

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Peter Erhardt
Betriebswirt (VWA)

Diplom Sachverständiger (DIA)
für bebaute und unbebaute Grund-
stücke, Mieten und Pachten sowie
für Schäden an Gebäuden
zertifiziert nach DIN EN ISO 17024

Hubstraße 6/2, 79576 Weil am Rhein / Haltingen

Phone 07621 / 61001

Mobil 0178 77 / 61001

E-Mail SVPERHARDT@AOL.COM

Verkehrswertgutachten über
2-Zimmer Wohnung und Stellplatz in Tiefgarage
Sowie Sondernutzungsrechte an einem Stellplatz im Freien
und der Dachterrasse



Grundstück

Steinen-Hüsingen, Fl.St.Nr. 112, Brunnenstraße 12, 12/1

Wohnung Nr. 6, Miteigentumsanteil 35,19 / 1000

Garageneinstellplatz Nr. 12. Miteigentumsanteil 9,32 / 1000

Eigentümer (lt. Grundbücher)

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

28.06.2024

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Auftragsdefinition | 3 |
| 2 | Zusammenfassung der Ergebnisse | 4 |
| 3 | Anknüpfungstatsachen | 5 |
| 4 | Beschreibung der Lage | 6 |
| 4.1 | Allgemeine Lage | 6 |
| 4.2 | Spezifische Lage | 7 |
| 5 | Zustandsmerkmale | 8 |
| 5.1 | Rechtliche Gegebenheiten/öffentliche Rechte und Lasten | 8 |
| 5.1.1 | Bauleitplanung | 8 |
| 5.1.2 | Grundbuch Nr. 461 von Hüsingen | 8 |
| 5.1.3 | Grundbuch Nr. 625 von Hüsingen | 9 |
| 5.1.4 | Baulistenbuch | 10 |
| 5.1.5 | Erschließung | 10 |
| 5.1.7 | Teilungserklärung | 11 |
| 5.2 | Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit | 14 |
| 5.2.1 | Grundstückszuschnitt | 14 |
| 5.2.2 | Bauliche Nutzung | 14 |
| 5.2.3 | Art der Nutzung des Gebäudes | 14 |
| 5.2.4 | Vorhandene Bebauung / Baubeschreibung | 15 |
| 5.3 | Planunterlagen | 16 |
| 5.4 | Fotos | 17 |
| 6 | Wertermittlung | 20 |
| 6.1 | Bodenwert §§ 40 – 45 ImmoWertV | 20 |
| 6.2 | Wertermittlung Gebäude | 21 |
| 6.2.1 | Wahl des Ermittlungsverfahrens | 21 |
| 7 | Verkehrswertbemessung | 27 |

Umfang 29 Seiten – incl. aller aufgeführten Anlagen

Anlagen: Nr. 1 Aufstellung Wohn- und Nutzfläche

1 Auftragsdefinition

Bewertung zum aktuellen Zustand der Immobilie. Als Bewertungsbasis dient die vorliegende Wohnflächenberechnung. Sie wurde durch den Anteil „Treppenhaus“ gekürzt, diese Fläche gilt als gemeinschaftliches Eigentum,

Während der Ortsbesichtigung wurden keine zerstörerischen Untersuchungen am Gebäude bzw. Funktionsüberprüfungen der Gebäudetechnik vorgenommen. Der Zustandsbeschreibung liegt die reine visuelle Inaugenscheinnahme des Gebäudes zugrunde. Eine Untersuchung nach versteckten Mängeln wurde nicht durchgeführt. Für diesbezügliche Untersuchungen sollte ein Schadensgutachter beauftragt werden. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen – auch durch Möbel bzw. Hausrat – wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Kanalgrundleitungen, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Bei der weiteren Bewertung wird ungeprüft davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht mit umweltschädlichen Rückständen kontaminiert ist. Evtl. doch vorhandene Altlasten im Boden (Müll, Fremdablagerungen, Versickerungen, Kontamination durch schadhafte Leitungen, Verfüllungen, Aufhaldungen usw.) oder evtl. im Gebäude verbaute Schadstoffe (z.B. Asbest in Fliesenklebern, Spachtelungen, Teppichrücken usw., künstliche Mineralfasern, Blei z.B. in Leitungen, Lindan, PCP oder auch PAK) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Beim Grundstück wird von einer Bodenpressung ausgegangen die die aufstehende Immobilie schadensfrei trägt.

Nach dem Energiebedarfsausweis, aus dem Jahr 2019, beträgt der berechnete Energieverbrauch 170,81 kWh/(m² x a) entspricht Effizienzklasse F. Der berechnete Energieverbrauch spiegelt nicht das Verbrauchsverhalten der Mitbewohner in der Vergangenheit wieder. Der Energieverbrauch kann demzufolge je nach Nutzerverhalten von den attestierten Werten abweichen.

2 Zusammenfassung der Ergebnisse

| | | |
|---|---|---|
| Bewertungsobjekt | : | 2-Zimmer Wohnung im DG des Hauses Brunnenstraße 12, Steinen-Hüsingen mit PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage des Hauses Brunnenstraße 12/1 (beide Gebäude liegen auf einem Grundstück ¹) |
| Gebäudedaten | : | |
| Wohnfläche | : | ca. 45,00 m ² |
| Grundstücksgröße Gesamtfläche | : | ca. 1.256,00 m ² |
| Miteigentumsanteil Wohnung | : | 35,19 / 1000 |
| Anteiliger Bodenwert Wohnung | : | Gerundet 11.500,00 € |
| Miteigentumsanteil Stellplatz in TGa | : | 9,32 / 1000 |
| Anteiliger Bodenwert TGa | : | Gerundet 3.000,00 € |
| Ertragswert Wohnung Nr. 6 | : | Gerundet 77.500,00 € |
| Ertragswert Garage Nr. 12 | : | Gerundet 12.500,00 € |
| Verkehrswert Wohnung Nr. 6 | : | 77.500,00 € |
| Verkehrswert Stellplatz Nr. 12 | : | 12.500,00 € |
| Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag ¹ | : | 28.06.2024 |

¹ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bestimmt.

