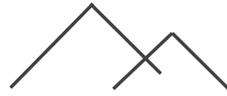


# Dipl.-Ing. Petra Schotten



Sachverständigenbüro Schotten  
Strangheidgesweg 49  
53347 Alfter

Amtsgericht Bonn  
Abteilung 023

53105 Bonn

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

[petra.schotten@t-online.de](mailto:petra.schotten@t-online.de)

Datum: 18.09.2024  
Az.: G04/2024

## GUTACHTEN (Internetversion)

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

### **Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3306**

**145/10.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 159, 170 und 171, Am Büchel, Flurstücke 172 bis 177, Denglerstr. 68, 70, 72 verbunden mit **Sondereigentum an der Wohnung** im Aufteilungsplan mit **Nr. 203** bezeichnet.

### **Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3352**

**2/10.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 159, 170 und 171, Am Büchel, Flurstücke 172 bis 177, Denglerstr. 68, 70, 72 verbunden mit **Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz** im Aufteilungsplan mit **Nr. 311** bezeichnet,



im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

**023 K 086/23**

Zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 beträgt für

**Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3306,  
Wohnungseigentum Nr. 203**

- der (fiktiv) unbelastete Verkehrswert, rd.: **282.000,00 €**
- der mit dem Recht in Abt. II/1 bis II/8  
belastete Verkehrswert, rd.: **279.000,00 €**

**Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3352,  
Teileigentum Nr. 311**

- der (fiktiv) unbelastete Verkehrswert, rd.: **13.300,00 €**
- der mit dem Recht in Abt. II/1 bis II/8  
belastete Verkehrswert, rd.: **13.300,00 €**

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

- **Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3306, Sondereigentum Nr. 203**
- **Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3352, Sondereigentum Nr. 311:**

II/1:	Gasleitungs-, Hausanschlussleitungsrecht, Bebauungsbeschränkung	anteiliger Ersatzbetrag, rd.: 0,00 €
II/2:	Versorgungsleitungsrecht, Nutzungsbeschränkung	anteiliger Ersatzbetrag, rd.: 0,00 €
II/3:	Geh,- Fahr- und Leitungsrecht	anteiliger Ersatzbetrag, rd.: 0,00 €
II/4:	Gasleitungs-, Hausanschlussleitungsrecht, Bebauungsbeschränkung	anteiliger Ersatzbetrag, rd.: 0,00 €
II/5:	Versorgungsleitungsrecht, Nutzungsbeschränkung	anteiliger Ersatzbetrag, rd.: 0,00 €
II/6:	Geh,- Fahr- und Leitungsrecht	anteiliger Ersatzbetrag, rd.: 0,00 €

Die Rechte in Abteilung II/1 bis II/6 haben keinen wertrelevanten Einfluss und können somit vernachlässigt werden.

- **Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3306, Sondereigentum Nr. 203**

II/7:	Benutzungsrecht der Pkw-Stellplätze 98 bis 105, Mitbenutzungsrecht Zufahrt	anteiliger Ersatzbetrag, rd.: 2.100,00 €
II/8:	Benutzungsrecht der Pkw-Stellplätze 162, 163, Mitbenutzungsrecht Zufahrt	anteiliger Ersatzbetrag, rd.: 500,00 €

- **Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3352, Sondereigentum Nr. 311**

II/7:	Benutzungsrecht der Pkw-Stellplätze 98 bis 105, Mitbenutzungsrecht Zufahrt	anteiliger Ersatzbetrag, rd.: 0,00 €
II/8:	Benutzungsrecht der Pkw-Stellplätze 162, 163, Mitbenutzungsrecht Zufahrt	anteiliger Ersatzbetrag, rd.: 0,00 €

Die Rechte in Abteilung II/7 und II/8 haben keinen wertrelevanten Einfluss und können daher vernachlässigt werden.

<b>Übersichtsblatt:</b>	
Bewertungsobjekte:	<p><b>Blatt 3306:</b> 145/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 203.</p> <p><b>Blatt 3352:</b> 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 311.</p>
Kurzbeschreibung:	<p>Bei der Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen handelt es sich um eine Wohneigentumsanlage, die im Zuge der Bauvorhaben der „Rheinpark-Residenz“ oberhalb der Rheinpromenade, Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre errichtet wurde. Bei der in 1990 errichteten Wohnanlage mit den zu bewertenden Sondereigentumen handelt es sich um eine Häusergruppe, bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern in der Denglerstr. 68, 70 und 72. Im Untergeschoss der Wohnanlage befindet sich eine Gemeinschaftstiefgarage, die sich über mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümergemeinschaften erstreckt.</p> <p>Bei dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 203 handelt es sich um eine Zweizimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Sondernutzungsrechten an der vorgelagerten Terrasse und Gartenfläche sowie an einem Abstellraum im Kellergeschoss. Bei dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 311 handelt es sich um einen Pkw-Stellplatz im Tiefgaragengeschoss der Gemeinschaftstiefgarage.</p> <p>Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand der Liegenschaft mit den Bewertungsobjekten ist dem äußeren Eindruck nach normal und hinterlässt einen gepflegten Gesamteindruck. Für das zu bewertende Wohnungseigentum besteht Renovierungsbedarf.</p>
Grundbuch- und Katasterangaben:	<p>Amtsgericht Bonn</p> <p>Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3306, Ifd. Nr. 1 145/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstück 170, 171 bis 177 verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 203 bezeichnet.</p> <p>Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3352, Ifd. Nr. 1 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstück 170, 171 bis 177 verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 311 bezeichnet.</p>
Wertermittlungsstichtag:	11.06.2024 (Ortstermin)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1990

Wohn-/Nutzfläche:	rd. 66,92 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	ges. 6.180 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	Leerstehend, nicht vermietet.
Hausgeld:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondereigentum Nr. 203: 210,69 € pro Monat</li> <li>• Sondereigentum Nr. 311: 20,61 € pro Monat</li> </ul>
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> <li>• II/1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht, Hausanschlussleitungsrecht, Bebauungsbeschränkung).</li> <li>• II/2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Nutzungsbeschränkung)</li> <li>• II/3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)</li> <li>• II/4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht, Hausanschlussleitungsrecht, Bebauungsbeschränkung)</li> <li>• II/5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Nutzungsbeschränkung)</li> <li>• II/6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht)</li> <li>• II/7: Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht der Pkw-Stellplätze 98 bis 105, Mitbenutzungsrecht an den Zufahrtsflächen)</li> <li>• II/8: Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht der Pkw-Stellplätze 162, 163, Mitbenutzungsrecht an den Zufahrtsflächen)</li> <li>• II/9: gelöscht</li> <li>• II/10: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft</li> </ul>
Abgabenrechtlicher Zustand:	beitrags- und abgabefrei
Baulasten:	Es bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis (u.a. Stellplatz-Baulast, Vereinigungs-Baulast).
Altlasten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurstücke 172, 175 bis 177 betreffend: Keine Eintragungen.</li> <li>• Flurstücke 159, 170, 171, 173, 174 betreffend: Es besteht eine Eintragung (Altablagerungsverdachtsfläche).</li> </ul>

**Grundbuch Blatt 3306, Wohnungseigentum Nr. 203**

vorl. (fiktiv) unbelasteter Ertragswert, rd.	282.000,00 €
vorl. (fiktiv) unbelasteter EW/RE, rd.	32,1
vorl. (fiktiv) unbelasteter Vergleichswert, rd.	272.000,00
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), rd.	+4.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Ertragswert, rd.	286.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Vergleichswert, rd.	276.000,00 €
<b>(fiktiv) unbelasteter Verkehrswert, rd.</b>	<b>282.000,00 €</b>
(fiktiv) unbelasteter Verkehrswert/Wohnfläche, rd.	4.214,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.
II/7 u. II/8: Benutzungsrecht an 10 Stellplätzen, Mitbenutzungsrecht Zufahrt rd.	-3.000,00 €
<b>belasteter Verkehrswert, rd.</b>	<b>279.000,00 €</b>

**Grundbuch Blatt 3352, Teileigentum Nr. 311**

vorl. (fiktiv) unbelasteter Ertragswert, rd.	13.300,00 €
vorl. (fiktiv) unbelasteter EW/RE, rd.	20,2
vorl. (fiktiv) unbelasteter Vergleichswert, rd.	13.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), rd.	0,00 €
(fiktiv) unbelasteter Ertragswert, rd.	13.300,00 €
(fiktiv) unbelasteter Vergleichswert, rd.	13.200,00 €
<b>(fiktiv) unbelasteter Verkehrswert, rd.</b>	<b>13.300,00 €</b>
II/7 u. II/8: Benutzungsrecht an 10 Stellplätzen, Mitbenutzungsrecht Zufahrt rd.	0,00 €
<b>belasteter Verkehrswert, rd.</b>	<b>13.300,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>9</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	9
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	11
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	11
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	13
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>13</b>
2.1	Lage .....	13
2.1.1	Großräumige Lage.....	13
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	15
2.2	Gestalt und Form .....	18
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	18
2.4	Teilungserklärung .....	21
2.5	Privatrechtliche Situation .....	23
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	27
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	27
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	37
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	39
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	42
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	43
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation, weitere Vorgehensweise .....	43
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>44</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	44
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage .....	45
3.2.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	47
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	48
3.2.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	49
3.2.4	Zustand des Gemeinschaftseigentums .....	49
3.3	Außenanlagen .....	50
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 203, Pkw-Stellplatz Nr. 311 .....	50
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung .....	50
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	52
3.4.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	53
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	53
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>56</b>
4.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	56
4.2	Gewichtung der (fiktiv) unbelasteten Verfahrensergebnisse .....	57
<b>5</b>	<b>Dauernutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht.....</b>	<b>57</b>
5.1	Werteinfluss der in Abt. II/3 und II/6 im jeweiligen Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit.....	59
5.2	Werteinfluss der in Abt. II/1, II/2, II/4 und II/5 im jeweiligen Grundbuch eingetragenen beschränkten persönliche Dienstbarkeit.....	60
5.3	Werteinfluss der in Abteilung II/7 und II/8 im jeweiligen Grundbuch eingetragenen	

	Grunddienstbarkeit .....	61
<b>6</b>	<b>(Fiktiv) unbelasteter Verkehrswert .....</b>	<b>65</b>
<b>7</b>	<b>Belasteter Verkehrswert.....</b>	<b>66</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekte:	<p><b>Blatt 3306:</b> 145/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 203.</p> <p><b>Blatt 3352:</b> 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 311 bezeichnet.</p>
Objektadresse:	Denglerstr. 72, 53173 Bonn
Grundbuch- und Katasterangaben:	<p><b>Amtsgericht Bonn</b></p> <p><b>Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3306, lfd. Nr. 1</b> 145/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstück 170, Gebäude- und Freifläche, Am Büchel, groß: 0,05 a, Flur 8, Flurstück 171, Verkehrsfläche, Am Büchel, groß: 2,18 a, Flur 8, Flurstück 159, Verkehrsfläche, Am Büchel, groß: 0,50 a, Flur 8, Flurstück 172, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 0,03 a, Flur 8, Flurstück 175, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 5,53 a, Flur 8, Flurstück 173, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 1,53 a, Flur 8, Flurstück 174, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 40,10 a, Flur 8, Flurstück 176, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 5,85 a, Flur 8, Flurstück 177, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 6,03 a, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 203 bezeichnet.</p> <p><b>Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3352, lfd. Nr. 1</b> 2/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstück 170, Gebäude- und Freifläche, Am Büchel, groß: 0,05 a, Flur 8, Flurstück 171, Verkehrsfläche, Am Büchel, groß: 2,18 a, Flur 8, Flurstück 159, Verkehrsfläche, Am Büchel, groß: 0,50 a,</p>

Flur 8, Flurstück 172, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 0,03 a,  
Flur 8, Flurstück 175, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 5,53 a,  
Flur 8, Flurstück 173, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 1,53 a,  
Flur 8, Flurstück 174, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 40,10 a,  
Flur 8, Flurstück 176, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 5,85 a,  
Flur 8, Flurstück 177, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72, groß: 6,03 a,  
verbunden mit Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 311 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 03071 bis Blatt 03090, Blatt 03306 bis Blatt 03397); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

**Grundbuch Blatt 3306:** Es bestehen Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Rasenflächen sowie Kellerräumen (SNR 01 – SNR 57).

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen: Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer: Veräußerung an den Ehegatten; an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie; Veräußerung durch Insolvenzverwalter, Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung.

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts der Sondereigentume auf die Eintragungsbewilligung vom 22. Oktober 2002 und 18. Februar 2003 (UR.-Nr. K 830/2002 und K45/2003 – Notar xxx, Bonn) Bezug genommen; der Miteigentumsanteil ist übertragen aus Blatt 01815; eingetragen am 09. Mai 2003.

zu Grundstück lfd. Nr. 1:

Bezüglich Flurstücke 175, 172, 173, 174, 176 und 177 wurde in Spalte 3 e) die Lagebezeichnung gemäß Veränderungsnachweise Nr. 40, 70, 80, 90, 100 und 110/2004 berichtigt. Eingetragen am 25.02.2005.

Das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum „SNR 24“ wird der hier eingetragenen Wohnung zugewiesen. Bezug Bewilligung vom 30.09.2005 (UR-Nr. S 1996/2005, Notar xxx, Bonn). Eingetragen am 31.10.2005.

Bzgl. Flurstück 170 wurde die Wirtschaftsart gemäß Fortführungsmittelteilung Nr. 82 Fall Nr. 20/2020 vom 26.11.2020 geändert und die übrigen Flurstücke wie aufgeführt neu vorgetragen:

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn  
53105 Bonn

Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3306 und Blatt 3352,  
Auftragseingang vom 08.03.2024

Eigentümer:

- xxx
- xxx

Mieter: Leerstehend. Nicht vermietet.

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Wohnungs- und Teileigentums.

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

Wertermittlungstichtag: 11.06.2024

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum

	Wertermittlungstichtag ermittelt. Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt.
Qualitätstichtag:	11.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	11.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• die Sachverständige</li><li>• xxx</li><li>• xxx</li><li>• xxx</li><li>• xxx</li></ul>
Amtliche Hausnummer:	53173 Bonn, Denglerstr. 72
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war in der zu bewertenden Liegenschaft keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Wertrelevantes Zubehör oder gewerbliches Inventar war nicht vorhanden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug Blatt 3306 und 3352 vom 04.03.2024 (letzte Änderung am 25.01.2024)</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtskarte</li><li>• Stadtplanausschnitt</li><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 19.08.2024</li><li>• Amtliche Bauakte der Stadt Bonn</li><li>• Teilungserklärung/Bewilligung vom 22.10.2002 (UR.-Nr. K 830/2002); Änderung eines Teilungsvertrags vom 18.02.2003 (UR.-Nr. 45/2003),</li><li>• Eintragungsbewilligung (Beschränkte persönliche</li></ul>

- Dienstbarkeit) vom 01.10.1986 (UR.-Nr. 3680/1986)
- Eintragungsbewilligung (Beschränkte persönliche Dienstbarkeit) vom 26.02.1988 (UR.-Nr. 217/1988)
- Bewilligung (Grunddienstbarkeit) vom 10.03.1994 (UR.-Nr. K 262/94)
- Bewilligung vom 30.09.2005 (UR.-Nr. S 1996/2005)
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bonn
- Aktueller Bonner Mietspiegel
- Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation
- Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen

Verwalter:

Die WEG-Verwaltung erfolgt durch:  
xxx

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 29.02.2024 beauftragt, ein Gutachten über den Wert der beiden Versteigerungsobjekte zu erstellen. Ebenfalls wurde um Ermittlung des Werteinflusses der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Rechte sowie um Ermittlung der Mieter/Pächter der Versteigerungsobjekte und um eine Wertschätzung des auf dem Objekt befindlichen Zubehörs unter Angabe der Eigentumsverhältnisse gebeten.

Im Zusammenhang weiterer anhängiger Verfahren (Az. 023 K 004/24, 023 005/24 ) wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 14.05.2024 über den geplanten Ortstermin am 11.06.2024 in Kenntnis gesetzt. Es konnte jeweils eine Außen- und eine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

#### **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 Plittersdorf (ca. 11.878 Einwohner) im  
Stadtbezirk Bad Godesberg

überörtliche Anbindung /  
Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Köln (ca. 30,0 km entfernt)  
Bonn (ca. 4,4 km)

Landeshauptstadt:  
Düsseldorf (ca. 65,5 km entfernt)

Autobahnauffahrt:  
1 AS Bonn-Ramersdorf A 562 (ca. 3,5 km entfernt)

Bahnhof:  
Bonn-Bad Godesberg Bf (ca. 1,1 km entfernt)  
Bonn Hbf (ca. 6,7 km entfernt)

Flughafen:  
Köln-Bonn (ca. 21 km entfernt)

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk „Bad Godesberg“ am östlichen Rand des Ortsteils „Plittersdorf“, in fußläufiger Nähe zum Westufer des Rheins und der Parkanlage „Rheinaue“, die zu einem überwiegenden Anteil dem Ortsteil Plittersdorf zugeordnet werden kann. Plittersdorf ist von den Ortsteilen Hochkreuz im Norden, Friesdorf und Godesberg-Nord im Westen und dem Godesberger Villenviertel und Rüngsdorf im Süden sowie dem Rhein im Osten umgeben. Auf der gegenüberliegenden Rheinseite befindet sich Niederdollendorf. Der Ort ist über die in Plittersdorf ansässige Rheinfähre „Bad Godesberg-Niederdollendorf“ unmittelbar erreichbar.

