



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

34 K 22/24

Köln
der
Bearb. Nr. 06.11.2024
AK-24-086

Betroffenes Objekt:

Eigentumswohnung WE Nr. 11 im 1. Obergeschoss links

und

das Sondernutzungsrecht an dem TG-Stellplatz Nr. P 11 im Kellergeschoss

Borngasse 72, 51469 Bergisch Gladbach



Auftraggeber:

Amtsgericht Bergisch Gladbach

Postfach 10 01 51

51401 Bergisch Gladbach

Wertermittlungstichtag: 28.10.2024

Verkehrswert:

Wohnung WE Nr. 11

inkl. Sondernutzungsrecht TG-Stellplatz P 11 280.000,00 €

./. 15 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung

28.000,00 €

252.000,00 €

nach § 194 ff. BauGB

Bei diesem Internetexposé handelt es sich um eine stark gekürzte Version
des Originalgutachtens. Das Originalgutachten kann auf der Geschäfts-
stelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Immobilien Gutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
(Markt- und Beleihungswert-
ermittlung)

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (F)

1. Auftrag und Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag durch das Amtsgericht Bergisch Gladbach vom 02.09.2024 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss 13.06.2024 und 02.09.2024.

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes des Sondereigentum an der Wohnung WE Nr. 11, Borngasse 72, 51469 Bergisch Gladbach, sowie das Sondernutzungsrecht an dem TG-Stellplatz Nr. P 11 im Kellergeschoss.

2. Allgemeines

2.1 Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2 Definition Verkehrswert (= Marktwert)

Nach dem Baugesetzbuch § 194 wird „der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Klartext: Beim Verkehrswert handelt es sich nicht um irgendeinen Rechenwert, sondern um einen Marktwert, der am Immobilienmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungszeitpunkt erzielt werden würde.

Das heißt aber auch, das bei einem Verkauf bzw. Kauf einer Immobilie der sich im Einzelfall ergebene Preis, sich nicht unbedingt mit dem sorgfältig ermittelten Marktwert deckt – da bei einem konkreten Verkauf alle individuellen Gegebenheiten des Geschäfts in den Preis einfließen, insbesondere die jeweiligen Konkurrenzverhältnisse.

„Der Preis einer Sache muss nicht Ihrem Wert entsprechen“ – BGH -Urteil vom 25. Oktober 1967 AZ. VIII ZR 215/66.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung.

2.3 Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung WE Nr. 11 im 1. Obergeschoss links
und
das Sondernutzungsrecht an dem TG-Stellplatz Nr. P 11 im Kellergeschoss
Borngasse 72
51469 Bergisch Gladbach

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Wohnung WE Nr. 11
Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 14.06.2024 / Abdruck 12.09.2024):
Grundbuch von Paffrath, Blatt 4332
Lfd. Nr. 1
Gemarkung von Paffrath, Flur 5
6.000/100.000 Miteigentumsanteil
Flurstück 438 = 2.192,00 m²
Gebäude- und Freifläche, Borngasse 72, 74, 76

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 07.10.2024 wurde das Amtsgericht Bergisch Gladbach und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.

Der Ortstermin fand am 28.10.2024 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt. Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich, es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom 28.10.2024 wurde der Eigentümer aufgefordert sich kurzfristig mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen, dies erfolgte nicht.

Es erfolgt hier eine Bewertung auf Basis der Außenbesichtigung v. 28.10.2024.

2.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

28.10.2024

2.6 Grundlagen der Wertermittlung

- Gesetze und Verordnungen für die Wertermittlung in der jeweils zum Wertermittlungstichtag bzw. zum jeweiligen Wertermittlungsverfahren modellkonformen Fassung.
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
 - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
 - Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)
- Marktberichte und Datensammlungen
 - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses
 - Immobilienpreisspiegel des IVD – Immobilienverband Deutschland
 - Mietspiegel
- Auskünfte und Akteneinsicht im für die Wertermittlung notwendigen Umfang bei den örtlichen Ämtern und Behörden.
- Unterlagen der WEG-Verwaltung

2.7 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Gegebenheiten

2.7.1 Eintragungen im Grundbuch

Eintragungen in Abtl. II des Grundbuches.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 022/2024). Eintragen am 14.06.2024.

Die Eintragung beeinflusst den Verkehrswert nicht.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach telefonischer Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach v. 14.10.2024) liegt für das Bewertungsobjekt keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vor.

2.7.3 Planungsrecht / Baurecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der realisierten Bebauung und der ggf. vorliegenden Bauzeichnungen, Beschreibungen und Berechnungen durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen mit den vorliegenden Unterlagen wurde nicht im Detail überprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen wird vorausgesetzt.

2.7.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 14.10.2024) sind die Erschließungsbeiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand nicht endgültig abgerechnet.

Über Zeitpunkt und Höhe der zukünftigen Beitragsforderungen kann derzeit keine Angaben gemacht werden.

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 14.10.2024) ist der Kanalanschlussbeitrag ist endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich leerstehend (Information eines Hausmitbewohners)

Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 18.10.2024) liegt keine Wohnungsbindung vor.

Betriebskosten 2024:

Hausgeld	222,00 €/Mo (ohne Heizung)
Rücklagen	<u>200,00 €/Mo</u>
	422,00 €/Mo

Rücklagenkonto nach Angabe WEG-Verwaltung v. 04.11.24:

rd. 50.000,00 € / 3.000,00 € (Anteil WE 11)

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Rheinisch-Bergischer Kreis vom 21.10.2024) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis v. 07.12.2015 hat vorgelegen.

Endenergiebedarf	138,4 kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf	171,1 kWh/(m²a)

