



Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

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

petra.schotten@t-online.de

Datum: 30.01.2026
Az.: G10/2025

GUTACHTEN (Internetversion)

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

Bewertungsobjekt 1: Grundbuch von Lengsdorf, **Blatt 10850**

4,70/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im 3.OG links gelegenen Wohnung im Haus Celsiusstr. 122, im Aufteilungsplan mit **Nr. 51** bezeichnet.

Bewertungsobjekt 2: Grundbuch von Lengsdorf, **Blatt 11125**

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem in der Tiefgarage gelegenen Pkw-Einstellplatz, im Aufteilungsplan mit **TG 126** bezeichnet,



im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

223 K 25/25

Zum Wertermittlungstichtag 02.10.2025 beträgt für

***Grundbuch von Lengsdorf Blatt 10850,
Wohnungseigentum Nr. 51***

• der (fiktiv) unbelastete Verkehrswert, rd.: **248.000,00 €**

***Grundbuch von Lengsdorf Blatt 11125,
Teileigentum TG 126***

• der (fiktiv) unbelastete Verkehrswert, rd.: **14.000,00 €**

Hinweis:

Eintragungen (Lasten und Beschränkungen) in Abt. II des Grundbuchs von Lengsdorf Blatt 10850 und Blatt 11125 bleiben in diesem Gutachten verfahrensbedingt unberücksichtigt!

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	9
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	9
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	11
2	Grund- und Bodenbeschreibung	12
2.1	Lage	12
2.1.1	Großräumige Lage	12
2.1.2	Kleinträumige Lage	12
2.2	Gestalt und Form	15
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	16
2.4	Teilungserklärung	17
2.5	Privatrechtliche Situation	20
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	22
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	22
2.6.2	Bauplanungsrecht	22
2.6.3	Bauordnungsrecht	24
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	25
2.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	26
2.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	26
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	26
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	26
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus	27
3.2.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	31
3.2.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	32
3.2.3	Tiefgarage	33
3.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	34
3.2.5	Zustand des Gemeinschaftseigentums	34
3.3	Außenanlagen	36
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 51 im 3.OG, links	37
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	37
3.4.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	39
3.4.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	40
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	41
4	Ermittlung des (fiktiv) unbelasteten Verkehrswerts	44
4.1	Grundstücksdaten	44
5	(Fiktiv) unbelasteter Verkehrswert	45

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekte:	• 4,70/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 51. • 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem Pkw-Einstellplatz TG 126.
Kurzbeschreibung:	Bei der Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen handelt es sich um eine Wohneigentums- und Geschäftsanlage, die an den Straßen „Celsiusstraße“ und „Borsigallee“ im Ortsteil Brüser Berg Anfang der 80er Jahre errichtet wurde. Die Liegenschaft wurde gem. § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Datum vom 08.02.2012 in insgesamt 183 Wohnungseigentume und 164 Teileigentume (12 Gewerbeeinheiten und 152 Tiefgaragenstellplätze) aufgeteilt; verteilt auf insgesamt 5 Untergemeinschaften. Bei der Untergemeinschaft 2 mit den zu bewertenden Sondereigentumen handelt es sich um einen Häuserblock, bestehend aus 4 Mehrfamilienhäusern in der Celsiusstraße Nr. 122, 124, Borsigallee Nr. 19 und Nr. 21. Im Untergeschoss der Wohnanlage befindet sich eine Gemeinschaftstiefgarage, die sich ringförmig über das betrachtete Grundstück mit den Bewertungsobjekten und teilweise über das angrenzende Grundstück der benachbarten Sparkasse erstreckt. Bei dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 51 handelt es sich um eine Dreizimmer-Wohnung mit Balkon im 3.OG, links des Mehrfamilienhauses (Celsiusstr. 122) mit insgesamt 13 Wohneinheiten. Die Wohnung verfügt über ein Sondernutzungsrecht (SN51) an einem Abstellraum im Kellergeschoss. Bei dem zu bewertenden Sondereigentum TG 126 handelt es sich um einen Pkw-Stellplatz im Tiefgaragengeschoss der Gemeinschaftstiefgarage. Der im Rahmen der Besichtigung feststellbare allgemeine bauliche Zustand der Liegenschaft mit den Bewertungsobjekten ist dem äußeren Eindruck nach normal und hinterlässt einen insgesamt gepflegten Gesamteindruck. In Teilbereichen des Gemeinschafts- und des Wohnungseigentums besteht Instandhaltungsbedarf.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Gemarkung Lengsdorf, Flur 10, • Flurstück 714, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Größe: 0 m² • Flurstück 715, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Größe: 678 m²

	• Flurstück 1243, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Größe: 9.759 m² • Flurstück 1480, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Größe: 6.643 m² • Flurstück 1242, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Größe: 99 m²
Wertermittlungstichtag:	02.10.2025 (Ortstermin)
(Ursprungs-)Baujahr:	ca. 1983
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 87 m ²
Grundstücksgröße, lfd. Nr. 1:	ges. 17.179 m ²
Anteiliger Bodenwert:	• BW-Anteil Wohnungseigentum Nr. 51: 57.700,00 € • BW-Anteil Teileigentum TG 126: 12.300,00 €
Mietverhältnisse:	vermietet
Hausgeld:	• Wohnungseigentum Nr. 51: 611,00 € pro Monat • Teileigentum TG 126: 31,00 € pro Monat
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	• II/1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht, Stationseinrichtungsrecht) • II/2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahrrecht und Nutzungsrecht PKW-Stellplätze) • II/3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) • II/4 und II/5: gelöscht • II/6: Zwangsverwaltungsvermerk • II/7: Zwangsversteigerungsvermerk
Abgabenrechtlicher Zustand:	beitrags- und abgabefrei
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine
Zubehör i.S. d. §§ 97 und 98 BGB:	Einbauküche. Geschätzter Zeitwert, pauschal rd. 3.000,00 €. Die Kücheneinrichtung ist nicht im Verkehrswert enthalten.

Bewertungsobjekt 1: Grundbuch von Lengsdorf Blatt 10850, Wohnungseigentum Nr. 51

vorl. (fiktiv) unbelasteter Ertragswert, rd.	266.000,00 €
vorl. (fiktiv) unbelasteter EW/RE, rd.	24,2
vorl. (fiktiv) unbelasteter Vergleichswert, rd.	250.000,00
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), rd.	11.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Ertragswert, rd.	255.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Vergleichswert, rd.	239.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Verkehrswert, rd.	248.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Verkehrswert/Wohnfläche, rd.	2.847,00 €/m²Wfl.

Bewertungsobjekt 2: Grundbuch von Lengsdorf Blatt 11125, Teileigentum TG 126

vorl. (fiktiv) unbelasteter Ertragswert, rd.	14.000,00 €
vorl. (fiktiv) unbelasteter EW/RE, rd.	23,3
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG), rd.	0,00 €
(fiktiv) unbelasteter Ertragswert, rd.	14.000,00 €
(fiktiv) unbelasteter Verkehrswert, rd.	14.000,00 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekte:
- 4,70/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 51.
 - 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an dem Pkw-Einstellplatz TG 126.
- Objektadresse: Celsiusstr. 122, u.a.
53125 Bonn
- Grundbuch- und Katasterangaben: Amtsgericht Bonn
Wohnungsgrundbuch von Lengsdorf, **Blatt 10850**,
lfd. Nr. 1:
4,70/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Lengsdorf, Flur 10
- Flurstück 714, Gebäude- und Freifläche, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Größe: 0 m²
 - Flurstück 715, Gebäude- und Freifläche, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Größe: 678 m²
 - Flurstück 1243, Gebäude- und Freifläche, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Größe: 9.759 m²
 - Flurstück 1480, Gebäude- und Freifläche, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Größe: 6.643 m²
 - Flurstück 1242, Gebäude- und Freifläche, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, Größe: 99 m²
- verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss links gelegenen Wohnung im Haus Celsiusstrasse 122, im Aufteilungsplan mit Nr. 051 bezeichnet.
- Teileigentumsgrundbuch von Lengsdorf, **Blatt 11125**,
lfd. Nr. 1:
1/1.000 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der Tiefgarage gelegenen Pkw-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit TG 126 bezeichnet.
- Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 10800 bis 11146). Die

hier eingetragenen Miteigentume sind durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte jeweils beschränkt.

zu

Wohnungsgrundbuch von Lengsdorf, Blatt 10850:

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und -teilweise aufschiebend bedingt- zugeordnet worden.

In den Blättern 10840 bis 10892 ist den jeweiligen Miteigentümern das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an dem Gebäudeteil Celsiusstraße 122 – 124 und Borsigallee 19 – 21, im Lageplan Untergemeinschaften mit UG 2 bezeichnet, zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 08.02.2012 (UR-Nr. 369/2012, Notar xxx) in Verbindung mit der Urkunde vom 28.03.2012 (UR-Nr. 807/2012, Notar xxx) sowie der Ergänzungsurkunde nebst Bewilligung vom 07.05.2012 (UR-Nr. 1122/2012, Notar xxx). Von Blatt 893 hierher übertragen am 22.05.2012.

Hier ist das Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan mit K 051 bezeichneten Kellerraum zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 24.05.2018 (UR-Nr. 1242/2018, Notar xxx). Eingetragen am 13.06.2018.

zu

Teileigentumsgrundbuch von Lengsdorf, Blatt 11125:

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und -teilweise aufschiebend bedingt- zugeordnet worden.

In den Blättern 10995 bis 11146 ist den jeweiligen Miteigentümern das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an dem Gebäudeteil Tiefgarage Borsigallee und Celsiusstraße, im Lageplan Untergemeinschaften mit UG 5 bezeichnet, zugeordnet.