Neben einem alten Ortskern, der sich in das Godesberger Villenviertel hin erstreckt, wurde in den 1950er- und 1960er-Jahren eine Neubausiedlung überwiegend für die zahlreichen Bundesbeamten in den Ministerien errichtet. An der Kennedyallee, der nördlichen Grenze zum Ortsteil Hochkreuz, siedelten sich um das „Wissenschaftszentrum Bonn“, die Geschäftsstellen von der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG), dem Deutschen Akademischen Austauschdienst (DAAD) sowie das Deutsche Museum Bonn an. In unmittelbarer Nachbarschaft, an der Straße „Am Büchel“ befindet sich zudem die Privatschule/Internat „HEBO“.

Das Ortszentrum von Plittersdorf befindet sich mit Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung. Ebenso ist die Bad Godesberger Innenstadt und die Bonner City mit dem PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Wenige Meter entfernte Busverbindungen sowie der Bahnhof Bad Godesberg in etwa 1 km Entfernung mit Anbindung an Bonn-Hauptbahnhof, Köln und Koblenz stellen einen guten Zugang zum öffentlichen Nahverkehr sicher.

## Beeinträchtigungen:

Auszug Lärmkarte: Schallquellen



Das Bewertungsobjekt befindet sich an dem „Am Büchel“, einer Anliegerstraße, die in etwa auf Höhe der Wohnanlage mit dem zu bewertenden Sondereigentum endet, und an der „Denglerstraße“, eine Stichstraße der „Ublerstraße“. Die „Denglerstraße“ ist eine Anliegerstraße, die ebenfalls an einem wenige Meter entfernten Wendehammer endet; dort liegt auch die Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnanlage.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine erhöhten Immissionen durch Straßenverkehr und Eisenbahnverkehr feststellbar. Jedoch lässt sich aufgrund der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Schule zu bestimmten Zeiten ein erhöhter Lärmpegel feststellen, wie jedoch in der Nähe einer Schule zu erwarten ist.

Auszug Lärmkarte: Lärmpegel Straße



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)

Für das Bewertungsobjekt sind hiernach keine beeinträchtigenden Lärmpegel verzeichnet.

### Legende

Straßenverkehr 24h L-den / dB(A)		Schallquellen und -hindernisse	
ab 55 bis 59	Strassen	Gebäude	Schallschirme, -wände
ab 60 bis 64	Schienenwege d. Bundes	Gemeindegrenzen	Gemeindegrenzen
ab 65 bis 69	Schienenwege, sonstige		
ab 70 bis 74	Flugrouten		
ab 75	Industriegebiete		
	Gebäude		

**Mietlage:****Flächendarstellung**

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

Zur Beurteilung der Wohnlage hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 01.09.2020 einen neuen qualifizierten Mietspiegel für die Bundesstadt Bonn beschlossen, der eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und der Wohnlage bietet. Er ist auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Bonn entstanden und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er ist qualifiziert im Sinne des § 558 d BGB und ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in der Bundesstadt Bonn. Der qualifizierte Mietspiegel aus dem Jahr 2020 wurde nach 2 Jahren der Marktentwicklung angepasst. In seiner Sitzung vom 5. Mai 2022 hat der Rat der Stadt Bonn der qualifizierten Fortschreibung des Mietspiegels mit Gültigkeit ab dem 30.06.2022 zugestimmt. Er berücksichtigt den „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ und damit eine Steigerung von 5,5 Prozent.

Die Wohnlagenbewertung einfach (Lage 1: bis 7 Punkte) bis sehr gut (Lage 4: ab 14,5 Punkte) wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vorgenommen und fortgeschrieben. Der aktuelle Mietspiegel verwendet die Wohnlagenkarte mit Stand vom 1. Mai 2018, die aufgrund struktureller Veränderungen vom Gutachterausschuss zum 01.01.2022 fortgeschrieben wurde. Die Wohnlage beschreibt und bewertet äußere Lagemerkmale - insbesondere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen - eines Gebiets, bzw. einer Straße sowie die Entfernung zum Zentrum (Zentralitätsfaktor).

Das Bewertungsobjekt befindet sich hiernach in einer sehr guten Lage (Mietlage 4, Lagewertpunkt 14,5).

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

Überwiegend offene III- bis VI-geschossige Bebauung mit dem Charakter eines reinen Wohngebiets (WR).

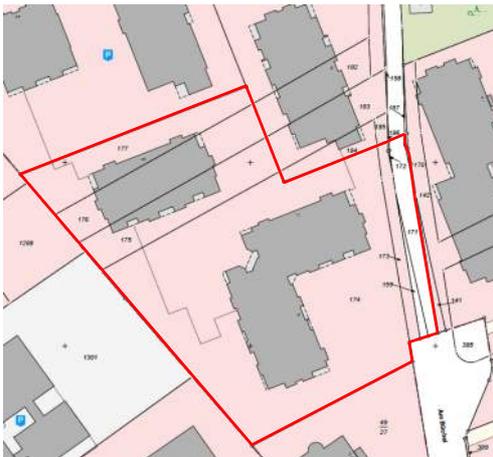
Topografie:

Soweit augenscheinlich erkennbar ist das Grundstück eben und am süd-östlichen Grundstücksrand leicht angebösch.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Gemarkung Plittersdorf



<u>Flur 8</u>	<u>Grundstücksgröße</u>
Flurst.-Nr. 170	5 m <sup>2</sup>
Flurst.-Nr. 171	218 m <sup>2</sup>
Flurst.-Nr. 159	50 m <sup>2</sup>
Flurst.-Nr. 172	3 m <sup>2</sup>
Flurst.-Nr. 173	153 m <sup>2</sup>
Flurst.-Nr. 174	4.010 m <sup>2</sup>
Flurst.-Nr. 175	553 m <sup>2</sup>
Flurst.-Nr. 176	585 m <sup>2</sup>
Flurst.-Nr. 177	603 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.180 m<sup>2</sup></b>

Bemerkung:

Grundstück mit unregelmäßiger Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Die Liegenschaft befindet sich an den Anliegerstraßen „Am Büchel“ und Denglerstraße und werden von den beiden Erschließungsanlagen erschlossen. Denglerstraße und Büchelstraße sind nicht (mehr) als Straße verbunden, sondern sind nur noch als Stichstraßen ausgeführt, die jeweils auf Höhe der Wohnanlage als Wendehammer enden.

Im öffentlichen Straßenraum bestehen Parkmöglichkeiten (Parkstreifen) in begrenztem Umfang. Auf dem Grundstück selber sind ebenfalls Stellplatzflächen in der Tiefgarage vorhanden. Weitere Stellplätze in Form von Besucherparkplätzen sind auf dem Nachbargrundstück vorhanden.

Über die Liegenschaft mit dem zu bewertenden

Sondereigentumen führen ferner unterschiedlich breite Fußwege, deren Flächen mit Geh- und Leitungsrechten und teilweise mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet sind. Sie dienen der Erschließung der Wohngebäude als auch der privaten und öffentlichen Grünflächen.

Straßenausbau:

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- Es bestehen diverse grundstücksübergreifende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Diesbezüglich wird auf Abschnitt 2.5 des Gutachtens verwiesen.
- Auf den Grundstücken der Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke Nummern 163, 166, 181 bis 184, 194 bis 196, Nummern 174 bis 177, Nummern 178, 179, 189 bis 193 wurde eine Gemeinschaftstiefgarage errichtet. Soweit zu nutzende Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundbesitz liegen, sind zur Sicherung des Rechts auf alleinige Benutzung entsprechende Grunddienstbarkeiten eingetragen. Diesbezüglich wird auf Abschnitt 2.5 des Gutachtens bzw. auf die Bewilligung UR.-Nr. K 262/1994 vom 10. März 1994 verwiesen.
- Zur Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Belange erfolgten durch den jeweiligen Grundstückseigentümer die hierfür erforderlichen Baulasten-Verpflichtungserklärungen gegenüber der Bauaufsichtsbehörde. Diesbezüglich wird auf Abschnitt 2.6 des Gutachtens verwiesen. Darüber hinaus bestehende besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich  
ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft der Unteren Umweltbehörde vom 15.08.2024 sind die Grundstücke „Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 172, 175, 176 und 177 weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsfläche, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsfläche) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Demgegenüber sind Flurstücke 159, 170, 171, 173 und 174 von einer Altstandort-Verdachtsfläche betroffen, die im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn unter der Ziffer 8218-090 erfasst ist.

Bei dieser Verdachtsfläche handelt es sich um eine ehemalige Zufahrtsstraße zur Hodgesbrücke. Die Brücke wurde im März 1945 errichtet und im Dezember des gleichen Jahres abgerissen. 1948 erfolgte an der Zufahrt der Abbau von Sand und Kies. Im Anschluss wurde die entstandene Grube mit dem früheren Aushub der Straße verfüllt. Nähere Erkenntnisse liegen nicht vor.

Altstandortspezifische Untersuchungen wurden an dieser Altstandort-Verdachtsfläche bislang nicht durchgeführt und sind aufgrund der von hier vorgenommenen Prioritätenfestlegung auch in absehbarer Zeit nicht beabsichtigt.

Ein von der ehemaligen gewerblichen Nutzung für die Grundstücke ausgehendes Gefährdungspotenzial ist nicht bekannt.

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) gemäß § 8 WEG mit Datum vom 22. Oktober 2002 (UR.-Nr. K 830/2002) in insgesamt 112 Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, dass mit 56 Miteigentumsanteilen jeweils ein Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung und mit 56 Miteigentumsanteilen jeweils ein Sondereigentum an einem bestimmten Pkw-Einstellplatz in der Gemeinschaftstiefgarage verbunden ist. Die Wohnungen befinden sich in einzelnen Hausgruppen:

- Wohnhaus Denglerstraße 68 (Objekt B1): Wohnungseigentum Nr. 101 bis 118
- Wohnhaus Denglerstraße 72 (Objekt B2): Wohnungseigentum Nr. 201 bis 215
- Wohnhaus Denglerstraße 70 (Objekt B2): Wohnungseigentum Nr. 216 bis 238
- Tiefgarage Denglerstraße (Objekt B3): Pkw-Einstellplätze Nr. 301 bis 356

### **Sondernutzungsrechte**

#### *Sondernutzungsrecht an Terrassen- und Rasenflächen*

Es bestehen Sondernutzungsrechte an Terrassen- und Gartenflächen, die den Eigentümern der jeweiligen Wohnungen Nr. 101 bis Nr. 105, Nr. 201 bis 204, Nr. 216 bis Nr. 221 eingeräumt wurden.

Dem jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 203 wurde das ausschließliche Benutzungsrecht an der mit Nr. 53-54-55-56-57-58-53 Terrassen- und Rasenfläche zugewiesen (siehe S. 128 des Gutachtens bzw. Aufteilungsplan in der Anlage 3 zur Urkunde).

#### *Sondernutzungsrecht an Kellerräume*

Die in dem Aufteilungsplan mit „SNR Nr. 01“ bis „SNR Nr. 57“ bezeichneten Kellerräume sowie der im als Teilungsplan mit „Vorbehalt SNR“ bezeichnete Kellerraum sind vom gemeinschaftlichen Gebrauch ausgenommen und im Wege von Sondernutzungsrechten bestimmten Wohnungseigentümern unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zugewiesen worden.

Dem jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Sondereigentums Nr. 203 wurde das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum „SNR 24“ eingeräumt (siehe S. 125 des Gutachtens „Teilungsplan Anlage 10“ zur Urkunde).

Die Teilungserklärung (22. Oktober 2002 (UR.-Nr. K 830/2002) enthält im Wesentlichen übliche Regelungen. Es wird jedoch explizit auf nachfolgende Inhalte der Teilungserklärung hingewiesen:

- Sondernutzungsrechte
  - a) Die Sondernutzungsrechte sind gegenüber jedermann so zu behandeln, wie wenn sie zu dem Sondereigentum gehörten, dem sie nach § 15 WEG zugewiesen sind.
  - b) Dies gilt insbesondere für die Steuern und sonstigen öffentlichen und privaten Abgaben, die Eigentümerhaftung sowie Ansprüche der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsbetriebe. Dies gilt insbesondere für die Instandhaltung und Unterhaltung.
  - c) Dies gilt jedoch nicht für die öffentlich-rechtliche Räum- und Streupflicht. Diese trifft alle Eigentümer.

- d) Die Sondernutzungsrechte sind dadurch eingeschränkt, dass die Sondernutzungsberechtigten jederzeit zu dulden haben, dass der Gegenstand der Sondernutzungsrechte für Reinigungs-, Wartungs-, Kontroll-, Reparatur-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum vorgenommen werden können.
- e) Die Sondernutzungsrechte an den Terrassen- und Rasenflächen sind dadurch eingeschränkt, dass eine gestalterische Veränderung der Terrassen- und Rasenflächen und deren Bepflanzung oder Eingrenzung nur in Abstimmung mit dem Verwalter zulässig ist. Bei der Bepflanzung darf eine Höhe von maximal 1,60 m nicht überschritten werden.
- **Gebrauchsregelung**  
Die baulichen Anlagen der Wohnungseigentümergeinschaft dienen der Nutzung zu Wohnzwecken. Andere Nutzungen, die dem Charakter der Wohnanlage nicht entsprechen bzw. diesem abträglich sind, sind nicht gestattet. Ausgenommen hiervon ist eine nicht störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzung von Wohnungen, soweit ein solche genehmigt ist (vgl. §§ 6, 7 der Bewilligung UR Nr. K 830/2002).

Zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung des Grundstücks einschließlich des Gebäudes dürfen Vorrichtungen, die der Werbung oder gewerblichen Zwecken dienen, sowie Aufschriften nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters am Gebäude oder Grundstück angebracht und aufgebracht werden. Dasselbe gilt für Außen-, Funk- oder Parabolantennen. Die Kosten der Installation, Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung trägt der Berechtigte.

Zur Ausübung eines Gewerbes oder eines freien Berufes (z.B. Rechtsanwalt, Steuerberater, Architekt) in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters berechtigt;

- **Veräußerung des Wohnungseigentums**  
Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder bis zum 2. Grad der Seitenlinie, im Wege der Zwangsvollstreckung, durch den Insolvenzverwalter, bei der Veräußerung des Wohnungseigentums durch den teilenden Eigentümer. Für die Kosten der Zustimmung des Verwalters haften Erwerber und Veräußerer gesamtschuldnerisch.

Eine Veräußerung oder dauernde Gebrauchsüberlassung, insbesondere eine Vermietung oder einen Mieterwechsel ist dem Verwalter schriftlich anzuzeigen. Zur Vermietung oder Gebrauchsüberlassung ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich.

Bei Veräußerung eines Wohnungseigentums geht der dem Veräußerer zustehende Anteil am Verwaltungsvermögen auf den Erwerber über.

- Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten

Die im Bereich seines Sondereigentums befindlichen, jedoch zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Fenster, Fensterrahmen, Abschlusstüren (Wohnungseingangstüren, Terrassen- und Balkontüren) einschließlich Rahmen und Schwelle, Balkonverkleidung sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer auf dessen Kosten und ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens instandzusetzen und instandzuhalten. Soweit diese Vorrichtungen auf die Außenansicht des Gebäudes bzw. der Wohnungstüren einwirken, bedarf die Art und Weise der Instandsetzung und Instandhaltung der Zustimmung des Verwalters.

Der von den einzelnen Wohnungseigentümern aufzubringende Teil zur Instandhaltungsrücklage bestimmt sich nach der Größe des Miteigentumsanteils.

Die im Aufteilungsplan mit Nr. 301 bis Nr. 356 bezeichneten Pkw-Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage. In Abweichung von den Regelungen in den vorstehenden Ziffern 1 bis 8 und in § 12 der Teilungserklärung getroffenen Regelungen wird bestimmt, dass sich die Bestimmungen über den Verwalter für die Tiefgarage, die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Bewirtschaftungskosten derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die zu der Tiefgarage gehören, von den Eigentümern der Stellplätze zu gleichen Teilen getragen werden.

Für die Wohnungseigentumsrechte in jeder der in der Teilungserklärung bezeichneten zwei Hausgruppen und für die Teileigentumsrechte in der Tiefgarage wird jeweils eine Untergemeinschaft gebildet.

- Wohnungseigentümerversammlung

Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung bestimmt sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen der Wohnungs- und Teileigentumseinheit. Das Stimmrecht ruht, wenn ein Eigentümer mit fälligen Zahlungsverpflichtungen mehr als drei Monate im Rückstand ist.

Bei Angelegenheiten, welche nur die Tiefgarage betreffen, sind nur die Teileigentümer der Tiefgarage mit ihrem Anteil am gemeinschaftlichen Grundstück, der einem Pkw-Abstellplatz zugeordnet ist, stimmberechtigt.

Bei Angelegenheiten, die ausschließlich das Wohnhaus ohne das Tiefgaragenbauwerk betreffen, sind nur die Wohnungseigentümer des Wohngebäudes ohne das Tiefgaragenbauwerk mit ihrem Anteil am gemeinschaftlichen Grundstück, der einer Wohnung zugeordnet ist, stimmberechtigt.

