

Gutachterausschuss Kehl - Appenweier - Willstätt

GUTACHTEN NR. G2023012
STAND: 25.09.2023



Tag der Ortsbesichtigung:

10.07.2023

Wertermittlungstichtag:

10.07.2023

Objekt:

Wohnungseigentum Nr.6
In den Morgenäckern 9, 77694 Kehl – Goldscheuer
Flurstücknr. 3195/10

Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss (West)
inkl. Kellerraum Nr.6 und PKW-Stellplatz Nr.6

Miteigentumsanteil: 133,11 /1000

Eigentümer:

Verkehrswert:

151.000,00 €

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Vorbemerkungen	3
2.	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Tatsächliche Eigenschaften	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.	Beschreibung der Bebauung	8
3.1.	Allgemeine Beschreibung	8
3.2	Beschreibung Gemeinschaftseigentum	8
3.3	Beschreibung Außenanlage	9
4.	Wertermittlung	
4.1.	Wertermittlungsgrundsätze	10
4.2	Auswahl der Wertermittlungsverfahren	10
4.3	Bodenwertermittlung	11
4.4	Ertragswertermittlung	12
4.5	Verkehrswert	15
5.	Informationen zum Bewertungsobjekt	
5.1	Plausibilität	16
5.2	Wert der beweglichen Gegenstände	16
5.3	Hinweise	16
5.4	Sonstige Objektinformationen	17
5.5	Sonstige Feststellungen	17
6.	Verzeichnis der Anlagen	18
7.	Literaturverzeichnis	19
7.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	19
7.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19

1. Vorbemerkungen

A – Grundlagen der Wertermittlung

Es konnte keine Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer – erfolgen. Der Eigentümer hatte nicht auf das Anschreiben des Gutachterausschusses mit der Bitte um Angabe der Kontaktdaten und des Namens des Mieters reagiert. Demnach konnte kein Ortstermin vereinbart werden.

Nach Absprache mit der Vertreterin des Auftraggebers (Amtsgericht Kehl – Frau Wiedemer) erfolgt aus diesem Grund die Wertermittlung anhand der **Ortsbesichtigung von außen** sowie anhand von **Planunterlagen** zum Antrag auf **Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 22.07.2020** sowie zum **Bauantrag vom 27.01.1998**.

B – Inventar

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, da mit dem Eigentümer und dem Mieter keine Vereinbarung zu einer Ortsbesichtigung möglich war.

Aus diesem Grund ist eine Bewertung der beweglichen Gegenstände des Wohnungseigentums Nr. 6 nicht möglich.

Auftraggeber:

Amtsgericht Kehl
-Vollstreckungsgericht-
Hermann-Dietrich-Str. 6
77694 Kehl

K 2/23

Beschluss vom 05.04.2023

Objekt:

Miteigentumsanteil: 133,11/1000 am
Mehrfamilienhaus,
In den Morgenäckern 9, 77694 Kehl - Goldscheuer,
Flst. Nr. 3195/10
Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss (West);
Kellerraum Nr. 6 im Kellergeschoss
KFZ-Stellplatz Nr.6

Eigentümer:

