



Andreas Kötter
Dipl. Ing. Architekt

Blumenthalstraße 23
50670 Köln

Niederlassung Osnabrück
Rheiner Landstraße 195 a
49078 Osnabrück

INTERNETEXPOSÉ ZUM VERKEHRSWERTGUTACHTEN

034 K 034/23

Köln
der

19.09.2024

Bearb. Nr.

AK-24-026 / 1. Aktualisierung

Betroffenes Objekt:

Eigentumswohnung WE Nr. 47 im Erdgeschoss Mitte
und
das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz A 22
Reginharstraße 32
51429 Bergisch Gladbach



Auftraggeber:

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Postfach 10 01 51
51401 Bergisch Gladbach

Wertermittlungsstichtag: 07.05.2024

Verkehrswert:

Wohnung WE Nr. 47

inkl. Sondernutzungsrecht Stellplatz A 22 125.000,00 €

./. 10 % Sicherheitsabschlag wegen

fehlender Innenbesichtigung 13.000,00 €

112.000,00 €

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 08.03.2024 zur schriftlichen Gutachtenerstattung lt. Beschluss 25.07.2023.

Das Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes des Sondereigentums Wohnung WE Nr. 47, Reginharstraße 32, 51429 Bergisch Gladbach.

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 Bewertungsubjekt

Eigentumswohnung WE Nr. 47 im Erdgeschoss Mitte
Reginharstraße 32
51429 Bergisch Gladbach
und
das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz A 22

2.3.1 Katasterbezeichnung und Grundbuchbezeichnung

Wohnung WE Nr. 47
Lt. Auszug aus dem Grundbuch (Letzte Änderung 26.07.2023 / Abdruck 12.03.2024):
Grundbuch von Bensberg-Honschaft, Blatt 1244
Gemarkung von Bensberg-Honschaft, Flur 2
Lfd. Nr. 1
57/1.000 Miteigentumsanteil
Flurstück 1111 = 4.609,00 m²
Hof- und Gebäudefläche, Reginharstraße 30-34

2.4 Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 10.04.2024 wurde das Amtsgericht Bergisch Gladbach und die Beteiligten vom Ortstermin in Kenntnis gesetzt.
Der Ortstermin fand am 07.05.2024 / 18.09.2024 durch den unterzeichnenden Sachverständigen statt. Das Bewertungsobjekt war nicht zugänglich, es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden.

2.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

07.05.2024

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. 1 zu 1

Amtsgericht Bergisch Gladbach Grundbuch von Bensberg-Honschaft Blatt 1244 Abteilung II		
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, sowie Verlegungsrecht von Versorgungs- und Abwasserleitungen) für den jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Bensberg-Honschaft Blatt 0939 eingetragenen Parzelle Flur 2 Flurstück 935.
2	1	Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht eines Kinderspielflurplatzes) für die jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Bensberg-Honschaft Blatt 0939 eingetragenen Parzelle Flur 2 Flurstück 935.
3	1	Grunddienstbarkeit (Begehungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Bensberg-Honschaft Blatt 0939 eingetragenen Parzelle Flur 2 Flurstück 935.
4	1	Grunddienstbarkeit des Inhalts, daß die jeweiligen Eigentümer der Parzelle Gemarkung Bensberg-Honschaft Blatt 0939 Flur 2 Flurstück 935 befugt sind zu verlangen, daß die jeweiligen Eigentümer der auf der belasteten Parzelle befindlichen Eigentumswohnungen ihre Zentralheizungen an die Heizungszentrale anschließen, die sich im XVII. Obergeschoß des in dem Plan mit der schwarz umrandeten Ziffer 3 eingezeichneten Hauses befindet und die Heizwärme für immer aus dieser Heizungszentrale zu entnehmen, sowie die anteiligen Kosten für den Betrieb und die Unterhaltung der Heizung mit zu tragen.
5	1	Grunddienstbarkeit (Beteiligungsrecht an Betriebs- und Unterhaltungskosten des Gesundheitszentrums) für die jeweiligen Eigentümer der im Grundbuch von Bensberg-Honschaft Blatt 0939 eingetragenen Parzelle Flur 2 Flurstück 935.
6	1	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller Art) für die jeweiligen Eigentümer der in den Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern von Bensberg-Honschaft Blatt 1101 bis Blatt 1197 eingetragenen Miteigentumsanteile an der Parzelle Flur 2 Nr. 1038, verbunden mit dem dort eingetragenen Sondereigentum. Zu lfd. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6: Mit Bezug auf die Bewilligung vom 23. Mai 1973 im gleichen Rang untereinander eingetragen am 26. Juli 1973 in Blatt 0615 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blatt 1199-1314) übertragen am 27. Juli 1973.

10	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 034 K 034/2023). Eingetragen am 26.07.2023. Hungenberg
----	---	--

Die Eintragungen beeinflussen den Verkehrswert nicht.

2.7.2 Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Nach telefonischer Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach v. 20.03.2024) 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 telefonischer Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 20.03.2024 / 25.03.2024 sind die grundstücksbezogenen Beiträge für das Bewertungsobjekt für den jetzigen Ausbauzustand endgültig abgerechnet.

2.7.5 Mieterträge / Mietverträge / Ertragsverhältnisse

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich eigengenutzt. Erträge aus Vermietung sind nicht bekannt geworden.

Nach telefonischer Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 20.03.2024) liegt keine öffentliche Förderung vor.