*Im Übrigen wird auf die Teilungserklärung mit ihren Ergänzungen verwiesen.*

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt für das Grundbuch von  
Plittersdorf Blatt 3306 und Blatt 3352 ein

Grundbuchauszug vom 04.03.2024 mit letztem Eintrag vom 25.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht, Hausanschlußleitungsrecht, Bebauungsbeschränkung) für die Energie- und Wasserversorgung Bonn-Rhein/Sieg GmbH (EnW/Rhein-Sieg) in Bonn – siehe HRB 8421 und 8195 AG Bonn. Eingetragen am 27.06.2005. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01. Oktober 1986 eingetragen gleichrangig mit II/2 am 12. Dezember 1986 in Blatt 0283 und über Blatt 01815, mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Nutzungsbeschränkung) für die Energie- und Wasserversorgung Bonn-Rhein/Sieg GmbH (EnW/Rhein-Sieg) in Bonn – siehe HRB 8421 und 8195 AG Bonn. Eingetragen am 27.06.2005. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01. Oktober 1986 eingetragen gleichrangig mit II/1 am 12. Dezember 1986 in Blatt 0283 und über Blatt 01815 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die Stadt Bonn. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. Februar 1988 eingetragen am 10. November 1988 in Blatt 0283 und über Blatt 01815 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht, Hausanschlußleitungsrecht, Bebauungsbeschränkung) für die Energie- und Wasserversorgung Bonn-Rhein/Sieg GmbH (EnW/Rhein-Sieg) in Bonn – siehe HRB 8421 und 8195 AG Bonn. Eingetragen am 27.06.2005. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01. Oktober 1986

eingetragen gleichrangig mit II/5 am 12. Dezember 1986 in Blatt 55/1914 und über Blatt 01815 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

lfd. Nr. 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Nutzungsbeschränkung) für die Energie- und Wasserversorgung Bonn-Rhein/Sieg GmbH (EnW/Rhein-Sieg) in Bonn – siehe HRB 8421 und 8195 AG Bonn. Eingetragen am 27.06.2005. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01. Oktober 1986 eingetragen gleichrangig mit II/4 am 12. Dezember 1986 in Blatt 55/1914 und über Blatt 01815 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

lfd. Nr. 6: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die Stadt Bonn. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. Februar 1988 eingetragen am 10. November 1988 in Blatt 55/1914 und über Blatt 01815 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

lfd. Nr. 7: Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht der Pkw-Stellplätze 98 bis 105, Mitbenutzungsrecht an den Zufahrtsflächen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Plittersdorf Flur 8, Flurstücke 163, 166, 180, 181, 182, 183, 184, 194, 195, 196 (eingetragen in Plittersdorf Blatt 01814) – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. März 1994 (UR.-Nr. K 262/94 - Notar xxx, Bonn) eingetragen gleichrangig mit II/8 am 07. März 1995 in Blatt 01815 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

lfd. Nr. 8: Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht der Pkw-Stellplätze 162, 163, Mitbenutzungsrecht an den Zufahrtsflächen) für den jeweiligen Eigentümer der

Grundstücke Gemarkung Plittersdorf Flur 8, Flurstücke 178, 179, 189, 190, 191, 192, 193 (eingetragen in Plittersdorf Blatt 01860) – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. März 1994 (UR.-Nr. K 262/94 - Notar xxx, Bonn) eingetragen gleichrangig mit II/7 am 07. März 1995 in Blatt 01815 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

lfd. Nr. 9: gelöscht

lfd. Nr. 10: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 86/23). Eingetragen am 25.01.2024.

Zum Inhalt und Werteeinfluss der unter II/1 bis II/8 eingetragenen Lasten wird auf Abschnitt 5 des Gutachtens verwiesen.

**Hinweis:**

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

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

**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:**

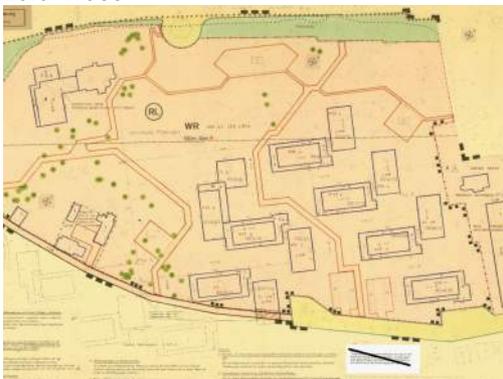
Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen oder (z.B. begünstigende) Rechte sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

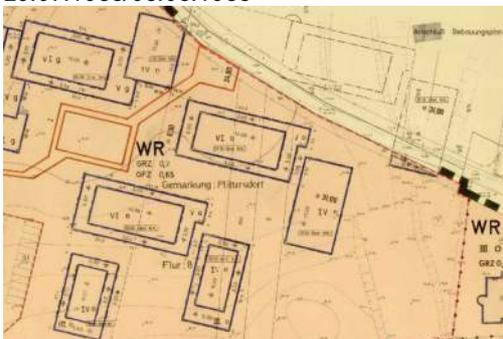
**2.6 Öffentlich-rechtliche Situation****2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz****Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Nach schriftlicher Auskunft vom 15.07.2024 bestehen Eintragungen im Baulastenverzeichnis gemäß Baulasterklärung Nr. 864, Seite 1 bis Seite 7.

*Auszug Bebauungsplan 8217-72 vom 29.07.1983*



*Auszug Bebauungsplan 8217-25 vom 29.07.1983/08.08.1983*

**1.) Baulastenblatt Nr. 864, Seite 1, lfd. Nr. 1, Baulast-Verpflichtungserklärung vom 17.05.1983**

- Baulastengrundstücke:  
Grundstücke Bonn-Bad Godesberg, Leserpark, Am Büchel, Denglerstraße, Gemarkung Plittersdorf,
  - Flur 8\*), Flurstücke 115, 118, 109, 110, 72/14, 114, 123 120, 103/29, 104/28, 80/28, 105/29, 30, 81/29, 31, 32, 106/29, 36, 107/29, 108/29, 116
  - Flur 9, Flurstücke 363, 364, 374, 306/100, 307/102, 370, 369, 334/100, 341/6, 340/5 u.a. (siehe Anlage zur Baulasterklärung)
  - Flur 11, Flurstücke 1594, 1593, 1592, 1595

**\*)Anmerkung:**

*Die Grundstücke der Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen (Flurstücke mit den zum Stichtag aktuellen Flurstücks-Nrn. 159, 170 bis 177) entspringen aus einem Teil der oben aufgeführten Flurstücke (u.a. Flur 8, Flurstück Nrn. 115, 109, 110, 72/14, 114, 103/29)*

**Hinweis:**

- Der Lageplan vom 22.01.1985,
- der farblich markierte Bebauungsplan Nr. 8217-25 (Ubirstraße) und
- der farblich markierte Bebauungsplan Nr. 8217-72 (Am Büchel bzw. Leserpark)

lagen nicht vor.

Die abgedruckten Bebauungspläne entstammen dem „Informationssystem über rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Bonn“.

### **Baulast-Verpflichtungserklärung (Auszug)**

#### **lfd. Nr. 1**

„Wir die xxx, Verwaltungs-KG, sind Eigentümer der vorgenannten Grundstücke (Baulastengrundstücke), vertreten durch xxx.

Diese Grundstücke liegen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 8217-25 und 8217-72 (Leserpark).

Wir verpflichten uns gegenüber der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bonn, bei der Bebauung der Grundstücke

1. eine Geschossflächenzahl von 0,60 nicht zu überschreiten,
2. die Geschosshöhe auf drei Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss (2/3 Lösung) zu beschränken und
3. keine Bebauung – mit Ausnahme des vorhandenen Leserschloßchens – innerhalb der 100-m-Zone vom Rheinufer vorzunehmen.

(...)

Die mit der Baulast belegten Flächen sind in beigefügten Bebauungsplanexemplaren Nr. 8217-72 und 8217-25 blau umrandet.“

**(Auszug Ende)**

#### **Hinweis:**

Die Inhalte der Baulast sind als Auszug ebenfalls zum Bestandteil der Bebauungspläne Nr. 82 17-25 und Nr. 82 17-72 geworden.

## **2.) Baulastenblatt Nr. 864, Seite 2**

### **lfd. Nr. 2, Baulast-Verpflichtungserklärung vom 07.08.1986**

- Baulastengrundstück gem. Anlage:  
Grundstücke im Bereich der Bebauungspläne Nr. 8217-25 (Ubirstraße) und 8217-72 (Am Büchel bzw. Leserpark), Grundstücke Bonn-Bad Godesberg, Am Büchel, Gemarkung Plittersdorf,
  - Flur 8\*), Flurstücke 115, 118, 109, 110, 72/14, 114, 123 120, 103/29, 104/28, 80/28, 105/29, 30, 81/29, 31, 32, 106/29, 36, 107/29, 108/29, 116
  - Flur 9, Flurstücke 363, 364, 374, 306/100,

307/102, 370, 369, 334/100, 341/6, 340/5 u.a.  
(siehe Anlage zur Baulasterklärung)

- Flur 11, Flurstücke 1594, 1593, 1592, 1595

*\*)Siehe Anmerkung unter Ziffer 1.)*

### **Baulast-Verpflichtungserklärung (Auszug)**

#### **lfd. Nr. 2**

*„Die im Lageplan vom 22.01.1985 bezeichneten Flurstücke werden im Sinne der Bestimmungen der BauO NW mit allen daraus sich ergebenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wie ein Baugrundstück behandelt. Die Flurstücke sind wie folgt bezeichnet:*

Gemarkung Plittersdorf, Flur 8 in rot

Gemarkung Plittersdorf, Flur 9 in grün

*Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der xxx.*

*Folgende Flurstücke, die im Lageplan gelb bezeichnet sind, befinden sich im Eigentum der Stadt Bonn:*

*Gemarkung Plittersdorf, Flur 9, Flurstücke 290/114, 346/115, 347/115.“*

**(Auszug Ende)**

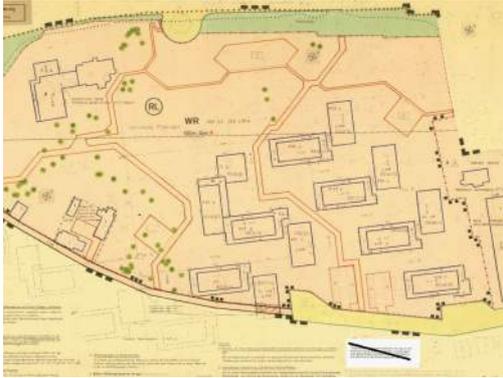
#### **Hinweis:**

*Nachfolgende Anlagen zur Baulasterklärung konnten der Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt werden:*

- *Der Lageplan vom 22.01.1985,*
- *der farblich markierte Bebauungsplan Nr. 8217-25 (Ubierstraße) und*
- *der farblich markierte Bebauungsplan Nr. 8217-72 (Am Büchel bzw. Leserpark).*

*Die zur Information abgedruckten Bebauungspläne entstammen dem „Informationssystem über rechtskräftige Bebauungspläne der Stadt Bonn“.*

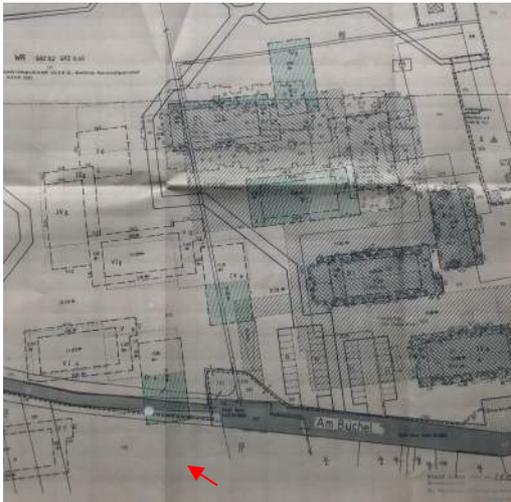
Auszug Bebauungsplan 8217-25 vom  
29.07.1983/08.08.1983



Auszug Bebauungsplan 8217-25 vom  
29.07.1983/16.03.1990



Auszug aus dem Lageplan vom  
22.06./04.08.1986



Lage der Liegenschaft mit den zu bewertenden  
Sondereigentumen (siehe Pfeil) zum damaligen  
Zeitpunkt (noch) nicht eingezeichnet.

### 3.) Baulastenblatt Nr. 864, Seite 3 und 4, Ifd. Nr. 3, Baulast-Verpflichtungserklärung vom 22.07./ 06.08.1986

- Baulastengrundstücke:  
Grundstücke Bonn-Bad Godesberg, Am Büchel,  
Gemarkung Plittersdorf,
  - Flur 8\*), Flurstücke 115, 128, 133, 134, 135
  - Flur 9, Flurstücke 347/115, 395, 396, 397

\*)Anmerkung:

Die Grundstücke der Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen (Flurstücke mit den zum Stichtag aktuellen Flurstücks-Nrn. 159, 170 bis 177) entspringen aus einem Teil der oben aufgeführten Flurstücke (u.a. Flur 8, Flurstück Nrn. 115, 128, 135)

#### Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt der Eintragung der Baulasten:

- Bonn-Bad Godesberg, Am Büchel, Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 115, 128, 134, 135 sowie Flur 9, Flurstücke 395, 397 befinden sich im Eigentum der xxx.
- Bonn-Bad Godesberg, Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstück 133 und Flur 9, Flurstücke 347/115 und 396 befinden sich im Eigentum der Stadt Bonn:

#### Baulast-Verpflichtungserklärung vom 22.07.1986/ 06.08.1986 (Auszug)

„Die xxx, ist Eigentümerin der Grundstücke Bonn-Bad Godesberg, Am Büchel, Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 115, 128, 134, 135 sowie Flur 9, Flurstücke 395, 397. Die Flurstücke Bonn-Bad Godesberg, Am Büchel, Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstück 133 und Flur 9, Flurstücke 347/115 und 396 stehen im Eigentum der Stadt Bonn.

Diese vorbezeichneten Grundstücke werden nachfolgend als Baulastengrundstücke bezeichnet.

Es ist beabsichtigt, auf diesen Grundstücken eine Wohnbebauung mit mehreren Baukörpern zu errichten. Diese Baukörper liegen teilweise außerhalb der durch den Bebauungsplan Nr. 8217-72 festgesetzten Baugrenzen. Für die Überschreitung der Baugrenzen soll eine Befreiung von den

*Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährt werden, sofern für die Zukunft einer Bebauung der nicht in Anspruch genommenen Bauflächen verzichtet wird.*

*Dies vorausschickend, bewilligen die vorbezeichneten Grundstückseigentümer folgende Baulast gemäß § 78 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 410):*

*Wir übernehmen hiermit gegenüber der Bauordnungsbehörde die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die nicht in Anspruch genommenen Bauflächen auf den Baulastengrundstücken zukünftig von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die genaue Fläche ist im Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure xxx vom 22.07.1986 in grün schraffiert dargestellt.*

*Dieser Lageplan sowie die darin enthaltenen Eintragungen sind Bestandteil der Baulasterklärung. Es ist bekannt, dass diese Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn eingetragen wird und für und gegen eventuelle Rechtsnachfolger wirksam ist.“*

**(Auszug Ende)**



Auszug aus TIM-online, Land NRW 2024

**4.) Baulastenblatt Nr. 864, Seite 5,  
Ifd. Nr. 4, Baulast-Verpflichtungserklärung vom  
01.12.1989**

- Baulasten-Grundstücke: Bonn-Bad Godesberg, Denglerstr./Am Büchel, Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 154 – 158, 163, 166, 180 – 188, 194, 195, 196

**Baulastenverpflichtungserklärung (Auszug)  
Ifd. Nr. 4 (Vereinigungsbaulast)**

„Die xxx, hat die o.b. Grundstücke, nachfolgend Baulastengrundstücke genannt, erworben. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist lt. notarieller Bescheinigung vom 6.9.1989 beantragt.

(...)

Die nachfolgend genannten Flurstücke werden im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-BauO NW- in jeweils geltender Fassung (SGV NW 232) mit allen sich daraus ergebenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wie ein Baugrundstück behandelt.

- a) Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke Nrn. 159, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 (Erwerberin: xxx)
- b) Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke Nrn. 154, 155, 156, 157, 158, 163, 166, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 194, 195, 196 (Erwerberin: xxx)
- c) Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke Nrn. 178, 179, 189, 190, 191, 192, 193 (Erwerberin: xxx)

\*)Der Lageplan vom 12.9.89 sowie die notarielle Bestätigung der Notare xxx vom 6.9.1989 sind Bestandteil der Eintragung.“

**(Auszug Ende)**

**\*)Anmerkung zu Ifd. Nrn. 4 bis 6:**

Der Lageplan vom 12.9.1989 sowie die notarielle Bestätigung vom 6.9.1989 standen nicht zur Verfügung.

**5.) Baulastenblatt Nr. 864, Seite 6,  
Ifd. Nr. 5, Baulast-Verpflichtungserklärung vom  
01.12.1989**

- Baulasten-Grundstücke: Bonn-Bad Godesberg, Denglerstr./Am Büchel, Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 159, 170 - 177

***Baulastenverpflichtungserklärung (Auszug)  
Ifd. Nr. 5 (Vereinigungsbaulast)***

*„Die xxx, hat die o.b. Grundstücke, nachfolgend Baulastengrundstücke genannt, erworben. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch ist lt. notarieller Bescheinigung vom 6.9.1989 beantragt.*

*(...)*

*Die nachfolgend genannten Flurstücke werden im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen-BauO NW - in jeweils geltender Fassung (SGV NW 232) mit allen sich daraus ergebenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen wie ein Baugrundstück behandelt.*

- a) Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke Nrn. 159, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 (Erwerberin: xxx)*
- b) Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke Nrn. 154, 155, 156, 157, 158, 163, 166, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 194, 195, 196 (Erwerberin: xxx)*
- c) Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke Nrn. 178, 179, 189, 190, 191, 192, 193 (Erwerberin: xxx)*

*\*)Der Lageplan vom 12.9.89 sowie die notarielle Bestätigung der Notare xxx vom 6.9.1989 sind Bestandteil der Eintragung.“*

***(Auszug Ende)***

*\*) siehe Anmerkung unter Ifd. Nr. 4*

**6.) Baulastenblatt Nr. 864, Seite 7,  
Ifd. Nr. 6, Baulast-Verpflichtungserklärung vom  
01.12.1989**

- Belastete Grundstücke: Bonn-Bad Godesberg, Denglerstraße, Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 178, 179, 189 - 193

**Baulastenverpflichtungserklärung (Auszug)  
Ifd. Nr. 6 (Vereinigungsbauast)**

„Im Grundbuch von Plittersdorf, Blatt 1924 und 0283 ist als Eigentümer des o.a. Grundstückes - nachfolgend Baulastengrundstücke genannt – die xxx eingetragen.