2.8 Vorbemerkung

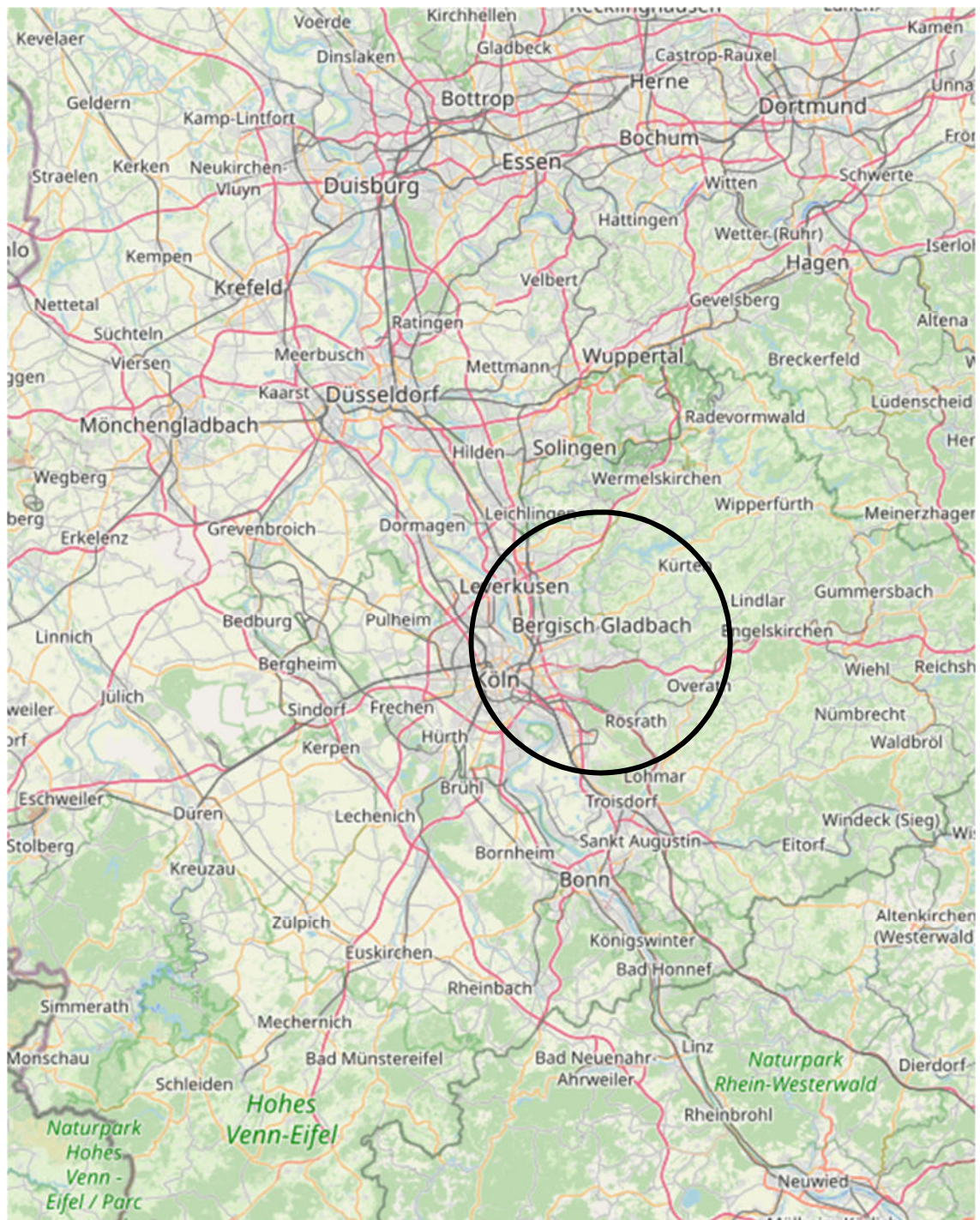
Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen – eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden – soweit möglich – mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum- und Gebäudemaße genommen.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Angaben beziehen sich auf die dominierende Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zu verdeckten Konstruktionen, zu nicht erkennbaren und verdeckten Mängeln, zu sonstigen nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten (z.B. Altlasten) u.a. aufgrund unvollständiger bzw. vorenthaltener Informationen können keine wertbeurteilenden Erklärungen abgegeben werden. Die Angaben dazu beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen unter Haftungsausschluss. Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall – und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

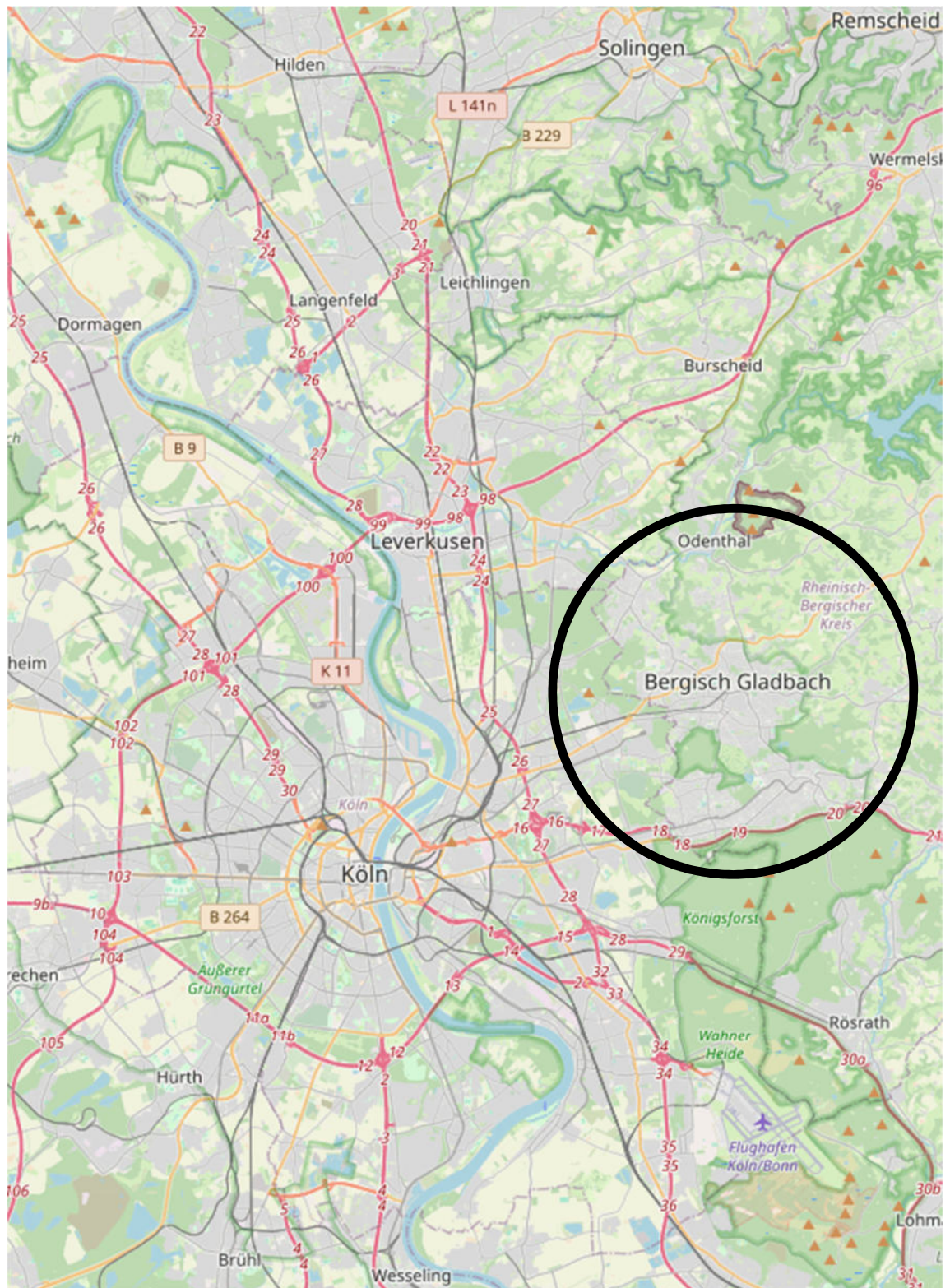
Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus der Energiesparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstungsspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstungsspflichten, als auch die bei Neubau, Umbau, Erweiterung und Sanierung einzuhaltenden Standards. Es wird unterstellt, dass hinsichtlich Instandhaltung und Modernisierung die Vorgaben der EnEV eingehalten werden und die daraus entstehenden Kosten somit mit dem Instandhaltungskostenansatz abgedeckt sind. Die baurechtliche Genehmigung der baulichen Anlagen wird hier unterstellt.