Betriebskosten ab 01.01.2024:

Hausgeld	324,92 €/Mo
Rücklagen	71,25 €/Mo
Rücklagen Stellplatz	<u>3,83 €/Mo</u>
	400,00 €/Mo

Rücklagen zum 31.12.2022

rd. 453.000,00 € / 3.068,00 € (Anteil WE 47)

2.7.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Nach Amtsauskunft (Stadt Bergisch Gladbach vom 21.03.2024) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

2.7.7 Energieausweis

Ein Energieausweis v. 18.11.2013 hat vorgelegen.

Endenergieverbrauch 84,7 KWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch 93,2 KWh/(m²a)

2.8 Vorbemerkung

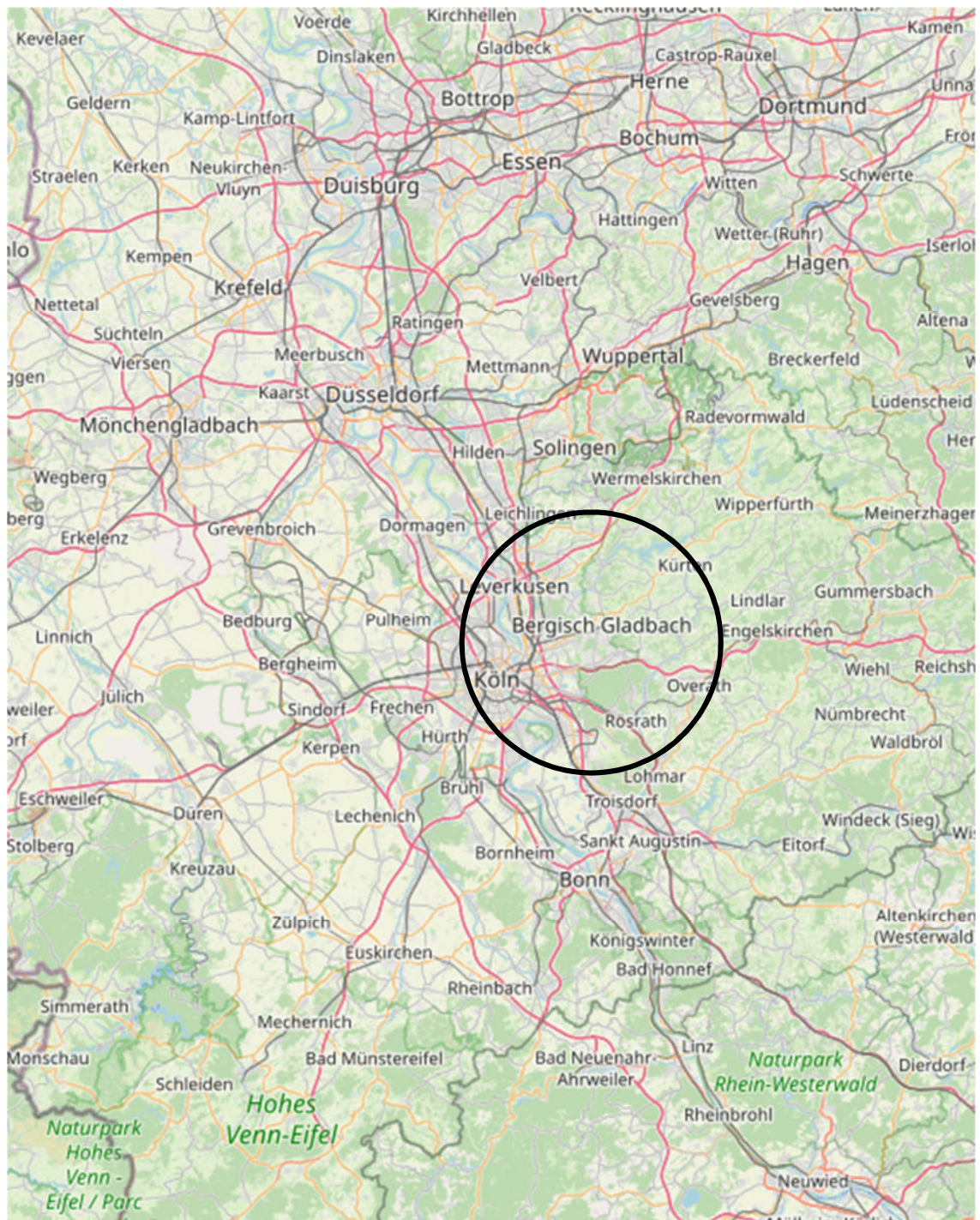
Bei dem Ortstermin wurde das Bewertungsobjekt in Augenschein genommen – eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die vorhandenen Unterlagen wurden mit den örtlichen Gegebenheiten stichprobenhaft auf ausreichende Übereinstimmung mit den Bauplänen verglichen. Es wurden keine Raum- und Gebäudemaße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