3 Anknüpfungstatsachen

Auftraggeber : Amtsgericht Lörrach, Vollstreckungsgericht, AZ 1 K 27/23
Zweck des Gutachtens : Zwangsversteigerungssache
Begutachtetes Objekt :
Grundbücher : Amtsgericht Emmendingen
Grundbuch Nr. 625 und 461
Eigentümer : *****
Abteilung II : 3 bzw. 2 gültige Eintragungen
Abteilung III : Eine Bewertung ist nicht Bestandteil des Gutachtens
Baulastenbuch : Keine Eintragungen
Bearbeitete Unterlagen : Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen:
Teilungspläne, Energiepass, Abrechnung Hausgeld, Wirtschaftsplan
Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen:
Grundbuchauszüge, umfangreiche Unterlagen zur vergangenen Teilungserklärung
Im Zuge der Recherche recherchierte Unterlagen:
Übereinstimmung aktueller Grundbuchstand zu den vorliegenden Grundbüchern, Bauleitplanung, Stand Erschließungskosten, Auszug Baulastenverzeichnis
Herangezogene Rechtsvorschriften:
Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
Wertermittlungsverordnung (WertV 88)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
Baugesetzbuch i. d. aktuellen Fassung
Baunutzungsverordnung
Landesbauordnung
Weitere Informationsquellen:
Verwendete Literatur:
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken
(Kleiber 8. Auflage)
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
(Simon-Kleiber 8. Auflage)
- Praxis der Grundstücksbewertung
(Gerardy/Möckel – lose Blattsammlung 140. Nachlieferung)

Ortsbesichtigung : Ortstermin : 17.04.2024
Die Wohnung und der TGa-Stellplatz waren zum Zeitpunkt des Ortstermins langfristig vermietet.
Teilnehmer : Mieter
Herr P. Erhardt Dipl. Sachverständiger (DIA)

4 Beschreibung der Lage

4.1 Allgemeine Lage

Die Gemeinde Steinen liegt im südlichen Teil des Landkreises Lörrach. Der Gesamtort verfügt über ca. 10.000 Einwohner, wovon ca. 6.000 Personen im Hauptort wohnen.

Der Gemeindeteil Hüsingen wird von ca. 550 Einwohner bewohnt und ist als ländlich zu bezeichnen.

Die gesamte öffentliche Infrastruktur, das Schulsystem (Haupt- und Realschule) sowie die medizinische Versorgung befinden sich im Hauptort Steinen. Lebensmittelgeschäfte sind dort in ausreichender Zahl angesiedelt.

Die Entfernung von Hüsingen nach Steinen beträgt ca. 2,0 km.

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem ist über eine Linienbusverbindung gesichert.

4.2 Spezifische Lage

Die zu bewertende Immobilie liegt zentral im Ortsteil Hüsingen und dort an der Brunnenstraße. Die örtliche Infrastruktur ist sehr eingeschränkt. Vor Ort ist ein Kindergarten eingerichtet. Die nächsten Schulen liegen in Höllstein bzw. Steinen. Dort besteht auch die Möglichkeit für den täglichen Einkauf. Der nächste Haltepunkt des öffentlichen Nahverkehrs (Bus) ist ca. 300 m vom zu bewertenden Objekt entfernt.

Die Lage kann im Einzugsgebiet des Bodenrichtwertes als durchschnittlich beschrieben werden. Die Makrolage liegt, aufgrund der fehlenden Infrastruktur und der Lage im Ort, unter dem Durchschnitt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5 Zustandsmerkmale

5.1 Rechtliche Gegebenheiten/öffentliche Rechte und Lasten

5.1.1 Bauleitplanung

Das Flurstück Nr. 112 befindet sich nicht im Einzugsgebiet eines Bebauungsplanes. Hier hätte sich eine mögliche Bebauung, gem. Baugesetzbuch § 34, an der umliegenden Bebauung in Art und Maß der Nutzung anzupassen.

Nach dem Flächennutzungsplan ist das Baufeld als Mischgebiet ausgewiesen.

Nach BauNVO § 6 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Anmerkung: Im Zuge eines evtl. Bauantrages ist nicht damit zu rechnen, daß alle möglichen Nutzungen genehmigungsfähig wären.

Die Überbauung kann als lagetypisch angesehen werden.

Das max. mögliche „Maß der baulichen Nutzung“ wurde ausgeschöpft. Eine weitere Bebauung des Grundstücks ist nicht gegeben

5.1.2 Grundbuch Nr. 461 von Hüsing

Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke)

Lfd. Nr. 1 9,32 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gebäude- und Freifläche, Fl.St.Nr. 112, Fläche 1.256,0 m²

Verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichneten Gargenstellplatz.

Gem. Einlegblatt 1 zum Bestandsverzeichnis wurden der Gegenstand und der Inhalt des Sondereigentums geändert.

Die in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 8 gekennzeichneten Räume sind in Gemeinschaftseigentum überführt worden. Es wurde eine Gebrauchsregelung² vereinbart und gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte begründet.

² Vgl. hierzu § 5.1.7 Teilungserklärung

Erste Abteilung (Eigentumsverhältnisse)

Lfd. Nr. 4 *****

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Beschränkt pers. Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für Gemeinde Steinen.

Lfd. Nr. 2 – 4 gelöscht

Lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Anmerkung Die Eintragungen können bei der weiteren Bewertung unberücksichtigt bleiben. Sie hindern die aktuelle und zukünftige Nutzung nicht. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Zwangsversteigerungsvermerk wieder gelöscht.

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden usw.)

Eine Bewertung ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

5.1.3 Grundbuch Nr. 625 von Hüsing

Bestandsverzeichnis (Bezeichnung der Grundstücke)

Lfd. Nr. 1 35,19 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gebäude- und Freifläche, Fl.St.Nr. 112, Fläche 1.256,0 m²

Verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung im Dachgeschoss und Dachspitz) nebst Kellerraum Nr. 6. Es sind Sondernutzungsrechte an Stellplatz Nr. 6 im Freien sowie an der Dachterrasse begründet

Anmerkung Der erwähnte Dachspitz ist von der Wohnung aus nicht zugänglich. In den Planunterlagen ist zwar die Öffnung für eine Deckenleiter eingezeichnet, real besteht diese jedoch nicht. Nach einer Info durch den Mieter ist der Dachraum nur über die benachbarte Wohnung zugänglich. Im Zuge des Ortstermins konnte dieses Bauteil nicht besichtigt werden.