2.9 Planunterlagen

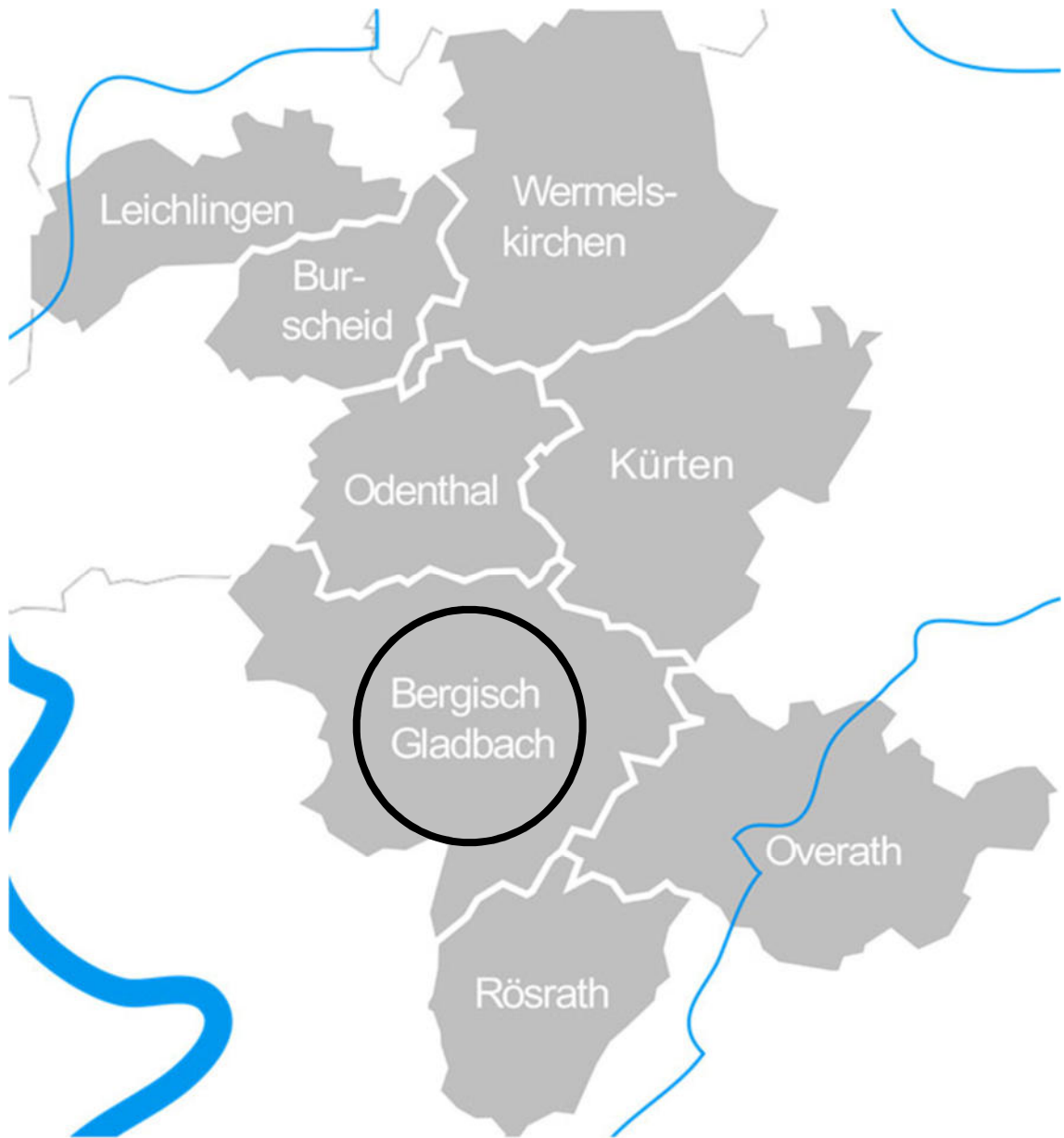
2.9.1 Übersichtsplan – überregional



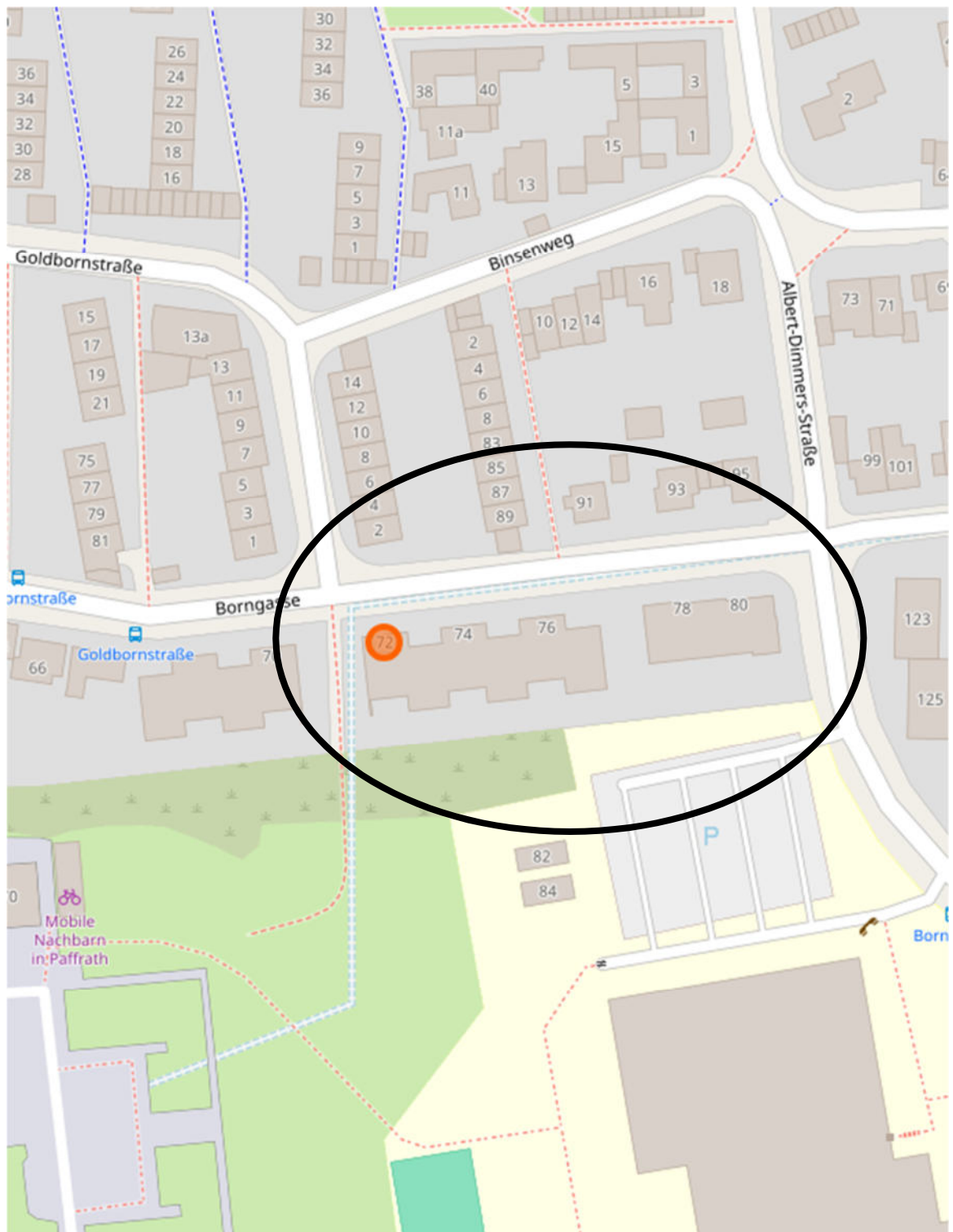
2.9.3 Übersichtsplan – regional



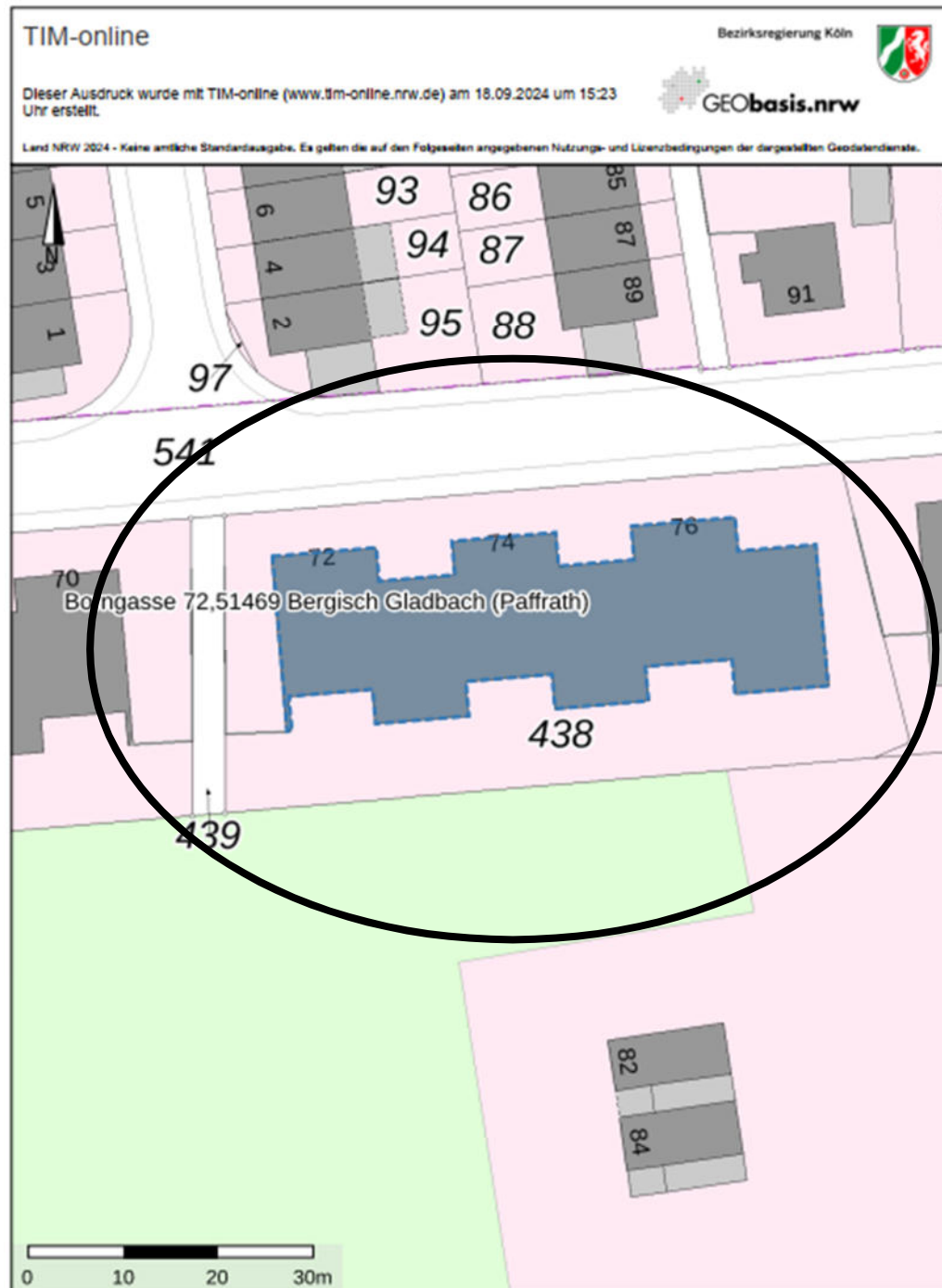
2.9.4 Übersichtsplan Rheinisch-Bergischer Kreis



2.9.5 Auszug aus dem Stadtplan von Bergisch Gladbach



2.9.6 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



2.9.7 Auszug Bodenrichtwertkarte

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bergisch Gladbach.