(...)

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

- a) Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke Nrn. 159, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177 (Erwerberin: xxx)
- b) Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke Nrn. 154, 155, 156, 157, 158, 163, 166, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 194, 195, 196 (Erwerberin: xxx)
- c) Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke Nrn. 178, 179, 189, 190, 191, 192, 193 (Erwerberin: xxx)

\*)Der Lageplan vom 12.9.89 sowie die notarielle Bestätigung der Notare xxx vom 6.9.1989 sind Bestandteil der Eintragung.“

**(Auszug Ende)**

\*) siehe Anmerkung unter Ifd. Nr. 4

**Werteinfluss Baulastenblätter Nr. 864, Ifd. Nr. 1 bis Ifd. Nr. 6**

Der Bebauungsplan Nr. 8217-72 erfasst ein Gebiet am Rhein, welches von der Rheinallee, der Büchelstraße, der Simrockstraße und dem von-Sandt-Ufer begrenzt ist.

Im - zum damaligen Zeitpunkt - noch unbebauten nördlichen Parkbereich war eine Neubebauung vorgesehen, die sich in Art und Gestalt im Nachbar-Bebauungsplan Nr. 8217-25 fortgesetzt hat. Mit Begründung der Baulasten - zunächst der Ifd. Nrn. 1 bis 3 und nach Neuordnung und Eigentümerwechsel im Jahre 1989 durch die Ifd. Nrn. 4 bis 7 ergänzt - sollte die Bebauung auf den aufgeführten Baulastengrundstücken ermöglicht und gleichzeitig

sichergestellt werden, dass während der Dauer des damals geplanten und zwischenzeitlich realisierten Gebäudebestands eine Bebauung des übrigen Bebauungsplangebiets nach den planungsrechtlichen Zielen ohne wesentliche Einschränkungen möglich war.

Die Vereinigungsbaulasten (Ifd. Nr. 2 und Ifd. Nrn. 4 bis 6) ermöglichten, dass insbesondere die Gemeinschaftstiefgarage auf mehreren Grundstücken errichtet werden konnte. Hierdurch wurde sichergestellt, dass die betreffenden Grundstücke für die Dauer der Bebauung eine bauordnungsrechtliche Einheit bilden bzw. wie ein Grundstück behandelt werden konnten. Für die Wertansätze, insbesondere bezüglich der Gemeinschaftstiefgarage, ist es daher sachgerecht den Werteinfluss bereits im marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert zu berücksichtigen.

Darüber hinaus gilt: Vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Festsetzungen in den Baulasten-Verpflichtungserklärungen der Ifd. Nrn. 1 und 3 bewirken die wechselseitig wirkenden Vereinigungsbaulasten (Ifd. Nrn. 2, 4 bis 6) u.a. eine zum Stichtag faktisch höchstmögliche Grundstücksausnutzung für die betrachtete Liegenschaft. Für diese beträgt die Geschossflächenzahl zum Wertermittlungsstichtag 0,98. Dieser Wertvorteil gegenüber einem (fiktiv) nicht begünstigten Grundstück wird am Ende des Verfahrens mit einem Zuschlag in angemessener Höhe berücksichtigt.

**7.) Baulastenblatt Nr. 864, Seite 8,  
Ifd. Nr. 7, Baulast-Verpflichtungserklärung vom  
15.07.1994/13.8.1995**

- Belastetes Grundstück: Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 178

***Baulastenverpflichtungserklärung (Auszug)  
Ifd. Nr. 7***

*„Im Grundbuch von Plittersdorf, Blatt 01860, ist als Eigentümer des o.a. Grundstückes - nachfolgend Baulastengrundstück genannt – die xxx, eingetragen.  
(...)“*

*Auf dem vorbezeichneten Grundstück wird zugunsten des Grundstückes Bonn-Bad Godesberg, Am Büchel, Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstück 146, - im nachfolgenden Baugrundstück genannt, folgende Baulast eingetragen:*

*Die für das Bauvorhaben auf dem Baugrundstück notwendigen 32 Stellplätze werden auf dem Baulastengrundstück entsprechend dem Tiefgaragengrundrissplan vom 01.06.1989 (Ifd. Nr. 211 - 219 und 225 – 247) braun gekennzeichneten Fläche untergebracht. Die Stellplatzfläche ist dauernd und uneingeschränkt zum Abstellen von Kraftfahrzeugen zur Verfügung zu stellen und von jeglicher anderweitiger Bebauung freizuhalten.*

*Diese Verpflichtung erstreckt sich auch auf die Benutzung der Zufahrt.*

*Der Lageplan vom 20.04.1994 sowie der Tiefgaragengrundrissplan vom 01.06.1989 sind Bestandteil der Eintragung.“*

**(Auszug Ende)**

**Anmerkung:**

Der Lageplan vom 20.04.1994 sowie der Tiefgaragengrundriss vom 01.06.1989 konnten nicht zur Verfügung gestellt werden.

**Werteinfluss Baulastenblätter Nr. 864, Ifd. Nr. 7**  
**Stellplatz- und Zufahrtsbaulast**

Entsprechend der Rechtslage gewährt die Baulast allein weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch, noch verpflichtet er den Rechtsnachfolger des dienenden Grundstücks die Nutzung zu dulden. Dies gilt sowohl für die Stellplatz- wie auch für die Zufahrtsbaulast. Durch die Baulast ist der Eigentümer jedoch in seiner Dispositionsfreiheit eingeschränkt, da die Baulast auch dann weiter besteht, wenn die Eigentümer sich über eine Aufhebung der Baulast einig sind.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist das betroffene Baulastengrundstück - Flur 8, Flurstücke 178 – weder Bestandteil der betrachteten Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen noch besteht durch

die Baulast in öffentlich-rechtlicher Hinsicht eine Einschränkung hinsichtlich der Dispositionsfreiheit.

Für die betrachtete Liegenschaft ist aus der Baulast somit kein wertrelevanter Einfluss ableitbar und kann daher im Weiteren vernachlässigt werden.

**Anmerkung:**

An dieser Stelle wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass nach Auskunft der Stadt Bonn die zugehörigen Lagepläne vom 22.01.1985, vom 12.09.1989 und vom 20.04.1994 sowie der Grundriss vom 01.06.1989 trotz intensiver Suche nicht ermittelt und zur Verfügung gestellt werden konnten.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

## 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Das Grundstück mit den beiden Bewertungsobjekten ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich der Liegenschaft mit dem Bewertungsobjekt ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Gebietsabgrenzung „Ubierstraße, Denglerstraße, Bücherstraße und Rheinallee“ (B-Plan 8217-25 vom 29.07.1983/08.08.1983) vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.



Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:

WR	= Reines Wohngebiet
IV	= 4-geschossig
o	= offene Bauweise
GRZ	= Grundflächenzahl 0,2
GFZ	= Geschossflächenzahl 0,65

Es sind Baugrenzen angegeben.

#### Hinweis:

Es bestehen Abweichungen zu den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, so dass eine Befreiung für die Baugrenzen-Überschreitung erforderlich wurde (siehe folgender Abschnitt 2.6.3):

- Befreiungsbescheid Az.-Nr. 421320 vom 24.05.1989, Haus 4 b:  
*„Befreiung von den zwingenden Vorschriften gegen den Bebauungsplan, weil die Baugrenze um rd. 35 m überschritten werden soll.“*
- Befreiungsbescheid Az.-Nr. 421320 vom 24.05.1989, Haus 4 a:  
*„Befreiung von den zwingenden Vorschriften gegen den Bebauungsplan, weil die Baugrenze um rd. 8 m überschritten werden soll.“*

Es bestehen zudem Verpflichtungserklärungen (s.a. Abschnitt 2.6.1 des Gutachtens), in der sich der damalige Eigentümer der Liegenschaft mit dem zu bewertenden Sondereigentum gegenüber der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bonn verpflichtete bei der Bebauung, u.a.

*Gem. Baulastenerklärung vom 17.05.1983 Blatt Nr. 864, lfd. Nr. 1:*

- eine Geschossflächenzahl von 0,60 nicht zu überschreiten,
- die Geschosszahl auf drei Vollgeschosse und

ausgebautes Dachgeschoss (2/3 Lösung) zu beschränken und

- keine Bebauung – mit Ausnahme des vorhandenen Leserschloßchens – innerhalb der 10 m – Zone vom Rheinufer vorzunehmen.

*Gem. Baulastenerklärung vom 22.07/06.08.1964, Blatt Nr. 864, lfd. Nr. 3:*

- die nicht in Anspruch genommenen Bauflächen auf den Baulastengrundstücken zukünftig von jeglicher Bebauung freizuhalten (s.a. grün schraffierte Flächen im Lageplan vom 22.07.1986).

*Ein entsprechender Hinweis auf den Inhalt der Baulast lfd. Nr. 1 erfolgt explizit sowohl im Bebauungsplan Nr. 82 17-25 als auch im Bebauungsplan Nr. 82 17-72.*

Stellplatzablösesatzung  
der Bundesstadt Bonn,  
rechtskräftig ab 23.05.2024:

Die Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen befindet sich in der Stellplatzgebietszone II.

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die ab 24.05.2024 geltende Stellplatzablösesatzung beschlossen. Hiernach beträgt der Ablösebetrag pro Pkw-Stellplatz 7.700 € und der Ablösebetrag pro Fahrradstellplatz 900 €.

Im Übrigen wird auf die Satzung vom 25.04.2024/23.05.2024 verwiesen.

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

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

- Vorbescheid (AZ. 418979) vom 19.10.1987/24.08.1988: „Mehrfamilienwohnhaus mit anteiliger Tiefgarage“
- Eintragung von Baulasten
- Befreiungsbescheid 421320 vom 24.05.1989, Denglerstr. 72, Haus 4 b: „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage“
- Befreiungsbescheid 421320 vom 24.05.1989, Denglerstr. 70, Haus 4 a: „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage“

**Haus 4 a:**

- Bauantrag (AZ. 421320) vom 08.03.1989: „Mehrfamilienwohnhaus mit anteiliger Tiefgarage“
- Zusicherung einer Baugenehmigung Nr. 421319 vom 23.05.1989, Haus 4 a: „*Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage*“
- Baugenehmigung Nr. 421319 vom 26.06.1989, Haus 4 a: „*Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage*“
- Baugenehmigung Nachtrag Nr. 421319/01 vom 12.07.1989, Haus 4 a: „*Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage – 1. Nachtrag: Bautechn. Nachweise zum Bauteil 4.2 -*“
- Baugenehmigung Nachtrag Nr. 421319/02 vom 07.02.1990, Haus 4 a: „*Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage – 2. Nachtrag: Bautechn. Nachweise der Tiefgarage T 7 -*“
- Baugenehmigung Nachtrag Nr. 421319/03 vom 16.02.1990, Haus 4 a: „*Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage – 3. Nachtrag: Bautechn. Nachweise der Tiefgarage T 8 und T 9 -*“
- Baugenehmigung Nachtrag Nr. 421319/04 vom 24.04.1990, Haus 4 a: „*Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage – 4. Nachtrag: Bautechn. Nachweise der d. Filigran-Decken i. Bereich T 8 / T 9 -*“
- Baugenehmigung Nachtrag Nr. 421319/04 vom 15.05.1990, Haus 4 a: „*Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage – 5. Nachtrag: Bautechn. Nachweise der Filigran-Decken im Bereich T 7 -*“
- Baubeginnanzeige vom 24.08./18.09.1989: Unterrichtung Beginn der Bauarbeiten, Denglerstr. 70/Haus 4 a
- Kanalanschluß am 01.08.1989, Denglerstr. 70/Haus 4 a
- Bauüberwachungsbericht vom 02.10.1990 zum Az. 421319, Haus 4 a  
Schlußüberwachungsbericht vom 10.09.1990 zum Az. 421319, Haus 4 a
- Anzeige für die Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus am 18.09.1989 zu Az. 421319, Haus 4 a
- Anzeige für die Bauzustandsbesichtigung der Fertigstellung am 18.09.1989 zu Az. 421319, Haus 4 a
- Tag der Inbenutzungnahme am 06.12.1990

**Haus 4 b (Denglerstr. 70):**

- Bauantrag (AZ. 421320) vom 20.02.1989: „Mehrfamilienwohnhaus mit anteiliger Tiefgarage“
- Zusicherung einer Baugenehmigung Nr. 421320 vom 23.05.1989, Haus 4 b: „*Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage*“
- Baugenehmigung Nr. 421320 vom 20.07.1989, Haus 4 b: „*Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage*“
- Baubeginnanzeige vom 01.08./04.08.1989: Unterrichtung Beginn der Bauarbeiten, Haus 4 b
- Bauüberwachungsbericht vom 29.06.1990 zum Az. 421320, Haus 4 b  
Schlußüberwachungsbericht vom 28.06.1990 zum Az. 421320, Haus 4 b

- Anzeige für die Bauzustandsbesichtigung der Fertigstellung am 20.07.1989 zu Az. 421320, Haus 4 b.
- Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung anlässlich der abschließenden Fertigstellung des Bauvorhabens Haus 4 b zu Az. 421320 vom 06.12.1990.

**Hinweis:** *Im Titel der jeweiligen Genehmigungsphasen erfolgte die Zuordnung*

- *Haus 4 a zu „Denglerstr. 70“ bzw.*
- *Haus 4 b zu „Denglerstr. 72“.*

*Dies wurde erst im späteren Verlauf korrigiert. Laut Lageplan ist die korrekte Zuordnung von*

- *Haus 4 a: „Denglerstr. 72“*
- *Haus 4 b: „Denglerstr. 70“*

### **Haus 6 (Denglerstr. 68):**

- Befreiungsbescheid 421318 vom 24.05.1989, Denglerstr. 68, Haus 6: *„Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage“*
- Bauantrag (AZ. 421320) vom 20.02.1989: *„Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage“*
- Zusicherung einer Baugenehmigung Nr. 421318 vom 23.05.1989, Denglerstr. 68, Haus 6: *„Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage“*
- Baugenehmigung Nr. 421318 vom 04.10.1989, Denglerstr. 68, Haus 6: *„Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage“*
- Baugenehmigung Nachtrag Nr. 421318/01 vom 12.07.1989, Denglerstr. 68, Haus 6: *„Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage – 1. Nachtrag: Bautechn. Nachweise der Tiefgarage T 16 -“*
- Baugenehmigung Nachtrag Nr. 421318/02 vom 24.04.1990, Denglerstr. 68, Haus 6: *„Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses und einer Tiefgarage – 2. Nachtrag: Nachtragsstandsicherheitsnachweis Filigran-Decke -“*
- Baubeginnanzeige vom 09.10./11.10.1989: *Unterrichtung Beginn der Bauarbeiten, Denglerstr. 68/Haus 6*
- Bauüberwachungsbericht vom 29.06.1990 zum Az. 421320, Denglerstr. 72/Haus 4 b  
Schlußüberwachungsbericht vom 28.06.1990 zum Az. 421318, Denglerstr. 68/Haus 6
- Anzeige für die Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus am 04.10.1989 zu Az. 421318, Denglerstr.68.
- Anzeige für die Bauzustandsbesichtigung der Fertigstellung am 04.10.1989/13.12.1990 zu Az. 421318, Denglerstr.68/Haus 6.
- Bescheinigung über das Ergebnis der Bauzustandsbesichtigung anlässlich der abschließenden Fertigstellung des Bauvorhabens Denglerstr. 68/Haus 6 zu Az. 421318 vom 17.12.1990.

**Hinweis:**

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

**2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Liegenschaft Denglerstr. 68 bis 72 (Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 159 sowie 170 bis 177) mit den zu bewertenden Sondereigentumen liegt an den Erschließungsanlage „Denglerstraße“ und „Am Büchel“. Nach Schreiben der Stadt Bonn vom 15.07.2024 wird mitgeteilt, dass

- ein Erschließungsbeitrag nach den §§ 127ff. BauGB nicht zu zahlen ist.
- ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW derzeit nicht zu zahlen ist.
- ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist.
- ein Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a-c BauGB nicht zu zahlen ist.

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

**Hinweis:**

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

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

## 2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation, weitere Vorgehensweise

### **Bewertungsobjekt Grundbuch Blatt 3306: Sondereigentum Nr. 203**

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 203 handelt es sich um eine Wohnung im Erdgeschoss. Die Wohnung verfügt über 2 Zimmer, Diele, Küche, Bad und einem Sondernutzungsrecht an der vorgelagerten Terrasse und Gartenfläche sowie über einem Sondernutzungsrecht an einem Abstellraum im Kellergeschoss.

### **Bewertungsobjekt Grundbuch Blatt 3352: Sondereigentum Nr. 311**

Bei dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 311 handelt es sich um einen Pkw-Stellplatz im Tiefgaragengeschoss.

#### ***Hinweis:***

Die Nummerierung der Kellerabstellräume und der Pkw-Einstellplätze in der Tiefgarage vor Ort weicht von der Nummerierung in der Teilungserklärung bzw. im Teilungsplan ab. Die vor Ort vorgefundene Nummerierung entspricht der Nummerierung in den Übersichtsplänen der bauaufsichtlichen Zusicherung Nr. 421319 vom 24.05.1989:

- Grundrissplan Nr. 2.01 „Keller und Tiefgarage“
- Grundrissplan Nr. 2.00 „Teil II, Tiefgarage“ (siehe Anlage zur Urkunde Nr. K 262/1994).

