gutachtens grob überschlägig einskizziert.

Die Teilungserklärung wurde mit Bewilligung vom 31.05.1994 zu UR-Nr. 1113/1994 auf Grundlage von „neuen, vorläufigen Aufteilungsplänen“ geändert; die Abgeschlossenheitsbescheinigung für die der Bewilligung zugrundeliegenden Aufteilungspläne erfolgte mit Bescheid vom 04.08.1994. Die Baugenehmigung 132627 BA für die „*Erweiterung eines Wohnhauses*“ wurde am 04.11.1994 erteilt; die genehmigten Planunterlagen

<sup>2</sup> Raumbezeichnung gemäß Aufteilungsplan; technische Anlagen zur Kühlung des Raumes konnten in der Örtlichkeit nicht nachgewiesen werden.

<sup>3</sup> In der Örtlichkeit ausgeführt als Loggia

stimmen im Bereich der zu bewertenden Wohnung mit Ausnahme der auf das Flachdach erweiterten Terrasse (Turmgeschoss) im Wesentlichen mit der Örtlichkeit überein.

Hinzuweisen sei, dass für den Fall, dass über den Teilungsplan hinaus Sondereigentumseinheiten auch auf gemeinschaftliches Eigentum gebaut wurden, an den teilungsplanwidrig errichteten Einheiten kein Sondereigentum entsteht. Entsprechend werden in der der Wertermittlung zugrunde gelegten Wohnflächenaufstellung nur die Wohnflächenbereiche berücksichtigt, die konform gehen mit den Aufteilungsplänen, auch wenn nicht zwangsläufig unterstellt werden kann, dass von Seiten einer wie auch immer zusammengesetzten Eigentümergemeinschaft die Herstellung des Zustandes gemäß der Teilungserklärung mit entsprechenden Rückbauten gefordert wird.

### B.6.3 Wohnflächenaufstellung gemäß WoFIV

Nach schriftlichen Angaben der WEG-Verwaltung vom 05.12.2023 beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung rd. 214 m<sup>2</sup>. Abweichend von den Angaben der WEG-Verwaltung wurde durch Aufmaß in der Örtlichkeit unter Berücksichtigung der Grundfläche der Terrassen und Balkone zu 1/2 die Wohnfläche zu rd. 288 m<sup>2</sup> (Örtlichkeit) bzw. 270 m<sup>2</sup> (Örtlichkeit unter Berücksichtigung der Grenzen des Sondereigentums) ermittelt.

#### B.6.3.1 Wohnflächenaufstellung gemäß Örtlichkeit

nach Aufmaß

##### *Dachgeschoss (untere Wohnebene)*

Hauptwohnraum	52,50 m <sup>2</sup>
Esszimmer	31,08 m <sup>2</sup>
Kaminzimmer	33,66 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer einschließlich Bad/WC <sup>4</sup>	47,81 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,34 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,57 m <sup>2</sup>
Küche	16,12 m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	9,01 m <sup>2</sup>
Flur	17,87 m <sup>2</sup>
separate Toilette	1,97 m <sup>2</sup>

<sup>4</sup> überwiegend entkernter Bereich; aufgrund der Entkernung grob überschlägig

Kühlkammer	1,88 m <sup>2</sup>
Balkon <sup>5</sup>	1,41 m <sup>2</sup>
Terrasse <sup>5</sup>	13,22 m <sup>2</sup>

---

237,44 m<sup>2</sup>

*Turmgeschoss (obere Wohnebene)*

Wintergarten	23,71 m <sup>2</sup>
Duschbad/WC	4,34 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,04 m <sup>2</sup>
Balkon <sup>5</sup> ohne Zutritt grob überschlägig	1,40 m <sup>2</sup>
Terrasse <sup>5</sup>	20,09 m <sup>2</sup>

---

50,58 m<sup>2</sup>

Wohnflächen gesamt

rd. 288 m<sup>2</sup>

### B.6.3.2 Wohnflächenaufstellung gemäß Örtlichkeit unter Berücksichtigung der Grenzen des Sondereigentums

nach Aufmaß unter grob überschlägiger Berücksichtigung der teilungsplanwidrig genutzten Bereiche

*Dachgeschoss (untere Wohnebene)*

Hauptwohnraum	48,80 m <sup>2</sup>
Esszimmer	31,08 m <sup>2</sup>
Kaminzimmer	33,66 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer einschließlich Bad/WC <sup>6</sup>	47,81 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,34 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,57 m <sup>2</sup>
Küche	16,12 m <sup>2</sup>
Eingangsbereich	9,01 m <sup>2</sup>
Flur	17,87 m <sup>2</sup>
separate Toilette	1,97 m <sup>2</sup>
Kühlkammer	1,88 m <sup>2</sup>
Balkon <sup>5</sup>	1,41 m <sup>2</sup>

<sup>5</sup> unter Anrechnung der Grundfläche zu 1/2

<sup>6</sup> überwiegend entkernter Bereich; aufgrund der Entkernung grob überschlägig

Terrasse <sup>5</sup>	14,90 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	235,42 m <sup>2</sup>
<i>Turmgeschoss (obere Wohnebene)</i>	
Wintergarten	17,90 m <sup>2</sup>
Duschbad/WC	4,34 m <sup>2</sup>
Terrasse <sup>5</sup>	12,30 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	34,54 m <sup>2</sup>
<u>Wohnflächen gesamt</u>	<u>rd. 270 m<sup>2</sup></u>

#### B.6.4 Grundrissanordnung

Die Wohnung weist eine individuelle Grundrissanordnung auf zwei Wohnebenen auf; die obere Wohnebene wird von der unteren Wohnebene durch eine ortsfeste Treppe erschlossen.