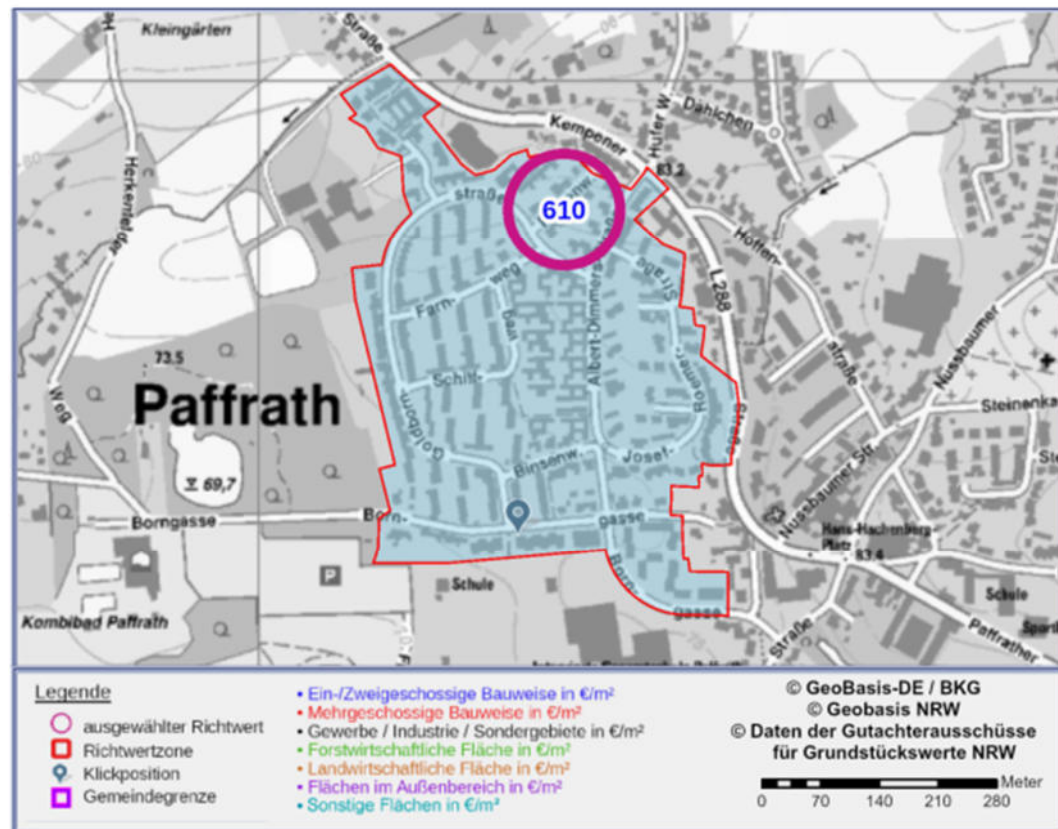


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bergisch Gladbach
Postleitzahl	51469
Gemarkungsname	Paffrath
Gemarkungsnummer	4942
Ortsteil	Paffrath/Nussbaum
Bodenrichtwertnummer	13240
Bodenrichtwert	610 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I
Tiefe	30 m
Breite	15 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	580 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Rispenweg

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Bergisch Gladbach.

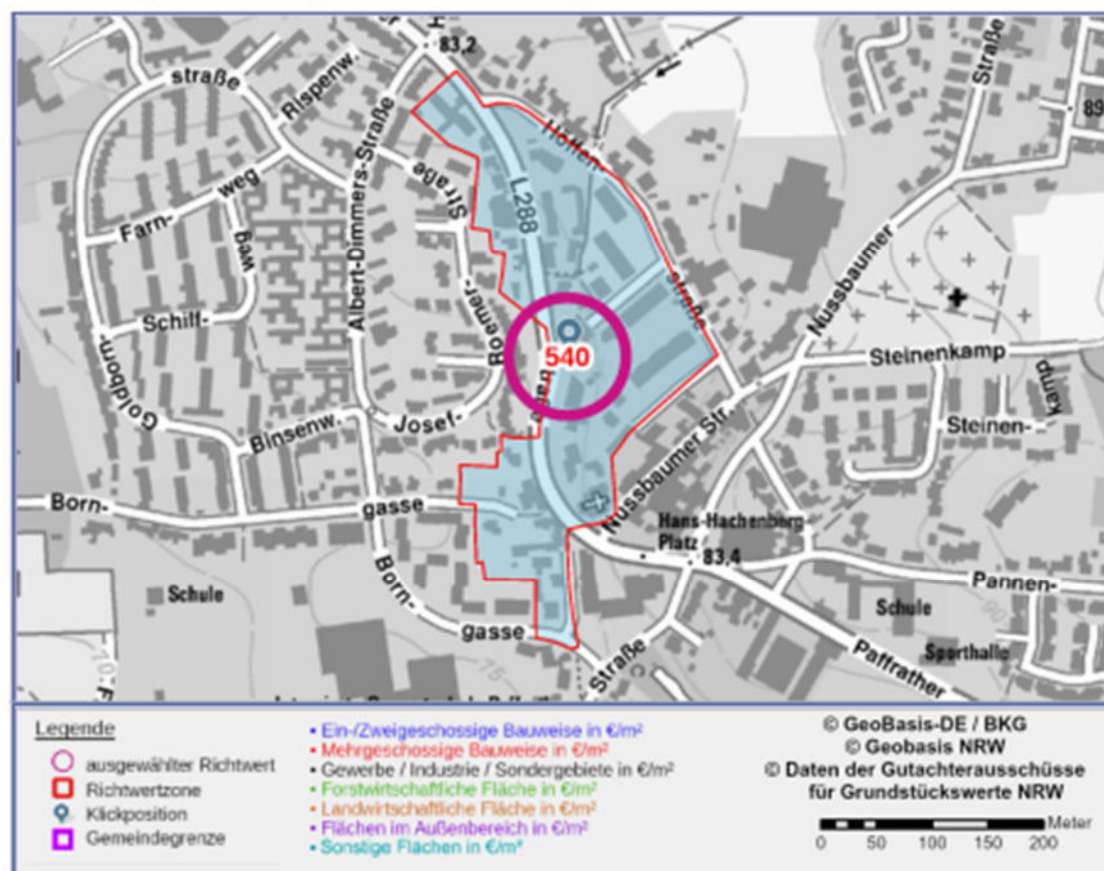


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bergisch Gladbach
Postleitzahl	51469
Gemarkungsname	Paffrath
Gemarkungsnummer	4942
Ortsteil	Paffrath/Nussbaum
Bodenrichtwertnummer	12260
Bodenrichtwert	540 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	II
Geschossflächenzahl	0,8
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Tiefe	35 m
Breite	17 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	510 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Kempenerstr. - Paffrath