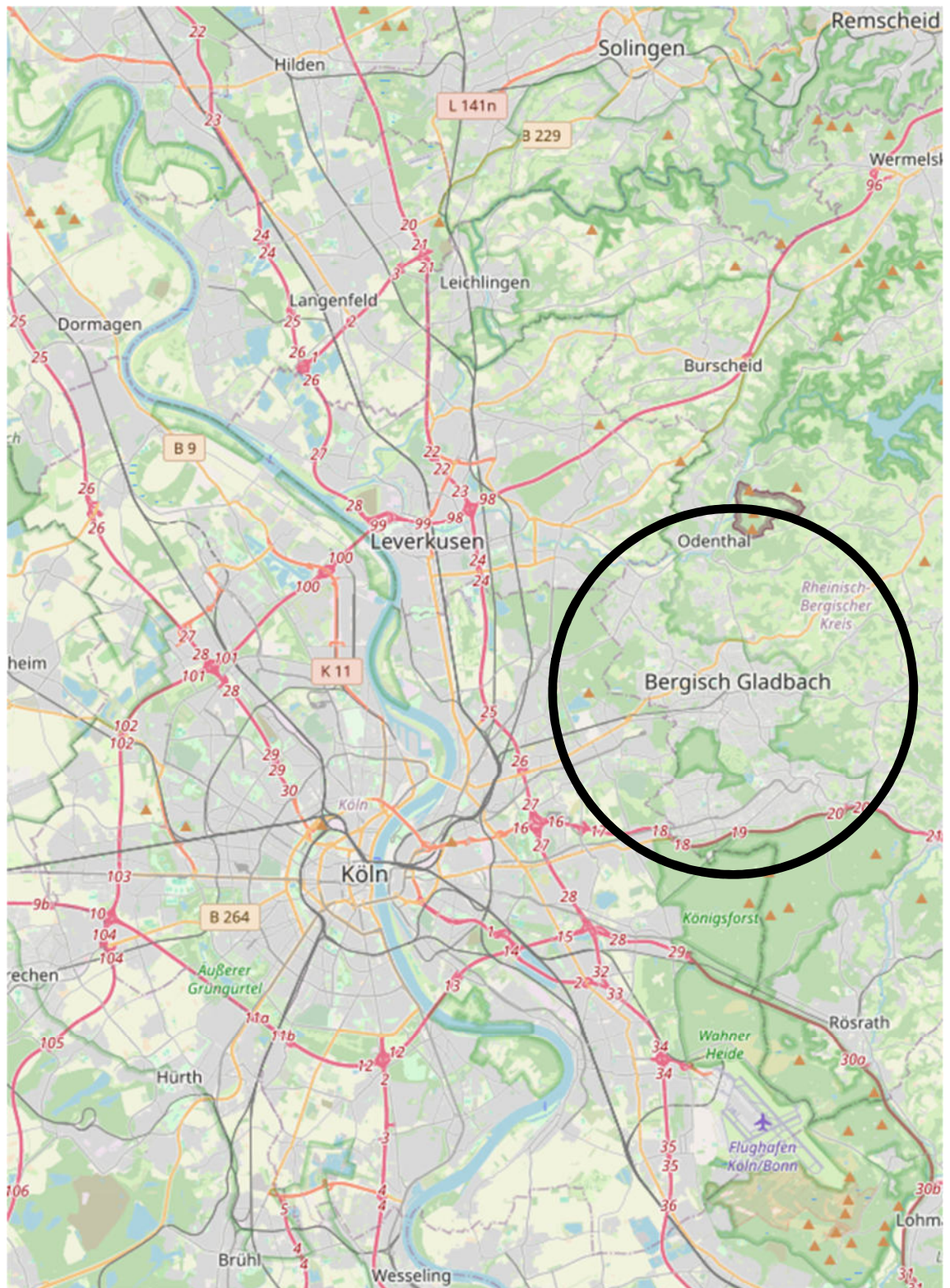
Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierzu wären besondere Fach – und Sachkenntnisse, sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich. Dies aber sprengt den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung. Es wurden keine Prüfungen hinsichtlich Anforderungen der möglicherweise aus der Energiesparverordnung (EnEV) resultierenden Nachrüstungspflichten vorgenommen. Dies betrifft sowohl die aus der EnEV resultierenden Nachrüstungspflichten, 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