Bezug: Bewilligung vom 08.02.2012 (UR-Nr. 369/2012, Notar xxx) in Verbindung mit der Urkunde vom 28.03.2012 (UR-Nr. 807/2012, Notar xxx) sowie der Ergänzungsurkunde nebst Bewilligung vom 07.05.2012 (UR-Nr. 1122/2012, Notar xxx). Von Blatt 893 hierher übertragen am 22.05.2012.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
53105 Bonn

Auftragseingang vom 28.05.2025

Eigentümer:

- xxx
- xxx

Mieter: xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung gem. § 74a Abs. 5 ZVG im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

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

Wertermittlungstichtag: 02.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

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: 02.10.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 02.10.2025

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Innen- und eine Außenbesichtigung durchgeführt.

Teilnehmer am Ortstermin:

- xxx
- xxx
- die Sachverständige

Amtliche Hausnummer:	53125 Bonn, Celsiusstr. 122
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Einbauküchen. Der Zeitwert der Küche wird in freier Schätzung in Höhe von pauschal 3.000 Euro geschätzt. Der Wert der Küchenausstattungen ist nicht im Verkehrswert enthalten.
herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Lengsdorf, Blatt 10850 vom 29.04.2025 (letzte Änderung am 29.04.2025) • Auszug aus dem Teileigentumsgrundbuch von Lengsdorf, Blatt 11125 vom 21.03.2025 (letzte Änderung vom 12.11.2020) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Übersichtskarte • Stadtplanausschnitt • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 10.12.2025 • Amtliche Bauakte der Stadt Bonn • Teilungserklärung vom 08.02.2012 (UR-Nr. 369/2012) einschl. Anlage 2 (Aufteilungspläne UG2/Haus C1) Anlage 3 (Gemeinschaftsordnung) Anlage 5 (Grundrisse Kellerräume) Anlage 8 (Verwaltervertrag) Anlage 9 (Terrassen-/Gartenordnung) Anlage 10 (Stellplatzordnung) • Urkunde bzgl. Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 28.03.2012 (UR-Nr. 807/2012), • Ergänzungsurkunde vom 07.05.2012 (UR-Nr. 1122/2012), • Kaufvertrag vom 24.05.2018 (UR-Nr. 1242/2018), • Bewilligung vom 17. Dezember 1982 zu Eintragung Abt. II/1: Dienstbarkeit (Unterhaltung einer Stationseinrichtung), • Bewilligung vom 19. 01./14.12.1984 zu Eintragung Abt. II/2, und II/3: Dienstbarkeit (Geh-/Fahr-und Stellplatzbenutzungsrecht) • Aktueller Grundstücksmarktbericht 2025 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

Telefon: xxx

E-Mail: xxx

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mit Schriftsatz vom 23.05.2025 wurde die Unterzeichnerin beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen. Weiterhin wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes gebeten. Das auf dem Objekt befindliche Zubehör ist ebenfalls mitanzugeben. Ferner ist auch der Werteinfluss der im Grundbuch Abteilung II eingetragenen Rechte anzugeben (siehe Begleitschreiben zu dem Gutachten).

Der Schuldner wurde per Schreiben vom 12.08.2025 über den ursprünglich am Donnerstag, den 28.08.2025 geplanten Ortstermin unterrichtet. Auf Wunsch des Eigentümers wurde der Termin nach Abstimmung mit dem Mieter auf den 02.10.2025 verschoben. An dem Ortstermin hat der Mieter teilgenommen.

Hinweis:

Der Mieter hat einer Veröffentlichung von Innenaufnahmen im Internet nicht zugestimmt.

Hinweis:

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des (fiktiv) 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. 323.336 Einwohner) Stadtbezirk Hardtberg (rd. 54.082 Einwohner) Stadtteil/Ortsteil Brüser Berg (ca. 7.409 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 34,8 km entfernt) Bonn (ca. 7,0 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 74,7 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> B9 AS Bonn-Hardtberg, A565 (ca. 0,70 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bonn Helmholtzstraße Bf (ca. 2,6 km entfernt) Bonn Hbf (ca. 4,6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 20,70 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt liegt im linksrheinischen Stadtbezirk „Hardtberg“ im Ortsteil „Brüser Berg“ im Westen Bonns. Angrenzende Stadtteile sind im Süden der Ortsteil Röttgen, im Nord-Westen Hardtberg, im Norden Duisdorf und Lengsdorf sowie Ückesdorf im Osten.

Der Stadtteil „Brüser Berg“ entstand in den Jahren 1974/1975; durch die bestehende Nähe zu den Bundesministerien und -behörden in Bonn und dessen Stadtbezirk Hardtberg, insbesondere zu dem Bundesministerium der Verteidigung auf der Hardthöhe, war zumindest ursprünglich der Anteil von Bundesbediensteten unter den Einwohnern auf dem Brüser Berg hoch. Im Zentrum des Stadtteils überwiegt der Geschosswohnungsbau, während der

Rand von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt ist. Der gesamte Stadtteil lässt sich nahezu autofrei begehen. Der Ortsteil verfügt über ein eigenes Stadtteilzentrum mit evangelischem und katholischem Gemeindezentrum sowie allen Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfes. Eine Fußgängerzone mit Einzelhandelsgeschäften befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Der Stadtteil ist von einem Straßenring (Brüser Damm, Pascalstraße) umgeben, der in den Konrad-Adenauer-Damm mündet. Im Osten des Stadtbezirks verläuft die Bundesautobahn B 565 mit den Anschlussstellen Bonn-Lengsdorf und Bonn-Hardtberg.

Die Autobahnauffahrt „Bonn-Hardtberg“ befindet sich nur wenige Minuten entfernt; eine Anbindung zum Hauptbahnhof Bonn erfolgt über eine naheliegende Bushaltestelle.

Beeinträchtigungen:



24h-Pegel, Straße



Nachtpegel, Straße



Legende



Beurteilung der Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich an den verkehrlich stärker frequentierten Straßen „Brüser Damm“ und „Celsiusstraße“. Erwartungsgemäß waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erhöhte Immissionen durch Straßenverkehr festzustellen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die mit Datum vom 06.07.2023 veröffentlichten aktualisierten Lärmkarten (Lärmkarten 4. Runde, 2022) zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an. In der 16. Verkehrslärmschutzverordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt, die beim Ausbau von Straßen in Wohngebieten nicht überschritten werden sollen:

- In den Nachtstunden: 49 db(A)
- Tagsüber: 59 db(A)

Die Lärmkarte weist an dem zur Celsiusstraße zugewandten Mehrfamilienhaus einen erhöhten Lärmpegel von 65 dB(A) bis 70 dB(A) im 24h-Pegel auf.

Im Nachtpegel ist für das Haus Nr. 122 mit dem zu bewertenden Sondereigentum ein erhöhter Lärmpegel zwischen 55 dB(A) bis 60 dB(A) gemessen worden.

Legende



Zur Beurteilung der Wohnlage hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 12. November 2024 einen neuen qualifizierten Mietspiegel für die Bundesstadt



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)

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 Mietspiegel ist ab dem 1. Dezember 2024 als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB für das Bonner Stadtgebiet gültig.

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 zum 01.08.2023 fortgeschrieben. Die Wohnlage beschreibt und bewertet äußere Lagemerkmale - insbesondere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen - eines Gebiets, bzw. einer Straße sowie die Entfernung zum Zentrum (Zentralitätsfaktor).

Die Wohnlage der Celsiusstraße 122 u.a. wird demnach als mittlere Lage (10 Punkte) eingestuft und entsprechend der Bewertung zugrunde gelegt.

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

Wohnbauliche Nutzung mit

- überwiegend geschlossener III-VI-geschossiger Mehrfamilienhausbebauung;
- beidseits der Fußgängerzone (Borsigallee) bis zu VI-geschossige Wohnbebauung mit gewerblicher Nutzung in deren Erdgeschossen;
- Parkflächen sind auf dem Grundstück sowie in begrenzter Anzahl im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Topografie:

Überwiegend ebene Lage, zum Innenhof leichtes Gefälle. Gartenseite des Mehrfamilienwohnhauses „Celsiusstr. 122“ nach Westen ausgerichtet.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flur 2	Grundstücksgröße
Flurst.-Nr. 714	0 m ²
Flurst.-Nr. 715	678 m ²
Flurst.-Nr. 1243	9.759 m ²
Flurst.-Nr. 1480	6.643 m ²
Flurst.-Nr. 1242	99 m ²
Grundstücksgröße	17.179 m ²

Bemerkungen:

Das (Gesamt)Grundstück weist eine unregelmäßige Grundstücksform auf.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.**Straßenart:**

Das Grundstück mit den zu bewertenden Sondereigentumen befindet sich zwischen Brüser Damm (Verbindungsstraße) und Borsigallee (Fußgängerzone) sowie an der Celsiusstraße (Anliegerstraße).

Brüser Damm und Celsiusstraße weisen in ihrer Funktion als Haupteerschließungs- bzw. Hauptverbindungsachsen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf.

Straßenausbau:**Brüser Damm:**

Ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, abschnittsweise Gehwege (als eigenständiger Weg) vorhanden;

Celsiusstraße:

Ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beiderseitig vorhanden, Stellplätze bzw. Parkbuchten im öffentlichen Straßenraum vorhanden;

Borsigallee:

Ausgebaut, gepflastert, vermutlich (eingeschränkt, z.B. für Lieferverkehr) in beiden Richtungen befahrbar;

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Das Grundstück verfügt über folgende Anschlüsse: • elektrischer Strom • Wasser aus öffentlicher Versorgung • Kanalanschluss • Telefonanschluss • Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	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 vom 10.12.2025 sind nach den derzeit vorliegenden Informationen der Unteren Bodenschutzbehörde die Flurstücke 714, 715, 1243, 1480 und 1242, Flur 10, Gemarkung Lengsdorf weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.
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. § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit Datum vom 08. Februar 2012 in insgesamt 183 Wohnungseigentume und 164 Teileigentume (12 Gewerbeeinheiten und 152 Tiefgaragenstellplätze) aufgeteilt; verteilt auf insgesamt 5 Untergemeinschaften bzw. kleine Eigentümergemeinschaften:

- | | |
|---|------------------------------------|
| • Celsiusstraße 114-120 (Untergemeinschaft 1): | 40 Wohnungen |
| • Celsiusstraße 122-124, Borsigallee 19-21 (Untergemeinschaft 2): | 53 Wohnungen |
| • Borsigallee 9-17 (Untergemeinschaft 3): | 49 Wohnungen
5 Gewerbeeinheiten |
| • Borsigallee 3-7 (Untergemeinschaft 4): | 41 Wohnungen
7 Gewerbeeinheiten |
| • Tiefgarage Borsigallee und Celsiusstraße | 152 Stellplätzen |

(Untergemeinschaft 5)

Sondernutzungsrechte (§ 5 UR.-Nr. 369/2012)

Gemäß § 5 der Teilungserklärung bestehen Sondernutzungsrechte an den in Ziffer 5.1 aufgeführten Terrassenflächen, an den in Ziffer 5.2 a) und Anlage 5 aufgeführten Kellerräumen und an den in Ziffer 5.2 b) aufgeführten außenliegenden Stellplätzen.

Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan mit K 051 bezeichneten Kellerraum zugeordnet worden (UR-Nr. 369/2012, Anlage 5).

Dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten an den Terrassenflächen, Kellerräumen und den außenliegenden Stellplätzen (Ziffer 5.1 und 5.2 UR.-Nr. 369/2012) obliegt die Unterhaltung, Instandhaltung und Verkehrssicherung der ihm zum ausschließlichen Gebrauch überlassenen Räume und Flächen allein, d.h. er trägt alleine sämtliche Kosten.

Gemeinschaftlich genutzte Heizungsanlage (Ziffer 4 UR-Nr. 1122/2012)

Die gemeinschaftlich genutzte Heizungsanlage und die zugehörigen Räume sind von den jeweiligen Sondernutzungsrechten an den Untergemeinschaften ausgeschlossen, d.h. die gemeinschaftliche Heizungsanlage ist für alle Mitglieder der Eigentümergeinschaft für Zwecke des Betriebs und der Wartung zugänglich. Ferner sind auch die Kosten der Wartung und der Instandhaltung der gemeinschaftlichen Heizungsanlage von der Eigentümergeinschaft insgesamt zu tragen.

Beschränkte Untergemeinschaften (§ 6 UR.-Nr. 369/2012)

Wie bereits erwähnt und den Aufteilungsplänen zu entnehmen ist, befinden sich auf dem Grundstück mit den zu bewertenden Sondereigentumen vier selbstständige Gebäudekomplexe (Wohnhäuser Bauteile A bis D) und eine Tiefgarage.

- UG1, Celsiusstraße 114-120: Wohnhäuser Bauteil B (B1 bis B4)
- UG2, Celsiusstraße 122-124, Borsigallee 19-21: Wohnhäuser Bauteil C (C1 bis C4)
- UG3, Borsigallee 9-17: Wohnhäuser Bauteil D (D5 bis D1)
- UG4, Borsigallee 3-7: Wohnhäuser Bauteil A (A4 bis A1)
- UG5, Tiefgarage: Borsigallee und Celsiusstraße

Den jeweiligen Miteigentümern (Grundbuch Blätter 10840 bis 10892), als Untergemeinschaft UG 2 bezeichnet, wurde das gemeinschaftliche Sondernutzungsrecht an den Wohnhäusern des Bauteils C - Celsiusstraße 122 - 124 (Bauteil C1 bzw. C2) und Borsigallee 19 – 21 (Bauteil C4 bzw. C3) - zugeordnet.

Soweit Angelegenheiten nach den Bestimmungen in der Teilungserklärung in den Zuständigkeitsbereich der jeweiligen „kleinen Eigentümergeinschaften“ fallen, haben diese auch die ihr Haus betreffenden Betriebskosten, insbesondere die Kosten der Instandhaltung und der Instandsetzung, allein zu tragen. Insofern wird für jede kleine Eigentümergeinschaft ein eigener Abrechnungsbereich gebildet.

Dienstbarkeiten (§ 7 UR.-Nr. 369/2012)

Soweit Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Versorgungsunternehmen oder benachbarte Eigentümer die Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten erforderlich ist oder künftig wird, erteilt der teilende Eigentümer hiermit die Bewilligung zur Eintragung dieser Dienstbarkeiten. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist ebenfalls verpflichtet, entsprechende Bewilligungen zu erteilen. Die Kosten dieser Dienstbarkeiten, insbesondere deren Eintragung ins Grundbuch, tragen die jeweils Berechtigten dieser Leitungen oder Einrichtungen.

Sollte es aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden, privat-rechtliche Einverständniserklärungen, öffentlich-rechtliche Baulasten und/oder Dienstbarkeiten einzutragen, ist der aufteilende Eigentümer hiermit – auch mit Wirkung für die künftigen Sondereigentümer (unter Befreiung der Beschränkungen des § 181 BGB) – berechtigt.

Gemeinschaftsordnung (Anlage 3 zur UR.-Nr. 369/2012)

Die Gemeinschaftsordnung enthält im Wesentlichen übliche Regelungen. Es wird jedoch explizit auf nachfolgende Inhalte der Gemeinschaftsordnung hingewiesen:

- Das Wohnungs- und Teileigentum ist veräußerlich und vererblich (vgl. § 4, Ziffer 4.1).
- Die Veräußerung des Sondereigentums bedarf nicht der Zustimmung des Verwalters, ist diesem aber anzuzeigen (vgl. § 4, Ziffer 4.2).
- Zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dürfen Wohnungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters genutzt, vermietet, verpachtet oder auf sonstige Weise nicht nur vorübergehend Dritten überlassen werden. Der Verwalter darf die Zustimmung von der Vorlage einer entsprechenden Zweckentfremdungsgenehmigung abhängig machen (vgl. § 3, Ziffer 3.2).
- Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums besteht die Verpflichtung, alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung dem Nachfolger aufzuerlegen (vgl. § 4, Ziffer 4.3).
- Sämtliche vom Veräußerer bereits geleisteten Zahlungen, auch Rücklagen, kommen dem Rechtsnachfolger zugute. (vgl. § 4, Ziffer 4.4).
- Der Rechtsnachfolger haftet gesamtschuldnerisch für alle Verbindlichkeiten des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Dies gilt nicht für Käufer, die das Objekt im Wege der Zwangsversteigerung durch Zusagebeschluss erworben haben (§ 4, Ziffer 4.5).
- Die Jahresabrechnung des Jahres, in dem die Veräußerung erfolgt ist, wird dem Rechtsnachfolger zugestellt mit der Maßgabe, dass dieser zur Zahlung von Rückständen bzw. zur Entgegennahme von Guthaben verpflichtet und berechtigt ist. Einen eventuellen Ausgleich mit dem Veräußerer hat der Erwerber vorzunehmen (§ 4, Ziffer 4.6).
- Die Regelung in Ziffer 4.6 gilt für den Erwerber in der Zwangsvollstreckung mit der Maßgabe, dass dieser zur Zahlung von Rückständen nur verpflichtet ist, sofern er bereits im Zeitpunkt der jeweiligen Beschlussfassung Eigentümer ist (§ 4, Ziffer 4.6.1).
- Bei der Bildung von Untergemeinschaften ist neben der Instandhaltungsrücklage für die gesamte Eigentümergeinschaft für jede Untergemeinschaft eine separate Instandhaltungsrücklage zu bilden, an der die Sondereigentümer der jeweiligen Untergemeinschaft entsprechend ihrem Miteigentumsanteil an der Untergemeinschaft

beteiligt sind. Über die Verwendung dieser Instandhaltungsrücklage beschließen ausschließlich die Sondereigentümer der jeweiligen Untergemeinschaft (§ 10, Ziffer 10.4).

- Die Kosten für Teile des Gemeinschaftseigentums, die nur einzelnen Miteigentümern als Sondernutzungsrechte oder sonstige Nutzungsrechte zugeordnet sind, sind nur von diesem zu tragen.
- Bauliche Veränderungen in und an Räumen, die im Sondereigentum stehen, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters.
- Jeder Miteigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Sondereigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem Verwalter geschlossenen Verwaltervertrag zu verpflichten, mit der Maßgabe, dass alle späteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind.

Im Übrigen wird auf Abschnitt 3.5 und auf die Teilungserklärung inkl. der Anlagen verwiesen.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein (Wohnungs)Grundbuchauszug von Lengsdorf Blatt 10850 vom 29.04.2025 (letzte Änderung am 29.04.2025) sowie ein (Teileigentums)Grundbuchauszug Blatt 11125 vom 21.03.2025 (letzte Änderung am 12.11.2020) vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II der beiden Grundbücher folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Recht an dem früheren Grundstück Flur 10, Flurstück 1243 zur Unterhaltung einer Stationseinrichtung in Verbindung mit Kabel-, Leitungs- und Betretungsrecht für die Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH (EnW Bonn/Rhein-Sieg) in Bonn¹ – siehe HRB 8421 und 8195 AG Bonn-. Eingetragen am 06. August 2002 in Blatt 893 und hierher übertragen am 22.05.2012. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 17. Dezember 1982 eingetragen am 31. März 1983 in Blatt 893 und hierher sowie auf die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 22.05.2022.

¹ Ursprünglich Berechtigter: RWE AG in Essen

lfd. Nr. 2:

Geh- und Fahrrecht sowie Recht zur Benutzung von Pkw-Stellplätzen.

lfd. Nr. 3:

Gehrecht.

Zu lfd. Nr. 2 und 3:

An dem früheren Grundstück Flur 10, Flurstück 1243 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lengsdorf Flur 10 Nr. 974 (Blatt 02011-02027). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19. Januar 1984 –gleichrangig untereinander– eingetragen am 17. Juli 1984 in Blatt 893 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 22.05.2012.

lfd. Nr. 4 und lfd. Nr. 5: Gelöscht.

Weitere Eintragungen im Wohnungsgrundbuch von Lengsdorf Blatt 10850 vom 29.04.2025:

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 L 5/25). Eingegeben am 29.04.2025.

lfd. Nr. 7:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 25/25). Eingegeben am 29.04.2025.

Hinweis:

Zum Inhalt und Bewertung der unter II/1 bis II/3 eingetragenen Lasten wird auf die Anlage 3 des Begleitschreibens zum Gutachten verwiesen.