Die Sondernutzungsrechte sind bei den Planunterlagen auf Seite 1 dargestellt.

Gem. Einlegblatt 1 zum Bestandsverzeichnis wurden der Gegenstand und der Inhalt des Sondereigentums geändert.

Die in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr. 8 gekennzeichneten Räume sind in Gemeinschaftseigentum überführt worden. Es wurde eine Gebrauchsregelung³ vereinbart und gemeinschaftliche Sondernutzungsrechte begründet.

Erste Abteilung (Eigentumsverhältnisse)

Lfd. Nr. 2 *****

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 Beschränkt pers. Dienstbarkeit (Wasserversorgungsleitungsrecht) für Gemeinde Steinen.

Lfd. Nr. 2 Beschränkt pers. Dienstbarkeit (Recht auf Betrieb einer Photovoltaikanlage) für die Freundeskreis Projektentwicklung GmbH, Lahr.

Bezug Bewilligung vom 16.04.2021

³ Vgl. Fußnote 2

Lfd. Nr. 3 gelöscht

Lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Anmerkung Die unter lfd.Nr. 2 eingetragene PV-Anlage ist auf dem Dach montiert – von ihr gehen keine Einschränkungen auf die zu bewertende Wohnung aus. Sie ist als nicht wertrelevant zu beschreiben.

Die Eintragungen können bei der weiteren Bewertung unberücksichtigt bleiben. Sie hindern die aktuelle und zukünftige Nutzung nicht. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Zwangsversteigerungsvermerk wieder gelöscht.

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden usw.)

Eine Bewertung ist nicht Bestandteil dieses Verkehrswertgutachtens.

5.1.4 Baulastenbuch

Gem. Mail von Bauamt der Gemeinde Steinen sind keine belastenden Baulasten⁴ eingetragen. Es gab keine Hinweise auf begünstigende Baulasten. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

5.1.5 Erschließung

Gem. Schreiben vom 27.06.2024 von Rechnungsamt Gemeinde Steinen vom 27.06.2024 sind die derzeit möglichen Erschließungskosten erhoben und abgerechnet.

5.1.6 Hausverwaltung

Die Immobilie wird von der Hausverwaltung Fröbel verwaltet. Regelmäßige Eigentümerversammlungen wurden durchgeführt.

Nach dem Instandhaltungsplan konnten bis dato keine Instandhaltungsrücklagen gebildet werden, Gem. Wirtschaftsplan für 2024 wird für die Wohnung ein Hausgeld von gesamthaft jährlich ca. 2.260,00 € (= 188,00 €/mtl.) abgerechnet. Auf den Mieter sind davon ca. 114,00 €/mtl. umlegbar. Für die Garage fallen insgesamt 373,00 €/jährlich (=31,00 €/mtl.) an. Auf den Mieter sind davon ca. 11,00 €/mtl. umlegbar.

Gem. Info durch die Hausverwaltung steht eine Sanierung der Dachterrassen und der EG-Wohnung (als Folge eines massiven Wassereintritts über die Dachterrasse) an. Als Kosten ist mit min. ca. 30.000,00 zu rechnen. Diese sollen durch eine Sonderumlage finanziert werden. Eine Beschlussfassung soll bei der Eigentümerversammlung 2024 (ca. August/September 2024) erfolgen. Da bis dato kein Beschluss vorliegt – wird der Anteil, an den voraussichtlichen anfallenden Sanierungskosten, der hier zu bewertenden Wohnung mit ca. 8,0⁵ % aus 30.000,00 € = ca. 2.500,00 € bemessen. Der Betrag wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Er zählt zu den tatsächlichen Eigenschaften bzw. den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen und beeinflusst damit die Zukunftserwartungen auch, wenn er nach dem Stichtag beschlossen bzw. fällig wird. Er ist mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten.

⁴ Die Baulast gilt als freiwillige Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baurechtsbehörde, auf seinem Grundstück etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen, was einem anderen Grundstück zu einem Vorteil gereichen würde. Der Vorteil des anderen Grundstücks besteht in der Regel darin, dass ein Vorhaben auf dem begünstigten Grundstück aufgrund der Baulasteneintragung baurechtskonform errichtet werden kann.

⁵ Rückgerechnet über MEA – nur für Haus 12 (35,19 MEA Wohnung 6 / 440,19 MEA Haus 12 = 8,0 %)

5.1.7 Teilungserklärung

Auszug aus der Teilungserklärungen vom 06.08.2021 und der ursprünglichen Erklärung vom 14.12.1995

Durch die Änderung der 1. Teilungserklärung wurde der Fahrradraum samt Treppe, Flur, Windfang, Treppenhaus, Heizung samt Außentreppen von Sondereigentum in gemeinschaftliches Eigentum umgewandelt werden. Die Miteigentumsanteile sollen unverändert bleiben.

Lt. Änderung zur Teilungserklärung §2 Abs. 3 vom 06.08.2021 wurde nachfolgendes erklärt:

3. Selbstständigkeit der einzelnen Häuser

Auf dem Grundbesitz Flurstück 112 steht eine Mehrhausanlage mit zwei Häusern. Durch die Änderung dieser Teilungserklärung soll so weitgehend wie möglich eine rechtliche und wirtschaftliche Verselbstständigung der Häuser erreicht werden.

Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums wird deshalb dahingehend geregelt, dass den jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümern der Häuser 12 und 12/1 gemeinschaftlich für das jeweilige Haus die ausschließliche Benutzung und Verwaltung aller Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen zusteht, die räumlich ihren Sondereigentumseinheiten im jeweiligen Haus einschließlich der dem jeweiligen Haus zugewiesenen Sondernutzungsflächen zuzuordnen sind, also insbesondere auch des Dachs, der Außenfassade, der tragenden Gebäudebestandteile und Umfassungsmauern, der Fenster und Türen.