Hinzuweisen sei, dass die untere Wohnebene als Splitlevel Ebene ausgebildet ist, hier wiederum mit drei Wohnebenen.

Unmittelbar wohnwerterhöhend sind darüber hinaus die Terrassen und Balkone, hier insbesondere die Terrasse im Bereich der oberen Wohnebene mit außerordentlicher Panoramansicht auf den Rhein, das Siebengebirge und das Stadtgebiet Bonn.

Ist eine Wohnung/ein Gebäude barrierefrei entsprechend dem Regelwerk der DIN18040 ausgeführt, werden insbesondere die Bedürfnisse von Menschen mit Sehbehinderung, Blindheit, Hörbehinderung (Gehörlose, Ertaubte und Schwerhörige) oder motorischen Einschränkungen sowie von Personen, die Mobilitätshilfen und Rollstühle benutzen, berücksichtigt. Auch wenn im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens keine umfassende und abschließende Prüfung dahingehend erfolgen kann, ob Barrierefreiheit vorliegt, kann im vorliegenden Fall der Grad der Barrierefreiheit als nicht barrierefrei (üblich bei Bestandsgebäuden) beurteilt werden. Aus sachverständiger Sicht hat zum Wertermittlungsstichtag der Grad der Barrierefreiheit im Wesentlichen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

**B.6.5 Bauweise und Ausstattung****B.6.5.1 Gemeinschaftseigentum**

hier: Haus „Fritz-Schroeder-Ufer 38“

Die Beschreibungen zu den nicht sichtbaren Gebäudeteilen können ohne Bauteilöffnungen verbindlich nicht beurteilt werden. Hierzu zählen die Angaben in der nachstehenden Baubeschreibung u.a. zu den Fundamenten, den Umfassungswänden, den Innenwänden, den Geschosdecken, sowie der Dachkonstruktion. Entsprechend basieren die Ausführungen im Gutachten hierzu auf Annahmen.

Fundamente	Einzel- bzw. Streifenfundamente frostfrei gegründet
Umfassungswände Kellergeschoss und Innenwände	Stahlbeton/Mauerwerk
aufgehende Umfassungswände und Innenwände Außenfronten	Stahlbeton/Mauerwerk glatt gefilzte Zementputzfassade mit Dispersionsfarbenanstrich
Dach	Walm- und Flachdachabschlüsse  Walmdach als Metaldach mit Stehfalzeindeckung, Flachdachabschlüsse eingedeckt mit bituminösen Dachbahnen
gebäudetechnische Einrichtungen	<i>Heizung und Warmwasserbereitung</i> Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgen nach Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft über eine gasbefeuerte Warmwasserpumpenheizung.
<b>Ausstattungsmerkmale Treppenhaus</b>	
Kellertreppe und Geschosstreppen	Stahlbetontreppenläufe  <i>Stoß- und Auftritte</i> beklebt mit synthetisch-textilem Bodenbelag

Wand- und Deckenbehandlungen

*Wandflächen*  
Kratzputz

*Untersichten der Treppenläufe und -podeste*  
verputzt bzw. malermäßig gespachtelt und gestrichen

Türen

*Hauseingangstüranlage*  
Holzrahmentür mit Einscheibenverglasung und feststehenden  
Teilen

Klingeltableau mit Sprechabteil und Kamerastation im Bereich  
der Hauseingangstüranlage; zusätzliche Druckkontakte der  
Klingelanlage an den Wohnungsabschlusstüren

*Wohnungsabschlusstüren*  
glatt abgesperrte Holzfurniertürblätter in Futter und  
Bekleidungen

*Wohnungsabschlusstür der zu bewertenden Wohnung*  
deckend lackiert mit Einlegearbeiten; Türanlage  
einbruchshemmend mit Vierfachverriegelung

*Abschlusstüren Kellergeschoss zum Treppenraum*  
doppelwandige Stahlblechtüren

Aufzug

Personenselbstfahreraufzug mit sechs Haltestellen, Tragfähigkeit  
320 kg oder vier Personen, Baujahr 1983

## B.6.5.2 Sondereigentum

Oberböden

teils synthetisch-textile Bodenbeläge mit erheblichen  
Gebrauchsspuren, teils Natursteinplattenbelag

*Bad/WC (untere Wohnebene)*  
Rohbeton; der Estrichaufbau wurde nach einem  
Leitungswasserschaden zurückgebaut

## Wand- und Deckenbehandlungen

*Wandflächen und Deckenuntersichten*  
Stucco Veneziano mit Stuckgliederungen

## Fensteranlagen

mit unterschiedlichen Zustandsmerkmalen; teils Holzfenster mit Isolierverglasungen entsprechend dem bauzeittypischen Standard der Baualtersgruppe des Objektes aus den 1980er-Jahren, teils Aluminiumfenster aus den 1990er-Jahren mit Isolierverglasungen, wobei nach stichprobenweiser Überprüfung in den Glasabstandsleisten Baujahrmarkierungen nicht nachgewiesen werden konnten.

Fensteranlagen teils mit außenliegendem Sonnenschutz als Raffstoreanlagen; die Funktionsfähigkeit der Raffstoreanlagen konnte nicht überprüft werden.

*Hinweis*

Eine Vielzahl der Fensteranlagen ist bodentief ausgeführt; es fehlen Brüstungsabschlüsse als Absturzsicherungen.

Im Bereich der Dachschrägen und Dachaufbauten liegende Dachflächenfenster (Fabrikat VELUX), teils Festverglasungen in Aluminiumrahmung.