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 11.09.2025 bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:



Ein Teilbereich der Liegenschaft mit den Bewertungsobjekten ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W), der übrige Teilbereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der rechtskräftige Bebauungsplan (B-Plan 7418-15 vom 25.05.1979 „Von-Guericke-Allee“) maßgebend. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Auszug Bebauungsplan 7418-15



Für die Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen gelten folgende Festsetzungen:

Celsiusstraße 114 bis 124, Borsigallee 13 bis 21

WA	= Allgemeines Wohngebiet
III, V	= 3-geschossig sowie 5-geschossig
g	= geschlossene Bauweise
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
0,9	= Geschossflächenzahl (GFZ)

Übriger Bereich:

MI	= Mischgebiet
III, (IV) - VI	= 3-geschossig sowie 4-geschossig (z.T. zwingend) bis 6-geschossig
g	= geschlossene Bauweise
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
0,9	= Geschossflächenzahl (GFZ)

Es sind Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

In den Gebieten beiderseits der Haupteerschließungsachse (Fußgängerbereich) mit der GFZ 0,9 kann in städtebaulich begründeten Fällen als Ausnahme eine GFZ bis zu 1,1 zugelassen werden (vgl. Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen).

Darüber hinaus kann im gesamten Plangebiet als Ausnahme gem. § 21 a (5) BauNVO (*Anmk. Anrechnung von Garagengeschossen*) die zulässige Geschossflächenzahl erhöht werden, höchstens jedoch um 0,2 (vgl. Ziffer 2.2 der textlichen Festsetzungen).

An der Celsiusstraße und der Fahrenheitsstraße im Bereich der Fußgängerzone können im geringen Umfang ausnahmsweise oberirdische Stellplätze für Besucher zugelassen werden (vgl. Ziffer 3.d der textlichen Festsetzungen).

Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

Satzungen:

Die Liegenschaft mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in der Stellplatzgebietszone III der Stellplatzablösesatzung der Stadt Bonn vom 24.05.2024. Hiernach beträgt der Ablösebetrag (bei Eingängen von Bauanträgen ab dem 23.05.2024) pro Pkw-Stellplatz 7.500 € und der Ablösebetrag pro Fahrradstellplatz 900 €.

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

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungstichtag seitens der Stadt Bonn keine Stellplatzablösebeiträge für das Gesamtgrundstück mehr zu entrichten sind.

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

- Bauantrag vom 26.02.1980, „Wohnpark Brüser Berg“
- Baugenehmigung Nr. 107872 vom 29.08.1980, Bauvorhaben „Wohnpark Brüser Berg“.
- Bauantrag 107872/1 vom 26.02.1980, Bauvorhaben „Wohnpark Brüser Berg“ hier: Entwässerung.
- Baugenehmigung 107872/1 vom 29.08.1980, Bauvorhaben „Wohnpark Brüser Berg“ hier: Entwässerung.
- Nachtrags-Baugenehmigung 107872/2 vom 29.08.1980, Bauvorhaben „Wohnpark Brüser Berg“ hier: Änderungen im Eingangsbereich.
- Nachtrags-Baugenehmigung 107872/3 vom 24.09.1981, Bauvorhaben „Wohnpark Brüser Berg“ hier: Bautechnische Nachweise einschl. Decke über dem 2.OG.
- Nachtrags-Baugenehmigung 107872/4 vom 04.12.1981, Bauvorhaben „Wohnpark Brüser Berg“ hier: Bautechnische Nachweise.
- Baubeginnanzeige Haus C1, Az. 107872 am 02.04.1981
- Antrag auf Rohbauabnahme Haus C1, C2, Az. 107872 am 22.01.1982
- Bescheinigung vom 29.03.1982 über die Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus am 25.03.1982
- Antrag auf Schlußabnahme Haus C1, C2, Az. 107872 am 21.12.1982
- Bescheinigung vom 25.03.1983 über den Tag der (vorzeitigen) Inbenutzungsnahme am 01.03.1983.
- Bescheinigung vom 26.05.1987 über die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung am 22.05.1987

- Bescheinigung der Abgeschlossenheit vom 22.03.2012

Hinweis:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen der Baugenehmigung bzw. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung sowie brandschutzrechtliche und –technische Bestimmungen wurden nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück der Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen liegt an mehreren öffentlichen Straßen: Celsiusstraße, Borsigallee und Brüser Damm. Nach Schreiben der Stadt Bonn vom 11.09.2025 wird mitgeteilt, dass für die Liegenschaft (Gemarkung Lengsdorf, Flur 10, Flurstücke 714, 715, 1242, 1243 und 1480) mit den zu bewertenden Sondereigentumen

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

Für die weitere Bewertung wird zum Wertermittlungstichtag der erschließungsbeitrags- und abgabenfreie Zustand zugrunde gelegt.

Hinweis:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Sondereigentume: Wohnung Nr. 51 und Pkw-Stellplatz TG 126

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 51, einer Drei-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss, links mit gartenseitigem Balkon, sowie um das Teileigentum Nr. 126, einem Pkw-Einstellplatz in der Tiefgarage. Zu der Wohnung gehört der Abstellraum im Kellergeschoss (SN 51).

Vermietungssituation: Wohnung und Stellplatz sind vermietet. Bei dem Mietvertrag handelt es sich um einen üblichen, unbefristeten Wohnraum-Mietvertrag. Es gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen.

- | | |
|---|----------------------|
| • Beginn Mietverhältnis: | 01.12.2020 |
| • Mietzeit: | unbefristet |
| • Wohn-/Nutzfläche lt. Mietvertrag: | 90 m ² |
| • Grundmiete Wohnung Nr. 51: | 920,00 €/Monat |
| • <u>Grundmiete Pkw-Stellplatz TG126:</u> | <u>50,00 €/Monat</u> |
| • Grundmiete gesamt: | 970,00 €/Monat |
| • Nebenkostenvorauszahlung: | 380,00 €/Monat |

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 hat². Maßgebend ist was Käufer und Verkäufer aushandeln und nicht, was Bautechniker aufgrund von Preisen des Baumarktes errechnen.

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

Hinweis:

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zwischen 1950 bis 1990 Schadstoffe (z.B. Asbest) in Baumaterialien bzw. als Zusatzstoffe vielfach Verwendung gefunden haben. Eine Belastung mit Schadstoffen in Bauteilen sowie in Bodenbelägen, Wand-, und Deckenverkleidungen innerhalb der Gebäude kann daher nicht ausgeschlossen werden.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus

Bei der Anfang der 80er Jahre errichteten Liegenschaft mit den zu bewertenden Sondereigentumen handelt es sich um eine südlich der Celsiusstraße errichtete Wohn- und Geschäftsanlage, bestehend aus einer Blockbebauung (Bauteile A bis D) mit 16 Wohnhäusern in der Höhe gestaffelt von 4 bis 5 Geschossen. Zwischen diesen Gebäuden liegt ringförmig die unterirdische Tiefgarage.

Lt. Baubeschreibung erhalten alle Wohnhäuser einen Keller mit Wasch- und Trockenraum, sowie Fahrradabstellräume und Mieterkeller (Sondernutzungsrecht). Im Haus D4 ist die Heizzentrale mit Verteilung und Warmwasserversorgung untergebracht. Eine Besichtigung der Räumlichkeiten war zum Ortstermin nicht möglich.

Die Wohnhäuser einschl. der Gewerbeeinheiten sind von der Tiefgarage aus direkt über die Treppenhäuser zu erreichen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von der Celsiusstraße aus.

Die 16 Wohnhäuser der Anlage, sind in insgesamt 5 Untergemeinschaften mit insgesamt 183 Wohnungseigentumen und 164 Teileigentumen (152 Pkw-Einstellplätze und 12 Gewerbeeinheiten im EG in Bauteil D, Borsigallee 7 bis 11) aufgeteilt.

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

Bei dem Mehrfamilienhaus in der Celsiusstr. 122 (Bauteil C1) mit dem zu bewertenden Wohnungseigentum handelt es sich um ein 4-geschossiges, unterkellertes Wohnhaus, das insgesamt über 13 Wohneinheiten verfügt.

Die vertikale und horizontale Erschließung sämtlicher Wohnungseinheiten erfolgt über das zentral gelegene Treppenhaus mit Aufzug.

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus

- EG: Vierspänner
- 1.OG -3.OG: Dreispänner
- 4-geschossig
- Flachdach
- Kellergeschoss

Baujahr:

Baujahr, ca. 1983

Modernisierungsmaßnahmen:

Hinweis:

Aus einer vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellten Bewilligung vom 24. Mai 2018 (Kaufvertrag vom 24.05.2018, UR.-Nr. 1242/2018) geht hervor, dass in 2017/2018 für die Untergemeinschaften UG 2 (Celsiusstraße 122-124 und Borsigallee 19-21), UG 3 (Borsigallee 9-17) und UG 4 (Borsigallee 3-7) u.a. der Bedarf einer umfassenden Dachsanierung festgestellt wurde und im Zuge der am 04.05.2017 daraufhin durchgeführten außerordentlichen Eigentümerversammlung die erforderlichen Dachsanierungen sowie die Finanzierung über eine Sonderumlage beschlossen wurden. Diese Sonderumlage wurde bereits anteilig für die kaufgegenständliche Wohnung vom damaligen Verkäufer getragen (s.a. S.12 ff. UR.-Nr. 1242/2018).

Aus der Bewilligung geht weiter hervor, dass aufgrund von Problemen mit der Heizungsanlage der Wohnanlage im Zuge der Eigentümerversammlung am 04.05.2017 eine Sonderumlage für die Eigentümer aller Wohnungen zur Finanzierung der notwendigen Sanierungsarbeiten beschlossen wurde.

Unter Zugrundelegung der Bewilligung vom 24.05.2018 und nach Bestätigung durch die Hausverwaltung wird insbesondere die Untergemeinschaft 2 betreffend von nachfolgenden Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen im Zeitraum 2017/2018 ausgegangen:

- Dacherneuerung
- Neue Heizungsanlage

- Instandsetzungsmaßnahmen am Aufzug bzw. Austausch der Aufzugssteuerung

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum bekannt.