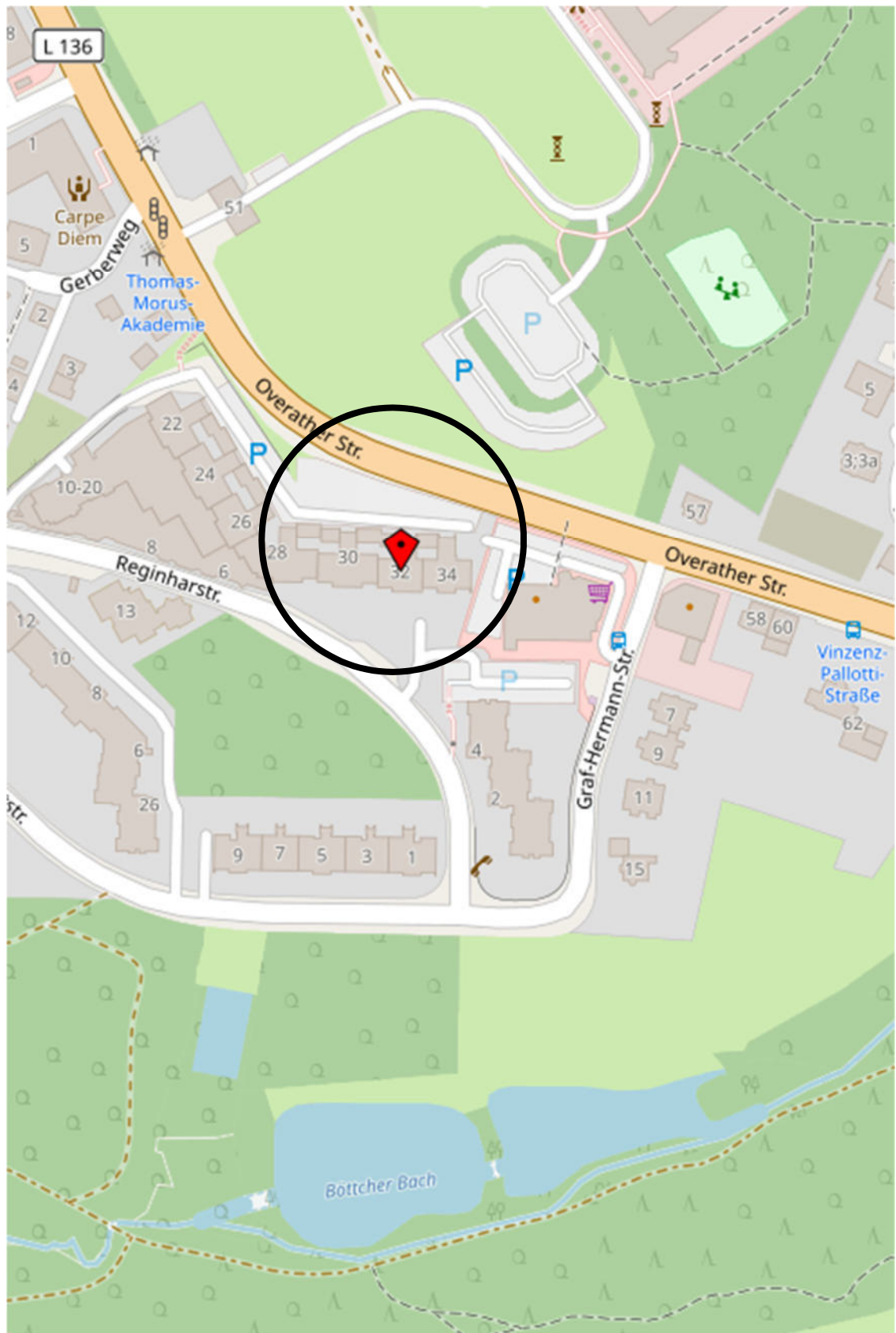
2.9.3 Übersichtsplan – regional



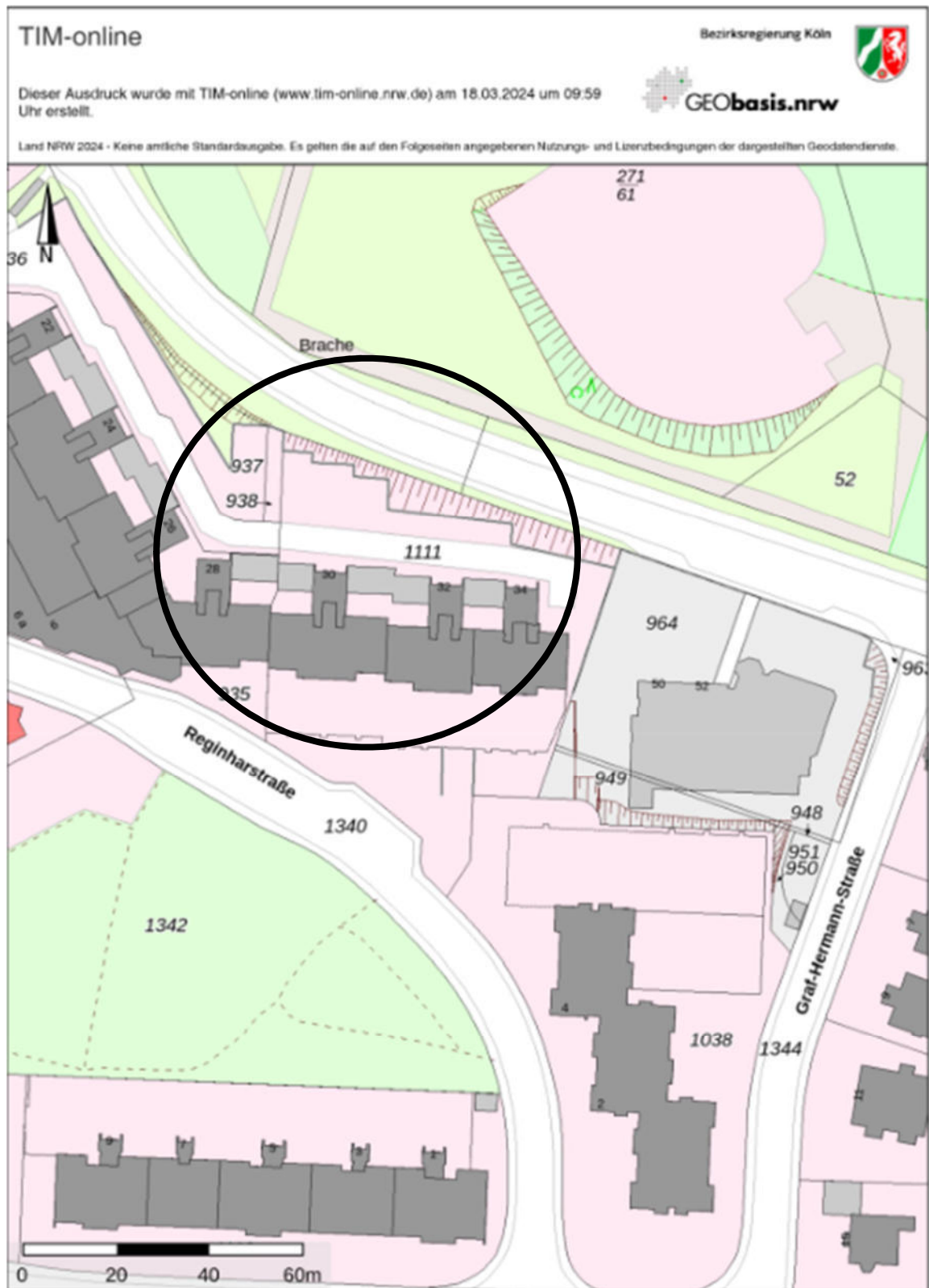
2.9.4 Übersichtsplan Rheinisch-Bergischer Kreis



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.