Auftragsumfang:	Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr.6 Zuzügl. Wert der beweglichen Gegenstände (vgl. Vorbemerkungen)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen/ Wertermittlungsrichtlinien:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Ertragswertrichtlinie
Tag der Ortsbesichtigung:	10.07.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Besichtigung von außen und Einsichtnahme in Planunterlagen und Grundbuch <u>Mitglieder des Gutachterausschusses:</u> Christine Nagel-Oechler, Dipl. Ing. Architektur und Dipl. Wirtsch. Ing. Grundstücksbewertungen Jürgen Marz, Immobilienberater Bernd Leimbach, Architekt
Besondere Vorkommnisse:	Das Gebäude und die Außenanlage konnten von außen besichtigt werden. Das Gebäudeinnere (somit auch die Wohnung Nr.6 und Kellerraum Nr. 6) konnten nicht besichtigt werden.
Wertermittlungsstichtag:	10.07.2023
Wertermittlungszeitraum:	Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale wurden am 25.09.2023 abgeschlossen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Flurstücknummern:	3195/10
Ort und Einwohnerzahl:	Kehl – Ortsteil Goldscheuer Einwohner: Kehl Ca. 37000 Goldscheuer Ca. 5700
Entfernungen:	Verkehrsanschlüsse (PKW): Offenburg Ca. 12 km Freiburg Ca. 69 km Karlsruhe Ca. 81 km Landstraße L 75 direkter Anschluss B 33 Ca. 9,5 km B3 (Nord-Süd Richtung) Ca. 11,5 km BAB A5 (Basel – Frankfurt) Ca. 7,5 km ÖPNV-Anschluss: Fussläufig Ortmitte: Fussläufig Stadtmitte Kehl: Ca. 12,0 km Bahnanschlüsse: Rheintalstrecke Haltestelle Kehl: Ca. 11 km Verkehrsanschlüsse Flughäfen: Straßburg - Entzheim Ca. 20 km Baden Airport Ca. 57 km Basel/Mulhouse Ca. 134 km Stuttgart: Ca. 150 km Hafen: Rheinhafen Kehl: Ca. 12 km
Lage Bewertungsgrundstück:	Ortsteil Goldscheuer, südöstliches Wohngebiet
Wohnlage:	Gute Wohnlage
Nutzungen und Zustände in der näheren Umgebung:	Überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude und Kindergarten
Topografie:	Nahezu eben
Immissionen:	Keine

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgrößen:	1137 m ²
Gestalt:	Nahezu quadratische Form Das Grundstück grenzt im Norden an einen Weg und im Süden an einen Grünstreifen
Mittlere Tiefe:	Ca. 35,00 m
Mittlere Breite:	Ca. 32,50 m
Straßenfront:	Ca. 32,50 m

2.3 Erschließung

Straßenart:	Verkehrsberuhigte Wohnstraße, asphaltiert, Gehweg (Pflasterbelag)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine
Baugrund, Grundwasser (soweit ersichtlich):	Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch:	Wohnungsgrundbuch von Goldscheuer, Nr.5600 Miteigentumsanteil: 133,11/1000 an In den Morgenäckern 9, 77694 Kehl-Goldscheuer Wohnungseigentum Nr. 6 inklusive Kellerraum Nr. 6 im KG Sondernutzungsrecht KFZ-Stellplatz Nr. 6 im Außenbereich
Grundbuchrechtlich gesicherte Belastung:	In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden: Laufende Nr. 2 der Eintragungen: <i>„Die Zwangsanordnung ist angeordnet...“</i> Laufende Nr. 3 der Eintragungen: <i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet...“</i> Die eingetragenen Rechte wirken sich nicht wertbeeinflussend auf den Verkehrswert aus. Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Keine Eintragungen
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Es wurden auf keinerlei weitere eingetragenen Rechte und Belastungen hingewiesen, demzufolge wird Lastenfreiheit unterstellt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Eine Einbeziehung des Grundstücks in ein Boden- ordnungsverfahren oder in städtebauliche Maßnahmen liegt nicht vor.
Denkmalschutz:	Keine Einstufung als Kulturdenkmal
Entwicklungszustand:	Baureifes Land

Rechtliche Festsetzungen: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Herrenfeld II“. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8 Zahl der Vollgeschosse: II

3. Gebäudebeschreibung

Anmerkung:

Die Beschreibungen des Grundstücks und der Außenansicht basieren auf der Ortsbesichtigung vom 10.07.2023.

Die Innenausstattungen der Wohnung Nr. 6 und des Kellerraums Nr. 6 sowie die Gemeinschaftsräume sind nicht bekannt (es konnte keine Ortsbegehung stattfinden).

3.1 Allgemeine Beschreibung

Zustand zum Wertermittlungsstichtag: Mehrfamilienhaus in Massivbauweise, 2 ½--geschossig, unterkellert mit Teilausbau, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach.
Nutzung:
EG bis DG: Wohnen (insgesamt 9 Wohneinheiten)
KG: Kellerräume

Grundrissanordnung: EG bis DG: Zweispänner – je 2 Wohneinheiten auf den Geschossebenen EG, 1. OG und DG: Jeweils 3-Zimmer-Wohnungen, Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Flur, Abstellraum, Balkon.
Untergeschoss:
3 Wohneinheiten; jeweils 1 Zimmer mit Kochnische, Flur, Bad/WC (Wohnung Nr.8 zuzügl. mit Abstellraum).
Desweiteren Kellerabteile, Wasch- und Trockenraum, Heizraum, Flur.