## gebäudetechnische Einrichtungen

*Elektroinstallationen*

entsprechend dem bauzeittypischen Standard der 1980er/90er-Jahre (Ursprungsbaujahr/Umbaujahr), Deckenuntersichten mit Einbauleuchten

Klingel- und Türöffneranlage mit Kamerastation ist installiert.

*Heizung und Warmwasserbereitung*

Die Beheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt zentral; für die Wärmeabgabe ist eine Fußbodenheizung installiert.

Im Bad/WC wurde mit dem Rückbau des Estrichs auch die Fußbodenheizung zurückgebaut.

*Klimatisierung*

Es sind Klimasplitgeräte, Fabrikat Panasonic installiert. Die Funktionsfähigkeit der Klimasplitgeräte konnte nicht überprüft

werden.

sanitäre Einrichtungen

*Bad/WC und separate Toilette (untere Wohnebene)*

Es erfolgten Teilentkernungen nach einem Leitungswasserschaden. Aus sachverständiger Sicht dürften potenzielle Erwerber in diesem Teilmarkt nicht geneigt sein, den individuellen Vorstellungen der Voreigentümerin zu folgen, so dass dem verbleibenden Bestand im Bad/WC und der separaten Toilette kein Werteeinfluss beigemessen wird.

*Duschbad/WC (obere Wohnebene)*

gehobener Ausstattungsstandard der Wand- und Bodenfliesen einschließlich der Sanitärobjekte, der nach dem gefassten Eindruck dem bauzeittypischen Standard der 1990er-Jahre entspricht.

Innentüren

deckend lackierte Türblätter in Futter und Bekleidungen mit Einlegearbeiten

### Zubehör und besondere Einbauten

- › individuelle Einbauten wie beispielsweise Einbauschränke
- › eine Einbauküche
- › ein offener Kamin (ohne Überprüfung der Funktionsfähigkeit)

Den individuellen Einbauten als Zubehör wird zum Wertermittlungsstichtag kein Werteeinfluss beigemessen, da die Ausbaugewerke überaltert sind. Potenzielle Marktteilnehmer würden aufgrund der besonderen Zustandsmerkmale den Einbauten keinen Werteeinfluss beimessen. Rückbaukosten werden im Rahmen der Wertschätzung nicht berücksichtigt, so dass sich das Zubehör und die besonderen Einbauten wertneutral auswirken.

### Besondere Einbauten als wesentliche Bestandteile

- › ein Aufzug, Fabrikat Glatzel und Rieser (Verbindung zwischen unterer und oberer Wohnebene, ohne Überprüfung der Funktionsfähigkeit)

Ein Typenschild mit Ausweisung eines Herstelldatums konnte nicht nachgewiesen werden; es muss unterstellt werden, dass der Aufzug mit Umbau der Wohnung um 1994 eingebaut wurde, mithin ein Alter von rd. 30 Jahren aufweist; auf einen Zeitwertansatz wird aufgrund des Alters verzichtet.

## B.6.6 Baulicher Zustand

*Es konnten folgende Baumängel und Bauschäden festgestellt werden:*

Im Dachgeschoss (untere Wohnebene) ist aufgrund eines Leitungswasserrohrbruchs der rückwärtige Bereich der Wohnung (Schlafzimmer einschließlich der zwei Schrankräume sowie Bad/WC) zum Wertermittlungsstichtag weitestgehend entkernt. Der entsprechende Wohnflächenbereich ist in den Grundrissplänen im Anlagenteil des Gutachtens kenntlich gemacht. Im Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 24.11.2022 wird ausgeführt: *„Da zwischenzeitlich sämtliche Rückstände der WE 14 ausgeglichen wurden, die Beschlussanfechtungsklage zurückgenommen und die über das Rücklagenkonto der WEG vorfinanzierten Gelder vollständig bezahlt und zurück überwiesen wurden, kann die Auszahlung der insgesamt 49.960,35 € an die WE 14 erfolgen. Es handelt sich hierbei um Gelder für den Wiederaufbau innerhalb der Wohnung 14. Bereits in der Vergangenheit bestand Einigkeit innerhalb der Eigentümergemeinschaft darüber, dass die WEG zwar Empfänger der Gelder ist, diese jedoch im nächsten Schritt an den Sondereigentümer der WE 14 ausgezahlt werden sollen, sodass dieser eigenverantwortlich und im eigenen Ermessen den Wiederaufbau durchführen kann. Dies muss jedoch schriftlich festgehalten werden, sodass mit der Auszahlung der 49.960,35 € seitens des Vertreters des Sondereigentümers der WE 14 sämtliche Ansprüche gegenüber der WEG abgegolten sind und dieser alleinig für den Wiederaufbau zuständig ist. Dieses Schriftstück wird derzeit durch den Rechtsanwalt erarbeitet und nach Vorlage dem Beirat zur Kenntnis und Freigabe übermittelt. Erst dann erfolgt die Auszahlung.“* Abschließend ergibt sich aus dem Protokoll der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung am 03.05.2023: *„Die Vereinbarung gem. Protokoll der Versammlung vom 24.11.2022 wurde nach Freigabe der Beiräte geschlossen und die insgesamt 49.960,35 € von dem Erhaltungsrücklagenkonto bezahlt. Mit dieser Zahlung sind sämtliche Ansprüche aus den Wasserschäden für den Wiederaufbau der Bäder der Einheit 14 abgegolten.“*

Nach Vortrag der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft und des Gläubigervertreeters wurde die Abdichtung der Terrasse der unteren Wohnebene instandgesetzt. Die Instandsetzung betraf hier das Gemeinschaftseigentum. Dem zukünftigen Eigentümer obliegt der Ausbau der Terrasse mit einem entsprechenden Terrassenbelag. Im Protokoll der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung am 03.05.2023 wird hierzu u.a. ausgeführt: *„Wie bereits im vergangenen Jahr kommuniziert, konnte die Terrassensanierung der WE 14 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Terrassenbelag wurde jedoch bislang nicht wieder aufgebracht. Hintergrund ist, dass die Gemeinschaft dem neuen Eigentümer bei der Entscheidung des Terrassenbelages mit einbeziehen wollte. Da die Wohnung jedoch bisher immer noch nicht veräußert wurde und der Gesetzgeber die Möglichkeit bietet, dass ein sog. Wertersatz von der Gemeinschaft an den Sondereigentümer gezahlt wird, wurde dieser TOP aufgenommen.“*

[...]