#### ***Kellergeschoss: Sondernutzungsrecht (SNR) an den Abstellräumen im KG***

- Grundbuch Blatt 3306: Sondereigentum Nr. 203  
*SNR Nr. 24 (Nummerierung lt. Teilungserklärung/Teilungsplan) entspricht Abstellraum Nr. 5 (vor Ort vorgefundene Nummerierung)*

#### ***Tiefgarage: Pkw-Einstellplätze***

- Grundbuch Blatt 3352: Pkw-Stellplatz  
*Sondereigentum Nr. 311 (Nummerierung lt. Teilungserklärung/Teilungsplan) entspricht Nr. 110 (vor Ort vorgefundene Nummerierung)*

#### **Mietverträge:**

Miet- bzw. Pachtverträge lagen der Sachverständigen nicht vor. Die Wohnung Nr. 203 ist zum Stichtag leerstehend. Nach Auskunft der Eigentümer sind die beiden zu bewertenden Sondereigentume, Nr. 203 und Nr. 311, zum Wertermittlungsstichtag nicht vermietet.

**Hinweis:**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war jedoch auf dem Stellplatz Nr. 311 ein Pkw abgestellt.

Im Gutachten wird aufgrund der Auskunft der Eigentümer davon ausgegangen, dass kein rechtsverbindliches Mietverhältnis besteht und der Pkw ohne Berechtigung abgestellt wurde.

Wie bereits erwähnt lagen der Sachverständigen keine Miet- bzw. Pachtverträge oder sonstige Regelungen vor. Im Gutachten wird daher zum Wertermittlungsstichtag von einer freien Verfügbarkeit von Wohnungs- und Teileigentum ausgegangen.

Eine abschließende Überprüfung des Sachverhaltes wird vor einer vermögensmäßigen Disposition ausdrücklich empfohlen! Sollten hieraus ggf. weitere Wertbeeinflussungen resultieren, sind diese durch die Bieter zusätzlich zu kalkulieren und von ihrem Gebot in Abzug zu bringen.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Als Anhalt für die Bemessung der Wertminderung kommt nur das Marktgeschehen in Frage. Nicht anders ist die Aufgabe des Wertermittlungssachverständigen zu verstehen, der einen Reparaturstau zu schätzen hat<sup>1</sup>. Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Schulz: Ermittlung der Wertminderung bei Reparaturstau..., RDM, SV-Info, Nr. 2/95, Seite 3

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

### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

Die Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen ist Bestandteil der „Rheinpark-Residenz“ oberhalb der Rheinpromenade, die Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre errichtet wurde. Bei der in 1990 errichteten Wohnanlage handelt es sich um eine Häusergruppe, bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern in der Denglerstr. 68, 70 und 72. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 203 befindet sich in dem einseitig angebauten Wohnhaus in der Denglerstr. 72; Sondereigentum Nr. 311 befindet sich im Untergeschoss, in der Gemeinschaftstiefgarage, die sich über mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümergemeinschaften erstreckt.

Der obere Gebäudeabschluss des Mehrfamilienhauses mit den zu bewertenden Sondereigentumen erfolgt durch ein ausgebautes Satteldach (DG).

Die horizontale und vertikale Erschließung des Mehrfamilienhauses mit dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 203 erfolgt vom Untergeschoss bis einschließlich Dachgeschoss über das zentral gelegene Haustreppenhaus. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug.

Im Keller- bzw. Tiefgaragengeschoss sind neben den Kellerabstell- und Gemeinschaftsräumen (Heizung, Zähler-/Hausanschlussraum, Fahrradabstellraum, Wasch- und Trocknerraum) der Wohnungseigentümer insgesamt die 56 notwendigen Pkw-Stellplätze der Eigentümergemeinschaft untergebracht.

#### *Nachrichtlich:*

Weitere Stellplätze befinden sich auf den benachbarten Grundstücken, in der Gemeinschaftstiefgarage sowie außerhalb der Tiefgarage neben der Rampenzufahrt auf dem zur „Denglerstraße“ orientierten Nachbargrundstück. Die außerhalb der Tiefgarage liegenden Stellplätze werden als Besucher-Parkplätze der Rheinpark-Residenz genutzt.

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit Anteil an einer Gemeinschaftstiefgarage im Untergeschoss. <ul style="list-style-type: none"><li>• Einseitig angebautes Wohnhaus mit insgesamt 15 Wohnungen;</li><li>• Dreispänner (DG) und Vierspänner (EG, 1.OG, 2.OG)</li><li>• 3-geschossig</li><li>• ausgebautes Dachgeschoss</li><li>• Keller- und Tiefgaragengeschoss</li><li>• Satteldach als oberer Dachabschluss;</li><li>• Flachdach der Tiefgarage, tlw. ausgebildet als Gründach mit Wegeerschließung;</li></ul>
Baujahr:	ca. 1990

**Modernisierungsmaßnahmen:**

Nach Auskunft der Eigentümer:

- Anstrich der Fassade (WDVS) vor ca. 4 Jahren
- Heizung vor ca. 10 bis 14 Jahren

**Energieeffizienz:**

Es wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis mit Datum vom 08.05.2024 (gültig bis 08.05.2034) für das Mehrfamilienhaus in der Denglerstr. 70 und 72 zur Verfügung gestellt. U.a. sind nachfolgende Daten dem Energieausweis zu entnehmen:

**Gebäude:**

- Baujahr des Gebäudes: 1988 (*dies entspricht dem Jahr des erteilten Vorbescheids*)
- Baujahr der Anlagentechnik: 2013
- Anzahl der Wohnungen: 38
- Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ): 4.386 m<sup>2</sup>
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Erdgas
- Wesentlicher Energieträger für Warmwasser: keine Angabe
- Art der Lüftung: Natürliche Lüftung (Fenster, Türen, etc.)

**Energieverbrauchskennwert:**

- Energieverbrauchskennwert MFH: 106,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Primärenergieverbrauch MFH: 116,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Der dem Energieausweis zugrundeliegende Bandtacho reicht von 0 bis 250 kWh/m<sup>2</sup>a; zusätzlich wird der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes einer Effizienzklasse von A+ bis H zugeordnet.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt der Endenergieverbrauch bei rd. 106 kWh/m<sup>2</sup>a. Dieser Wert liegt im gelben Bereich der Skala und entspricht einem Energieverbrauch eines durchschnittlichen Wohngebäudebestands mit der Effizienzklasse D.

**Hinweis:**

Im Gutachten werden die dem Baujahr entsprechenden Wärmeschutzanforderungen und eine der Bauweise entsprechende übliche energetische Qualität zugrunde gelegt, die in den Wertermittlungsansätzen eine entsprechende Berücksichtigung finden.

Außenansicht: Putzfassade (Wärmedämmputz).

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

Konstruktionsart: Massivbau

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

Keller-/Tiefgaragengeschoß: Stahlbeton B25, Mauerwerk nach statischem Erfordernis;

Umfassungswände in Obergeschossen: Stahlbeton, Mauerwerk nach statischem Erfordernis;

Innenwände: Tragende und nicht tragende Innenwände: Mauerwerk o.glw.

Geschossdecken: Stahlbetondecken, Filigran-Fertigdecken, schwimmender Estrich;

Treppenhaus: Geschosstreppen: Stahlbetonläufe mit Stahlbetonstufen, Natursteinbelag (Marmor o.glw.); Treppengeländer aus Massivsockel (weiß gestrichen) mit Handlauf aus 2-reihigem Metallrundstab, beschichtet;

Treppenhauswände: Rauputz gestrichen.

TRH, Hauseingangsbereich/  
Türen und Tiefgarage: Hauseingangstür: Holzrahmen mit Lichtausschnitten und beidseitig angeordneten, feststehenden Seitenelementen mit Lichtausschnitten und mit Oberlicht, seitlich feststehende Klingeltafel und Briefkastenanlage; schwellenloser Hauszugang über Eingangsrampe; aufgeständerte Eingangsüberdachung;

Wohnungseingangstüren: Metallzargen mit Türblättern aus Holz; Türspion;

Tiefgarage: Gitter-Rolltor automatisch, mit seitlicher Schlupftür;

Kellertüren: Metallgitter (gestrichen bzw. kunststoffbeschichtet), Metalltüren (FH-Türen) lackiert;

Dach:	Wohnhaus: Satteldachkonstruktion mit Dachgauben; Dachsteindeckung, Dachrinnen und Regenfallrohren aus Kupferblech;
	Gemeinschaftstiefgarage: Begehbare Flachdach mit Dachbegrünung und Wegeerschließung der Wohnhäuser;

### 3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Hebeanlage im Müllraum;
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zähler und Hauptsicherungen im Kellergeschoss;</li><li>• Klingeltafel mit Türöffner und Sprecheinrichtung vorhanden;</li><li>• Unterverteiler mit Sicherungen der Einzelverbraucher im Wohnungseigentum;</li></ul> <p>Der Wertermittlung werden durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum sowie zeitgemäßer Absicherung (Sicherungskasten) in der Wohnung zugrunde gelegt.</p>
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gas-Brennwert-Heizkessel der Firma Viessmann, Vitocrossal 300, Typ WB2C (vermutlich aus 2010).</li><li>• Platten-Heizkörper</li></ul>
Lüftung:	Bereiche, soweit ersichtlich herkömmlich (über Fenster) belüftet.
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung über Gasbetrieb mit Steuerelement;

### 3.2.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Nicht bekannt.
Besondere Einrichtungen:	Es ist ein Personenaufzug, (Hersteller)Firma Otis vorhanden: <ul style="list-style-type: none"><li>• Baujahr 1990</li><li>• Umbaujahr: 2016</li><li>• Tragfähigkeit: 400 kg bzw. 5 Personen</li><li>• 5 Zugangsstellen (KG, EG bis DG)</li></ul>

### 3.2.4 Zustand des Gemeinschaftseigentums

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

- Treppenhaus: Maler-/Putzschäden im Bereich der obersten Fensteröffnung aufgrund von Feuchtigkeitseinwirkung feststellbar;
- Treppenhaus: Fenster-/Türrahmen weisen tlw. witterungsbedingte Anstrichschäden auf;
- Kellergeschoss: Verformungsriß im Wandbereich in Nähe des Fahrradabstell- und Müllraumes feststellbar;

WEG-Protokolle  
vom 15.12.2023,  
vom 07.11.2022,  
vom 06.10.2021

Den Eigentümerprotokollen der letzten 3 Jahre waren insbesondere nachfolgende Beschlussfassungen zu entnehmen:

*Internetversion gekürzt, vollständige Version kann im Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden!*

Allgemeinbeurteilung

Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand der Liegenschaft mit den Bewertungsobjekten ist dem äußeren Eindruck nach normal und hinterlässt einen gepflegten Gesamteindruck. In Teilbereichen besteht Instandhaltungsbedarf. Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen über die

Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft abgedeckt sind.

### 3.3 Außenanlagen

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

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 203, Pkw-Stellplatz Nr. 311

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Wohnung:

- Wohnungseigentum Nr. 203 im Erdgeschoss, Ausrichtung mit Terrasse und Garten nach Süd-Osten (Innenhof).
- Sondernutzungsrecht Nr. 24 an einem Abstellraum im Kellergeschoss (*Nummerierung vor Ort: Abstellraum Nr. 5*).

Pkw-Stellplatz:

- Teileigentum Nr. 311 im Tiefgaragengeschoss (*Nummerierung vor Ort: Stellplatz Nr. 110*).

Raumaufteilung/Orientierung, Wohn- und Nutzfläche:

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

#### Wohn-/Nutzfläche

- |   |   |  |
|---|---|--|
| • Wohnen, ca.                           | = | 24,68 m <sup>2</sup> (SO)                |
| • Küche, ca.                            | = | 9,88 m <sup>2</sup> (SO)                 |
| • Schlafen, ca.                         | = | 14,42 m <sup>2</sup> (SO)                |
| • Diele, ca.                            | = | 10,79 m <sup>2</sup> (innenliegend)      |
| • Bad, ca.                              | = | 5,49 m <sup>2</sup> (innenliegend)       |
| • <u>Abstellraum, ca.</u>               | = | <u>1,67 m<sup>2</sup> (innenliegend)</u> |
| • Wohnfläche                            | = | 66,93 m <sup>2</sup>                     |
| Putzabzug                               | x | 0,97                                     |
|   | = | 64,92 m <sup>2</sup>                     |
| • <u>Terrasse</u> (Ansatz 25 %), ca.    | + | <u>2,00 m<sup>2</sup> (SO)</u>           |
| <b>Wohnfläche<sub>EG ges</sub>, ca.</b> | = | <b>66,92 m<sup>2</sup></b>               |

*Sondernutzungsrecht Nr. 24, Abstellraum im Kellergeschoss:*

Die Nutzfläche des Abstellraums im Kellergeschoss beträgt lt. Bauakte rd. 8,7 m<sup>2</sup>.

Hinweis:

Vermaßte Teilungspläne lagen der Sachverständigen nicht vor. Die Wohnfläche wurde daher anhand der in der Bauakte beigefügten Grundrisse der Zusicherung aus dem Jahre 1989 auf Basis der Wohnflächenverordnung (WofIV) überschlägig ermittelt. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. Der ermittelte Wert stimmt mit den Angaben in der Bauakte hinreichend überein. Ein Aufmaß wurde vor Ort nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und hierfür ausreichend genau. Sie ist nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Bauzahlen:

Geschossfläche Haus 4 a, Haus 4 b und Haus 6:

- wertrelevante Geschossfläche, rd. 6.036 m<sup>2</sup>
- (faktisch) wertrelevante Geschossflächenzahl, rd. 0,98
- planungsrechtlich zulässige Geschossflächenzahl, rd. 0,60 (*siehe Baulast lfd. Nr. 1*)

Wohnfläche:

- Wohnfläche, ca. 66,92 m<sup>2</sup>
- Abstellraum im Kellergeschoss, rd. 8,7 m<sup>2</sup>

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

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss ist zweckmäßig und genügt zeitgemäßen Wohnungsansprüchen.

Besonnung/Belichtung:

Die Terrasse und der Garten sind nach Süd-Osten ausgerichtet. Besonnung und Belichtung ist insgesamt als normal zu bewerten.

### 3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesen in Küche und Bad, in den übrigen Bereichen Teppichbelag;
Wandbekleidungen:	Fliesen im Arbeitsbereich der Küche, im Bad raumhoch gefliest; in den übrigen Bereichen Raufaser;
Deckenbekleidungen:	Raufaser;
Fenster:	Holzrahmen mit Doppelisolierverglasung (aus dem Baujahr 1989/1990), Tiefe Fenster (ca. 2,16 m Höhe), im Bereich der Terrasse bodentiefe Fenster;
Türen:	Wohnungseingang: Füllungstür in Holz; Innentüren: Holztüren, teils in Glas, mit Oberlicht; Metallzargen;
sanitäre Installation:	<b><u>Bad:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einbaubadewanne (weiß), Sockelverkleidung, helle Fliesen; mit Duschvorrichtung und Duschvorhang;</li><li>• Hänge-Waschbecken (weiß)</li><li>• Hänge-WC (weiß) mit Spülkasten unter Vorsatzschale;</li><li>• Handtuch-Heizkörper mit Thermostatventil (weiß)</li><li>• Wasserzähler, Wasserhauptanschluss;</li><li>• Wandfliesen (hell-grau) raumhoch gefliest, Bodenfliesen (weiß), Decke Raufaser;</li><li>• Mechanische Lüftung;</li></ul>
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Anzahl an Versorgungsanschlüssen mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum sowie einer Absicherung der Einzelverbraucher über einen Sicherungskasten in der Wohnung.
Kellergeschoss:	Keller-Abstellraum Nr. 24 (lt. Teilungsplan); <ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenbelag: Zementestrich mit Beschichtung;</li><li>• Wandbelag: Beton, Mauerwerk mit Anstrich;</li><li>• Deckenbekleidung: Beton mit Anstrich;</li><li>• Metallgittertür als räumlicher Abschluss;</li></ul>

### 3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile:	Keine bekannt.
Besondere Einrichtungen:	Keine bekannt.
Modernisierungsmaßnahmen:	Keine bekannt.
Küchenausstattung/Zubehör:	Kein wertrelevantes Zubehör vorhanden.
Bauschäden und Baumängel:	Im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten waren bei der Inaugenscheinnahme u.a. folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar: <ul style="list-style-type: none"><li>• die Holz-Fensterrahmen weisen zum Teil erhebliche alters-/witterungsbedingte Anstrichschäden auf;</li><li>• der Teppichbelag weist stärkere Abnutzungs- und Gebrauchsspuren auf;</li></ul>
Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:	Für das zu bewertende Sondereigentum Nr. 203 besteht ein allgemeiner Renovierungs- und Instandhaltungsbedarf.