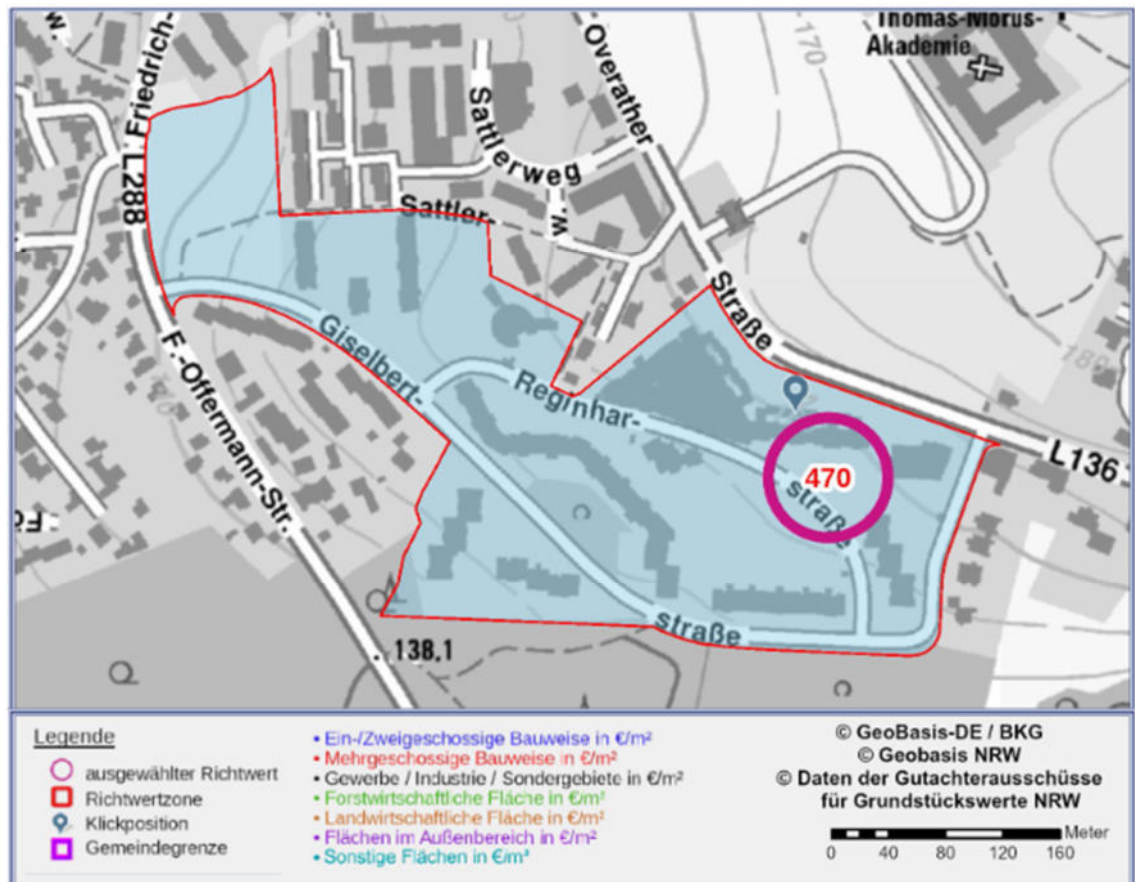


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Bergisch Gladbach
Postleitzahl	51429
Gemarkungsname	Bensberg-Freiheit
Gemarkungsnummer	4903
Ortsteil	Bensberg
Bodenrichtwertnummer	13180
Bodenrichtwert	470 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	IV-XV
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	450 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Reginharstr.