3.2 Beschreibung Gemeinschaftseigentum Grundstücksteil Flurstücknummer 3195/10:

Baujahr: 1998/ 1999

Modernisierungen: Annahme auf Grund der vorhandenen Besichtigung von außen und durch Planunterlagen:
Seit 20 Jahren kleine Modernisierungen – u.a. Anbringen einer Außen-Wärmedämmung

Außenansicht: Außenputz, Sockelputz, Vorbaurollläden farbig, Außenleuchte, Dachrinnen in Zink

Konstruktion/ Ausstattung: Überwiegend Mauerwerk, Stahlbetondecken, Satteldach, Ziegeldeckung, Dachgauben (Satteldach-Einzelgauben.)
Dachgauben:
Kleine Satteldachgauben mit Blechverkleidung an Fassade und Dach.
Große Gaube (Südseite) mit Ziegeldeckung und Wandputz.
Balkone mit Stahlbetondecken und Stahlgeländer (Brüstungselemente Lochblech farbig)
Hauseingangstür:
Kunststofftür mit Lichtausschnitten und Seitenteil.
Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Vorbau-Rollläden. Kellerfenster (Neberräume) in Stahl mit Einfachglas.
Gemäß Bauantrag: Gas-Zentralheizung
In den Planunterlagen ist kein Aufzug im Gebäude dargestellt.

Bauschäden/ Baumängel: An einem sehr kleinen Teilbereich der Außenfassade fehlt die Wärmedämmung. Die Kosten für die Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems an dieser Fläche ist im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.
Das Gebäudeinnere konnte nicht besichtigt werden – deshalb ist nicht bekannt, ob in Räumen oder an Flächen Bauschäden vorhanden sind.
Es wird normaler Instandhaltungsstau unterstellt.

3.3 Beschreibung Außenanlage:

Beschreibung: Nördlicher Grundstücksbereich:
Zugang zum Gebäude und Zufahrt zu Stellplätzen und Müllplatz
Nordöstlicher Grundstücksbereich:
KFZ-Stellplätze
Südlicher und südöstlicher Grundstücksbereich:
Gartenfläche
Westlicher Grundstücksbereich:
Überwiegend KFZ-Stellplätze

Befestigte Flächen: Zufahrt und Müllplatz mit Pflastersteinen, KFZ-Stellplätze mit Rasengittersteinen.

Einfriedung: Überwiegend Hecken, Sträucher und Bäume, Maschendrahtzaun

Begrünung: Überwiegend Rasen, Bäume, Hecken und Sträucher

4 Wertermittlung

4.1 Wertermittlungsgrundsätze

Nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.07.2010 sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Wertbeeinflussend ist hierbei insbesondere die Lage des Grundstücks, der Wert und die mögliche Nutzung der baulichen Anlagen, wobei ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse außer Betracht bleiben. Für die Preisbildung von Grundstücken ist insoweit die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehende Regelung wie Angebot und Nachfrage, die allgemeine Wirtschaftssituation und der Kapitalmarkt im Bewertungszeitraum maßgebend.

Verkehrswert

Die Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) beschreibt den Verkehrswert als den Preis, der im 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der Verkehrswertermittlung geht es darum, festzustellen, was jedermann, d.h., was der wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer, für das entsprechende Grundstück im Durchschnitt zu zahlen bereit wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes kann man folgende Wertermittlungsverfahren zu Grunde legen:

1. Vergleichswertverfahren (nach § 15 ImmoWertV)
2. Bodenwertermittlung (nach § 16 ImmoWertV)
3. Ertragswertverfahren (nach § 17 ImmoWertV)
4. Sachwertverfahren (nach § 21 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren wertbeeinflussenden Merkmalen (z.B. Lage, Art, Maß der baulichen Nutzung, Größe, Ausstattung und Alter) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 15 ImmoWertV). Da für das Wertermittlungsobjekt keine ausreichende Zahl von vergleichbaren Objekten vorhanden ist, scheidet die Anwendung des Vergleichswertverfahrens hier aus.