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



1) Nordwestansicht / Straße

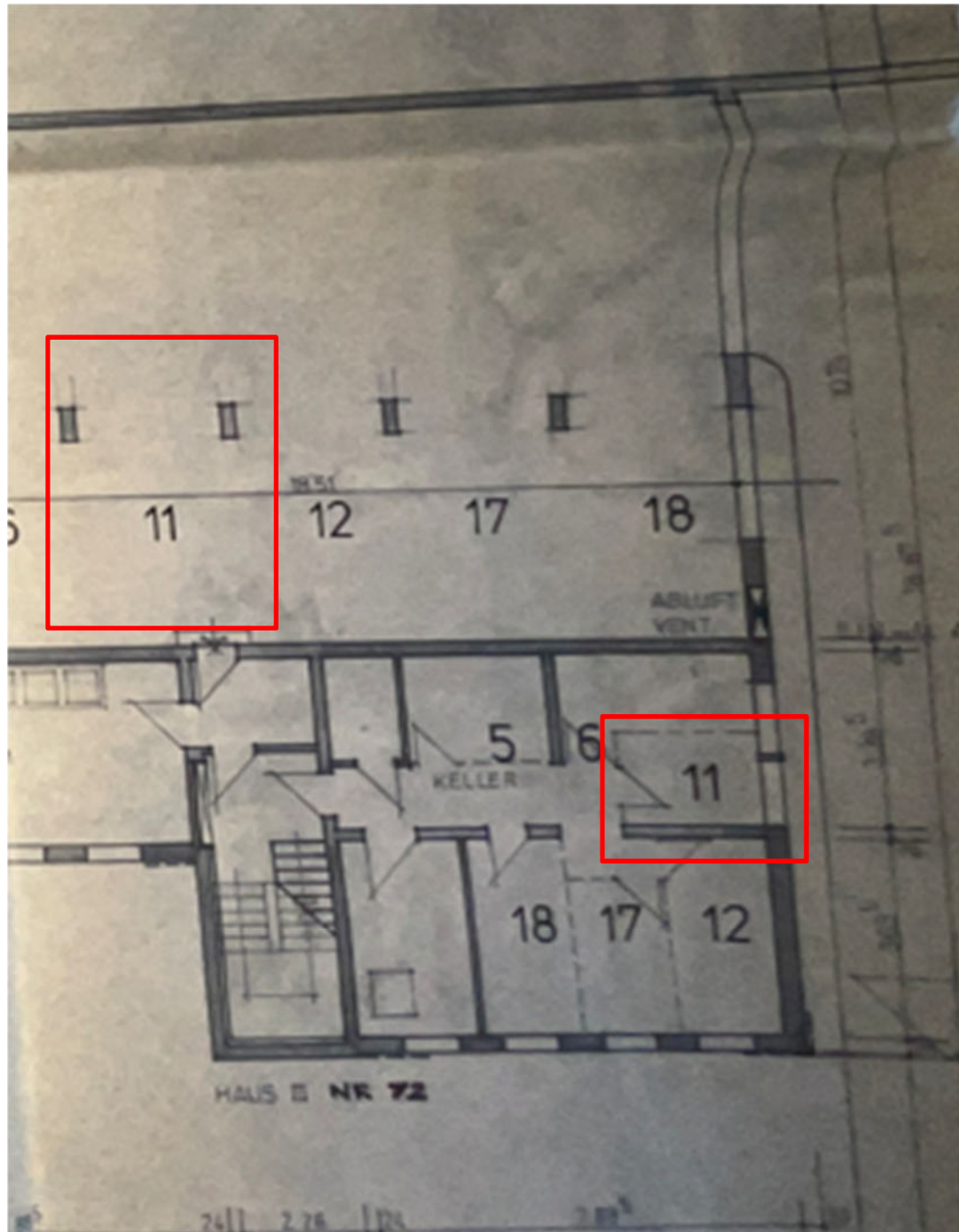


2) Nordostansicht / Straße

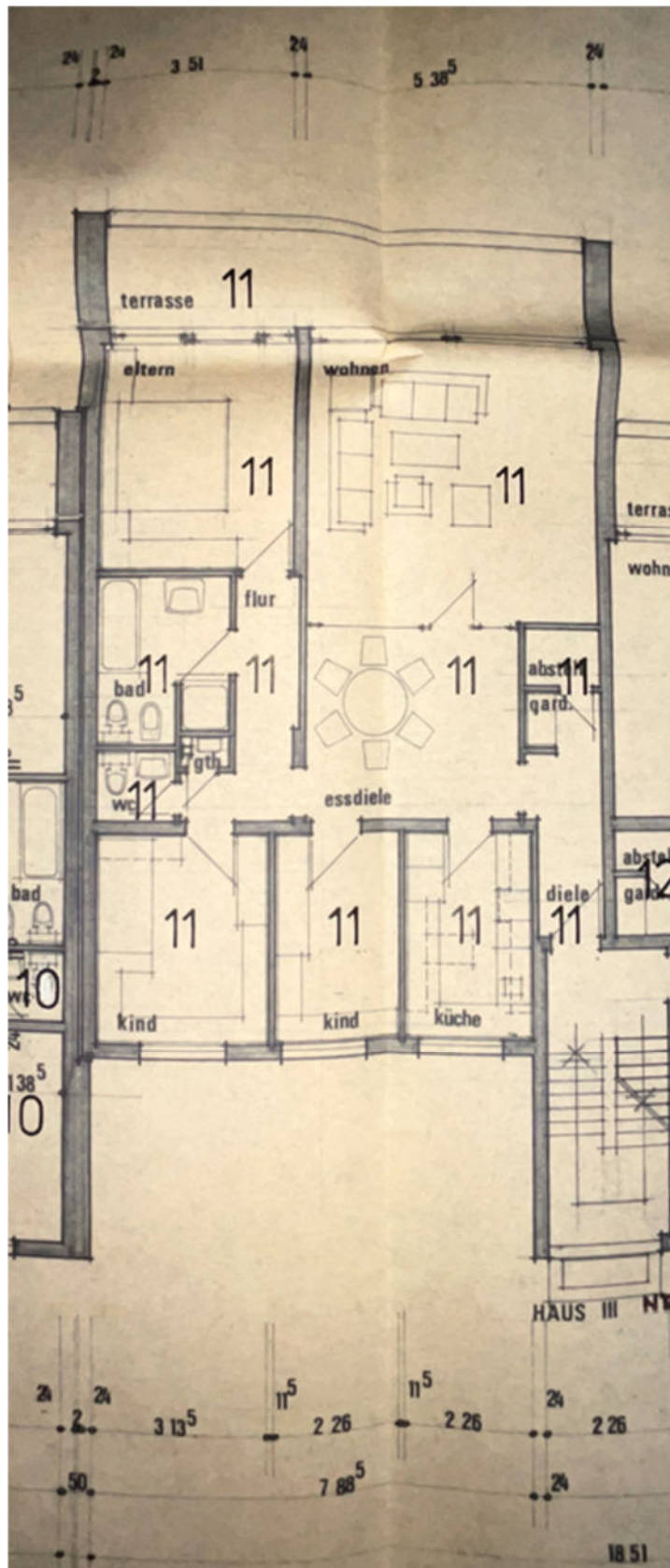
2.11 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

Die Pläne konnten nicht mit Örtlichkeit abgeglichen werden!