Tabelle 1: Richtwertdetails

2.10 Fotos



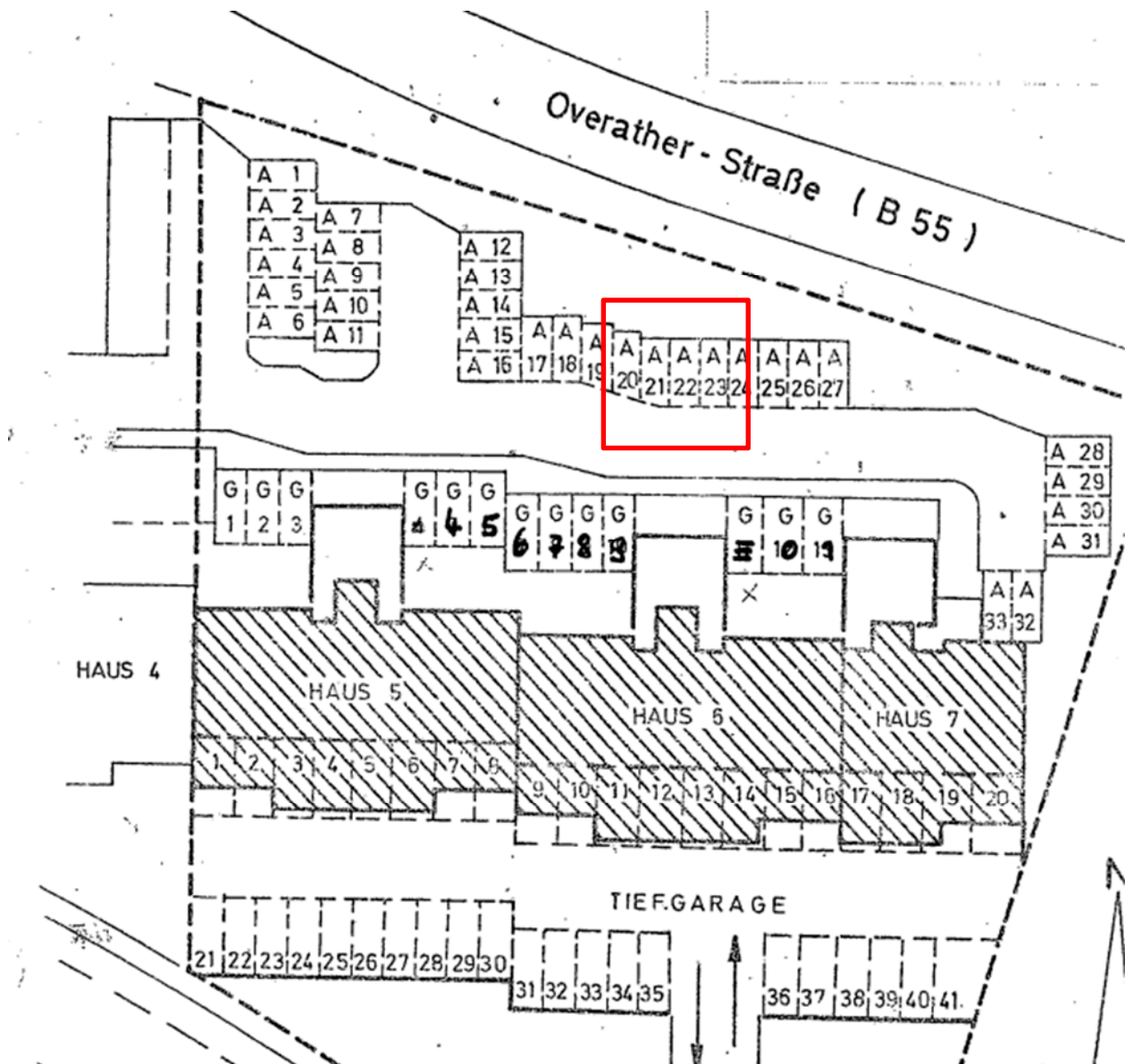
1) Nordansicht



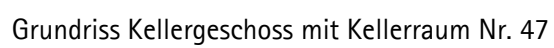
2) Nordostansicht

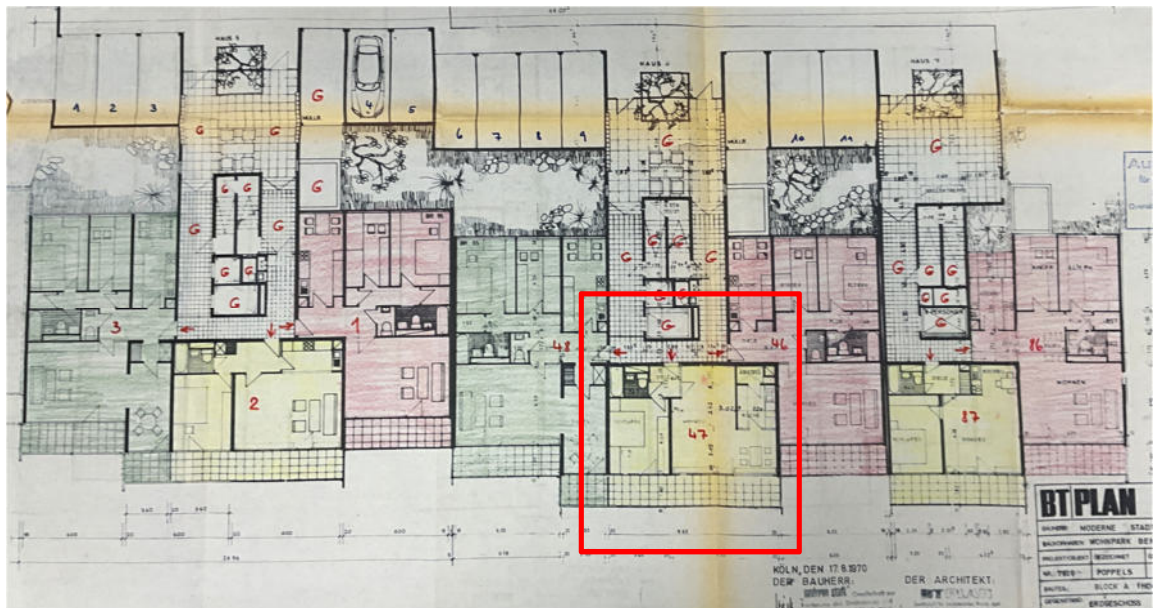
2.11 Baupläne

(ohne Detail- und Maßstabsgenauigkeit)