Energieeffizienz:

Von der Hausverwaltung wurde ein Energieausweis (Auswertung des Energieverbrauchs) mit Datum vom 05.07.2018 (gültig bis 05.07.2028) zur Verfügung gestellt. U.a. sind nachfolgende Daten dem Energieausweis zu entnehmen:

Gebäude: Borsigallee 19, 21 u. Celsiusstr. 122, 124

- Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus-Eckhaus
- Baujahr des Gebäudes: 1982
- Baujahr des Wärmeerzeugers: 2017
- Anzahl der Wohnungen: 53
- Gebäudenutzfläche (A_N): 4.986,49 m²
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: H-Gas/Schweres Erdgas
- Art der Lüftung: Fensterlüftung, Schachtlüftung
- Art / Verwendung von erneuerbaren Energien: Keine

Verbrauchskennwert:

- Endenergieverbrauch MFH: 119 kWh/(m²a)
- Primärenergieverbrauch MFH: 132 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung Heizung und Warmwasser für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2017

- Energieverbrauch: 1.793.268 kWh
- Anteil Warmwasser: 305.134 kWh
- Anteil Heizung: 1.488.134 kWh
- Primärenergiefaktor: 1,10
- Klimafaktor: 1,09

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser im Gebäude bereitgestellt wird.

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

- Außenwand: Prüfen der Dämmung der Außenwand;
- Fenster: Prüfung der energetischen Qualität der Fenster
- Kellerdecke/ unterer Gebäudeabschluss: Prüfen der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses;

Darüber hinaus wurden keine Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung gemacht.

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. Ein darüber hinausgehender Abschlag erfolgt nicht.

Außenansicht:

Außenwandflächen als Wärmedämmputzfassade (aus dem Baujahr) ausgeführt; lt. Bauakte sind in Teilbereichen (Treppenhäuser, Dachgauben) die Außenwandflächen als Kaltfassade ausgebildet und mit Asbestzement-Verschieferung verkleidet;

Hinweis:

Wie aus vorstehender Beschreibung hervorgeht, wurden für Teilbereiche der Fassade asbestzementhaltige Schieferplatten verwendet. Asbestzementhaltige Schieferplatten (Kunstschiefer) wurden bis in Anfang der 1990er Jahre als günstige, langlebige Fassaden- und Dachverkleidung genutzt.

Wie eingangs erwähnt, kann aufgrund des Baujahres nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Belastungen mit Schadstoffen in Bauteilen sowie in Bodenbelägen, Wand-, und Deckenverkleidungen innerhalb der Gebäude Verwendung gefunden haben.

An dieser Stelle ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Verkehrswertermittlung keine Untersuchungen über Schadstoffe in Baumaterialien durchgeführt werden und daher dahingehend keine rechtsverbindliche Würdigung erfolgen kann. Diesbezüglich wird eine vertiefende Untersuchung und Analyse durch einen Fachgutachter empfohlen.

Die bestehenden Kostenrisiken werden als pauschaler Abschlag in Höhe von 5.000 Euro am Ende der Bewertung zum Abzug gebracht.

Darüber hinaus bestehende Unwägbarkeiten und Risiken hat insgesamt jeder mögliche Erwerber/Bietinteressent für sich selber zu kalkulieren und in seinem Gebot zu berücksichtigen.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente (gem. statischen Erfordernissen);
Kellergeschoss:	Bodenplatte in Beton (gem. statischen Erfordernissen);
Umfassungswände in Obergeschossen:	Tlw. in Mauerwerk, tlw. in Beton bzw. Stahlbeton (gem. statischen Erfordernissen);
Innenwände:	Tragende Wände in Beton/Stahlbeton (gem. statischen Erfordernissen); nichttragende Zwischenwände aus Gipsbauplatten;
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich;
Treppenhaus:	Geschosstreppe: Treppenläufe aus Betonfertigteilen in den Treppenhäusern und Maisonette-Wohnungen; Winkelstufen (Terrazzo), Zwischenpodeste aus Betonwerkstein (Terrazzobelag), Geschosspodeste mit PVC-Belag o.glw.; Treppengeländer aus Metallstab (Rundprofil), gestrichen, Handlauf aus Metall mit Kunststoff-Überzug (Mipolam) Treppenhauswände: Reibputz gestrichen; Fenster: Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung (aus 1981)
Sanitärzellen:	Bäder, Dusch- und WC-Räume als Raumzellen in Fertigteilbauweise;
Hauseingangsbereich /Türen:	Hauseingang: Einflügelige Hauseingangstüre im Metallrahmen mit Lichtausschnitt und beidseitig angeordnetem, feststehendem Seitenelement mit Lichtausschnitt; Klingeltafel inkl. automatischer Türöffner und Gegensprecheinrichtung vorhanden;

	Außenbereich: Überdachung des Eingangsbereichs; Eingang mit Beleuchtung; Wohnungstüren: Holztüren (aus dem Baujahr) in Holzzarge, tlw. mit Türspion;
Dach/Ausbau:	Flachdach als Warmdachkonstruktion (Sanierung in ca. 2018); Dachrinnen und Regenfallrohren aus Zinkblech (gestrichen);
Kellergeschoss Ausbau:	• Bodenbeläge: Zementestrich ohne Belag • Wandbekleidung: Überwiegend geweißt, tlw. Kalkmörtelputz mit Anstrich; • Deckenbekleidung: Überwiegend geweißt; • Kellerfenster: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung; • Kellertüren: Überwiegend Metalltüren lackiert; Abschlusstür der Abstellräume der Sondereigentümer als einfache Metallgittertüren ausgestattet;

3.2.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz;
Elektroinstallation:	• Zähler und Hauptsicherungen im Kellergeschoss <i>Anmerkung: Eine Besichtigung des Elektrischen Betriebsraums war zum Ortstermin nicht möglich;</i> • Klingeltafel mit Türöffner und Sprechereinrichtung vorhanden; • Unterverteiler mit Sicherungen der Einzelverbraucher befinden sich in den Wohnungen; Der Wertermittlung werden durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle und mehreren Steckdosen pro Raum sowie zeitgemäßer Absicherung (Sicherungskasten) in der Wohnung zugrunde gelegt.

Heizung:	Gaszentralheizung (gem. Energieausweis 2017), Wärmeträger Flach- bzw. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen (aus dem Baujahr); <i>Anmerkung: Eine Besichtigung des zentralen Heizungs- und Hausanschlussraums im Haus D4 war zum Ortstermin nicht möglich;</i>
Lüftung:	Bereiche, soweit ersichtlich herkömmlich (über Fenster) belüftet; Belüftung innenliegender Räume (Bad und WC) über Schwerkraft- bzw. Schachtlüftung;
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserversorgung über Gas-Heizung bzw. zentrale Warmwassererzeugung;

3.2.3 Tiefgarage

Konstruktion:	Pilzdeckenkonstruktion mit Stützen, Wände und Fundamente aus Stahlbeton;
Rampe:	Zementestrich mit Profilierung;
Hofdecke:	Stahlbetondecke mit Abdichtung mit Schutzestrich, Grünflächen, Wegebefestigung und Zufahrten;
Lüftung:	Mechanische Abluftanlage mit Kanälen und zentralen Nachströmöffnungen in der Hofdecke;

3.2.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:

- Kelleraußentreppe
- Eingangsüberdachung
- Balkonplatten in Betonfertigteilkonstruktion mit vorderer Betonaufkantung; Metallgeländer als Absturzsicherung;

Besondere Einrichtungen:

Keine bekannt.

3.2.5 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: Stellenweise Maler-/Putzschäden feststellbar;
- Kellergeschoss: Im Bereich einer Versorgungsleitung (vermutlich nach zwischenzeitlich behobenem Wasserschaden aufgetreten) sind noch Maler-/Putzschäden feststellbar;

Sonstiges:

- Dachrinnen weisen eine Anhäufung von Moos auf;

WEG- Protokollen der Eigentümerversammlung am 09.09.2025,
03.06.2025,
20.08.2024:

Den Protokollen der Eigentümerversammlungen konnten insbesondere nachfolgende Themenpunkte und Beschlüsse die Untergemeinschaft 2 (UG2) betreffend entnommen werden:

Protokoll vom 20.08.2024

• Beschluss Kabelversorgungsvertrag

In der Eigentümerversammlung am 20.08.2024 wurde unter Top 7 die Kündigung des bestehenden, gemeinschaftlichen Kabelversorgungsvertrags beschlossen. Die Versorgung der einzelnen Wohneinheiten soll zukünftig ausschließlich über Einzelnutzungsverträge erfolgen, welche die jeweiligen Bewohner individuell abschließen.

• Beschluss Absperrarmaturen

Auf Grundlage ihres Angebots vom 16.7.2024 wird die Firma K. mit dem Austausch von Oberteilen an

Absperrarmaturen sowie Austausch einer Flanschabspernung und Erneuerung eines Probenahmeventils im Heizraum beauftragt. Die Kosten ca. 4.778,48 € werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

- **Beschluss Strangabspernungen im Objekt Celsiusstraße/Borsigallee**

Auf Grundlage ihres Angebots vom 16.7.2024 wird die Firma K. mit den angebotenen Arbeiten beauftragt. Die Kosten ca. 14.976,05 € werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Protokoll vom 09.09.2025

- **Beschluss Rückbau unzulässig angebrachter Satellitenschüsseln & Anwaltsbeauftragung**

Das Anbringen von Satellitenempfangsanlagen am Gemeinschaftseigentum (insbesondere an Fassade, Balkonbrüstungen, auf dem Dach oder sonstigen baulichen Anlagen) ist nur mit vorheriger ausdrücklicher Beschlussfassung der Eigentümerversammlung zulässig.