Lediglich für die Bodenwerte können die veröffentlichten Bodenrichtwerte des Gutachter-Ausschusses für Grundstücksbewertung, die nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt wurden, verwendet werden.

Das Sachwertverfahren ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken anzuwenden, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. In der Regel ist bei eigen genutzten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken ein nach den Herstellungskosten zu errechnender Sachwert ausschlaggebend.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dies trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nachfolgenden Kriterien ausgewählt:

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu bewerten.

Im Ertragswertverfahren steht bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlage.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenwert

Der Bodenwert (Nr. 4.4 SW-RL) wurde nach den Grundsätzen des § 16 ImmoWertV und der Vergleichswertrichtlinie (Nr. 9 VW-RL) ermittelt.

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln (§16 ImmoWertV). Liegen aus dem Gebiet, in dem das Grundstück sich befindet, nicht genügend Kaufpreise von gleich geeigneten Grundstücken vor, können neben und an Stelle von Preisen auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Vergleichskaufpreise für den Bereich der Wertzone liegen nicht vor. Daher wird nachfolgend der Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts für vergleichbare Grundstücke in der Gemarkung Kehl ermittelt.

Bodenrichtwerte:

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst sind, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind. (§12 Abs.6 Gutachterausschussverordnung). Abweichungen eines einzelnen Grundstückes vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (Art und Maß der baulichen Nutzung, spezielle Lage, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) bewirken entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwertzone: Wohnbauflächen Goldscheuer (Zonennr. 46832450)
Bodenrichtwert: 175,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei
Richtwertgrundstück: Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet

Bodenwert:

Die zulässige Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht der Nutzung dieser Bodenrichtwertzone.

Unter Berücksichtigung der Lage, Größe und Topographie des Bewertungsgrundstücks sowie des regionalen Grundstücksmarkts zum Wertermittlungsstichtag wird folgender Bodenwert festgesetzt:

Angesetzter Bodenwert: 175,00 €/m²

Grundstück 3195/10 – Miteigentumsanteil: 133,11/1000:

Größe des Grundstücks: 1137 m²
Miteigentumsanteil Nr.6: 133,11/1000
Bodenwert: 175,00 €/m²
Bodenwert: 1137 m² x 175,00 €/m² = 198.975,00 €

Anteiliger Bodenwert (133,11/1000): = 26.485,56 €

Anteiliger Bodenwert des zu bewertenden Wohnungseigentums Nr.6 am Wertermittlungsstichtag einschl. Erschließung:	gerundet	= 26.486,00 €
---	-----------------	----------------------

4.4 Ertragswertermittlung nach § 17 ImmoWertV

Grundlage für die Ermittlung des Ertragswerts bilden die marktüblichen erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Einnahmen gelten als marktüblich, wenn sie am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich und ortsüblich erzielbar sind oder waren.

Im Allgemeinen wird eine Miete je Quadratmeter Wohn- oder Gewerberaumfläche angesetzt. Nutz-/Wohnflächenangaben beruhen auf groben Schätzungen und sind ohne Gewähr; Maßabweichungen sind möglich. Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt mit einem für die Wertermittlung ausreichenden Maß der Genauigkeit.

Anmerkung:

Auf Grund der fehlenden Ortsbegehung der Wohnung Nr. 6 beruht die Wertermittlung auf Annahmen der Ausstattung im Vergleich mit ähnlichen Objekten sowie aus sachverständiger Sicht.

Wohnfläche

Aus Flächenberechnung der Teilungserklärung: 76,45 m²

Mietverhältnisse

Es ist nicht bekannt, ob die Wohnung vermietet ist. Bei der Ortsbesichtigung von außen hatte es den Anschein, dass die Wohnung bewohnt ist.

Marktübliche erzielbare Mieten pro Monat

Für die Festsetzung der marktüblichen erzielbaren Miete zum Wertermittlungsstichtag für mit dem Bewertungsobjekt bzw. den Nutzungseinheiten vergleichbare Flächen werden folgende Bewertungskriterien zu Grunde gelegt:

- Größe,
- Ausstattung,
- Lage im Gebäude (Geschossigkeit)
- Lage des Grundstücks
- Weiterverwendung
- Abgeschlossenheit
- Situation auf dem regionalen Grundstücksmarkt
- Weiche Faktoren (Lärm, Nachbarschaft...)