Den Wohnungseigentümern eines jeden Hauses wird in dem vorstehenden Umfang ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an dem jeweiligen Gebäude zugewiesen. Die anderen Miteigentümer sind von der Nutzung ausgeschlossen. Im Rahmen des nach öffentlichem Recht Zulässigen können die Wohnungseigentümer eines Hauses ihre Wohnungseigentumseinheiten und die ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des gemeinschaftlichen Eigentums nach Belieben nutzen und es auch verändern. Damit können die Wohnungseigentümer eines Hauses ihre ihnen auch durch Sondernutzungsrecht zugewiesene Grundstücksfläche samt Gebäude und allen darin befindlichen Räumen im Verhältnis zu dem anderen Haus im Wege des Sondernutzungsrechts so nutzen, als ob sie benachbarte Eigentümer eines real geteilten Grundstücks wären. Zwischen den Sondernutzungsberechtigten der Häuser gelten die nachbarrechtlichen Vorschriften des Landes, als ob sie benachbarte Eigentümer eines real geteilten Grundstücks wären.

Haus 12 und Haus 12/1 bilden, soweit gesetzlich zulässig, selbständige Untergemeinschaften. Sämtliche Lasten und Kosten der Gesamtanlage sind, soweit möglich, getrennt zu ermitteln und separat abzurechnen. Jede Untergemeinschaft bildet eine eigene Instandhaltungsrücklage. Über Angelegenheiten, die ausschließlich eine Untergemeinschaft betreffen, können nur die jeweiligen Eigentümer der Untergemeinschaft beschließen. Insofern sind Abstimmungen auch im Rahmen von Versammlungen der Untergemeinschaft zulässig.

Die Regelungen der Gemeinschaftsordnung gelten für die Untergemeinschaften entsprechend. Es kann jedoch nur ein einheitlicher Verwalter für das Gesamteigentum und für beide Untergemeinschaften bestellt werden.

Soweit in der Änderung der Teilungserklärung vom 06.08.2021 keine Abweichungen von der Teilungserklärung UR 3639 / 1995 des Notariats V Lörrach vorgenommen wurden, soll es bei den Regelungen der ursprünglichen Teilungserklärung verbleiben. Dort wurde unter § 3 der Gegenstand des Sondereigentums wie folgt erklärt:

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums und des Teileigentums

(1) Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die im § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- a) Der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) Wohnungsbefülltür und Innentüren, Fenster und Lichtkuppeln der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung an,
- k) Klappläden und Rullläden,
- l) bei Balkonen und Loggien der durch die Balkon-/Loggienumfassung gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag, jedoch ohne Unterbau,
- m)
- n)
- o)

*Von Immobilien- oder Betriebsauftrag
Weitergabe an Dritte ist untersagt*

5.2 Tatsächliche Verhältnisse und sonstige Beschaffenheit

5.2.1 Grundstückszuschnitt

Annähernd trapezförmig geschnitten mit ebener Oberfläche. Die nördliche Grundstücksgrenze wird vom öffentlichen Straßenraum gebildet. An die sonstigen Grenzen stoßen die umliegenden Wohnbaugrundstücke an. Die zu bewertende Wohnung liegt im Rot hinterlegtem Gebäude, der Abstellplatz in der TGa liegt unter dem Ocker markiertem Gebäude.

5.2.2 Bauliche Nutzung

Im Wohnhaus Nr. 12 sind 7 Wohnungen installiert. Der hier mit zu bewertende Tiefgaragenabstellplatz liegt in der TGa und Haus 12/1

5.2.3 Art der Nutzung des Gebäudes

Untergeschoss Lager- und Abstellflächen

Erdgeschoss Wohnen (2 Wohnungen)

Obergeschoss Wohnen (3 Wohnungen)

Dachgeschoss Wohnen (2 Wohnungen; davon die hier zu bewertende Wohnung Nr. 6 auf der rechten Podestseite)

Dachspitz Lager- und Abstellflächen; der der Wohnung Nr. 6 zugeteilte Dachspitz lässt sich nur über die Wohnung 7 erreichen. Die Fläche konnte im Zuge des Ortstermins nicht besichtigt werden. Nach der Teilungserklärung ist der Dachspitz der hier zu bewertenden Wohnung zugeordnet.

5.2.4 Vorhandene Bebauung / Baubeschreibung

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---|--|--|--|--|------------------|------------|------------|----------------------------------|------------|----------------------------|--------|------------|---------|--|---------|-----------------------|------|--|
| Vorbemerkung | Die nachfolgende Baubeschreibung bzw. die Angaben des Ausbaus beziehen sich auf die dominierenden Ausstattungsmerkmale. Sie ist weder abschließend noch als bautechnische Beschreibung zu verstehen. Teilbereiche können hier von abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baubeschreibung | Baujahr ca. 1900 – von einem ehemaligen Gasthaus in ein Wohnhaus mit insgesamt 6 Wohnungen umgebaut. Der Umbau fand ca. im Zeitraum 1990 statt. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Konstruktion | <table border="0"> <tr> <td>Kelleraußenwände</td> <td>Bruchstein</td> </tr> <tr> <td>Außenwände</td> <td>Mauerwerk / Bruchstein, verputzt</td> </tr> <tr> <td>Innenwände</td> <td>Mauerwerk / Leichtbauwände</td> </tr> <tr> <td>Decken</td> <td>Holzbalken</td> </tr> <tr> <td>Fenster</td> <td>Kunststoff, isolierverglast; Einbau 3 / 95</td> </tr> <tr> <td>Treppen</td> <td>gestemmte Holztreppen</td> </tr> <tr> <td>Dach</td> <td>Satteldach mit Ziegeldeckung – es wird von einer altertümlichen Dämmung ca. aus dem Jahr 1995 ausgegangen.</td> </tr> </table> | | | | | Kelleraußenwände | Bruchstein | Außenwände | Mauerwerk / Bruchstein, verputzt | Innenwände | Mauerwerk / Leichtbauwände | Decken | Holzbalken | Fenster | Kunststoff, isolierverglast; Einbau 3 / 95 | Treppen | gestemmte Holztreppen | Dach | Satteldach mit Ziegeldeckung – es wird von einer altertümlichen Dämmung ca. aus dem Jahr 1995 ausgegangen. |
| Kelleraußenwände | Bruchstein | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Außenwände | Mauerwerk / Bruchstein, verputzt | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Innenwände | Mauerwerk / Leichtbauwände | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Decken | Holzbalken | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fenster | Kunststoff, isolierverglast; Einbau 3 / 95 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Treppen | gestemmte Holztreppen | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dach | Satteldach mit Ziegeldeckung – es wird von einer altertümlichen Dämmung ca. aus dem Jahr 1995 ausgegangen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gebäudetechnik | Gebäude wird zentral mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die technischen Anlagen konnten nicht besichtigt werden. Alter der Anlage (lt. E-Pass) 2019; Energieträger Gas | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