- **Beschluss zum Einbau eines Treppenlifts (EG bis Kelleraufzug) Haus Borsigallee 19**

Es handelt sich um keine dauerhafte Zustimmung; sämtliche Kosten (Einbau, Genehmigung, technische Nachweise, Wartung, Haftung, Rückbau) sind durch den berechtigten Sondereigentümer zu übernehmen.

Protokoll vom 03.06.2025

- **Beschluss Feuerwehreinfahrt**

Es handelt sich bei dem Beschluss um die Auftragsvergabe von Erd- und Tiefbauarbeiten im Bereich der Feuerwehreinfahrt im Zusammenhang mit dem Projekt: „Herstellen bzw. Ertüchtigen von Feuerwehr-Zufahrten und -Aufstellflächen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges und zur Vermeidung einer behördlich angedrohten Räumung der Wohnungen. Die Brutto-Auftragssumme beträgt 151.691,19 € inkl. 19% MwSt. Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

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

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 bzw. den betroffenen, jeweiligen Untergemeinschaften abgedeckt sind.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanal-, Elektro- und Telefonanschluss, Gasanschluss, Wegebefestigung, Treppenanlagen, Rampen, Pflasterungen, Einfriedungen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Spielplatz, Müllstation;

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 51 im 3.OG, links

Anmerkung:

Die Angaben wurden den in der Bauakte beigefügten Genehmigungsplänen entnommen und dienen zur Orientierung.

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: 3.Obergeschoss links, westliche Ausrichtung des Balkons zur Grünanlage; ein Abstellraum im Kellergeschoss;

Raumaufteilung/Orientierung: Bei der zu bewertenden Wohnung handelt es sich um eine Drei-Zimmer-Wohnung mit folgender Aufteilung:

Wohn-/Nutzfläche

• Schlafen, ca.	=	15,78 m ² (O)
• Bad, ca.	=	4,08 m ² (innenliegend)
• Wohnen, ca.	=	27,29 m ² (W)
• Kind, ca.	=	10,20 m ² (W)
• Diele/Garderobe, ca.	=	5,97 m ² (innenliegend)
• WC, ca.	=	3,40 m ² (innenliegend)
• Küche, ca.	=	14,28 m ² (O)
• Flur, ca.	=	6,06 m ² (innenliegend)
• ABR, ca.	=	1,01 m ² (innenliegend)
• <u>Balkon (Ansatz 25 %), ca.</u>	=	<u>1,73 m² (W)</u>
• Wohnfläche	=	89,80 m ²
Putzabzug	x	0,97
Wohnfläche_{3.OGII} ca.	=	87,11 m²

Die Wohnfläche wurde anhand der in der Bauakte beigefügten Grundrisse der Genehmigungsunterlagen aus dem Jahr 1980 und der Teilungspläne aus 2012 auf Basis der Wohnflächenverordnung (WofIV) ermittelt und mit den Angaben in der Bauakte plausibilisiert. Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurde ein Putzabschlag von 3 % berücksichtigt. Der ermittelte Wert stimmt mit den Angaben in der Bauakte (*nach Putzabzug 89,00 m²*) hinreichend überein.

Die Nutzfläche des Abstellraums SN 51 im Kellergeschoss wird auf Grundlage des Genehmigungs- und Teilungsplans in der Bauakte in einer Größe von ca. 12,20 m² ermittelt.

Bauzahlen:

Brutto-Grundfläche:

- wertrelevante Geschossfläche, geschätzt:

rd. 20.700 m²

- wertrelevante Geschossflächenzahl, rd. 1,2

Wohn-/Nutzfläche:

- Wohnfläche, ca. 87,11 m²
- Abstellraum im Kellergeschoss, rd. 12,20 m²

Hinweis:

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

Anmerkung:

Die Flächen unter den Dachschrägen wurden für lichte Raumhöhen zwischen 1,00 m und 2,00 m mit 50% der Fläche angesetzt.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich in der Örtlichkeit Abweichungen bei den tatsächlichen Wohn-/Nutzflächen und der Aufteilung im Vergleich zu den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergeben können. Es ist daher an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei nur um eine Schätzung handelt und verbindliche Flächenangaben nur im Rahmen einer durchzuführenden maßlichen und technischen Bestandsaufnahme möglich ist. Die Flächenangaben sind ausschließlich für diese Wertermittlung zu verwenden und für die Bewertung ausreichend genau. Sie sind nicht geeignet für ein evtl. späteres Mieterhöhungsverlangen.

Grundrissgestaltung:

Der Grundriss ist zweckmäßig und genügt zeitgemäßen Wohnungsansprüchen.

Besonnung/Belichtung:

Besonnung und Belichtung ist aufgrund der Ost- bzw. West-Ausrichtung als gut einzuschätzen.

3.4.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Parkett (tlw. mit Teppichbelag überdeckt);
Wandbekleidungen:	Fliesen ca. 1,60/1,70 m hoch gefliest im Bad, Gäste-WC und in der Küche als Spritzschutz, übrige Bereiche Raufaser, Putz;
Deckenbekleidungen:	Putz, Raufaser;
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelisolierverglasung, Dreh-/Kippbeschläge (Baujahr 1981);
Türen:	Wohnungseingang: Holztür, einfacher Beschlag, Zylinderschloss; Türspion; Innentüren: Holztüren bzw. Füllungstüren in Holz, Oberlicht, tlw. mit Glasausfachung; Holzzargen; Türen der Abstellräume: Metallgittertüren;
sanitäre Installation:	Bad: • Einbauwanne, seitliche Schürze mit integriertem Heizkörper; Duschvorrichtung, Duschvorhang; • Hänge-Waschbecken; • Hänge-WC (Spülkasten untere Putz); • Sanitärobjekte (weiß); • Bodenbelag: Fliesen (baujahrestypisch, ockerfarben); • Wandfliesen, ca. 1,70 m hoch gefliest; • Schachtlüftung; <i>Baujahrestypische Ausstattung des Bads; es besteht augenscheinlich eine Lüftungsproblematik, die zu Schimmelbefall an der Decke geführt hat;</i> Gäste-WC: • Hänge-Waschbecken; • Hänge-WC (Spülkasten untere Putz); • Sanitärobjekte (weiß); • Bodenbelag: Fliesen (anthrazit); • Wandfliesen, ca. 1,60 m hoch gefliest (weiß); • Waschmaschinenanschluss; • Schachtlüftung;

*Anmerkung:**Gäste-WC augenscheinlich innerhalb der letzten Jahre modernisiert;*

Elektroinstallation:

Durchschnittliche Versorgungsanschlüsse mit einer Brennstelle; Schalter und mehrere Steckdosen pro Raum; zeitgemäße Absicherung der Einzelverbraucher über Sicherungskasten in der Wohnung, Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage;

Kellergeschoss:

Kellerabstellraum SN 51:

Boden: Zementestrich gestrichen

Wände: Mauerwerk, gekalkt bzw. Beton gestrichen

Decke: Beton/ Putz gestrichen

Abschlusstür: Metallgittertür

3.4.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile:

Balkon:

Betonplatte als Betonfertigteilkonstruktion mit vorderer Betonaufkantung zur Geländerbefestigung; Geländer (Stahlrohrprofile) mit Glasausfachung; Balkenteppich (PVC, grün), Außen- und Innenseite verputzt und gestrichen; Markise;

Besondere Einrichtungen:

Keine bekannt.

Modernisierungsmaßnahmen:

- Gäste-WC modernisiert (Zeitpunkt unbekannt);
- In Teilbereichen wurde der Bodenbelag erneuert (Zeitpunkt unbekannt);

Darüber hinaus sind keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen bekannt.

Bauschäden und Baumängel:

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit waren im Rahmen der Besichtigungsmöglichkeiten, u.a. folgende Schäden bzw. Mängel erkennbar:

- Bad: Im Bereich der Decke über der Badewanne ist Schimmelbefall feststellbar; es wird eine fachtechnische Überprüfung der bestehenden Lüftungsmöglichkeiten empfohlen;
- Nach Auskunft des Mieters ist hinter dem Kinderzimmerschrank Schimmel aufgetreten; es wird eine fachtechnische Überprüfung empfohlen;

Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:

Für den aufgetretenen Schimmelbefall besteht kurzfristiger Sanierungsbedarf. Darüber hinaus ist der bauliche Zustand des zu bewertenden Sondereigentums normal und hinterlässt einen insgesamt gepflegten Gesamteindruck.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

- Kellerraum SN 51
- Sondernutzungsrecht Heizungsraum Haus D4

Darüber hinaus sind keine Sondernutzungsrechte bzw. sonstige Regelungen, die das zu bewertende Sondereigentum betreffen, bekannt.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Keine wertrelevanten Erträge bekannt.

Hinweis:

Wie in Abschnitt 2.5 bereits erwähnt, wird im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich der „Verkehrswert des (fiktiv) unbelasteten Grundstücks“ ermittelt. Der Einfluss der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs sind gesondert und einzeln zu ermitteln und auszuweisen. Verfahrensbedingt bleiben daher die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeiten bei der Ermittlung des (fiktiv) unbelasteten Verkehrswerts unberücksichtigt. Der marktüblich erzielbare Ertrag aus dem (fiktiv) unbelasteten gemeinschaftlichen Eigentum (gE) an insgesamt 5 Stellplätzen in der Gemeinschaftstiefgarage (II/2 u. II/3 im Grundbuch) ist daher für die beiden Sondereigentume Nr. 51 und TG124 anteilig zu berücksichtigen (siehe Abschnitt 4.4.5 unter Punkt „Objektspezifische Grundstücksmerkmale“). Im Ergebnis kann der Werteeinfluss im Weiteren aufgrund der Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

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:

Wie in Abschnitt 2.5. bereits erwähnt, obliegt die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes und des Grundstücks der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Abweichend von § 16 WEG bilden die Eigentümer der jeweiligen Untergemeinschaften hinsichtlich Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung jeweils eigene, selbstständige Gemeinschaften mit der Maßgabe, dass Kosten und Lasten am gemeinschaftlichen Eigentum, die auf die jeweilige Untergemeinschaft entfallen, ausschließlich auf die Wohnungseigentümer zu verteilen sind, die der betreffenden Untergemeinschaft angehören.