Unter Berücksichtigung der Lagemerkmale werden zum Wertermittlungsstichtag für das Bewertungsobjekt folgende nachhaltig erzielbare monatliche Mieten festgesetzt:

Wohnfläche Wohnung Nr.6	=	8,00 €/m²
KFZ-Stellplatzfläche Nr.6:	=	30,00 €/Stück

Der Kellerraum Nr. 6 ist im Mietansatz pauschal als Zubehörraum zu Wohnung Nr. 6 berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV)

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Nach Abs. 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung
4. die Betriebskosten

Angesetzte Bewirtschaftungskosten gemäß der Ertragswertrichtlinie (ErtragswertR):

Instandhaltungskosten:	Wohnungen:	13,49 €/m² (Wohnfläche)
Instandhaltungskosten:	Stellplatz:	101,25 €/ Stellplatz
Verwaltungskosten:	Wohnungen:	412,00 €/ Eigentumswohnung
Verwaltungskosten:	KFZ-Stellplatz:	45,00 €/ Stellplatz
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags	

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Gemäß der ImmoWertV (Anlage 1) und unter Berücksichtigung der Nutzung des Bewertungsobjekts sowie unter dem Aspekt der technischen und wirtschaftlichen Lebensdauer der Gebäudeteile wird folgende Gesamtnutzungsdauer angesetzt:
Angesetzt: **GND = 80 Jahre** (Mehrfamilienhäuser)

Restnutzungsdauer (RND)

Wohngebäude:

Fertigstellung	Ca. 1998
Gebäudealter:	25 Jahre
GND:	80 Jahre
Modernisierungen:	unbekannt – geschätzt: kleiner Modernisierungsgrad

→ **Modifizierte RND: Angesetzt = 55 Jahre**

Liegenschaftszinssatz

Unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzung, des wirtschaftlichen Risikos und der Beschaffenheit des Bewertungsobjektes wird der Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag auf
p = 3,00 % angesetzt.

Kapitalisierungsfaktor

Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich folgender Kapitalisierungsfaktor:
RND = 55 Jahre, p = 3,0 % **KF = 26,77**

Werteinfluss sonstiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Wertermittlung basiert auf der Einschätzung einer mängel- bzw. schadensfreien Wohnungsausstattung in einfacher Ausstattung.

Da jedoch nicht sicher ist, in welchem tatsächlichen Zustand sich sowohl die Wohnung Nr. 6 als auch die Gemeinschaftsräume im Gebäudeinnern und der Kellerraum Nr. 6 befinden, wird ein **Risikoabschlag für eventuelle Bauschäden** vorgenommen.

Angesetzter Risikoabschlag: 10 % des vorläufigen Ertragswerts

Gebäude-Ertragswert (gem. Nr. 4.1 EW-RL allgem. Ertragswertverfahren)

Nutzung	Fläche/ Einheit	Mietansatz	Monatliche Miete	Jahres-Netto-Kaltmiete
Wohnung Nr.6	76,45 qm	8,00 €/qm	611,60 €	7.339,20 €
KFZ-Stellplatz Nr.6	1 Stück	30,00 €/St	30,00 €	360,00 €
Jahres-Rohertrag				7.699,20 €

Jahresrohertrag: 7.699,20 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
(Lt. Anl. 1 zu EW-RL)

- Instandhaltungskosten

Angesetzt:

Wohnung 76,45 m² à 13,49 €/m² = 1.031,31 €

Stellplatz = 101,25 €

- Verwaltungskosten

Angesetzt:

412,00 €/ Eigentumswohnung = 412,00 €

Stellplatz = 45,00 €

- Mietausfallwagnis

Angesetzt: 2 % aus 7.966,08 € = 153,98 €

- 1.743,54 €

= 5.955,66 €

Jahresreinertrag

abzügl. Bodenwertanteil am Jahresreinertrag

(zu verzinsender Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)