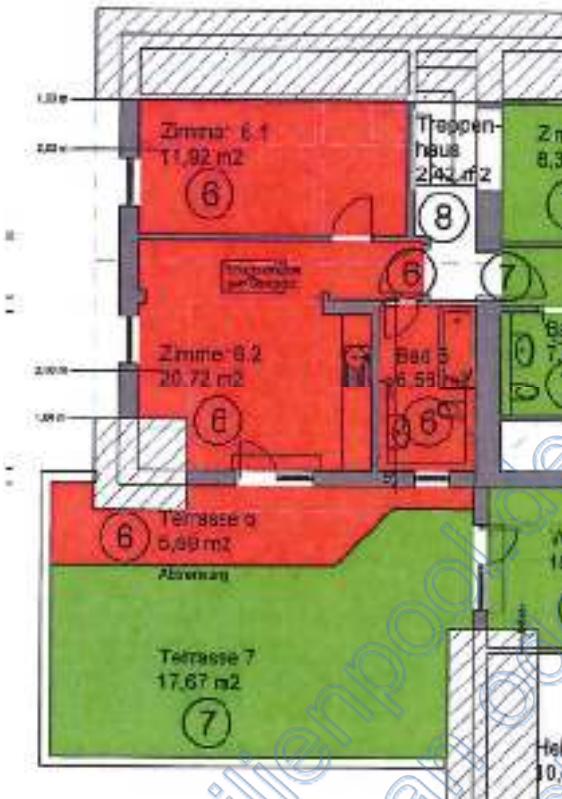
Energetischer Standard, Energieeffizienz (lt. E-Pass) F

| Raum | Boden | Wände | Decke | Türen |
|---|------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Wohnen / Essen | PVC | Tapete und Anstrich | Holz, Sichtfalschung | Holz |
| Zugang zu Dachterrasse, Ausrichtung Süd. Zugang zur Terrasse mit einer Höhe von 1,50 m, es fehlt an einer Absturzsicherung. | | | | |
| Zimmer | Kunststoff | Holz, Sichtfalschung | Holz, Sichtfalschung | Holz |
| Zimmer, durch die Dachschräge, relativ schmal | | | | |
| Nasszelle | Fliesen | Fliesenschild | Holz, Sichtfalschung | Holz |
| Ausstattung: Badewanne, WC, Waschbecken | | | | |
| Garage – unter Gebäude 12/1 | Beton | Beton | Beton | Motorisches Rolltor |

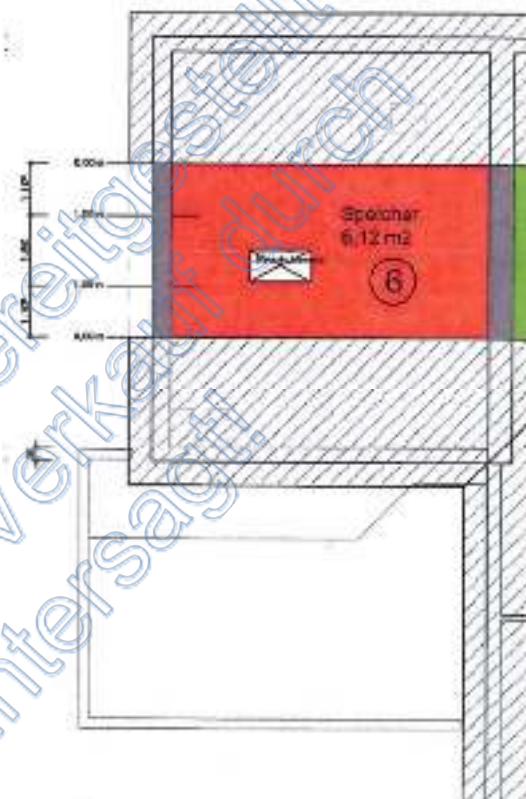
| | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|
| Besondere Bauteile | Keine welche der Wohnung unmittelbar zuzuordnen sind | | | |
| Nebengebäude | Keine | | | |
| Außenanlagen | Freianlagen komplett versiegelt und als Erschließungswege / Abstellflächen ausgebaut. | | | |
| Zusammenfassung | Einfache kleine Wohnung, in einfachem Gebäude. Bedingt durch die ursprüngliche bauliche Konstruktion sind Schallübertragungen gegeben. | | | |

5.3 Planunterlagen

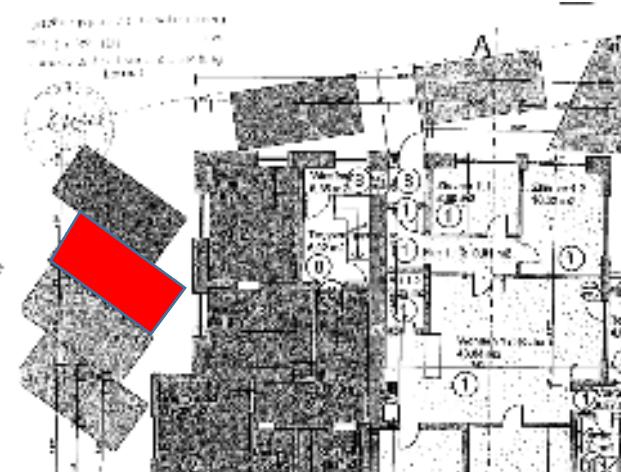
Grundriss Wohnung Nr. 6 (rot), die eingezeichnete Einschubtreppe ist baulich nicht vorhangen.
Dachterrasse 6 ist als Sondernutzungsrecht in Grundbuch gebucht



Grundriss Dachspitz mit Vermasung Raumhöhe. Die eingezeichnete Zugangstreppe besteht vor Ort nicht.