*Da aktuell nicht absehbar ist, wann es einen neuen Eigentümer der WE 14 geben wird und in Bezug auf die geschlossene Auszahlungsvereinbarung hinsichtlich des Wiederaufbaues innerhalb der WE 14 nach den Versicherungsschäden (Wiederaufbau des Badezimmers und Gäste-WCs) erfolgreich umgesetzt wurde, könnte die Gemeinschaft auch in diesem Falle eine entsprechende Auszahlungsvereinbarung treffen, sodass die*

*Wiederherstellung nicht mehr durch die Gemeinschaft erfolgt, sondern durch den Sondereigentümer der WE 14. Der Beschlussantrag wurde nach Einladungsversand noch einmal rechtssicher überarbeitet und [...] stellt daher nachstehenden Antrag: Die Wohnungseigentümergeinschaft schließt mit dem Sondereigentümer der WE 14 folgende Vereinbarung: Die dem Sondereigentum zuzuordnenden Oberbeläge der Flächen des kleinen Balkons und der großen an das Wohnzimmer angrenzenden Terrasse werden nicht durch die Wohnungseigentümergeinschaft auf deren Kosten, sondern durch den Sondereigentümer in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten wieder hergestellt. Die Wohnungseigentümergeinschaft entschädigt den Sondereigentümer für diese Aufwendungen mit einem Betrag in Höhe von 18.768,15 €. Damit sind die Wiederherstellungsansprüche des Sondereigentümers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft abschließend abgegolten und erledigt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vereinbarung aufzusetzen und nach Freigabe durch den Verwaltungsbeirat zu unterzeichnen.“*

Eine Vielzahl der Fensteranlagen ist bodentief ausgeführt, die in Teilbereichen ohne Brüstungsabschlüsse als Absturzsicherungen ausgeführt sind, hier beispielsweise an den Fensteranlagen im Hauptwohnraum, die sich in Richtung Rhein orientieren.

Im Bereich der Terrassenbrüstungen (untere Wohnebene) fehlen ebenfalls teils die Absturzsicherungen. Nach Vortrag des Gläubigervertreeters wurden die Brüstungsöffnungen in der Vergangenheit durch Pflanzkästen geschlossen, die im Zuge der Instandsetzung der Terrassenabdichtung demontiert wurden<sup>7</sup>.

Bei der Terrasse der oberen Wohnebene sind nach Vortrag der Verwaltung der Eigentümergeinschaft anlässlich des Ortstermins Undichtigkeiten nicht bekannt. Der Terrassenbelag, ausgeführt aus Natursteinplatten, weist Frostrisse sowie Vermoosungen und Aussinterungen in den Fugenverläufen auf. Es konnten Mängel im Bereich der Terrasse hinsichtlich der Schwellenhöhe der Wand- und Türanschlüsse festgestellt werden, die mit < 150 mm abweichend von den Anforderungen an den unteren Anschluss der Abdichtung dem Regelwerk – hier: DIN 18531– ausgeführt sind.

Mit Schreiben (E-Mail) vom 05.12.2023 teilt die Verwaltung der Eigentümergeinschaft mit, dass Instandsetzungsrückstände bestehen hinsichtlich der „Dachflächen, da diese in vielen Teilen innerhalb der nächsten Jahre erneuert werden müssen, gleiches gilt für Balkone und Terrassenabdichtungen, sowie der Fenster, da es sich um Holzfenster handelt, welche entweder ausgetauscht oder aufwendig aufgearbeitet werden müssen, in diesem Zuge werden auch Fassadenanstrich und die abgeplatzten Fliesen an den Balkonaußenseiten erneuert werden müssen. Gleiches gilt für den Aufzug, da auch dieser altersbedingt erneuert werden muss/soll, bisher konnte dieser immer noch repariert werden, die Beschaffung von Ersatzteilen ist jedoch zunehmend schwer. [...] Definitiv werden Sonderumlagen für v.g. Maßnahmen fällig werden, wann und in welcher Höhe kann derzeit nicht bestimmt werden, da es davon abhängt welche Maßnahmen zu welchen Kosten wann von der Gemeinschaft beschlossen werden.“ Nach Mitteilung der Verwaltung der Eigentümergeinschaft wurden zu den mitgeteilten Instandsetzungsrückständen bislang noch keine

---

<sup>7</sup> Ob die bauseits noch vorhandenen Pflanzkästen zur Absturzsicherung wieder verwendbar sind, kann durch den Sachverständigen nicht beurteilt werden.

Beschlüsse durch die Eigentümergemeinschaft gefasst, jedoch „sind die v.g. Punkte den Eigentümern bekannt und werden für die kommenden Versammlungen vorbereitet.“

Entsprechend dem Marktverhalten wird eine Mehrzahl der potenziellen Erwerber die Ausbaugewerke im Bereich des Sondereigentums entkernen und die Wohnung nach eigenen Vorstellungen neu ausbauen. Die Höhe der Investitionen ist sachlogisch auch von den Vorstellungen und von der Ausstattungsqualität des Ausbaus abhängig. Bezogen auf die hier vorliegende Größe des Wohnungseigentums ist aus sachverständiger Sicht mit einer Größenordnung von grob überschlägig rd. 450.000,00 € bis 600.000,00 € für den Bereich der Sondereigentums zu kalkulieren. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei Kostenschätzungen im Vergleich zur Preisbildung durch weitere Angebote am Markt Abweichungen bestehen können. Aus Erfahrungen des Sachverständigen ist eine Spreizung am Markt zwischen dem günstigsten und teuersten Anbieter von 20 bis 30% keine Seltenheit.

Hinzu kommen Instandsetzungen und Erneuerungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums (u.a. Dachflächen, Balkone/Terrassen, Fassade, Fensteranlagen, Aufzug) mit nicht unerheblichen Investitionen, die erst durch Gutachten von Sondersachverständigen genauer eingegrenzt werden können.

Hinzuweisen ist, dass im Rahmen der Wertermittlung nicht von einer Kostenbetrachtung auszugehen ist, sondern von einer Wertbetrachtung. Kosten und Werte sind grundsätzlich nicht identisch.

Losgelöst von den tatsächlich zu erwartenden Kosten für den Neuausbau des Sondereigentums und die Instandsetzungen im Bereich des Gemeinschaftseigentums wird im Rahmen der Wertschätzung ein Minderungsabschlag in Höhe **475.000,00 €** berücksichtigt, hiervon entfallen

- › auf das Sondereigentum 375.000,00 € und
- › das Gemeinschaftseigentum 100.000,00 €.

Bei der Abschlagshöhe handelt es sich um eine freie Schätzung, die nicht identisch ist mit den tatsächlichen Investitionen; diese sind in der Regel höher zu kalkulieren, vgl. vorstehende Angabe zur voraussichtlichen Größenordnung der zu erwartenden Kosten abhängig von der Ausstattungsqualität des zukünftigen Ausbaus des Sondereigentums. Die tatsächliche Höhe der Investitionen kann vom Sachverständigen nicht ohne weiteres ermittelt werden. Diesbezüglich ist eine Kostenberechnung erforderlich, die jedoch auf festgelegten Einzelmaßnahmen zu detaillierten Punkten aufbaut; ggf. sind konkrete Angebote entsprechender Fachfirmen einzuholen. Bei einer Verkehrswertermittlung ist eine Wertbetrachtung, keine Kostenbetrachtung zugrunde zu legen. Der Markt reagiert nicht eins zu eins auf die tatsächlichen Investitionen für Modernisierung und Instandsetzung.

Nach Auskunft der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft beträgt die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft 53.475,51 € (zum 30.09.2023).

Es sei darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen. Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Hinsichtlich des Abschlages für Baumängel und Bauschäden ist zu beachten, dass letztendlich nicht die Kostenhöhe entscheidend ist, sondern die Höhe eines möglichen Abschlages, wie sie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer beurteilen würde. Es darf nicht außer Acht gelassen werden, dass der Verkehrswert als Marktfunktion zu betrachten ist und insoweit das übliche Marktverhalten auch die Höhe diesbezüglicher Abschläge reguliert. Schulz<sup>8</sup> hat zu dieser Problematik treffend formuliert: *„Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung der Baumängel und Bauschäden, die im Regelfall die Schadensbehebung im Auge hat und nur in Ausnahmefällen die Minderung, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden im Verkehrswert einzupreisen. Nur in den Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit des bebauten Grundstücks unmöglich ist oder zumindest erheblich eingeschränkt, wird der Mangel/Schaden behoben. Die Grenze der erheblichen Nutzungseinschränkung ist da erreicht, wo der Minderwert die Höhe der Mangelbeseitigungskosten erreicht. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird sichergestellt, dass nicht mehr die Kosten der Beseitigung von Schäden und Mängeln automatisch abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen, dass die Beurteilung von Baumängeln erheblich davon abhängt, wie die Immobilie im Marktgeschehen steht: Bei einem deutlichen Angebotsmangel wird der Minderwert erheblich niedriger ausfallen müssen, als bei einem Überangebot. Steht eine Vielzahl von ähnlichen Objekten zur Verfügung, kann auch die Kaufentscheidung gegen das mangelbehaftete Objekt fallen. Die Schwelle zur Mangelbehebung ist also in einem Käufermarkt niedriger angesetzt. Ohne eine genaue Kenntnis des Grundstücksmarkts ist eine zutreffende Minderwertermittlung nicht mehr möglich.“*

Wie vorstehend ausgeführt, hat die Wohnungseigentümergeinschaft die Ansprüche gegenüber dem Sondereigentümer abgefunden im Höhe von:

- › 49.960,35 € für die Instandsetzung nach Leitungswasserschaden innerhalb des zu bewertenden Sondereigentums
- › 18.768,15 € für den Neuausbau der Terrasse (untere Wohnebene) nach Instandsetzung der Terrassenabdeckung

Die vorstehenden Beträge wurden nach fernmündlicher Rücksprache mit dem Gläubigervertreter am 09.01.2024 mit den laufenden Hausgeldabrechnungen verrechnet. Der zukünftige Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren hat keine Ansprüche gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft.

---

<sup>8</sup> Schulz, St.: Bauschäden und Baumängel nach ImmoWertV, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, GuG 2011, Seiten 1-3 (Heft 1).