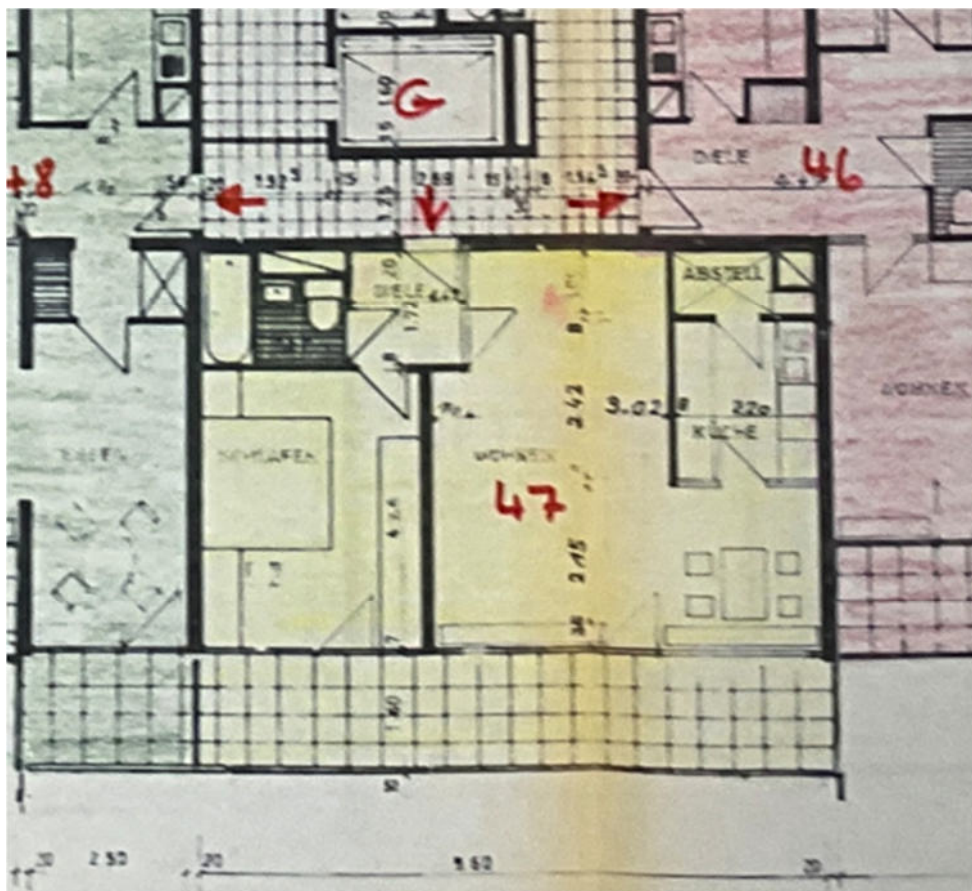


Außenanlageplan mit Stellplatz A 22





Grundriss Erdgeschoss mit Wohnung Nr. 47



Grundriss Wohnung Nr. 47

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 Bockenberg, innerhalb einer geschlossenen Bebauung. Bei der Bebauung handelt es sich um eine Großsiedlung aus den 1970er Jahren.

Entfernungen:

Stadtteilmittelpunkt Bergisch Gladbach – Bensberg	fußläufig (ca. 10 min)
Stadtmittelpunkt Bergisch Gladbach	ca. 7,00 km
Stadtmittelpunkt Köln (Neumarkt)	ca. 18,00 km
Hauptbahnhof Köln mit Intercityanschluss	ca. 17,00 km
Autobahnanschlussstelle „A 4“	ca. 1,00 km
Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs	fußläufig
Flughafen „Köln/Bonn“	in ca. 30 Autominuten Entfernung.

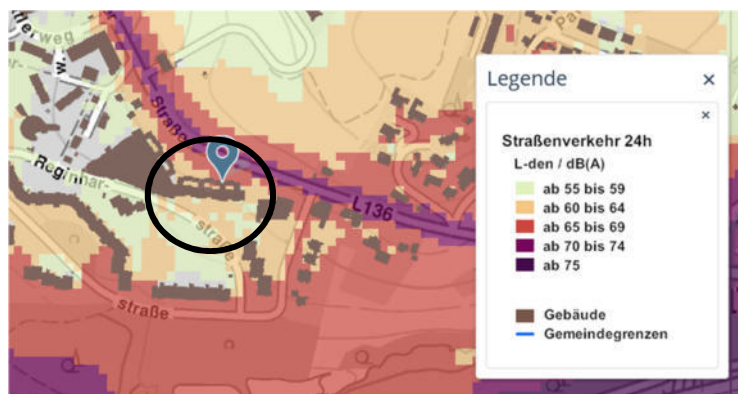
3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Reihengrundstück und liegt an der Reginharstraße. Erschließung und Zugänglichkeit von der Reginharstraße aus. Der Grundstückszuschnitt ist regelmäßig, Grundstücksbreite max. ca. 21,50 m, Grundstückstiefe max. ca. 49,00 m. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von 4.609,00 m². Das Grundstück hat eine Ost-West Ausrichtung und eine normale Höhenlage zur Straße. Vermutlich normale Belastbarkeit des Bodens und Grundwasserstand unter Gründungssohle.

Die Reginharstraße 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

Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr. Keine Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrie (Quelle: Umgebungs-lärm NRW, Ministerium für Umwelt NRW).

Lagequalifikation:

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen (Großsiedlung), Wohnumfeld und Bevölkerungsstruktur für Eigentumswohnungen eher einfache Wohnlage in Bergisch- Gladbach.

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

Unterkellerte, 15-geschossige Mehrfamilienwohnanlage mit Flachdach. Die Anlage Reginharsstraße 30 – 34 besteht aus drei Häusern mit einer Gemeinschaftstiefgarage.