Stellplatz 6, auf der westlichen Seite des Gebäudes
Sondernutzungsrecht ist in Grundbuch gebucht



5.4 Fotos

Ansicht Nord – West mit Lage der Wohnung und Zufahrt zur TGa



Ansicht Nord-Ost



Ausbau der Wohnung



Terrasse
für Photovoltaikanlage besteht
eine Dienstbarkeit (sh. § 5.1.3
des Gutachtens) – die Anlage
ist nicht Bestandteil des hier zu
bewertenden Sondereigentums

fehlende Absturzsicherung

Schmaler Treppenzugang



Ausbau Keller



TGa unter Haus 12/1



Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6 Wertermittlung

6.1 Bodenwert §§ 40 – 45 ImmoWertV

Bodenwerte sollen gem. § 40 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Verkaufsdaten von direkt vergleichbaren Grundstücken konnten über den örtlichen Gutachterausschuss nicht recherchiert werden. Das zu bewertende Grundstück kann als Fläche, welche nach öffentlich rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist, eingestuft werden.

Liegen keine geeigneten Vergleichswerte vor, so kann (gem. § 40.2 ImmoWertV) anstelle dessen auch ein objektspezifischer Bodenrichtwert des Gutachterausschusses herangezogen werden. Dieser ist nach § 196 BauGB mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Die Bodenrichtwerte stellen dabei einen durchschnittlichen Lagewert dar, der sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen bezieht.

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Steinen gibt für die Bodenrichtwertzone, in der die zu bewertenden und erschlossenen Grundstücke liegen, Bodenrichtwerte in Höhe von 260,00 €/m² für Wohnbauflächen(erschließungsbeitragsfrei) bzw. an.

Die Lage sowie das Maß der baulichen Nutzung, der zu wertenden Grundstücke, können als durchschnittlich – innerhalb der Bodenrichtwertzone – beschrieben werden, sodass der Bodenrichtwert in die weitere Bemessung des Verkehrswertes einfließt.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 1.256,0 m².

Grundstücksfläche 1.256,00 m² x 260,00 € = 326.560,00 €

Anteil Wohnung Nr. 6 ebf. 35,19 / 1000 = 11.491,65 €

Anteiliger Bodenwert an Fl.St.Nr. 112 gesamt 11.491,65 €

**Anteiliger Bodenwert Wohnung 6 an Fl.St.Nr. 112
gesamt gerundet 11.500,00 €**

Grundstücksfläche 1.256,00 m² x 260,00 € = 326.560,00 €

Anteil Stellplatz Nr. 12 ebf. 9,32 / 1000 = 3.043,54 €

Anteiliger Bodenwert an Fl.St.Nr. 112 gesamt 3.043,54 €

**Anteiliger Bodenwert Stellplatz 12 an Fl.St.Nr. 112
gesamt gerundet 3.000,00 €**

6.2 Wertermittlung Gebäude

6.2.1 Wahl des Ermittlungsverfahrens

In den Grundzügen werden mit den in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren die Preismechanismen nachvollzogen, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Demzufolge findet

- Nach §§ 24 – 26 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt am Vergleichswert orientiert.
- Nach §§ 27 – 34 ImmoWertV 2021 das Ertragswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung solcher Immobilien Anwendung, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung gehandelt werden.
- Nach §§ 35 – 39 ImmoWertV 2021 das Sachwertverfahren Anwendung, wenn eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt.

Jedes der klassischen Wertermittlungsverfahren muss darauf ausgerichtet sein, zu dem Wert zu gelangen, den der Grundstücksmarkt der Immobilie mit Blick in die Zukunft beimisst.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Überlegung den Verkehrswert aus zeitnahen Kaufpreisen, von vergleichbaren Grundstücken, zu bemessen. Im vorliegenden Bewertungsfall scheidet dieses Verfahren aus, da keine vergleichbaren Daten vorliegen.

Das Ertragswertverfahren eignet sich zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die üblicherweise dem Nutzer zur Ertragserzielung dienen. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Der Sachwert wird bei Renditeobjekten erst in zweiter Linie interessieren.

In der Rechtsprechung ist dem Ertragswertverfahren eine maßgebliche Aussagekraft für die Ermittlung des Verkehrswertes beigemessen worden. Das Ertragswertverfahren wird heute auch bei Grundstücken angewandt, die in der Praxis früher „traditionell“ als Sachwertobjekte angesehen wurden.

Das Sachwertverfahren eignet sich i. d. R. nur für selbst genutztes Wohneigentum. Der Wert der baulichen Anlagen wird mit Hilfe von Normalherstellungskosten der Vergangenheit abgeleitet. Das Verfahren kommt zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies gilt in erster Linie bei eigengenutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag sondern ein besonderer persönlicher Nutzen im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren bietet sich insbesondere beim Wohnungseigentum an. Die Wertigkeit des gesamten Wohnungseigentums, also des Miteigentumsanteils mitsamt dem untrennbar damit verbundenen Sondereigentum an einer Wohnung, wird am ehesten durch die Miete zum Ausdruck gebracht.

Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt. Insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern.

Das Sachwertverfahren ist nicht geeignet, es ist nicht möglich die Substanz von Räumen im Sonderertrag genau von der übrigen Substanz des Gebäudes zu trennen.

6.2.1.1 Ertragswert Wohnung Nr. 6 §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

Rohertrag

Für die Berechnung des Ertragswerts werden ortsübliche Vergleichsmieten bzw. die aktuell vereinbarte Miete zugrunde gelegt, welche nachhaltig erzielbar sind.

Der angesetzte Mietansatz entspricht der aktuellen Miete.

Wohnfläche lt. beiliegender Aufstellung:

| | | | |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Wohnung | 44,90 | m ² ⁶ | |
| mtl. Miete | 8,00 | € | 360,00 €/mtl. |
| Stellplatz im Freien | | | 20,00 €/mtl. |
| Rohertrag jährlich | 380,00 € x 12 Monate = | | 4.560,00 €/jährl. |

Bewirtschaftungskosten

Als durchschnittliche Bewirtschaftungskosten können ca. 26,00 % vom Rohertrag angesetzt werden.