26.486,00 € davon 3,00 %

- 794,58 €

= 5.161,08 €

Gebäudeanteil am Jahresreinertrag:

wirtschaftl. Restnutzungsdauer:

angesetzte RND = 55 Jahre

Liegenschaftszinssatz: 3,0 %

Kapitalisierungsfaktor: 26,77

(Barwertfaktor zur Kapitalisierung nach Anl. 1 ImmoWertV)

Vorläufiger Gebäude-Ertragswert:

5.161,08 € x 26,77

= 138.162,11 €

Gerundet = **138.162,00 €**

Zusammenstellung:

Bodenwertanteil 26.486,00 €

Gebäude-Ertragswert 138.162,00 €

Summe: 164.648,00 €

Vorläufiger Ertragswert der zu bewertenden Miteigentumsanteile:

164.648,00 €

Vorläufiger Ertragswert der zu bewertenden Miteigentumsanteile: 164.648,00 €

Marktanpassung:
(§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV/Nr. 12 EW-RL)

Zu-/Abschlag für die Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt: (Beim Ertragswertverfahren ist die Nachfrage bereits durch den Ansatz marktüblicher Ertragsverhältnisse und eines angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinses berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist im Regelfall nicht notwendig)

Besondere objektspezifische Merkmale:
(§ 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV/Nr. 11 EW-RL)
Pauschaler Risikoabschlag auf Grund eventuell vorhandenen Bauschäden und unbekanntem Ausstattungsstandard.
10% aus 138.162,00 €

- 13.816,20 €

Ertragswert = 150.831,80 €

Ertragswert am Wertermittlungstichtag -gerundet-	151.000,00 €
---	---------------------

4.5 Verkehrswert (ohne Berücksichtigung von Rechten)

Verfahrensergebnis:
Ertragswert 151.000,00 €

Vergleichspreise für mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend vergleichbare Immobilien sind in der Region nicht in ausreichender Zahl vorhanden, um den Wert des Objekts mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Alternativ werden Grundstücke auf dem lokalen Grundstücksmarkt mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich ausschließlich am Ertragswert orientieren.

Wertung

In Anlehnung an den zum Wertermittlungstichtag ermittelten Ertragswert und unter Beachtung aller sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren (Vergleichbarkeit hinsichtlich der Lagemerkmale: Lage, Größe, Topografie, Baugrund, Immissionen, Verkehrsanbindung) sowie hinsichtlich der Marktsituation auf dem lokalen Grundstücksmarkt wird zum Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks geschätzt:

Verkehrswert am Wertermittlungstichtag ohne Berücksichtigung von eingetragenen Rechten:	151.000,00 €
--	---------------------

5.0 Informationen zum Bewertungsobjekt/ Nachweise/ Hinweise

5.1 Plausibilität

Kaufpreis / Jahresrohertrag: 151.000,00 € / ca. 7.699,- € = ca. 19,6 - fach
Kaufpreis / Wohnfläche: 151.000,00 € / ca. 76,00 m² = ca. 1.987,- €/m²

5.2 Wert der beweglichen Gegenstände (Bestandteile/ Zubehör)

Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden, da keine Kontaktaufnahme mit Eigentümer und Mieter möglich war. Aus diesem Grund konnte eine Einschätzung des Werts der beweglichen Gegenstände **nicht** erfolgen.

5.3 Hinweise

1. In jüngster Zeit ist feststellbar, dass in der Region Kehl Wohn-Immobilien zu Preisen erworben werden, die im Ausnahmefall weit über den bisher üblichen Marktwerten liegen können. Dieser Umstand ist für den Gutachterausschuss nicht kalkulierbar und liegt im spekulativen Bereich.

2. Es besteht im Rahmen der Gutachtenerstellung kein Anlass, sämtliche verwendeten Materialien und Gewerke im Einzelnen aufzulisten.

Zum einen würde dies den Rahmen des Gutachtens sprengen, zum anderen kommt es für die Wertermittlung und die Einordnung in die vorgegebenen Bewertungskriterien nur darauf an, welche Ausstattungsmerkmale vorliegen, nicht aber, wie diese in allen Details ausgestaltet sind. Auflistungen über Bauteile und Baustoffe, die nicht sichtbar sind, basieren auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder auf Annahmen auf Grund des Baujahrs entsprechenden Konstruktionen und technischen Standard.