Im Eigentümerprotokoll vom 20.08.2024 erfolgt unter TOP 20 zur Klarstellung der Beschluss, dass die Kosten im räumlichen Bereich des Sondereigentums für die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) der Heizkörper, Thermostat- und Absperrventile, Heizkörperleitungen, Zu- und Abwasserleitungen, Elektroleitungen bis zum Zähler, Beseitigung von Verstopfungen in der Abwasserleitung bis zur Hauptleitung von dem jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheit zu tragen sind.

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

Hausgeld und Rücklagen:

Hausgeld und Rücklage gem. Wirtschaftsplan 2025/2026 (ab 01.01.2025):

Gemäß Angaben der WEG-Verwaltung:

Hausgeld:

- Wohnungseigentum WE Nr. 51: 611,00 Euro/Monat
- Teileigentum TG 126: 31,00 Euro/Monat

Rückstände:

Es bestehen Hausgeldrückstände für Wohnungseigentum Nr. 51 und für Teileigentum TG 126:

Die Internetversion ist gekürzt. Die Höhe der Rückstände kann im Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Hinweis:

Die Angaben der von der Hausverwaltung genannten Hausgeldrückstände erfolgt an dieser Stelle nachrichtlich und bleiben im Rahmen der Wertermittlung unberücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Rückstände vorrangig aus dem Verwertungserlös im Wege der Zwangsversteigerung abgelöst werden können.

Interessenten wird empfohlen, die Angaben zur wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft vor Vermögensdisposition zu aktualisieren.

4 Ermittlung des (fiktiv) unbelasteten Verkehrswerts

(Internetversion gekürzt, vollständige Version kann im Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.)

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der (fiktiv) unbelastete Verkehrswert für den **4,70/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im 3. Obergeschoss links gelegenen Wohnung im Haus Celsiusstraße 122, im Aufteilungsplan mit **Nr. 051** bezeichnet und der (fiktiv) unbelastete Verkehrswert für den **1/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der Tiefgarage gelegenen Pkw-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit **TG 126** bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag **02.10.2025** ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Lengsdorf</i>	10850	1	
	11125	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Lengsdorf</i>	10	Flurstück 714, Gebäude- und Freifläche, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	0 m ²
	10	Flurstück 715, Gebäude- und Freifläche, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	678 m ²
	10	Flurstück 1243, Gebäude- und Freifläche, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	9.759 m ²
	10	Flurstück 1480, Gebäude- und Freifläche, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	6.643 m ²
	10	Flurstück 1242, Gebäude- und Freifläche, Celsiusstr. 114, 116, 118, 120, 122, 124, Borsigallee 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	99 m ²
			17.179 m²

5 (Fiktiv) unbelasteter Verkehrswert

Bewertungsobjekt 1:

Blatt 10850: Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. 51

Der (fiktiv) unbelastete Verkehrswert für den **4,70/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im 3. Obergeschoss links gelegenen Wohnung im Haus Celsiusstraße 122, im Aufteilungsplan mit **Nr. 051** bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag 02.10.2025 mit rd.

248.000,00 €

in Worten: zweihundertachtundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Bewertungsobjekt 2:

Blatt 11125: Verkehrswert Teileigentum TG 126

Der (fiktiv) unbelastete Verkehrswert für den **1/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem in der Tiefgarage gelegenen Pkw-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit **TG 126** bezeichnet, wird zum Wertermittlungstichtag **02.10.2025** mit rd.

14.000,00 €

in Worten: vierzehntausend 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 30.01.2026

(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

53125 Bonn, Celsiusstr. 122



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: 2025

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1

Stadt-/Straßenkarte Falk

53125 Bonn, Celsiusstr. 122



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

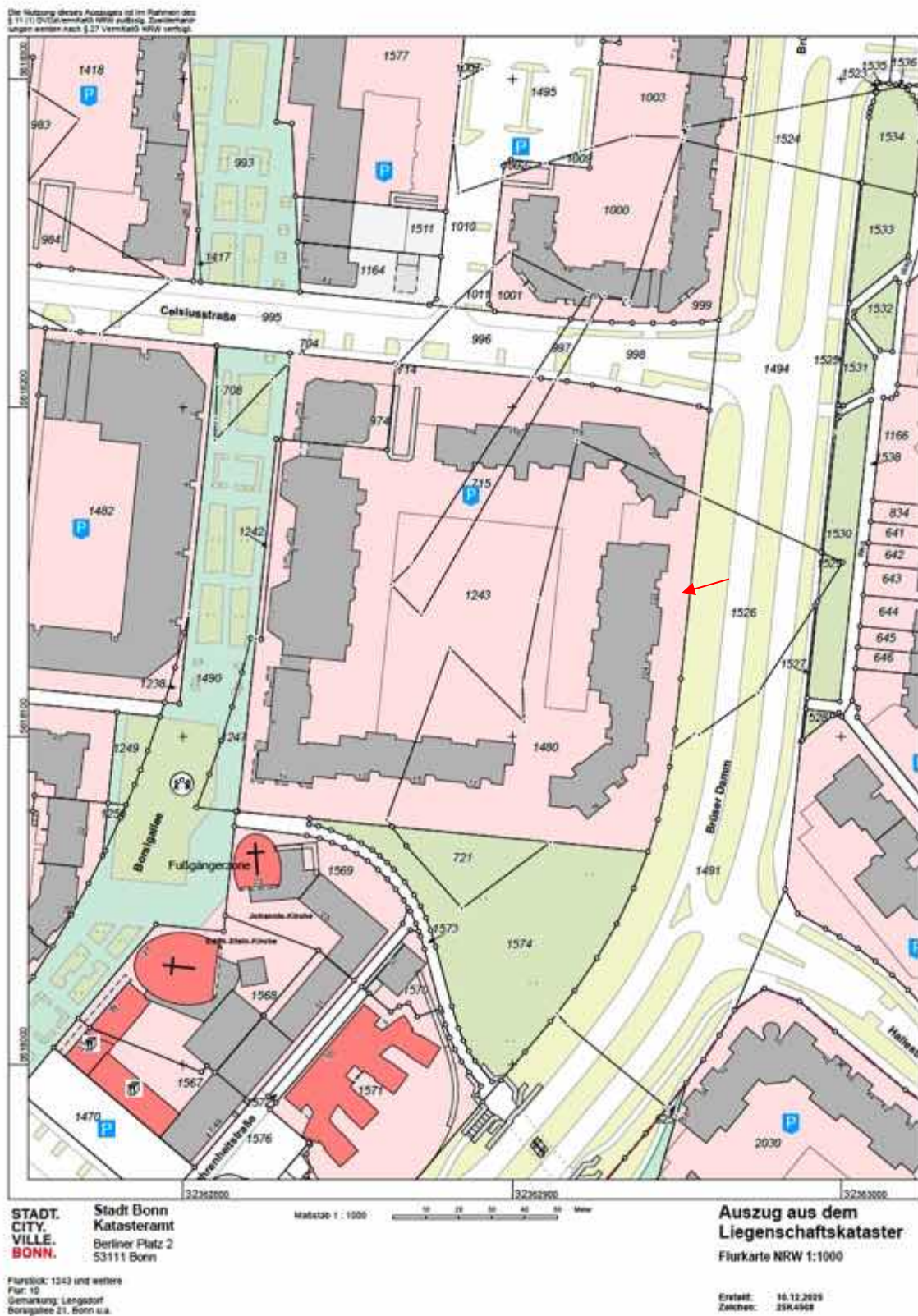
Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

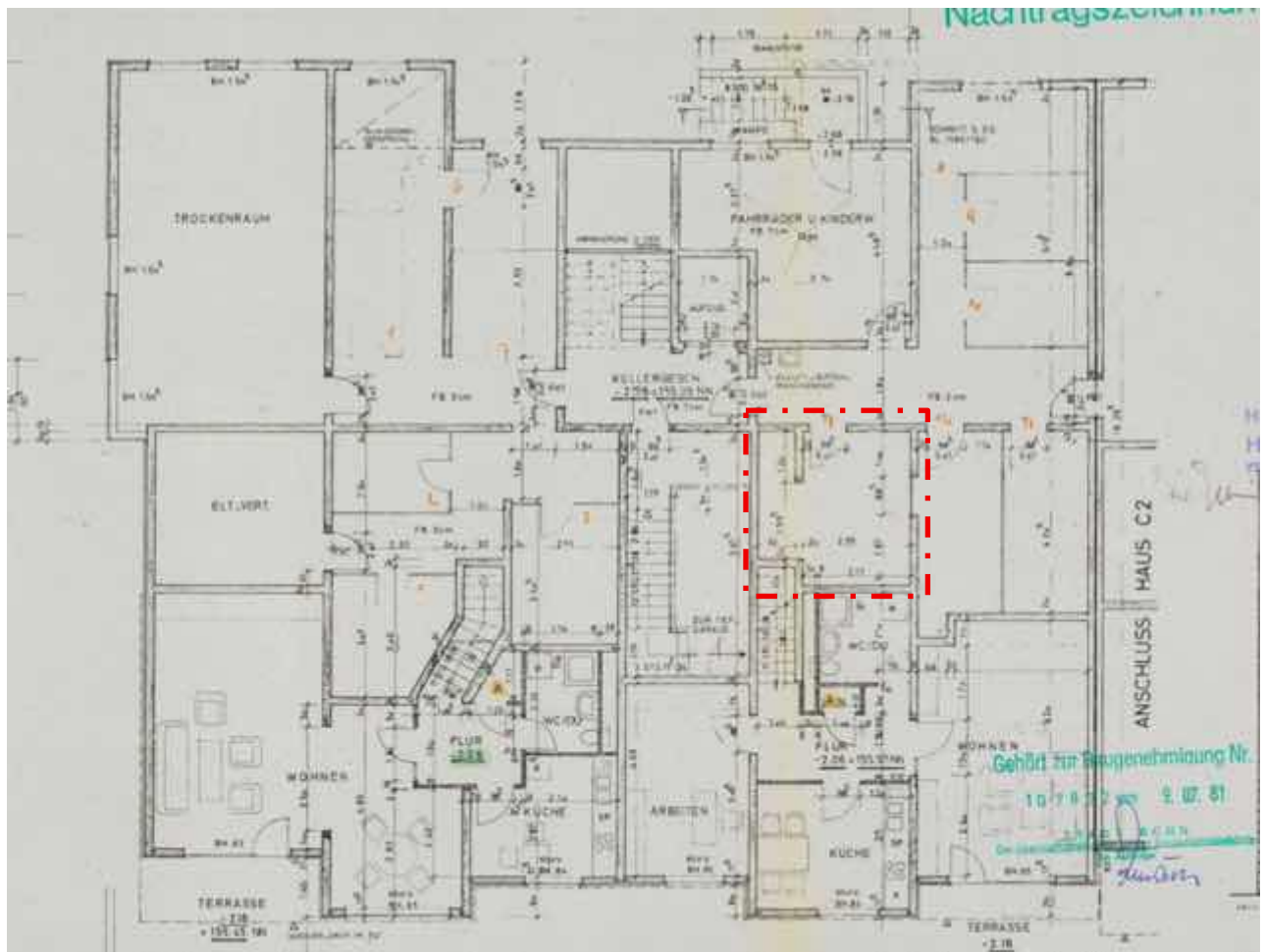
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Seite 1 von 1