Aufgeschlüsselt ergeben sich folgende Einzelposten

| | | |
|---|-----------|----------|
| Verwaltungskosten gem. § 32.2 ImmoWertV | ./. | 408,00 € |
| Instandhaltungskosten gem. § 32.3 ImmoWertV | | |
| - 13,36 €/m ² Wohnfläche | ./. | 600,00 € |
| Mietausfallwagnis gem. § 32.4 ImmoWertV | 3,0 % ./. | 140,00 € |

Betriebskosten gem. § 556 BGB

werden umgelegt

| | | | |
|--------------------------------------|-----------------|------------|--------------------------|
| Bewirtschaftungskosten gesamt | gerundet | ./. | 1.150,00 €/jährl. |
|--------------------------------------|-----------------|------------|--------------------------|

| | | |
|---------------------------------------|----------|-------------------|
| Grundstücksreinertrag jährlich | Σ | 3.410,00 € |
|---------------------------------------|----------|-------------------|

Verzinsung Bodenwert

Zur Verzinsung der Bodenwerte wird der Zinssatz des Liegenschaftszinses herangezogen. Zur Begründung des Zinssatzes sh. nachfolgende Ausführungen.

| | | |
|--|-----|----------|
| Anteiliger Bodenwert 11.491,65 € x 3,0 % | ./. | 340,00 € |
|--|-----|----------|

| | | |
|---|----------|-------------------|
| Reinertrag der baulichen Anlage / Übertrag | Σ | 3.070,00 € |
|---|----------|-------------------|

⁶ vgl. Anlage Nr. 1

Reinertrag der baulichen Anlage / Übertrag Σ **3.070,00 €**

Ertragswert der baulichen Anlage

Da der Gutachterausschuss der Gemeinde Steinen keine Liegenschaftszinssätze ermittelt (Liegenschaftszins ist Zins mit dem sich der Verkehrswert einer Immobilie durchschnittlich und marktgerecht verzinst), wird in Anlehnung auf die Auswertungen des Gutachterausschusses bei der Stadt Lörrach zurückgegriffen.

Dort wurde für Eigentumswohnungen eine Spanne von -0,4 bis 2,80 % bemessen. Die infrastrukturellen Verhältnisse und die Lage lassen sich nicht vergleichen. Bedingt durch die Größe der Wohnung und der einfachen Ausstattung ist von einem erhöhten Vermietungsrisiko auszugehen. Ge wählt wird ein Liegenschaftszins in Höhe von 3,00 %.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca. 40 Jahre angesetzt.

Gem. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV ergibt sich aus dem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % sowie aus der Restnutzungsdauer von 40 Jahren ein Barwertfaktor in Höhe von 23,11

| | | |
|------------------------------------|--------------------|-------------|
| Berechnung Ertragswert: | 3.070,00 € x 23,11 | 70.950,00 € |
| zuzüglich Anteil Bodenwert Gebäude | | 11.491,65 € |

Vorläufiger Ertragswert / Übertrag 82.441,65 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8.3 ImmoWertV

Die Beurteilung der Baumängel und Bauschäden sowie deren Schadensbeseitigungskosten erfolgen ausschließlich aufgrund Inaugenscheinnahme (zerstörungsfreie Prüfung) und nur zum Zwecke der Wertermittlung. Kosten werden grob auf der Basis von Erfahrungswerten angesetzt und dienen als reine Indikatoren für die Wertansätze. Sie ersetzen keine detaillierte Kostenberechnung nach DIN. Zur Bestimmung und zum Ausschließen von Bauschäden wird grundsätzlich empfohlen, einen Sachverständigen für Bauschäden hinzuzuziehen.

Vorläufiger Ertragswert / Übertrag 82.441,65 €

Abzüglich disponible Schadensbeseitigungskosten

Ergänzung der fehlenden Absturzsicherung

Balkongeländer ./. 2.500,00 €

Anstehende Sonderumlage zur Sanierung – vgl. hierzu

§ 5.1.6 des Gutachtens. ./. 2.500,00 €

Ertragswert Σ 77.441,65 €

Ertragswert Wohnung Nr. 6 gerundet 77.500,00 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

6.2.1.2 Ertragswert Stellplatz Nr. 12 §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021

Rohertrag

Für die Berechnung des Ertragswerts werden ortsübliche Vergleichsmieten bzw. die aktuell vereinbarte Miete zu grunde gelegt, welche nachhaltig erzielbar sind.

Wohnfläche lt. beiliegender Aufstellung:

| | |
|------------|--------------|
| Mtl. Miete | 55,00 €/mtl. |
|------------|--------------|

| | | |
|---------------------------|------------------------------|------------------------|
| Rohertrag jährlich | 55,00 € x 12 Monate = | 660,00 €/jährl. |
|---------------------------|------------------------------|------------------------|

Bewirtschaftungskosten

Als durchschnittliche Bewirtschaftungskosten können ca. 28,00 % vom Rohertrag angesetzt werden.

Aufgeschlüsselt ergeben sich folgende Einzelposten

| | | |
|---|-----------|-----------------|
| Verwaltungskosten gem. Wirtschaftsplan | ./. | 70,00 € |
| Instandhaltungskosten gem. § 32.3 ImmoWertV + Wi-Plan | ./. | 140,00 € |
| Mitausfallwagnis gem. § 32.4 ImmoWertV | 3,0 % ./. | 20,00 € |
| Betriebskosten gem. § 556 BGB | | werden umgelegt |

| | | |
|--------------------------------------|------------|------------------------|
| Bewirtschaftungskosten gesamt | ./. | 230,00 €/jährl. |
|--------------------------------------|------------|------------------------|

| | | |
|---------------------------------------|----------|-----------------|
| Grundstücksreinertrag jährlich | Σ | 430,00 € |
|---------------------------------------|----------|-----------------|

Verzinsung Bodenwert

Zur Verzinsung der Bodenwerte wird der Zinssatz des Liegenschaftszinses herangezogen. Zur Begründung des Zinssatzes sh. nachfolgende Ausführungen.

| | | |
|--|-----|---------|
| Anteiliger Bodenwert 3.043,54 € x 2,75 % | ./. | 80,00 € |
|--|-----|---------|

| | | |
|---|----------|-----------------|
| Reinertrag der baulichen Anlage / Übertrag | Σ | 350,00 € |
|---|----------|-----------------|

Ertragswert der baulichen Anlage

Da der Gutachterausschuss der Gemeinde Steinen keine Liegenschaftzinssätze ermittelt (Liegenschaftszins ist Zins mit dem sich der Verkehrswert einer Immobilie durchschnittlich und marktgerecht verzinst), wird in Anlehnung auf die Auswertungen des Gutachterausschusses bei der Stadt Lörrach zurückgegriffen.