Tiefgarage mit TG-Stellplatz 11 und Kellergeschiss mit Abstellraum 11



Grundriss Wohnung Nr. 11

3. Objektbeschreibung

Die Objektbeschreibung erfolgt mit den wesentlichen für die Wertermittlung bedeutenden Merkmalen.

3.1 Makrolage

In der Stadt Bergisch Gladbach, Kreisstadt im Rheinisch-Bergischen-Kreis, südliches Nordrhein-Westfalen, leben ca. 113.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 83 km².

Die Stadt ist in sechs Stadtbezirke und 25 Stadtteile eingeteilt.

Stadtbezirk I mit den Stadtteilen Hand, Katterbach, Nußbaum, Paffrath, Schildgen.

Stadtbezirk II mit den Stadtteilen Gronau, Hebborn, Heidkamp, Stadtmitte.

Stadtbezirk III mit den Stadtteilen Herrenstrunden, Romaney, Sand.

Stadtbezirk IV mit den Stadtteilen Asselborn, Bärbroich, Herkenrath.

Stadtbezirk V mit den Stadtteilen Bensberg, Bockenberg, Kaule, Lückerrath, Moitzfeld.

Stadtbezirk VI mit den Stadtteilen Alt-Refrath, Frankenforst, Kippekausen, Lustheide, Refrath.

Das Wirtschaftsleben von Bergisch Gladbach ist überwiegend mittelständisch geprägt – tlw. überregional bekannt (z.B. Saint-Gobain ISOVER G+H AG, Krüger Instant). Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Paffrath, innerhalb einer geschlossenen Bebauung. Bei der Bebauung handelt es sich um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1970er Jahren, gegenüberliegend zweigeschossige Einfamilienreihenhäuser, rückwärtig angrenzend Grünanlage.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt – Paffrath	fußläufig (ca. 10 min)
Stadtmittelpunkt Bergisch Gladbach	ca. 3,00 km
Stadtmittelpunkt Köln (Neumarkt)	ca. 16,00 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 17,00 km
Autobahnanschlussstelle „A 4“	ca. 8,00 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“	in ca. 30 Autominuten Entfernung.

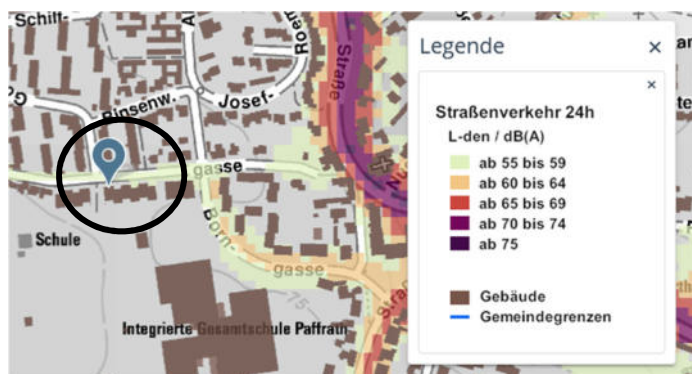
3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an der Straße Borngasse. Erschließung und Zugänglichkeit von der Straße Borngasse aus. Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig, Grundstücksbreite max. ca. 65,00 m, Grundstückstiefe max. ca. 31,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 2.192,00 m². Das Grundstück hat eine Nord-Süd Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Straße Borngasse ist eine ausgebaute öffentliche Straße, asphaltierte Fahrbahn, Gehwege, Straßenbeleuchtung. Parken entlang der Straße eingeschränkt möglich. Hausanschlüsse zum Grundstück (Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon, Kanalisation) vorhanden.

Emissionen / Immissionen

Straßenverkehr



www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de

In geringem Umfang Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungslärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen, Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur für Eigentumswohnungen weitgehend normale Wohnlage in Bergisch- Gladbach ohne besonderes Stadtteilinteresse und Lageakzeptanz.

3.3 Marktverhältnisse, Demographische Entwicklung

Kennzahlen für die Stadt Bergisch Gladbach

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2022) - 35.915
- Arbeitslosenquote (10/2021) - 5,9 %
- Demographische Entwicklung 2012 – 2030
 Stadt Bergisch Gladbach - minus 1,4 %
- (Deutschland im Demographischen Wandel 2030 – Bertelsmann Stiftung)

Trotz der demographischen Entwicklung der Stadt Bergisch Gladbach lässt die Wirtschaftskraft der gesamten Region zumindest mittelfristig einen stabilen Immobilienmarkt erwarten

3.4 Bebauung

3.4.1 Objektart und Baudaten

Unterkellertes, dreigeschossige Mehrfamilienwohnanlage mit Flachdach. Die Anlage Born-
gasse 72 – 76 besteht aus drei Häusern mit einer Gemeinschaftstiefgarage.

Baujahr 1974

Bauschein 18.07.1973 / 28.11.1973

Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 30.10.1973

Teilungserklärung v. 22.11.1973

Teilschlussabnahmeschein v. 11.07.1974

Nach Angabe der WEG-verwaltung wurden die folgenden Modernisierungen durchgeführt:

„In den letzten 20 Jahren wurden teilweise Balkone saniert und innenliegende Fallrohre zur Dach-
entwässerung per Inlinerverfahren eingebaut.

Es werden laufend Instandhaltungen wie Fassadenstrich, Rollladenerneuerungen, Fensterreparatu-
ren bei Bedarf durchgeführt.

Modernisierungen der Wohnung Nr. 11 sind nicht bekannt geworden.

3.4.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente und Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Kellergeschoss vermutlich Stahlbetonwände bzw. Mauerwerkswände.

Obergeschosse Sichtmauerwerk, vermutlich als zweischaliges Mauerwerk mit baualtersklassentypi-
scher Wärmedämmung. Innenseitig verputzt.

Keine ergänzende Wärmedämmung.

Innenwände:

Tragende und nichttragende Wände nach statischen Erfordernissen aus Mauerwerk bzw. Beton,
beidseitig verputzt.