Baujahr 1973

Teilungserklärung v. 14.05.1973

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

- Umfangreiche Strangsanierungen Flurschacht und Keller Haus 30 2023-2024
- Einbau von Überwachungskameras im Foyer der Häuser 30-34 sowie im Müllraum 2023
- Umbau/Sanierung Tiefkeller in Kellerabteile zur Vermietung 2023
- Diverse Balkonsanierungen 2015-2023
- Einbau dezentraler Lüftungsanlagen und Stilllegung zentraler Lüftungsanlage 2019
- Stilllegung Lüftungsanlage Tiefgarage / Lüftung durch offenes Gittertor 2011
- Sanierungen der Aufzugsanlagen Haus 30-34 über die Firma Otis 2009

Modernisierungen der Wohnung Nr. 47 sind nicht bekannt geworden.

3.4.2 Rohbau

(I) Wohnhaus

Gründung:

Vermutlich Stahlbetonfundamente und Stahlbetonsohle.

Außenwände:

Kellergeschoss vermutlich Stahlbetonwände bzw. Mauerwerkswände.

Obergeschosse Stahlbetonfertigteilelemente (Waschbeton), Innenseitig verputzt.

Innenwände:

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

Decken:

Geschossdecken als Stahlbetondecken.

Dachform/Konstruktion/Eindeckung:

Flachdachkonstruktion als Stahlbetondecke vermutlich mit Wärmedämmung und bituminöser Abdichtung.

Fassaden:

Sichtbeton- bzw. Waschbetonfassaden mit weißen Fenstern.

Weitgehend normale baualterstypische Großsiedlungswohnhausgestaltung.

(II) Tiefgarage

Tiefgarage in Stahlbetonbauweise, vermutlich mit bituminöser Abdichtung. Rolltor. Natürliche Belüftung.

3.4.3 Ausbau/Ausstattung:

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Wohnung WE 47

Wand- und Deckenbehandlung:

Keine Angaben.

Fenster:

Kunststofffenster.

Türen:

Keine Angaben.

Fußböden:

Keine Angaben.

Sanitärinstallation:

Keine Angaben.

Elektroinstallation:

Keine Angaben.

Heizungsart:

Gasheizung gemäß Energieausweis.

Besondere Einbauten / Zubehör:

Keine Angaben.

Gemeinschaftseigentum:

Hauseingangstür als Aluelement mit Isolierverglasung. Aufzugsanlage.

3.4.4 **Ausstattungsqualifikation**

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

3.4.5 **Außenanlagen**

Zuwegung, Zufahrt und Außenstellplätze mit Betonsteinpflaster. Hausgarten mit Rasenflächen und Pflanzungen.

3.4.6 **Wohn- und Nutzflächenberechnung**

(Nach Wohnflächenverordnung)

Die Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen und an Hand der Planunterlagen plausibilisiert.

Die Berechnung wird modifiziert, Berücksichtigung der Balkonfläche mit 25 %.

2-Raumwohnung - Erdgeschoß, 1.-11. Obergeschoß			
Diele	1,69 x 1,72	=	2,90 qm
Abstellraum	1,00 x 2,20	=	
	- 0,60 x 0,60	=	1,84 qm
Küche	2,20 x 2,42	=	5,32 qm
Bad	2,25 x 1,72	=	
	- 1,52 x 0,40	=	3,26 qm
Wohnen	6,00 x 2,15	=	
	+ 3,50 x 3,02	=	
	+ 0,70 x 1,70	=	24,65 qm
Schlafen	3,40 x 4,28	=	14,55 qm
Loggia	9,80 x 1,60 x 1/2	=	7,84 qm
			60,37 qm

- 4 -

Summe Wohnfläche WE 47 rd. 56,00 m²

=====

In der Teilungserklärung ist eine Wohnfläche von 63,00 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 / Baumängeln sowie Reparatur- und Instandhaltungsschau (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.

Von der WEG-Verwaltung wurden die folgenden Mängel Baumängel / Bauschäden mitgeteilt:

- 2024 gab es einen Leitungswasserschaden in dem Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 47. Das Wasser trat im unter der Wohnung befindlichen Kellergeschoss aus. Ob der Schaden behoben wurde bzw. ob hier Folgeschäden vorhanden sind, ist nicht bekannt. Es wird ein „Angstabschlag“ berücksichtigt.
- Im Objekt wurde die zentrale Lüftungsanlage stillgelegt. Mit Ausnahme des Bewertungsobjekts wurde alle Wohnungen mit einer dezentralen Einrohrventilierung nachgerüstet.

Die Nachrüstung der Wohnung steht noch aus, ist aber nach Angabe zwingend erforderlich.

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 – = 5.000,00 €

3.6 Nutzung / Konzeption

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Zweizimmerwohnung im Erdgeschoss des Hauses Reginharstraße 32.

Das Bewertungsobjekt wurde 1973 als unterkellerte, 15-geschossige Mehrfamilienwohnanlage mit Flachdach errichtet. Die Eigentumswohnanlage Reginharstraße 30 – 34 besteht aus 105 Wohneinheiten und einer Gemeinschaftstiefgarage in drei Häusern, große Objektgröße.

Wohnung WE Nr. 47

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von rd. 56,00 m². Zweizimmerwohnung mit Diele, Küche, Bad und Balkon. Der Grundriss entspricht in Funktionszuordnung und Zuschnitt durchschnittlichen Nutzungsansprüchen. Die Raumgrößen, Raumhöhen und Belichtung / Belüftung sind weitgehend normal. Bad innenliegend. Der Wohnung ist ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz A 22.

3.7 Drittverwendungsfähigkeit / Marktgängigkeit

Die nachhaltige Verwendung / Drittverwendungsmöglichkeit ist in einer Wohnnutzung / Stellplatznutzung 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.