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

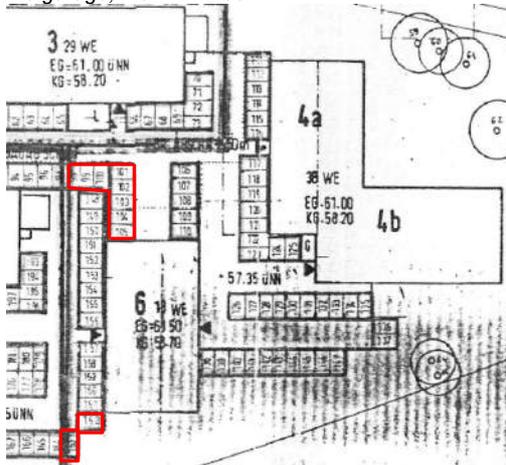
Sondernutzungsrechte:	<b>Wohnungseigentum Nr. 203</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Abstellraum im Kellergeschoss SNR Nr. 24 (s.a. Abschnitt 2.4).</li><li>• Es bestehen Sondernutzungsrechte an der mit Nr. 53-54-55-56-57-58-53 gekennzeichneten Terrassen- und Gartenflächen, mit einer Gesamtfläche von 24 m<sup>2</sup>. Davon wird die Terrasse mit einem Anteil von rd. 25 % ihrer Grundfläche im Ansatz der Wohnfläche berücksichtigt. Das Sondernutzungsrecht an dem Garten wird am Ende der Wertermittlung als pauschaler Zuschlag in angemessener Höhe berücksichtigt. Im Übrigen wird auf Abschnitt 2.4 und 4.5.5 „Sondernutzungsrecht „SNR Garten“ verwiesen.</li></ul>
-----------------------	--

#### **Allgemein:**

Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte hat die seiner Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksteile ordnungsgemäß instand zu halten und instand zu setzen und die dafür anfallenden Kosten zu tragen.

## Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Ausschnitt Anlage zur Urkunde Nr. 262/1994, Tiefgarage, Plan Nr. 2.00



## Hinweis:

Tiefgaragenstellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage Gemarkung Plittersdorf, Flur 8

- Flurstücke 163, 166, 180 bis 184 und 194 bis 196
- Flurstücke 174 bis 177
- Flurstücke 178, 179, 189 bis 193

Bei den Stellplätzen Nr. 98 bis 105 sowie Nr. 162 und 163 handelt es sich um insgesamt 10 Tiefgaragenstellplätze, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft „Denglerstr. 68, 70 und 72“ befinden. Wie in Abschnitt 2.5 und Abschnitt 5.3 erläutert, besteht an diesen Stellplätzen ein unentgeltliches Dauernutzungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks mit den „Flurstücken 163, 166, 180 bis 184 und 194 bis 196“ sowie des Grundstücks mit den „Flurstücken 178, 179, 189 bis 193“, eingetragen als Grunddienstbarkeit in Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs.

Verfahrensbedingt bleiben jedoch insgesamt die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeiten bei der Ermittlung des (fiktiv) „unbelasteten“ Verkehrswerts unberücksichtigt. Der anteilige Ertrag aus dem gemeinschaftlichen Eigentum an den 10 Tiefgaragenstellplätzen sind daher bei der Ermittlung des (fiktiv) „unbelasteten“ Verkehrswerts der Sondereigentume Nr. 203 und Nr. 311 am Ende der Bewertung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind keine Erträge aus dem gemeinschaftlichen Eigentum bekannt.

## Wesentliche Abweichungen

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

## Abweichende Regelung:

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

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

Ausnahmen:

- Verwalterkosten werden zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt.
- Soweit Bewirtschaftungs- oder Betriebskosten für ein Sondereigentum ganz oder teilweise über Messeinrichtungen ermittelt werden, sind diese nach dem gemessenen Verbrauch abzurechnen, mit Ausnahme von
- Betriebskosten für Heizung und Warmwasserversorgung sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften (Heizkostenverordnung) verbrauchsabhängig abzurechnen; die Heiz- und Warmwasserkosten werden demnach zu 50 % nach Verbrauch und 50 % unter den Sondereigentümern nach dem Verhältnis der beheizbaren Wohnflächen/Nutzflächen zueinander umgelegt.
- Die Umlage der Kosten für die Müllentsorgung richtet sich nach den Bestimmungen des Trägers der Müllentsorgung; soweit solche fehlen werden diese Kosten im Verhältnis der einzelnen Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Grundstück umgelegt.

Für die Wohnungseigentumsrechte in jeder der beiden Hausgruppen (Denglerstr. 68 sowie Denglerstr. 70/72) und für die Teileigentumsrechte in der Tiefgarage wird jeweils eine Untergemeinschaft gebildet.

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

Hausgeld und Rücklagen:

Hausgeld 01.01.2024 bis 31.12.2024:

**Wohnungseigentum Nr. 203:**

- Hausgeld, pro Monat: 210,69 Euro
- davon Rücklage: IR<sub>Haus 70-72</sub> 55,68 Euro
- davon Rücklage: IR<sub>GEG Außenanlage</sub> 1,63 Euro

**Teileigentum Nr. 311:**

- Hausgeld, pro Monat 20,61 Euro
- davon Rücklage: IR<sub>GEG Tiefgarage 55-82</sub> 3,37 Euro
- davon Rücklage: IR<sub>GEG Außenanlage</sub> 0,02 Euro

Gesamt-Instandhaltungsrücklage Haus 70 - Haus 72  
und Tiefgarage (Stand: 22.08.2024)

- IR<sub>Haus 70-72</sub> 138.084,67 Euro
- IR<sub>Tiefgarage 55-82</sub> 9.529,94 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.)*

### 4.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

#### **Grundbuch von Plittersdorf Blatt 3306 und Blatt 3352**

##### **Blatt 3306: Wohnungseigentum Nr. 203:**

Der (fiktiv) unbelastete **Ertragswert** wurde mit rd. **286.000,00 €**,  
der (fiktiv) unbelastete **Vergleichswert** mit rd. **276.000,00 €** ermittelt.

##### **Blatt 3352: Teileigentum Nr. 311:**

Der (fiktiv) unbelastete **Ertragswert** wurde mit rd. **13.300,00 €**,  
der (fiktiv) unbelastete **Vergleichswert** mit rd. **13.200,00 €** ermittelt.

## 4.2 Gewichtung der (fiktiv) unbelasteten Verfahrensergebnisse

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

**Blatt 3306: Wohnungseigentum Nr. 203:**

$$[286.000,00 \text{ €} \times 0,800 + 276.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,40 = \text{rd. } \underline{\underline{282.000,00 \text{ €}}}$$

**Blatt 3352: Teileigentum Nr. 311:**

$$[13.300,00 \text{ €} \times 0,800 + 13.200,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,40 = \text{rd. } \underline{\underline{13.300,00 \text{ €}}}$$

## 5 Dauernutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht

**lfd. Nr. 1:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht, Hausanschlußleitungsrecht, Bebauungsbeschränkung) für die Energie- und Wasserversorgung Bonn-Rhein/Sieg GmbH (EnW/Rhein-Sieg) in Bonn – siehe HRB 8421 und 8195 AG Bonn. Eingetragen am 27.06.2005. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01. Oktober 1986 eingetragen gleichrangig mit II/2 am 12. Dezember 1986 in Blatt 0283 und über Blatt 01815, mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

**lfd. Nr. 2:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Nutzungsbeschränkung) für die Energie- und Wasserversorgung Bonn-Rhein/Sieg GmbH (EnW/Rhein-Sieg) in Bonn – siehe HRB 8421 und 8195 AG Bonn. Eingetragen am 27.06.2005. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01. Oktober 1986 eingetragen gleichrangig mit II/1 am 12. Dezember 1986 in Blatt 0283 und über Blatt 01815 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

**lfd. Nr. 3:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die Stadt Bonn. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. Februar 1988 eingetragen am 10. November 1988 in Blatt 0283 und über Blatt 01815 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

**lfd. Nr. 4:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht, Hausanschlußleitungsrecht, Bebauungsbeschränkung) für die Energie- und Wasserversorgung Bonn-Rhein/Sieg GmbH (EnW/Rhein-Sieg) in Bonn – siehe HRB 8421 und 8195 AG Bonn. Eingetragen am 27.06.2005. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01. Oktober 1986 eingetragen gleichrangig mit II/5 am 12. Dezember 1986 in Blatt 55/1914 und über Blatt 01815 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

**lfd. Nr. 5:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Nutzungsbeschränkung) für die Energie- und Wasserversorgung Bonn-Rhein/Sieg GmbH (EnW/Rhein-Sieg) in Bonn – siehe HRB 8421 und 8195 AG Bonn. Eingetragen am 27.06.2005. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 01. Oktober 1986 eingetragen gleichrangig mit II/4 am 12. Dezember 1986 in Blatt 55/1914 und über Blatt 01815 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

**lfd. Nr. 6:** Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die Stadt Bonn. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 26. Februar 1988 eingetragen am 10. November 1988 in Blatt 55/1914 und über Blatt 01815 mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

**lfd. Nr. 7:** Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht der Pkw-Stellplätze 98 bis 105, Mitbenutzungsrecht an den Zufahrtsflächen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Plittersdorf Flur 8, Flurstücke 163, 166, 180, 181, 182, 183, 184, 194, 195, 196 (eingetragen in Plittersdorf Blatt 01814) – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. März 1994 (UR.-Nr. K 262/94 -Notar xxx, Bonn) eingetragen gleichrangig mit II/8 am 07. März 1995 in Blatt 01815 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003

**lfd. Nr. 8:** Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht der Pkw-Stellplätze 162, 163, Mitbenutzungsrecht an den Zufahrtsflächen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Plittersdorf Flur 8, Flurstücke 178, 179, 189, 190, 191, 192, 193 (eingetragen in Plittersdorf Blatt 01860) – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Das Recht ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. März 1994 (UR.-Nr. K 262/94 -Notar xxx, Bonn) eingetragen gleichrangig mit II/7 am 07. März 1995 in Blatt 01815 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher – sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter – übertragen am 09. Mai 2003.

## **5.1 Werteinfluss der in Abt. II/3 und II/6 im jeweiligen Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit**

### **zu Abt. II/3 und II/6 des Grundbuchs, Bewilligung vom 26.02.1988 (UR.-Nr. K 217/1988)**

In der Bewilligung vom 26.02.1988 wird Bezug genommen auf den Tauschvertrag zwischen der Stadt Bonn und der xxx vom 09.04.1986, der u.a. den Übergang der getauschten Grundstücke auf die xxx zum Inhalt hat bzw. darauf Bezug genommen wird.

In dem Tauschvertrag wird demnach eine Grundstücksfläche, die nach zwischenzeitlicher Vermessung die Bezeichnung Flur 8, Flurstück Nr. 151 (6,45 a) erhalten hatte, irrtümlich der xxx übertragen.

Die xxx hat im Rahmen des Tauschvertrages die Parzelle Flur 8 Nr. 151 an die Stadt Bonn zurückübertragen und im Gegenzug die Parzelle 149 erhalten.

Darüber hinaus soll gemäß § 3 Ziffer 2 des Tauschvertrags unter anderem auf dem Weg „Am Büchel“ ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bonn im Grundbuch eingetragen werden.

Gemäß Bewilligung vom 26.02.1988 erfolgte nachfolgende Regelung:

*„Die Beteiligten bewilligten und beantragten die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf den Parzellen der Gemarkung Plittersdorf Nrn. 153, 154, 155, 156, 157, 158, 137, 159, 141.“*

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücksfläche um das Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstück Nr. 159 (groß: 50 m<sup>2</sup>) handelt, welches - deklariert als Verkehrsfläche - Bestandteil der Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen ist.

### **Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II/3 und II/6 des Grundbuches**

Weitere Angaben zu dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gehen aus der Bewilligung vom 26.02.1988 nicht hervor.

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen um notwendige Flächen zur Erschließung und Versorgung der anliegenden Grundstücke handelt. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts erfolgt immer dann, wenn Wege und Versorgungsleitungen über private Grundstücke geführt werden sollen. Die Festsetzung erfolgt dabei allein aus städtebaulichen Gründen, private Interessen sind dabei i.d.R. nicht maßgeblich. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB kann als Duldungspflicht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines näher definierten Personenkreises festgesetzt werden. Dadurch wird verhindert, dass die belasteten Flächen im Widerspruch zur Festsetzung bebaut oder genutzt werden. Das privatrechtliche Nutzungsrecht muss anschließend durch Baulasten, Verträge oder dingliche Rechte begründet werden.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Versorgungsanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet wurden und hieraus keine wesentlichen Beeinträchtigungen

resultieren bzw. die eingetragenen Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts keinen quantifizierbaren bzw. nur einen vernachlässigbar geringen Werteeinfluss haben.

## **5.2 Werteeinfluss der in Abt. II/1, II/2, II/4 und II/5 im jeweiligen Grundbuch eingetragenen beschränkten persönliche Dienstbarkeit**

**zu Abt. II/1, II/2, II/4 und II/5 des Grundbuchs, Bewilligung vom 01.10.1988 (UR.-Nr. K 217/1988)**

### **Auszug:**

*„Die xxx, vertreten durch den unterzeichnenden Bevollmächtigten ist Eigentümerin der Grundstücke*

*Flur 9, Nrn. 392, 394, 395, 370 und 397,  
Flur 8, Nrn. 135 und 134, alle eingetragen im Grundbuch von Bonn  
Blatt 0283,*

*Flur 8, Nrn. 123 und 128, eingetragen im Grundbuch von Bonn Blatt 1924,  
und wird Eigentümerin des Grundstücks  
Flur 8, Nr. 133.*

*Die xxx bewilligt hiermit auf dem vorbezeichneten Grundbesitz die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten, wie folgt:*

*1. Die Rhenag Rheinische AG bzw. ihr Rechtsnachfolger berechtigt ist, in einem Grundstücksstreifen von 1,50 m (Schutzstreifen) eine Gasleitung nebst Kabel und Zubehör (Anlage) sowie Hausanschlussleitungen unterirdisch zu verlegen, zu betreiben und die Grundstücke zum Zwecke des Baues, des Betriebs und der Unterhaltung der Anlage zu benutzen.*

*Auf dem Schutzstreifen der in Anspruch genommenen Grundstücke dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden.*

*Die Außengrenzen des Schutzstreifens werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse grundsätzlich unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden.“*

*2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Bonn – Stadtwerke Bonn – und im Falle der §§ 1059 a bis 1059 c BGB, für die Rechtsnachfolger, zur Verlegung, Betrieb und Unterhaltung von Versorgungsleitungen und den dazugehörigen Steuerleitungen.*

*In der Leitungstrasse dürfen in einem Abstand von 1,50 m, gemessen von der Mitte der verlegten Versorgungsleitungen, keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand dieser Leitungen gefährden.*

*Der Verlauf der Leitungstrassen zu 1. und 2. ist in dem beigefügten Lageplan farbige dargestellt.“*

### **Auszug Ende**

#### **Werteinfluss der Eintragungen in Abt. II/1, II/2, II/4 und II/5 des Grundbuchs**

Bei den mit den mit den Dienstbarkeiten belasteten Grundstücksflächen handelt es sich u.a. um Teilflächen der Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen, die im Ursprung u.a. aus den Flurstücken 128 und 135 entsprungen sind. Soweit auf dem beigefügten Lageplan feststellbar sind die Leitungstrassen und Versorgungsanlagen im nördlichen Grundstücksteil des Leserparks, zwischen den Erschließungsanlagen „von-Sandt-Ufer“ und „Am Büchel“, sowie auf den Flurstücken im Bereich der Erschließungsanlage „Am Büchel“ errichtet worden. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass die Leitungstrassen bzw. Versorgungsanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche der betrachteten Liegenschaft errichtet wurden und für die zu bewertenden Sondereigentume hieraus keine wesentlichen Beeinträchtigungen resultieren. Der Werteinfluss auf die zu bewertenden Sondereigentume ist somit als vernachlässigbar gering zu bewerten.