Anlage 4:
Seite 1 von 4**Grundrisse und Schnitte****Übersicht
Lageplan****Bauteil C/ Haus C1**

Anlage 4:
Seite 2 von 4**Grundrisse und Schnitte****Grundriss Kellergeschoss
Bauteil C1, SN 51**

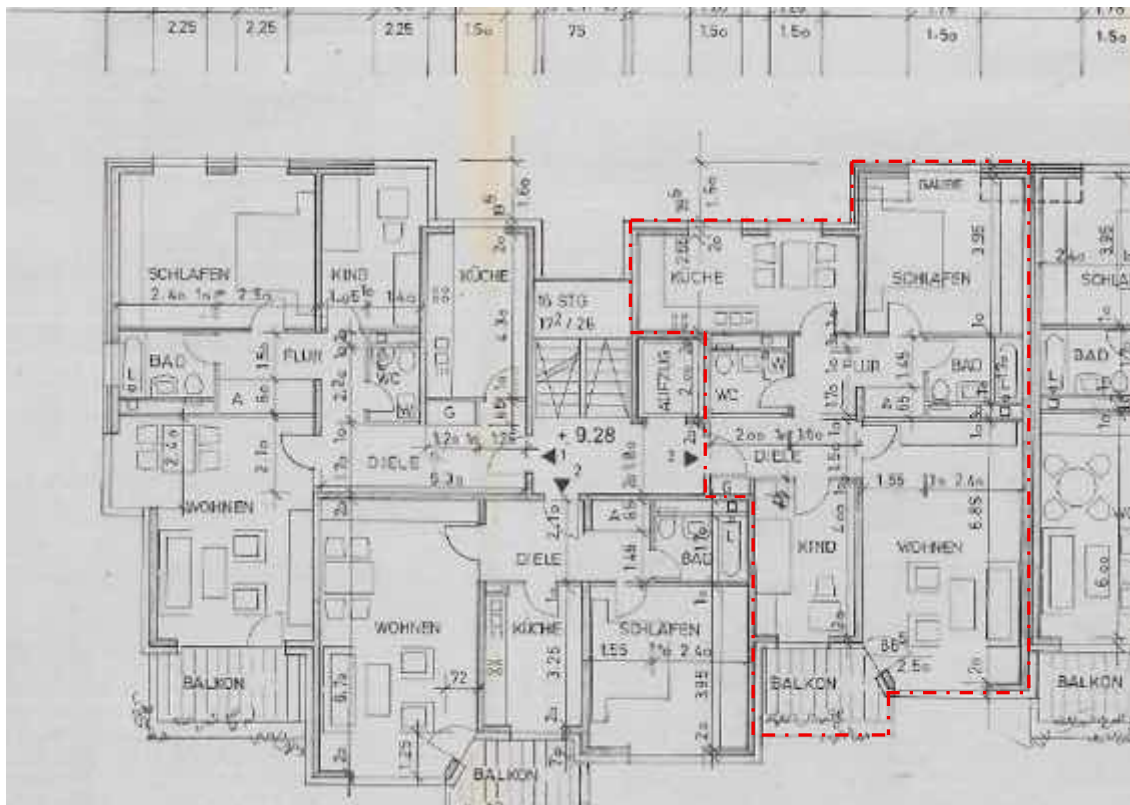
Kellergeschoss
Abstellraum SN 51

Anlage 4:

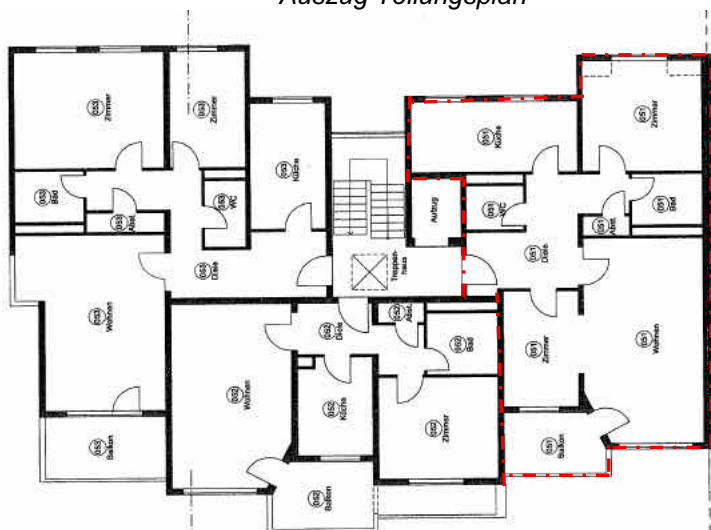
Seite 3 von 4

Grundrisse und Schnitte

Grundriss 3.Obergeschoss, links



Auszug Teilungsplan

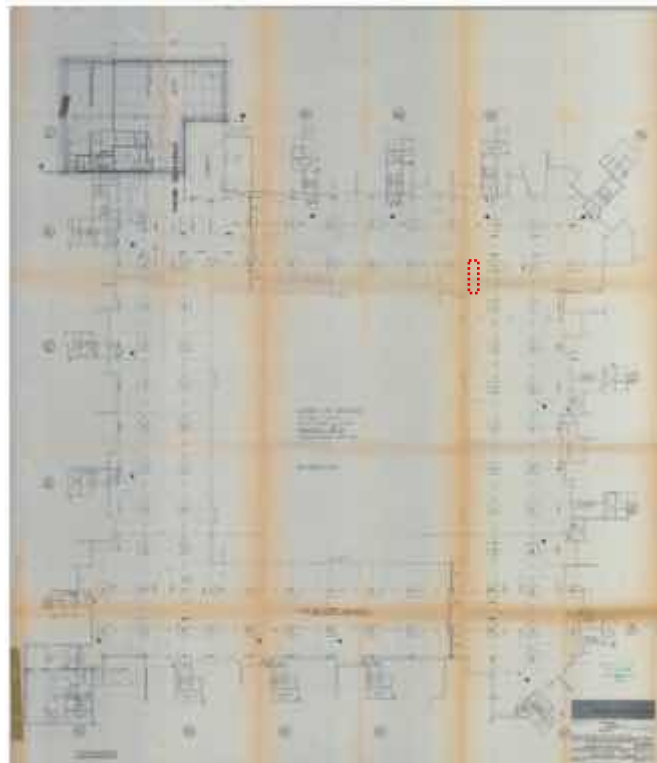


3.Obergeschoss
Wohnungseigentum Nr. 51

Anlage 4:

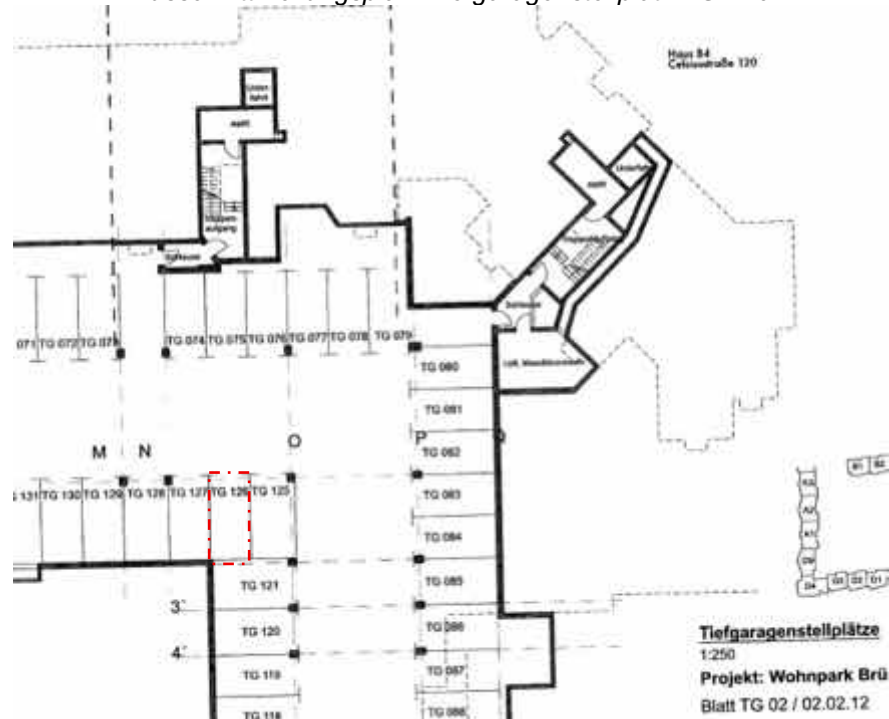
Seite 4 von 4

Grundrisse und Schnitte



Übersicht: Tiefgarage

Ausschnitt Teilungsplan: Tiefgaragenstellplatz TG 126



Grundriss Tiefgarage: Stellplatz TG 126