Dort wurde für Eigentumswohnungen eine Spanne von -0,4 bis 2,80 % bemessen. Die infrastrukturellen Verhältnisse

und die Lage lassen sich nicht vergleichen. Im Ort ist der Parkraum eingeschränkt, es kann von einer Nachfrage nach

Reinertrag der baulichen Anlage Σ **350,00 €**

Parkraum ausgegangen werden. Gewählt wird ein Liegenschaftszins, welche unter dem der Wohnung liegt, in Höhe von 2,75 %.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ca. 50 Jahre angesetzt.

Gem. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV ergibt sich aus dem Liegenschaftzinssatz von 2,75 % sowie aus der Restnutzungsdauer von 50 Jahren ein Barwertfaktor in Höhe von 27,0

| | | |
|------------------------------------|-----------------|-------------|
| Berechnung Ertragswert: | 350,00 € x 27,0 | 9.450,00 € |
| zuzüglich Anteil Bodenwert Gebäude | | 3.043,54 € |
| <hr/> | | |
| Vorläufiger Ertragswert | | 12.493,54 € |

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nach § 8.3 ImmoWertV

Hier keine zu berücksichtigen $+ / .$ 0,00 €

| | | |
|-------------|----------|-------------|
| Ertragswert | Σ | 12.500,00 € |
|-------------|----------|-------------|

Ertragswert Stellplatz Nr. 12 gerundet **12.500,00 €**

7 Verkehrswertbemessung

Der Verkehrswert wird im Baugesetzbuch § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der § 194 bezieht sich auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr, der ein solches Projekt unter Sachwertkriterien beurteilen und erwerben wird. Gebäude wie das zu bewertende, werden i. d. R. überwiegend vom Eigentümer selbst bewohnt.

Eigentumswohnungen gelten als langfristige und zweckgebundene Kapitalanlagen. Sie werden entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben. Das Ertragswertverfahren wird bei Eigentumswohnungen, die in Bauart und Ausstattung Mietwohnungen gleichen, herangezogen.

Dem bemessenen Ertragswert wird die Nähe zum Markt unterstellt, da sich durch die Miete der Wert der Wohnung am deutlichsten darstellen lässt. Auf dem aktuellen Markt wäre eine mittel- bis längerfristige Vermarktung gegeben, dabei ist das Verhalten der Marktteilnehmer aktuell nicht „einschätzbar“. Aufgrund dessen wird der Verkehrswert direkt aus dem berechneten Ertragswert abgeleitet.

Auf die Möglichkeit einer Marktanpassung wird verzichtet, da durch den angewendeten Liegenschaftszins und die eingebrachten Faktoren (Miethöhe / Bewirtschaftungskosten / anstehende Instandhaltungsarbeiten) das Marktverhalten ausreichend berücksichtigt wurde.

Die eingeflossenen Daten (Mieten und Bewirtschaftungskosten) wurden aus dem Markt entnommen und im Verfahren berücksichtigt. Dies spricht für den ermittelten Ertragswert. Das projektspezifische Risiko wurde über den angesetzten Liegenschaftszins berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Fakten, der Ausführung und Ausstattung des Gebäudes, der Außenanlagen, der örtlichen Lage und der Lage auf den Grundstücksmarkt bemasse ich den

Verkehrswert

Wohnung Nr.6, Miteigentumsanteil 35,19 / 1000

in Hüsingen, Brunnenstraße 12

zum Wertermittlungsstichtag vom 28.06.2024 , auf

77.500,00 €

In Worten siebenundsiebzigtausendfünfhundert Euro

Und

Verkehrswert
Stellplatz Nr.12, Miteigentumsanteil 9,32 / 1000
in Hüsingen, Brunnenstraße 12/1
zum Wertermittlungsstichtag vom 28.06.2024 , auf
12.500,00 €

In Worten zwölftausendfünfhundert Euro

Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus insgesamt 29 Seiten incl. der bei den Anlagen aufgeführten Unterlagen.

Weil am Rhein, den 28.08.2024

Peter Erhardt
Dipl. Sachverständiger (DIA)

Anlagen: Nr. 1 Aufstellung Wohnfläche



Anlage Nr. 1

Berechnung der Wohnfläche gem. vorliegenden Berechnung zur Teilungserklärung

Die in der Berechnung des Architekten aufgeführten Fläche "Treppenhaus" wird hier nicht berücksichtigt.
Lt. Plan zur Teilung liegt diese Fläche ausserhalb der Wohnung und ist dieser im Teilungsplan nicht zugeteilt.

| Geschoß / Raum | Abmessung | | | Wohnfläche |
|------------------------|-----------|-------|------|----------------------|
| Zimmer 1 | 5,455 | 1,685 | | 9,19 m ² |
| | 5,455 | 1,000 | 0,50 | 2,73 m ² |
| Wohnen / Essen / Küche | 5,770 | 1,200 | | 6,92 m ² |
| | 4,735 | 3,230 | | 15,29 m ² |
| | -1,000 | 1,000 | | -1,00 m ² |
| | -1,000 | 1,000 | 0,50 | -0,50 m ² |
| Nasszelle | 1,935 | 3,400 | | 6,58 m ² |
| Terrasse | 5,770 | 1,630 | 0,50 | 4,70 m ² |
| | 1,180 | 1,050 | 0,50 | 0,62 m ² |
| | 1,620 | 0,450 | 0,50 | 0,36 m ² |
| Wohnfläche | | | | 44,90 m ² |