### **5.3 Werteinfluss der in Abteilung II/7 und II/8 im jeweiligen Grundbuch eingetragenen Grunddienstbarkeit**

#### ***zu Abt. II/7 und II/8 des Grundbuchs, Bewilligung vom 10.03.1994 (UR.-Nr. K 262/1994)***

Die damaligen Beteiligten bzw. Vertreter der

- xxx
- xxx
- xxx
- xxx

handelten als damalige Eigentümer des nachfolgenden Grundbesitzes:

1. Grundbuch von Plittersdorf Blatt 01814 (xxx)  
Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstück Nrn. 163, 166, 180, 181, 182, 183, 184, 194, 195, 196
2. Grundbuch von Plittersdorf Blatt 01815 (xxx)  
Gemarkung Plittersdorf Flur 8, Flurstück Nrn. 174, 175, 176, 177
3. Grundbuch von Plittersdorf Blatt 01860 (xxx)  
Gemarkung Plittersdorf Flur 8, Flurstück Nrn. 178, 179, 189, 190, 191, 192, 193
4. Grundbuch von Plittersdorf Blatt 0283 (xxx)  
Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstück Nrn. 31, 32, 145, 146

*Auf den vorstehend unter Ziffer 1. bis Ziffer 3. aufgeführten Grundstücken ist eine Gemeinschaftstiefgarage errichtet, die von den Eigentümern der zu Ziffer 1. bis Ziffer 4. aufgeführten Grundstücke genutzt wird.*

*Soweit zu nutzende Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundbesitz liegen, sollen zur Sicherung des Rechts auf alleinige Benutzung entsprechende Grunddienstbarkeiten eingetragen werden.*

Im Einzelnen wird hierzu auf die Bewilligung vom 10.03.1994 verwiesen. Zusammengefasst erfolgte nachfolgende Festlegung:

*Der Eigentümer der unter bestimmter Ziffer aufgeführten Grundstücke bestellte zum damaligen Zeitpunkt zugunsten des jeweiligen Eigentümers der unter bestimmter Ziffer aufgeführten Grundstücke eine Grunddienstbarkeit des Inhaltes, dass der jeweilige Eigentümer der unter bestimmter Ziffer aufgeführten Grundstücke – bei mehreren als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB - berechtigt ist, die Pkw-Stellplätze, die in dem beigefügten Garagenplan mit den Nrn. bestimmter Ziffern gekennzeichnete sind, unter Ausschluss aller anderen zu nutzen, sowie auch die Zufahrtsfläche zu diesen Stellplätzen mit zu benutzen, wie folgt:*

<b>Belastetes Grundstück</b>	<b>Begünstigtes Grundstück</b>	<b>Nutzungsrecht</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Benutzungsrecht</i> der Pkw-Stellplätze</li> <li>• <i>Mitbenutzungsrecht</i> an den Zufahrtsflächen</li> </ul>
<i>Eigentümer unter Ziffer 1</i>	<i>Eigentümer unter Ziffer 4.</i>	<i>Pkw-Stellplätze 220 bis 224</i>
<i>Eigentümer unter Ziffer 2</i>	<i>Eigentümer unter Ziffer 1.</i>	<i>Pkw-Stellplätze 98 bis 105</i>
<i>Eigentümer unter Ziffer 2</i>	<i>Eigentümer unter Ziffer 3.</i>	<i>Pkw-Stellplätze 162 und 163</i>
<i>Eigentümer unter Ziffer 3</i>	<i>Eigentümer unter Ziffer 1.</i>	<i>Pkw-Stellplätze 76 bis 97</i>
<i>Eigentümer unter Ziffer 3</i>	<i>Eigentümer unter Ziffer 4.</i>	<i>Pkw-Stellplätze 211 bis 219 und Pkw-Stellplätze 225 bis 247</i>

Nachstehend die Regelung zur Kostentragungspflicht:

*„Die Kosten des Betriebs, der Pflege und Unterhaltung der auf den Ziffern 1. bis 3. aufgeführten Grundstücken errichteten gemeinsamen Tiefgarage, insbesondere hinsichtlich der Toranlage, der gemeinsamen Rampe, gemeinsame Zu- und Durchfahrtswege sowie der Lüftung tragen die jeweiligen Grundstückseigentümer der unter Ziffer 1. bis 4. aufgeführten Grundstücke im Verhältnis der ihnen zur Nutzung zustehenden Stellplätze.“*

Zur Sicherung der Kostentragungspflicht auf dem jeweils herrschenden Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers der jeweils dienenden Grundstücke - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB - sollten entsprechende Reallasten im Grundbuch eingetragen werden. Soweit eine dingliche Sicherung nicht erfolgen konnte oder nicht erfolgt ist, ist jeder Eigentümer verpflichtet worden, die ihn treffenden Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum entsprechend zu verpflichten.

Im Übrigen wird auf die Bewilligung vom 10.03.1994 verwiesen.

**Werteinfluss der Eintragung Abt. II/7 des Grundbuchs:**

Der wirtschaftliche Nachteil für die Liegenschaft mit den beiden zu bewertenden Sondereigentumen besteht darin, dass die zugunsten der herrschenden Grundstücke belasteten Stellplätze eine Wertminderung durch die Aufgabe einer (gemeinschaftlichen) Eigennutzung erleidet.

- Wirtschaftlicher Nachteil für die Eigentümergemeinschaft aufgrund der wegfallenden Nutzung der Stellplätze.

$$8 \times (55,00 \text{ €/St} \times 12 \text{ Monate}) = - 5.280,00 \text{ €/Jahr}$$

- Wirtschaftlicher Vorteil, da der Eigentümer des begünstigten Grundstücks die anfallenden Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Pflege und Unterhaltung) und die Verkehrssicherungspflicht für die Stellplätze für die Fahrwege und anteilig für die Zufahrtsflächen zu übernehmen hat.

BWK, pauschal rd. 25 %	=	1.320,00 €/Jahr
Reinertrag	=	- 3.960,00 €/Jahr
Barwertfaktor V ( $\infty$ ; 2,8 %)	x	1 / 2,8 %

- Ertragswert der Stellplätze = - 141.428,57 € **rd. - 141.400,00 €**

- **Werteinfluss, Anteil Wohnungseigentum Nr. 203**

$$= 145/10.000 \times - 141.400,00 \text{ €} = - 2.050,30 \text{ €} \quad \text{rd. - 2.100,00 €}$$

- **Werteinfluss, Anteil Teileigentum Nr. 311**

$$= 2/10.000 \times - 141.400,00 \text{ €} = - 28,28 \text{ €}$$

***Hinweis:***

*Der für Teileigentum Nr. 311 ermittelte anteilige wirtschaftliche Wertnachteil durch die Aufgabe einer Eigennutzung der belasteten Stellplätze zugunsten der herrschenden Grundstücke geht in der Rundung unter und kann im Weiteren vernachlässigt werden.*

**Werteinfluss der Eintragung Abt. II/8 des Grundbuchs:**

Der wirtschaftliche Nachteil für die Liegenschaft mit den beiden zu bewertenden Sondereigentumen besteht darin, dass die zugunsten der herrschenden Grundstücke belasteten Stellplätze eine Wertminderung durch die Aufgabe einer Eigennutzung erleidet.

- Wirtschaftlicher Nachteil aufgrund der wegfallenden Nutzung der Stellplätze.

$$2 \times (55,00 \text{ €/St} \times 12 \text{ Monate}) = - 1.320,00 \text{ €/Jahr}$$

- Wirtschaftlicher Vorteil, da der Eigentümer des begünstigten Grundstücks die anfallenden Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Pflege und Unterhaltung) und die Verkehrssicherungspflicht für die Stellplätze für die Fahrwege und anteilig für die Zufahrtsflächen zu übernehmen hat.

$$\begin{array}{rcl} \text{BWK, pauschal rd. 25 \%} & = & 330,00 \text{ €/Jahr} \\ \text{Reinertrag} & = & - 990,00 \text{ €/Jahr} \\ \text{Barwertfaktor } V (\infty; 2,8 \%) & \times & 1 / 2,8 \% \end{array}$$

- Ertragswert der Stellplätze = - 35.357,14 € **rd. - 35.400,00 €**

- **Werteinfluss, Anteil Wohnungseigentum Nr. 203**

$$= 145/10.000 \times - 35.400,00 \text{ €} = - 513,30 \text{ €} \quad \text{rd. - 500,00 €}$$

- **Werteinfluss, Anteil Teileigentum Nr. 311**

$$= 2/10.000 \times - 35.400,00 \text{ €} = - 7,08 \text{ €}$$

***Hinweis:***

*Der für Teileigentum Nr. 311 ermittelte anteilige wirtschaftliche Wertnachteil durch die Aufgabe einer Eigennutzung der belasteten Stellplätze zugunsten der herrschenden Grundstücke geht in der Rundung unter und kann im Weiteren vernachlässigt werden.*

## 6 (Fiktiv) unbelasteter Verkehrswert

### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Plittersdorf</i>	3306	1
	3352	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Plittersdorf</i>	8	170, Gebäude- und Freifläche, Am Büchel	5 m <sup>2</sup>
		171, Verkehrsfläche, Am Büchel	218 m <sup>2</sup>
		159, Verkehrsfläche, Am Büchel	50 m <sup>2</sup>
		172, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72	3 m <sup>2</sup>
		175, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72	553 m <sup>2</sup>
		173, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72	153 m <sup>2</sup>
		174, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72	4.010 m <sup>2</sup>
		176, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72	585 m <sup>2</sup>
		177, Gebäude- und Freifläche, Denglerstr. 68, 70, 72	603 m <sup>2</sup>
			<b>6.180 m<sup>2</sup></b>

Der (fiktiv) **unbelastete Verkehrswert** für den **145/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 159, 170 und 171, Am Büchel, Flurstücke 172 bis 177, Denglerstr. 68, 70, 72 verbunden mit **Sondereigentum an der Wohnung** im Aufteilungsplan mit **Nr. 203** bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 mit rd.

**282.000,00 €**

in Worten: zweihundertzweiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Der (fiktiv) **unbelastete Verkehrswert** für den **2/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 159, 170 und 171, Am Büchel, Flurstücke 172 bis 177, Denglerstr. 68, 70, 72 verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz** im Aufteilungsplan mit **Nr. 311** bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag **11.06.2024** mit rd.

**13.300,00 €**

in Worten: dreizehntausenddreihundert Euro

geschätzt.

## 7 Belasteter Verkehrswert

Der **belastete Verkehrswert** für den **145/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 159, 170 und 171, Am Büchel, Flurstücke 172 bis 177, Denglerstr. 68, 70, 72 verbunden mit **Sondereigentum an der Wohnung** im Aufteilungsplan mit **Nr. 203** bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag 11.06.2024 mit rd.

**279.000,00 €**

**in Worten:** zweihundertneunundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Der **belastete Verkehrswert** für den **2/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück Gemarkung Plittersdorf, Flur 8, Flurstücke 159, 170 und 171, Am Büchel, Flurstücke 172 bis 177, Denglerstr. 68, 70, 72 verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz** im Aufteilungsplan mit **Nr. 311** bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag **11.06.2024** mit rd.

**13.300,00 €**

**in Worten:** dreizehntausenddreihundert 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 18.09.2024

*(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)*

### Hinweise zum Urheberschutz

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

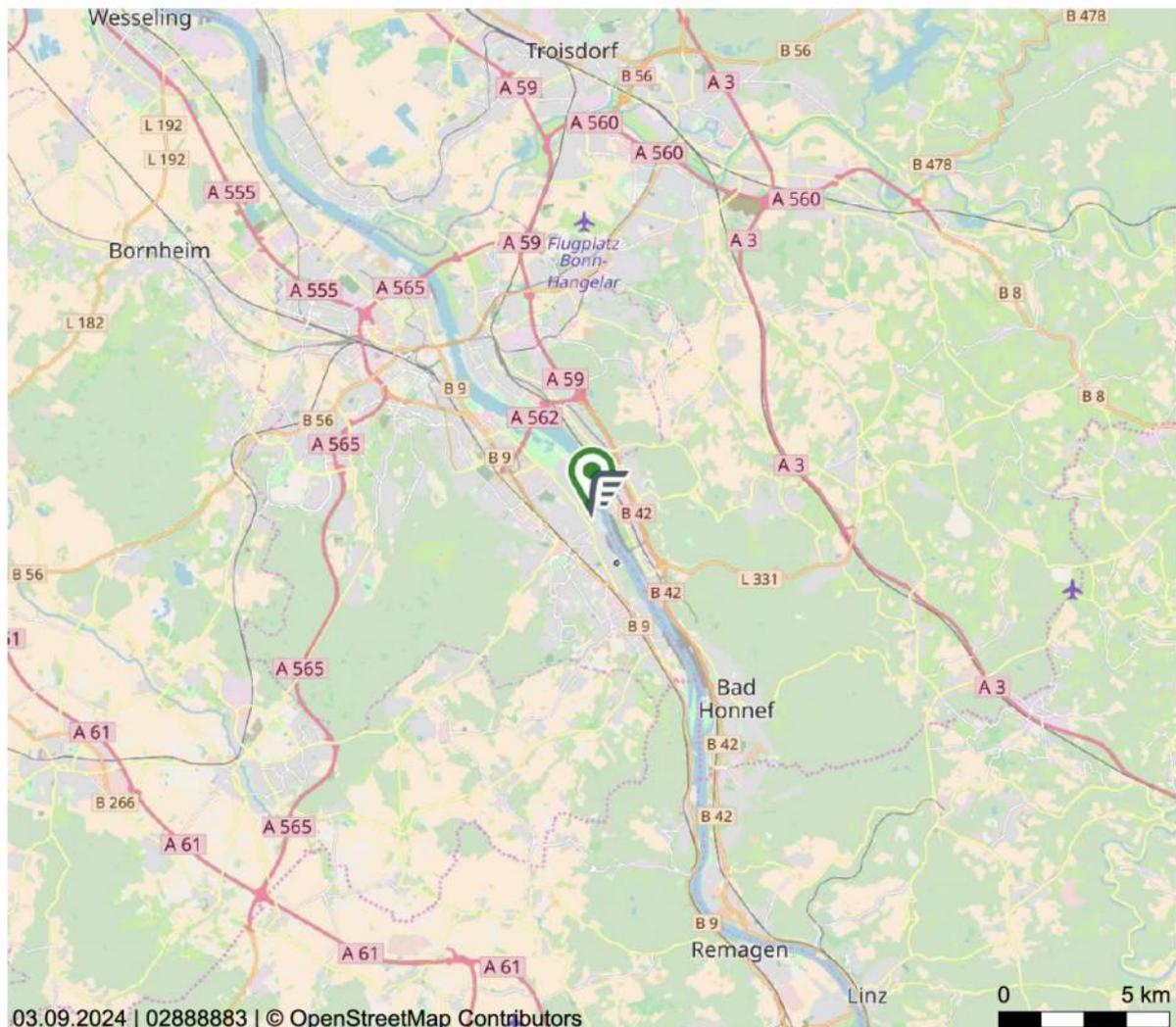
## Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Seite 1 von 1

### Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53173 Bonn, Denglerstr. 72