## C Verkehrswert

zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2022

**1.200.000,00 €**

in Worten: eine Million zweihunderttausend Euro

Vergleichsdaten

Verkehrswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche

1.200.000,00 € / rd. 270 m<sup>2</sup> =

rd. 4.440,00 €/m<sup>2</sup>

## D Anmerkungen

### D.1 Verwaltung der Eigentümergemeinschaft, Zwangsverwaltung

Nach schriftlichen Angaben der Verwaltung der Eigentümergemeinschaft vom 05.12.2023 beträgt für die Wohnung Nr. 14 das Wohn-/Hausgeld 1.180,00 € im Monat; die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt 53.475,51 € (zum 30.09.2023).

### D.2 Mietverhältnis und vertraglich vereinbarte Miete

Zum Wertermittlungsstichtag wird die zu bewertende Wohnung nicht bewohnt; es bestehen keine Mietverhältnisse.

### D.3 Marktüblich erzielbare Miete

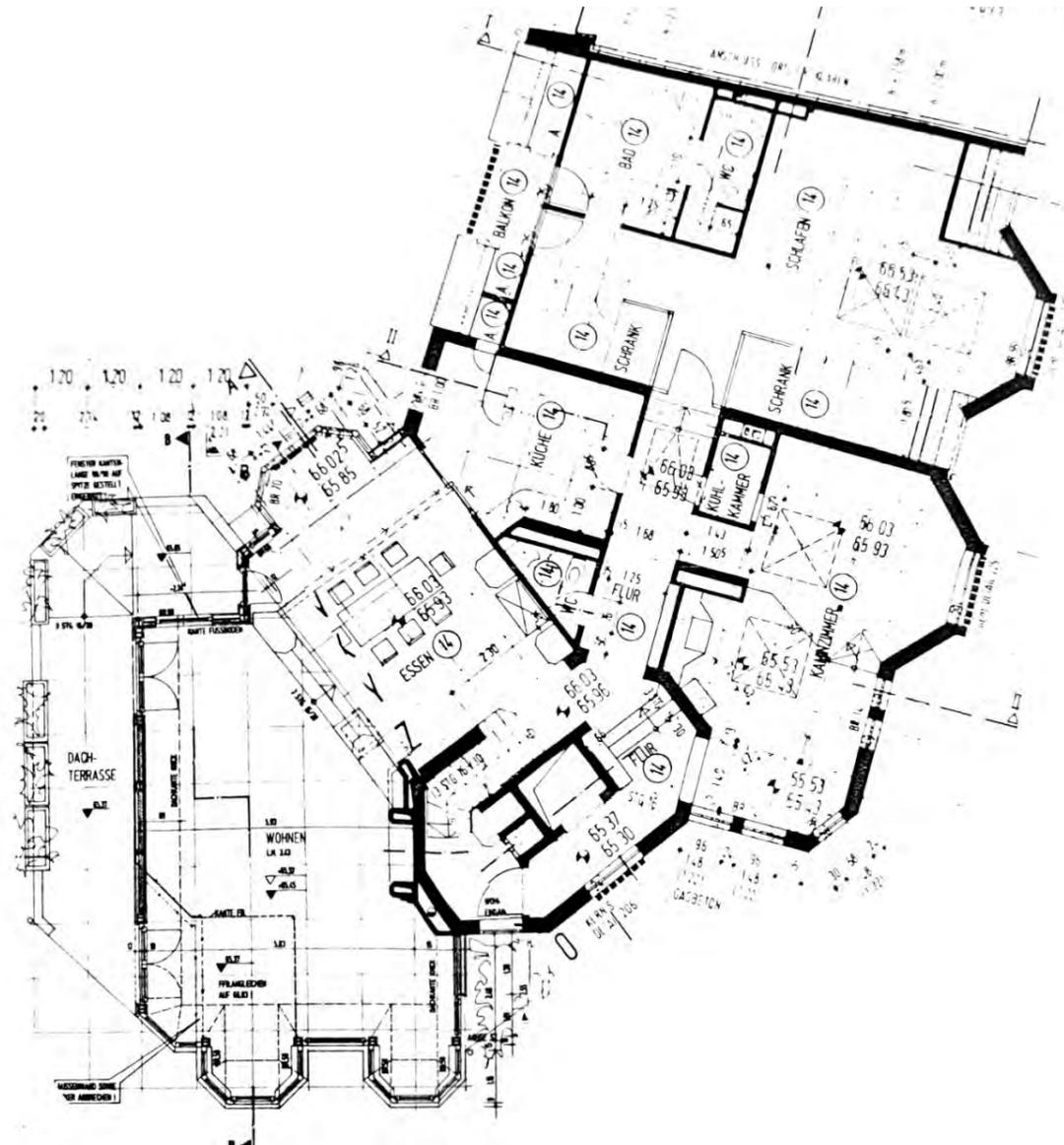
Aufgrund von Erfahrungswerten schätzt der Unterzeichner den marktüblichen Mietertrag (Nettokaltmiete) auf  
15,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Mietwert enthalten ist als wohnungsergänzende Einrichtung der Abstellraum (Nr. 14 des Aufteilungsplans).

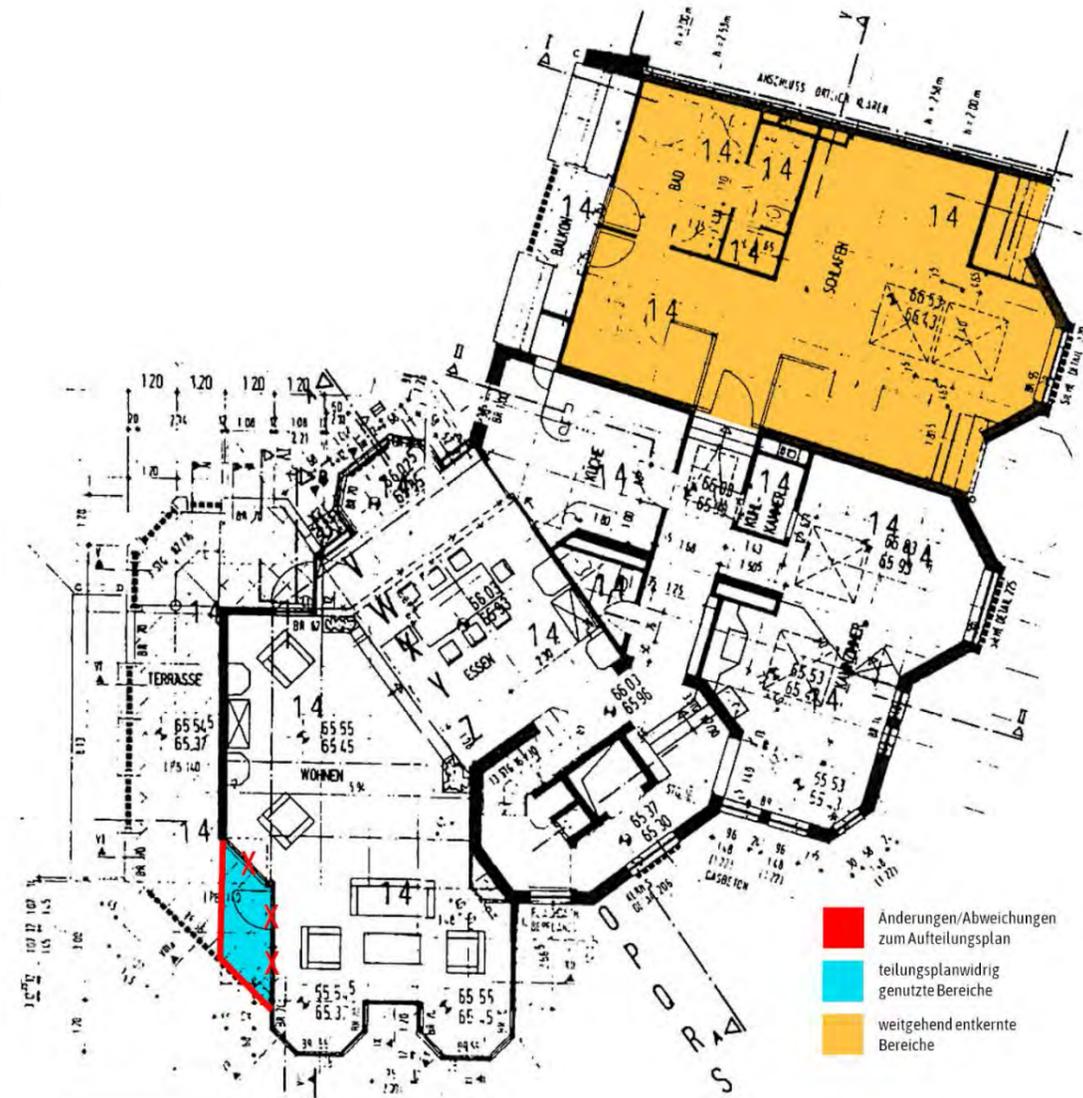
Außerdem wird unterstellt, dass die Betriebskosten zuzüglich zur Nettokaltmiete vom Mieter getragen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und auch nicht geeignet ist ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

D.4 Grundrissanordnung gemäß Aufteilungsplan

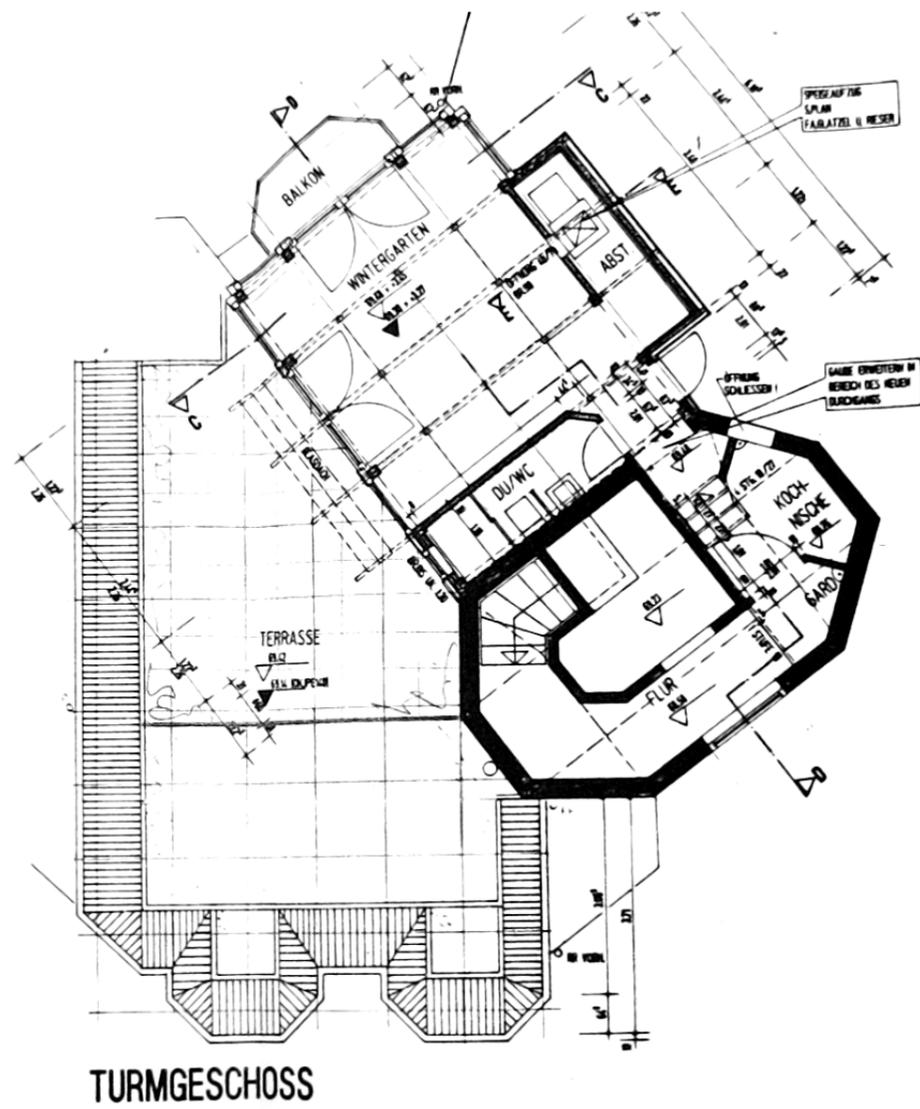


Grundrissanordnung Dachgeschoss (gemäß Baugenehmigung)

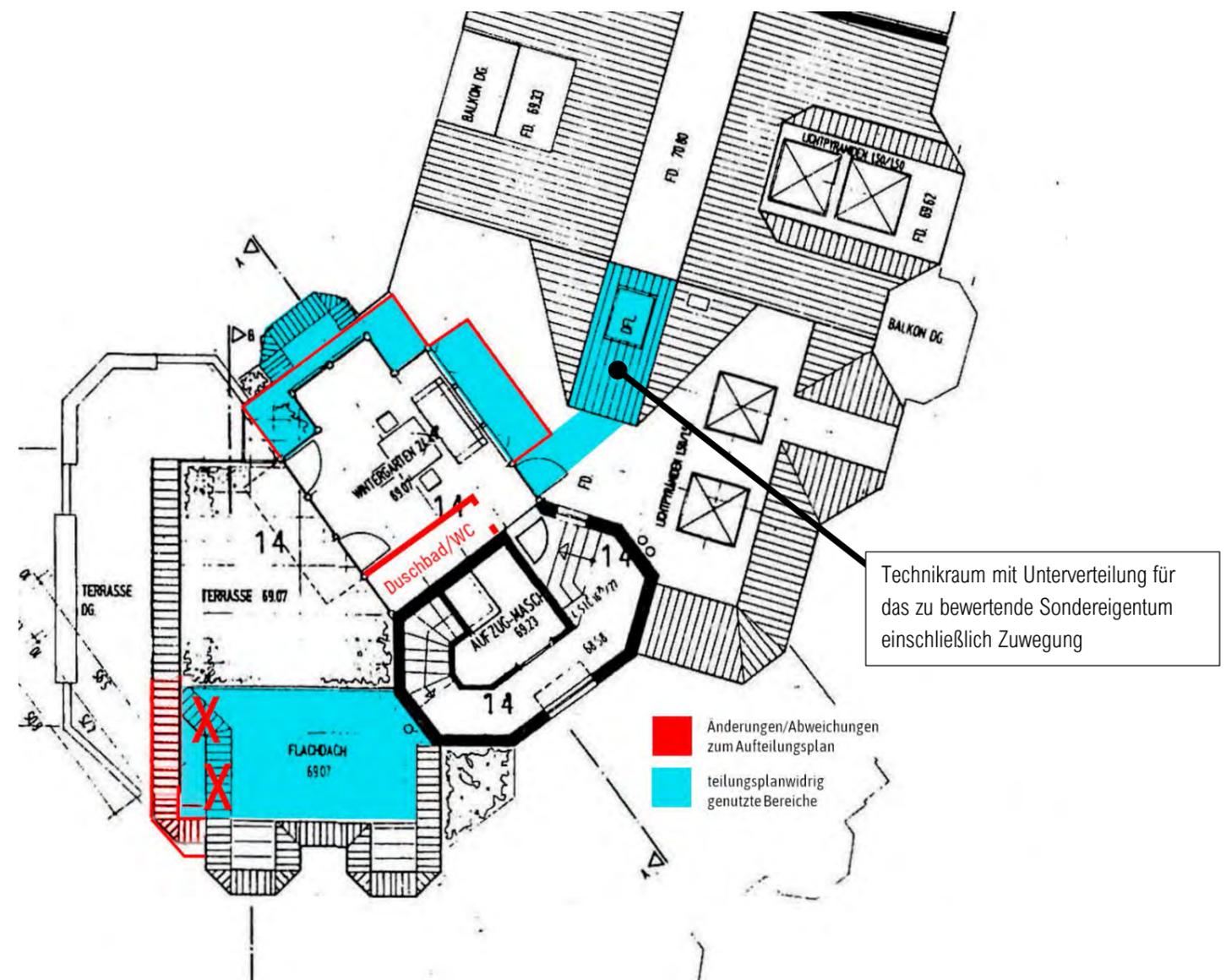


Grundrissanordnung Dachgeschoss (gemäß Aufteilungsplan)

**Hinweis:** Änderungen und Abweichungen wurden rot gekennzeichnet; der gelb gekennzeichnete Bereich ist in der Örtlichkeit weitgehend entkernt teilungswidrig genutzte Bereiche sind türkis gekennzeichnet



Grundrissanordnung Turmgeschoss (gemäß Baugenehmigung)



Grundrissanordnung Turmgeschoss (gemäß Aufteilungsplan)

Hinweis: Änderungen und Abweichungen wurden rot gekennzeichnet; teilungsplanwidrig genutzte Bereiche sind türkis gekennzeichnet



Grundrissanordnung Kellergeschoss  
mit Kennzeichnung des zugehörigen Abstellraums Nr. 14