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Flachdachkonstruktion als Stahlbetondecke vermutlich mit Wärmedämmung und bituminöser Abdichtung.

Fassaden:

Weißer Sichtmauerwerkfassaden mit weißen Fenstern.

Weitgehend normale baualterstypische Großsiedlungswohnhausgestaltung.

(II) Tiefgarage

Tiefgarage in Stahlbetonbauweise, vermutlich mit bituminöser Abdichtung. Rolltor.

3.4.3 Ausbau/Ausstattung:

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Wohnung WE 11

Wand- und Deckenbehandlung:

Keine Angaben.

Fenster:

Holzfenster.

Türen:

Keine Angaben.

Fußböden:

Keine Angaben.

Sanitärinstallation:

Keine Angaben.

Elektroinstallation:

Keine Angaben.

Heizungsart:

Vermutlich Gasetagenheizung.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine Angaben.

Gemeinschaftseigentum:

Hauseingangstür als Aluelement mit Isolierverglasung.

3.4.4 Ausstattungsqualifikation

Die Ausstattung des Bewertungsobjektes entspricht vermutlich weitgehend dem durchschnittlichen, zweckmäßigen Qualitätsstandard der Baualtersklasse.

3.4.5 Außenanlagen

Zuwegung und Zufahrt mit Waschbetonplatten bzw. Betonsteinpflaster. Vorgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen.

3.4.6 Alter, Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Für die Wertermittlung ist das Baualter, die Gesamtnutzungsdauer (Anlage 1 ImmoWertV) und die Restnutzungsdauer festzulegen.

	Baujahr	Alter:	Gesamtnutzungsdauer
(I) Wohnhaus	1974	50 Jahre	80 Jahre

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes konnte nicht durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung des Gesamteindrucks des Bewertungsobjektes (Gemeinschaftseigentums) ist es hier sachgerecht, im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Restnutzungsdauer von rd. 35 Jahren zu berücksichtigen.

Restnutzungsdauer bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung des gesamten Bewertungsobjektes sachverständig geschätzt:

(I) Wohnhaus 35 Jahre (wertrelevantes Baujahr 1979)

3.4.7 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Die Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen und an Hand der Planunterlagen plausibilisiert.
Die Berechnung wird modifiziert, Berücksichtigung der Balkonfläche mit 25 %.

I. Obergeschoß links:		
Wohnen:	$4,775 \times 5,635 \times 0,97$	= 26,10 qm
Schlafen:	$4,91 \times 3,26 \times 0,97$	= 15,53 qm
Kind:	$3,635 \times 3,26 \times 0,97$	= 11,50 qm
Kind:	$3,635 \times 2,135 \times 0,97$	= 7,53 qm
Küche:	$3,635 \times 2,135 \times 0,97$	= 7,53 qm
Baden:	$3,51 \times 3,625 \times 0,97$	= 12,34 qm
Flur:	$2,01 \times 2,885 \times 0,97$	= 5,63 qm
Bd:	$3,385 \times 1,01 \times 0,97$	= 3,32 qm
W:	$(2,385 \times 2,135 - 0,75) \times 0,97$	= 4,58 qm
Abstell:	$(0,885 \times 2,135 + 0,635 \times 0,50) \times 0,97$	= 2,14 qm
Terrasse:	$2,01 \times 0,625 \times 0,97$	= 1,22 qm
	$9,135 \times 2,26 \times 0,97 \times 1/2$	= 10,03 qm
		<u>107,44 qm</u>
		107,00 qm

Summe Wohnfläche WE 11 rd. 102,00 m²

=====

In der Teilungserklärung ist eine Wohnfläche von 111,00 m² berücksichtigt. Diese konnte an Hand der Planunterlagen nicht nachvollzogen werden.

3.5 Beschaffenheit

Soweit aufgrund der für Bewertungszwecke durchgeführten Ortsbesichtigung – hier nur Außenbesichtigung – beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem für das Baualter in einem normalen, baualterstypischen Bau- und Instandhaltungszustand. Die objekttypische Wertminderung durch Alterung und Abnutzung werden durch die Alterswertminderung ausreichend berücksichtigt, darüberhinausgehende Kosten zur Beseitigung von Bauschäden / Baumängel sowie Reparatur- und Instandhaltungsschäden (zur Substanzerhaltung, keine Modernisierungsmaßnahmen) werden besonders berücksichtigt durch Pauschalabzug. Die Höhe des Marktabchlages ist nicht identisch mit dem Investitionsbedarf, er dient lediglich der Angleichung an den Wert in altersgemäßen Normalzustand, unter Beachtung einer marktüblichen Akzeptanz. Dieser Betrag ist nicht rechnerisch ermittelt, sondern stellt als Minderungsbetrag einen reinen Schätzwert dar. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den, im Falle einer Instandsetzung bzw. Vollsanierung, tatsächlich anfallenden Kosten.

Baumängel / Bauschäden

Wohnungseigentum

- Keine im Rahmen der Ortsbesichtigung – hier ohne Innenbesichtigung – erkennbaren Baumängel bzw. Bauschäden für den Stichtag.

Gemeinschaftseigentum:

- Keine im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbaren Baumängel bzw. Bauschäden für den Stichtag.

3.5.1 Marktabschlag wegen Baumängel und Bauschäden

Geschätzter Marktabschlag: Baumängel / Bauschäden - pauschal - = 0,00 €

3.6 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Vierzimmerwohnung im 1. Obergeschoss des Hauses Borngasse 72.

Das Bewertungsobjekt wurde 1974 als unterkellertes, viergeschossige Mehrfamilienwohnanlage mit Flachdach errichtet. Die Eigentumswohnanlage Borngasse 72 – 76 besteht aus 18 Wohneinheiten und einer Gemeinschaftstiefgarage in drei Häusern, mittlere Objektgröße.

Wohnung WE Nr. 11

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss hat eine Wohnfläche von rd. 102,00 m². Vierzimmerwohnung mit Diele, Küche, Bad, Gäste-WC und Balkon. Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen Nutzungsansprüchen. Die Raumgrößen, Raumhöhen und Belichtung / Belüftung sind weitgehend normal. Bad und Gäste-WC innenliegend. Der Wohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz P11.

3.7 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung zu sehen.

Die Marktchancen und Vermarktungsmöglichkeiten (Verkauf/Vermietung) sind gegeben.

Vor dem Hintergrund der zum Stichtag globalen Unsicherheiten (Ukrainekrieg) und dem weiterhin hohen Zinsniveaus ist eine deutliche Kaufzurückhaltung der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

Eine kurzfristige Vermarktungsdauer ist nicht zu erwarten.