  
geoport



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

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

**Datenquelle**

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2024

## Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



**Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte**  
Seite 1 von 1



## Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 8

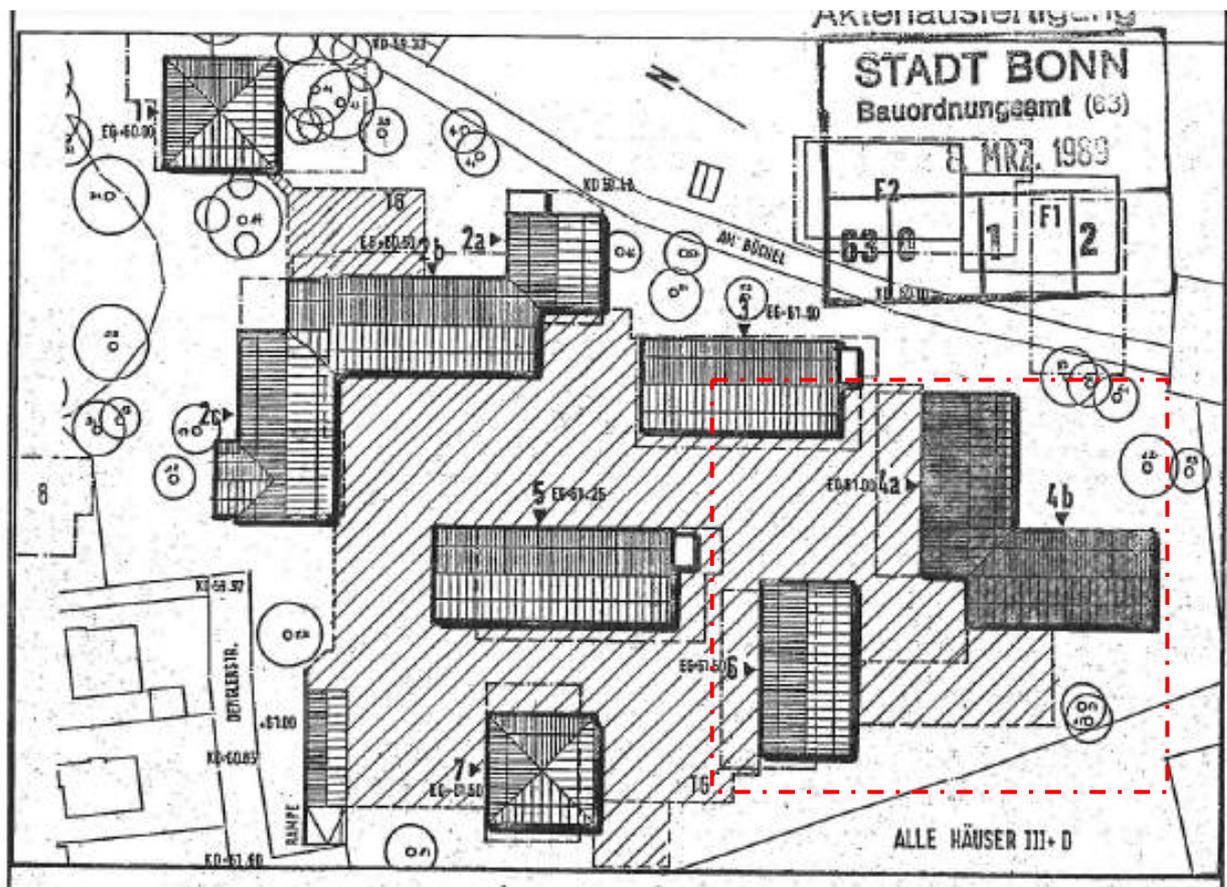
### Übersicht Denglerstr. 68 bis 72



*Ausschnitt nicht maßstäblich!*

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 8

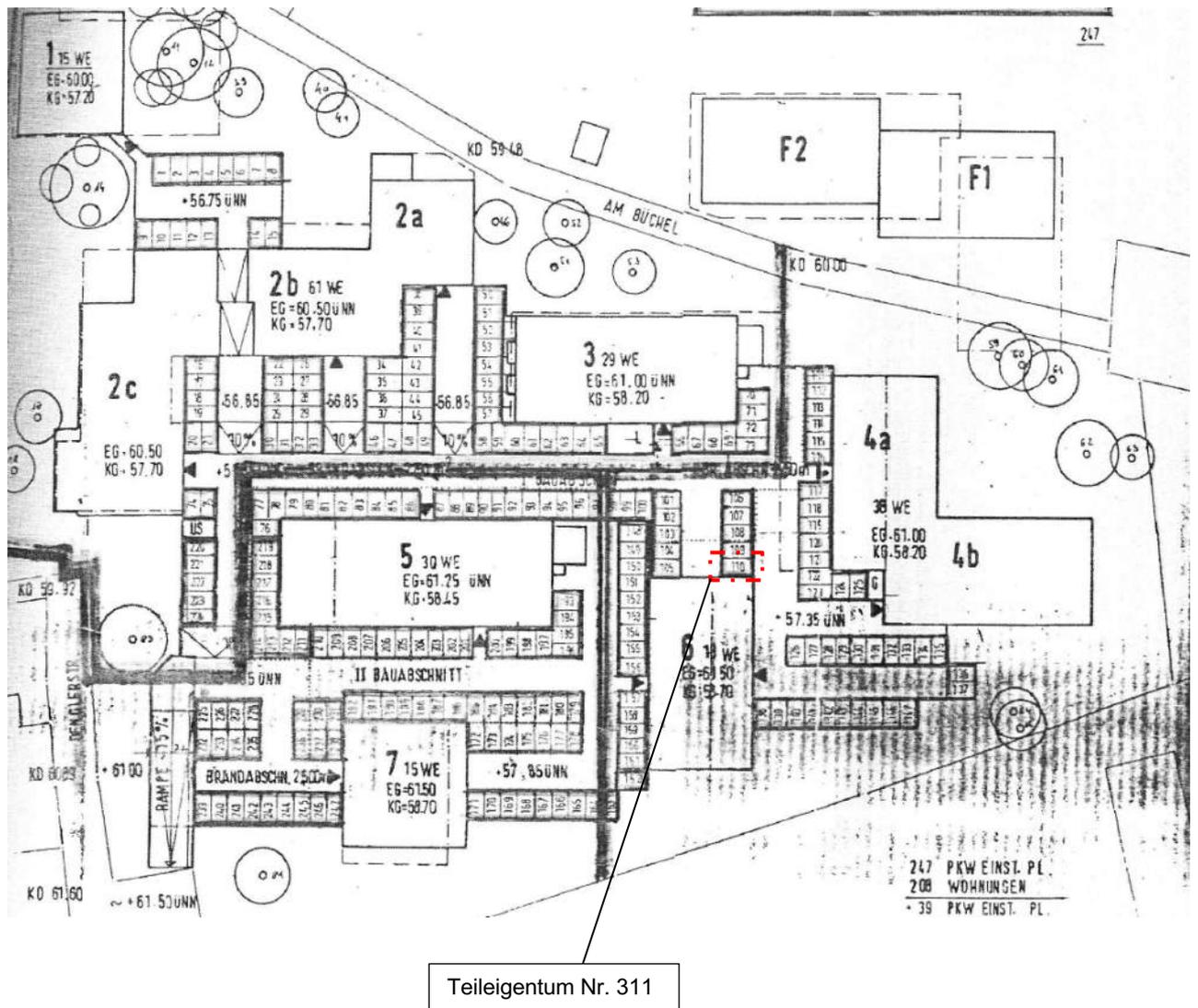
**Übersicht***Ausschnitt nicht maßstäblich!*

### Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 8

### Übersicht Gemeinschaftstiefgarage

Ausschnitt Anlage zur Urkunde Nr. 262/1994 bzw.  
Ausschnitt Genehmigungsplan vom 01.06.1989, Tiefgarage, Plan Nr. 2.00



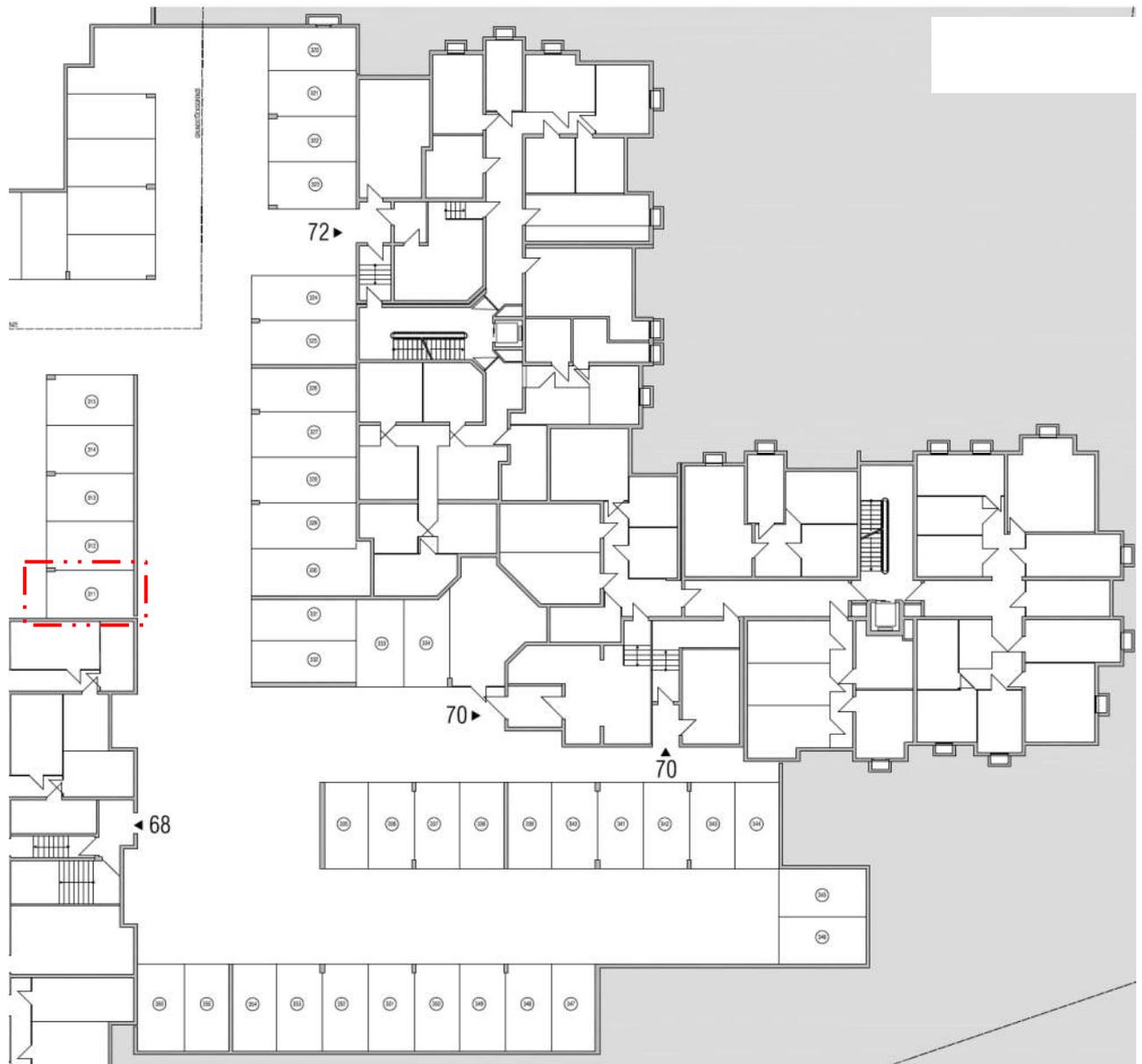
Ausschnitt nicht maßstäblich!

# Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 8

## Grundriss Tiefgaragengeschoß

### Teileigentum Nr. 311



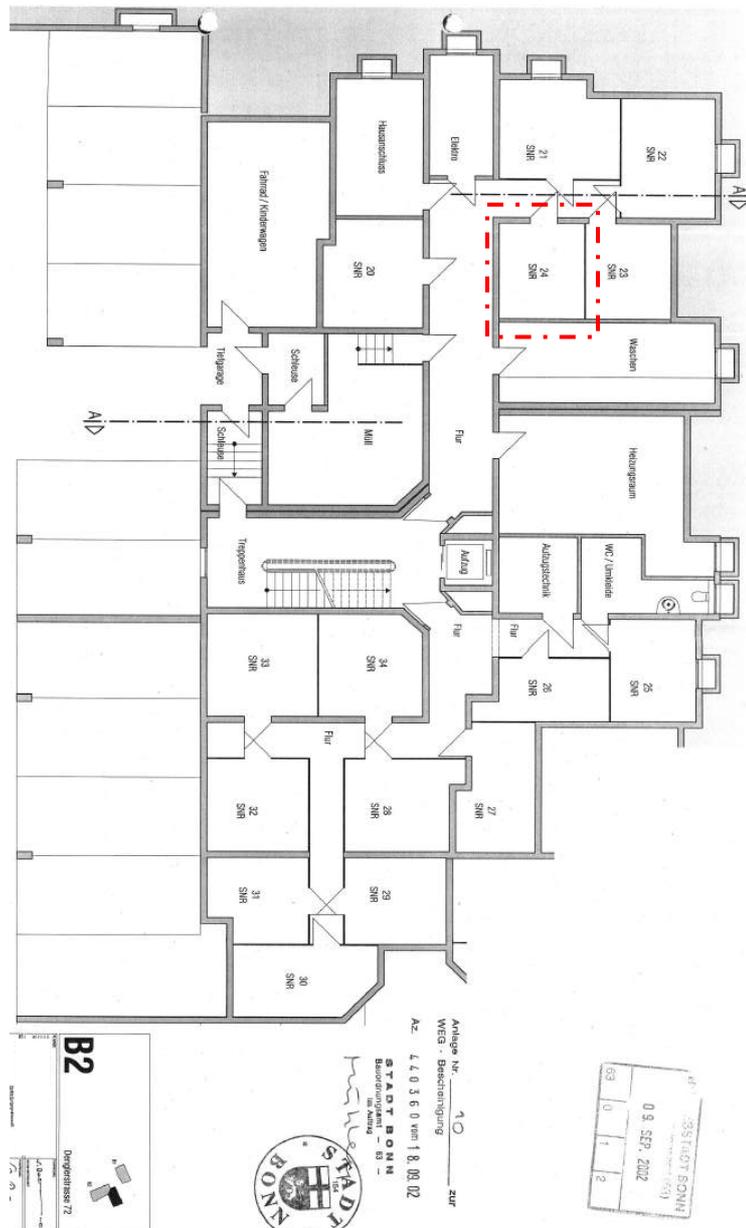
*Ausschnitt nicht maßstäblich!*

# Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 8

## Grundriss Kellergeschoss

### Wohnungseigentum Nr. 203, SNR 24



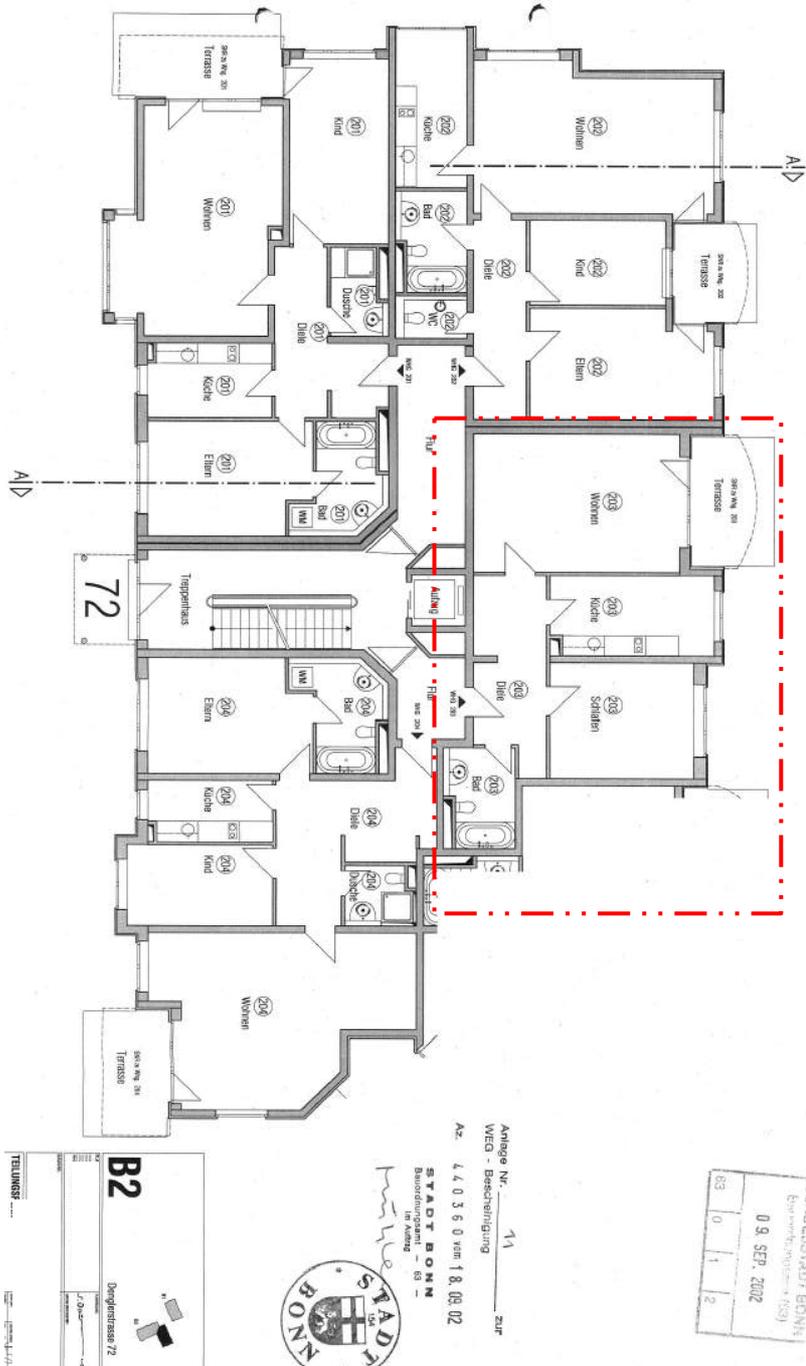
Ausschnitt nicht maßstäblich!

# Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 8

## Grundriss Erdgeschoss

### Wohnungseigentum Nr. 203



Ausschnitt nicht maßstäblich!

# Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 7 von 8

## Sondernutzungsrechte

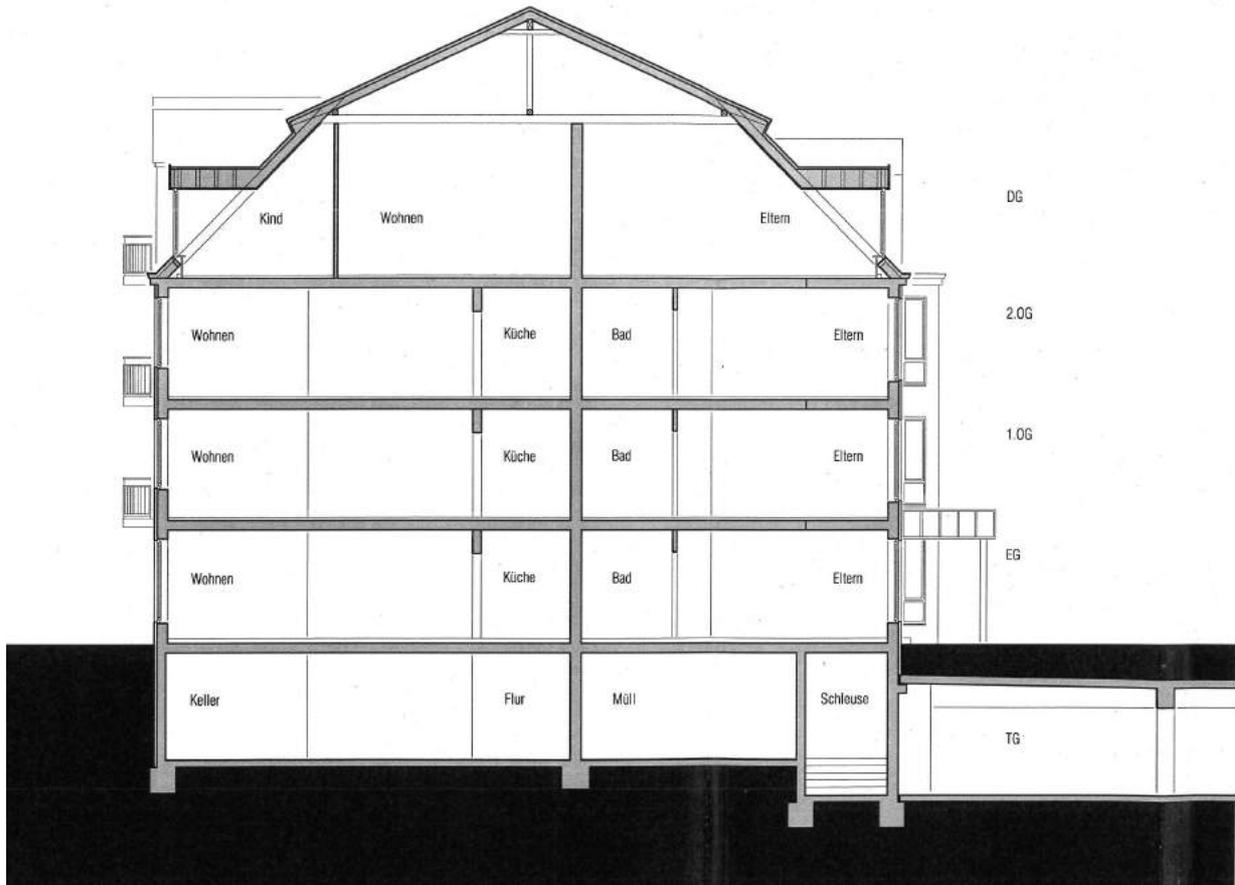
### Denglerstraße 70 und 72



Ausschnitt Teilungsplan, nicht maßstäblich!

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 8 von 8

**Schnitt  
Denglerstraße 70 und 72**

*Ausschnitt Teilungsplan, nicht maßstäblich!*