Augenscheinlich erkennbare Baumängel und Bauschäden sind berücksichtigt. Weitere Mängel oder Schäden, die erst durch ein Abdecken oder Zerstören von Bauteilen erkennbar wären, bleiben für die Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Installationen und Anlagen wurde nicht geprüft. Für die Wertermittlung wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Evtl. Altlasten

Im Gutachten sind evtl. vorhandene toxische Baustoffe sowie Altlasten im Boden (z.B. Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontamination durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdische Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen, Aufhaldungen usw.) nicht berücksichtigt.

Das Erscheinungsbild des Geländes lässt auf keine negativen Untergrundverhältnisse für Bauwerke schließen.

5.4 Sonstige Objektinformationen:

a)

Beschreibung der Verkehrs- und Geschäftslage:
Vgl. Seite 5

b)

Beschreibung des baulichen Zustands (und evtl. Reparaturen):
Vgl. Seiten 8–9

Anmerkung:

Nach Auskunft der früheren Besitzergruppe „“ sind keine Bauschäden bekannt. Es gab laut Bericht des Vertreters der „ lediglich eine kleine Undichtigkeit an einer Dachgaube. Nach Informationen des Vertreters soll dieser Schaden bereits behoben sein. Bei der Ortsbesichtigung waren von außen keine Schäden an Dachgauben erkennbar.

c)

Beschreibung evtl. Bauauflagen/ baubehördliche Beschränkungen:
Vgl. Seiten 7- 8

d)

Verdacht auf Hausschwamm:

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Auf Grund der Inaugenscheinnahme der Fassade ist ein Verdacht auf Hausschwamm nicht gegeben. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, ob sich eventuell im Gebäudeinneren Hausfäulepilze befinden.

5.5 Sonstige Feststellungen:

a)

Verdacht auf ökologische Altlasten:
Vgl.: Hinweise auf Seite 16

b)

Hausverwaltung/Wohngeld:
Zum Wertermittlungsstichtag beträgt das Wohngeld monatlich 290,00 €.

c)

Mieter:
Die Adresse des Mieters konnte nicht ausfindig gemacht werden.

d)

Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG:
Nach Aussage der Hausverwaltung ist keine Wohnpreisbindung bekannt.

e)

Gewerbebetrieb:
Das Bewertungsobjekt wird nicht gewerblich genutzt.

f)

Maschinen/ Betriebseinrichtungen:
Es gibt keine betrieblichen Einrichtungen oder Maschinen.

g)

Energieausweis

Es liegt ein Energieausweis aus dem Jahr 2009 vor. Dieser ist dem Verkehrswertgutachten als Anlage beigelegt. Ob ein aktuellerer Energieausweis vorhanden ist, konnte nicht festgestellt werden.

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten und 18 Anlagen
Es wird in dreifacher Ausfertigung überreicht.

Zur Beurkundung: 77694 Kehl, 25.09.2023

Vorsitzende des Gutachterausschusses zur
Ermittlung von Grundstückswerten Kehl

Christine Nagel-Oechler

Ausgefertigt: 77694 Kehl, den 25.09.2023

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur
Ermittlung von Grundstückswerten Kehl

Christine Nagel-Oechler

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Lagepläne (Übersicht, Plan 1:500)	2 Seiten
Anlage 2:	Planzeichnungen (Grundrisse/ Schnitte)	4 Seiten
Anlage 3:	Wohnflächenberechnung:	1 Seite
Anlage 4:	Fotos	3 Seiten
Anlage 5:	Energieausweis	8 Seiten

7. Literaturverzeichnis

7.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Kleiber- Simon- Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch zur Ermittlung von Verkehrswerten:
7. Auflage

Sprengnetter

Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen (Loseblattsammlung), Stand IV 2022

Kleiber

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert (Sachverständigenkalender), 2023

7.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO: Baunutzungsverordnung- Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke

WertR Wertermittlungsrichtlinien, Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundstücken

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

Bau NVO Baunutzungsverordnung

SW-RLSachwertrichtlinie (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen)

NHK 2010 Normalherstellungskosten 2010 (Erlass des Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Wohnungswesen)

MHG: Miethöhengesetz- Gesetz zur Regelung der Miethöhe

Mietwert-Richtlinien

Jeweils in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung