Norbert Keil

Von der IHK Regensburg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebaute Grundstücke

Böhmerwaldstraße 9
92431 Neunburg vorm Wald
Tel. 09672 / 924342
Fax. 09672 / 924729
E-Mail: info@beratung-keil.de

Sachverständiger
Norbert Keil

Datum: 09.07.2024
Auftrag Nr.: 33-05-2024

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Furth im Wald, Blatt 7951 eingetragenen **49,890/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 93437 Furth im Wald, Carl-Clos-Straße 2, 6 und 8 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**

Az. des Gerichts:	**4 K 18/24**
xxx	
Prozessbevollmächtigter:	xxx**:**
gegen	
xxx	

Ausdruck aus PDF-Datei
Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten und 5 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung, Eigentümer, Zwangsverwalter, Hausverwaltung, Mieterin	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**9**
3.1	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	9
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.1.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.1.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.2	Außenanlagen	11
3.2.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.2.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.3	Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im EG links	11
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	12
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**13**
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	13
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	13
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	14
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	14
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	14
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	17
4.5	Vergleichswertermittlung	18
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.5.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	19
4.5.3	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)	19
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 7 (A))	21
4.5.5	Vergleichswert	21
4.6	Ertragswertermittlung	22
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.6.2	Ertragswertberechnung	23

4.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 24
4.7 Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und Marktchancen des Bewertungsobjektes 26
4.8 Verkehrswert 27
4.9 Zubehör 27

5 Begriffe 28
5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe 28
5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 29

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 31
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 31
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 31
6.3 Verwendete fachspezifische Software 32

7 Verzeichnis der Anlagen 32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Carl-Clos-Straße 2, 6 und 8 93437 Furth im Wald
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Furth im Wald, Blatt 7951, lfd. Nr. 1 Das Grundstück[1] besteht aus 4 Flurstücken.
Katasterangaben:	Gemarkung Furth im Wald, Flurstück 512/3, Fläche 841 m²; Flurstück 512/4, Fläche 976 m²; Flurstück 512/5, Fläche 878 m²; Flurstück 512/8, Fläche 221 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung, Eigentümer, Zwangsverwalter, Hausverwaltung, Mieterin

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Regensburg vom 21.05.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	27.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	27.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.06.2024 wurden die Prozessparteien schriftlich eingeladen. Vom Eigentümer kam keine Rückmeldung. Die Anwälte der Bank haben von einer Teilnahme abgesehen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Besichtigt wurde die Wohnung und das dazu gehörende Kellerabteil. Zusätzlich wurde ein Abteil im Dachgeschoss besichtigt, dass die Mieterin mitbenutzt. Von den Gemeinschaftsflächen konnten das Treppenhaus, der Heizraum und der Heizöllageraum besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Neben mir nahm nur die aktuelle Mieterin, Frau xxx, am Ortstermin teil.
Eigentümer:	XXX
Zwangsverwalter:	Das Wohnungseigentum wurde unter Zwangsverwaltung gestellt. Verwalter ist: Rechtsanwalt XXX

[1] Ein Grundstück ist definiert durch eine laufende Nr. im Grundbuch. Es kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen. Im vorliegenden Fall besteht es aus 4 Flurstücken.

Hausverwaltung:	XXX
Mieterin:	XXX (seit 1. Dez. 2021)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Amtsgericht Regensburg wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2024 Vom Zwangsverwalter wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundriss- bzw. Teilungspläne • Mietvertrag Von mir wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Bodenrichtwertauskunft und Vergleichskaufpreise vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham • Teilungsurkunde und Urkunden zu den in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Lasten vom Amtsgericht Cham • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Marktdaten und lizenzierte Karten von der On-Geo GmbH • Erhebungen beim Ortstermin

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Amtsgericht Regensburg hat die Zwangsversteigerung für das Bewertungsobjekt angeordnet. Dafür wird der Verkehrswert benötigt.
Laut Auftrag ist das Objekt ohne Belastungen in Abteilung II zu bewerten. Ein ggf. vorhandener Werteinfluss dieser Belastungen ist gesondert mitzuteilen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland / Regierungsbezirk:	Bayern / Oberpfalz
Landkreis:	Cham
Ort und Einwohnerzahl:	Furth im Wald (ca. 8.900 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Stadt:</u> Kreisstadt Cham (ca. 20 km entfernt)

Landeshauptstadt:
München (ca. 200 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 20 (führt direkt durch den Ort)

Autobahnzufahrt:
Im Umkreis von 30 km ist keine Autobahn zu erreichen

Bahnhof:
Direkt im Ort (ca. 700 m entfernt)

Flughafen:
München und Prag (je ca. 160 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 200 – 500 m entfernt; Schulen und Ärzte ca. 0 – 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 180 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 5 Fußminuten entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sind die Realschule Furth im Wald und eine Berufsfachschule.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen und eine Schule.
Beeinträchtigungen:	Keine
Topografie:	Eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: Ca. 64 m (für die gesamte Wohnanlage) Grundstücksgröße: 2.916 m² (für die gesamte Wohnanlage) Bemerkungen: Unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Asphalt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, keine Einfriedung vorhanden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als frei von Altlasten unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Mir liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.04.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Furth im Wald, Blatt 7951 folgende Eintragungen.

Abteilung II, laufende Nr. 1
"Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 512/4..."

Abteilung II, laufende Nr. 2
"Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 512; ..."

Abteilung II, laufende Nr. 3
"Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 512;..."

Abteilung II, laufende Nr. 4
"Stromleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 512/8..."

Abteilung II, laufende Nr. 5
"Stromleitungsrecht für Freistaat Bayern vertr. d. d. Landratsamt Cham..."

Abteilung II, laufende Nr. 6
"Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für Freistaat Bayern vertreten d. d. Landratsamt Cham..."

Abteilung II, laufende Nr. 7
"Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für Freistaat Bayern vertreten d. d. Landratsamt Cham..."

Diese Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Wert des hier zu bewertenden Wohnungseigentums.
Für das Wohnungseigentum stellen diese keinen Nachteil dar.
Teilweise sind diese Eintragungen aufgrund unterschiedlicher Flurstücke erforderlich und sichern rechtlich die Nutzung im Innenverhältnis ab.
Die Leitungsrechte sind für die Ver- und Entsorgungsleitungen der gesamten Wohnanlage erforderlich.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können sind Auftragsgemäß hier nicht zu berücksichtigen.

Herrschvermerk:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist folgender Herrschvermerk eingetragen: *"Geh- und Fahrtrecht an Teilfläche an dem Grundstück Flst. 512/3 für die Teilfläche Flst. 512/4, eingetragen in den Grundbüchern von Furth im Wald Blatt 7951 – 7983, Abt. II Nr. 1"*
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind mir keine bekannt geworden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Baulasten werden hier als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Die Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II, laufende Nr. 5, 6 und 7 sind als solche anzusehen. Damit wird die Erschließung der einzelnen Gebäude gesichert.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück liegt zum Wertermittlungsstichtag im Bereich eines Stadtumbaugebietes. Diese Maßnahme stellt keinen Werteinfluss dar.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für

	Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich bei der Gemeinde erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit drei Mehrfamilienwohnhäusern mit je 6 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 15 Garagenplätze und 5 Stellplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus das ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Es ist dreigeschossig, unterkellert, hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss und ist freistehend. Auf dem Grundstück stehen insgesamt 3 Wohnblöcke mit den Hausnummern 2, 6 und 8. Die zu bewertende Wohnung befindet sich in Hausnummer 2, im Erdgeschoss links.
Baujahr:	1968
Modernisierung:	2001 wurde der Heizkessel erneuert. 2003 wurden neue Fenster eingebaut. 2007 wurde die Haustür erneuert.
Energieeffizienz:	Energieausweis wurde mir trotz Nachfrage bei der Hausverwaltung keiner vorgelegt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau

Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente aus Beton
Keller:	Mauerwerk oder Beton (nicht näher bekannt)
Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststein belegt (Terrazzo)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit großem Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdachstuhl ohne Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer; Dachflächen und oberste Geschossdecke sind ungedämmt

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre aus Gusseisen
Elektroinstallation:	Einfache Ausstattung (entsprechende des Baujahrs)
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung: Heizkessel: Heizkessel für Heizöl, Einbaujahr laut Typenschild 2001, Fabrikat Wolf, Heizflächen: Heizkörper als Stahl-Rippenheizkörper mit Thermostatventilen. Im Wohnzimmer ist ein Flachheizkörper eingebaut. Heizöllagerung in einem kellergeschweißten Stahltank, Inhalt 14.600 Liter.
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung. Warmwasserspeicher: Fabrikat Bindl Energie AG, Inhalt 500 Liter.

3.1.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Jede Wohnung hat einen kleinen Balkon.
Besonnung und Belichtung:	Gut
Bauschäden und Baumängel:	Dach und die oberste Geschossdecke sind nicht wärmegedämmt. Der letzte Fassadenanstrich liegt schon länger zurück. Die Fassadenfarbe hat mehrfach graue Flecken über den Fenstern.

3.2 Außenanlagen

3.2.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Wegebefestigungen z.T. aus Betonpflaster und z.T. aus Asphalt.

3.2.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

5 befestigte Stellplätze.

3.3 Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im EG links

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung mit Keller im EG links im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche:	Die Wohnfläche beträgt laut Teilungsplan 74,52 m²
Raumaufteilung:	Die Wohnung hat folgende Räume: 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Gut

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Tabelle der Raumausstattungen:

Raum	Boden	Wände	Decke	Bemerkung
Erdgeschoss, Wohnung links				
Flur	Laminat	Tapete	Putz	
WC	Fliesen	½ Höhe Fliesen, Rest Tapete	Feuchtraumpaneele	
Küche	PVC	Tapete	Putz	
Schlafen 1	Laminat	Tapete	Putz	
Bad	Fliesen	Fliesen	Feuchtraumpaneele	
Schlafen 2	PVC	Putz	Putz	

Wohnzimmer	Laminat	Tapete	Putz	
Kellerabteil	Estrich, lackiert	Verschlemmt und gestrichen	Beton gestrichen	Abgetrennt durch ein Lattengerüst
Abstellabteil im Dachraum	Estrich	Putz	Dach offen sichtbar.	Dito

Fenster: Kunststofffenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung. Einbaujahr laut Glasstempel im Mai 2003.
Fensterbänke innen aus Kunststein und außen aus Aluminium.
Rollläden aus Kunststoff.

Türen: Zimmertüren:
Einfache Türen (Furniertüren);
bessere Schlösser und Beschläge

Sanitäre Einrichtungsgegenstände und Anschlüsse: WC
Stand-WC mit Spülkasten auf Putz;
Handwaschbecken nur mit Kaltwasser

Bad
Badewanne aus Acryl;
Waschbecken;
Anschluss für eine Waschmaschine

Besondere Einrichtungen: Keine vorhanden

Küchenausstattung: Einbauküche mittlerer Qualität.
Länge der Küchenzeile 3,50 m.
Ausgestattet mit einem Kühlschrank, E-Herd mit Cerankochfeld, Dunstabzugshaube (Umluft), Spüle.
Küchenfronten in Buche-Optik.

Bauschäden und Baumängel:

- Küche: Der PVC-Bodenbelag hat im Bereich der Tür eine Falte.
- Laut Auskunft der Mieterin tritt im Winter immer wieder Schimmel auf, insbesondere im Wohnzimmer, an der Außenwandecke, vorwiegen im Bereich über dem Boden. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war der Schimmel entfernt.
- Bad: An der Decke, in der Nähe der Außenwand, Schimmelflecken auf eine Fläche von ca. 60 cm x 20 cm.
- Bad, Badewanne: Der Ablauf ins nicht richtig eingebaut, er sitzt etwas zu Hoch. Das Wasser läuft deshalb nach der Benutzung nicht vollständig ab, es bleibt ein kleiner Rest zurück.
- Laut Auskunft der Mieterin sind die Heizkörper etwas zu klein ausgelegt. Eine Raumtemperatur von 20°C ist bei kalten Außentemperaturen nur schwer zu erreichen.

Wirtschaftliche Wertminderungen: Mangelnde Wärmedämmung

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Keine vorhanden.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Keine

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: Keine

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in guten Zustand.
Für die Dämmung des Daches besteht nach dem Gebäudeenergiegesetz eine gesetzliche Nachrüstpflicht der nachzukommen ist.
Die Fassaden der Gebäude könnten einen neuen Anstrich brauchen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 49,890/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 93437 Furth im Wald, Carl-Clos-Straße 2, 6 und 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Furth im Wald	7951	1
Gemarkung	Flurstücke	Fläche
Furth im Wald	512/3	841 m²
Furth im Wald	512/4	976 m²
Furth im Wald	512/5	878 m²
Furth im Wald	512/8	221 m²
Fläche insgesamt:		**2.916 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) ***„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“***

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren,**
- das **Ertragswertverfahren,**
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).
Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).
Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).
Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).
Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des

Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).
Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).
Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.
Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.
Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.
Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich,** da für das zu bewertende Grundstück

- **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können

und auch

- **keine ausreichenden Pläne zur Ermittlung der Flächen und Rauminhalte vorliegen.**

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Bodenrichtwertzone 1260020 für die Stadt Furth im Wald, veröffentlicht vom Gutachterausschuss des Landkreises Cham mit Stichtag 01.01.2022.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **85,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.916 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 85,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.06.2024	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 89,25 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	2.916	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 89,25 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 89,25 €/m²**	
Fläche	× 2.916 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 260.253,00 € **rd. 260.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 insgesamt **260.000,00 €.**

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag liegen mehr als 2 Jahre. In der Zeit ist mit einer geringen Wertsteigerung zu rechnen, das wird mit einem Zuschlag von 5% berücksichtigt. Die neu zu erstellenden Richtwerte zum 1.1.2024 liegen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht vor.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 49,890/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	260.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	260.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 49,890/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	12.971,40 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 12.971,40 € **rd. 13.000,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 **13.000,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.
Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.
Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).
Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	**2**	**3 (A)**	**4**
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------	72.000,00	90.000,00	133.000,00	148.000,00
Wohnfläche [m²]	74,52	76,26	75,00		64,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	944,14	1.200,00	1.200,00	2.312,50
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	27.06.2024	10.05.2022 × 1,19	06.09.2022 × 1,16	24.08.2023 × 1,07	01.09.2023 × 1,07
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		1.123,53	1.392,00	1.284,00	2.474,38
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	74,52	76,26 × 1,00	75,00 × 1,00	 × 1,00	64,00 × 0,98
Aufzug Anpassungsfaktor	nicht vorhanden	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00
Ausstattung insgesamt Anpassungsfaktor	einfach/mittel	einfach/mittel × 1,00	einfach/mittel × 1,00	mittel × 0,97	einfach/mittel × 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert) Anpassungsfaktor	24 / 80	28/80 × 0,86	22/80 × 1,09	54/80 × 0,44	32/80 × 0,75
Vermietung Anpassungsfaktor	vermietet	vermietet × 1,00	vermietet × 1,00	unvermietet × 0,90	unvermietet × 0,90
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		966,23	1.517,28	493,21	1.636,80
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		966,23	1.517,28	493,21	1.636,80

4.5.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: 93437 Furth im Wald, Pastritzweg
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 28.06.2024

E259
Lage: 93437 Furth im Wald, Antelsbrunnweg
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 28.06.2024

E359
Lage: 93437 Furth im Wald, Marienstraße
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 28.06.2024

E459
Lage: 93437 Furth im Wald, Pastritzweg
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 28.06.2024

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	**6**	**7 (A)**	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	
Vergleichswert [€]	-------	135.000,00	120.000,00	107.000,00	
Wohnfläche [m²]	74,52	75,00	100,00	70,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	1.800,00	1.200,00	1.528,57	
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	27.06.2024	03.11.2023 × 1,05	02.02.2024 × 1,03	19.01.2024 × 1,03	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		1.890,00	1.236,00	1.574,43	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	74,52	75,00 × 1,00	100,00 × 1,03	70,00 × 1,00	×
Aufzug Anpassungsfaktor	nicht vorhanden	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00	nicht vorhanden × 1,00	×
Ausstattung insgesamt Anpassungsfaktor	einfach/mittel	mittel × 0,97	einfach × 1,02	einfach/mittel × 1,00	×
RND/GND [Jahre] (Restwert) Anpassungsfaktor	24 / 80	25/80 × 0,96	20/80 × 1,20	20/80 × 1,20	×
Vermietung Anpassungsfaktor	vermietet	unvermietet × 0,90	vermietet × 1,00	vermietet × 1,00	×
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.583,97	1.558,25	1.889,31	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.583,97	1.558,25	1.889,31	

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 7 (A))

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159
Lage: 93437 Furth im Wald, Kötztinger Straße
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 28.06.2024

E259
Lage: 93437 Furth im Wald, Glaserstraße
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 28.06.2024

E359
Lage: 93437 Furth im Wald, Antelsbrunnweg
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 28.06.2024

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten
±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 964,51 €/m² - 1.791,22 €/m².
2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	7.262,53 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.452,51 €/m² **rd. 1.453,00 €/m²**

4.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.453,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	**=** 1.453,00 €/m²	
Wohnfläche	× 74,52 m²	
Zwischenwert	= 108.277,56 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	**=** 108.277,56 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 108.277,56 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	**-** 3.500,00 €	
Vergleichswert	**=** 104.777,56 € **rd. 105.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit rd. **107.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		**-3.500,00 €**
• Bodenbelag Küche	-500,00 €	
• Schimmelflecken im Bad und Wohnraum	-3.000,00 €	
Summe		**-3.500,00 €**

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhäuser)	1	Wohnung EG links	74,52		5,50	410,00	4.920,00
Summe			74,52	-		410,00	4.920,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhäuser)	1	Wohnung EG links	74,52		6,50	484,38	5.812,56
Summe			74,52	-		484,38	5.812,56

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -892,56 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**5.812,56 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**23,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**1.336,89 €**
jährlicher Reinertrag	=	**4.475,67 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **1,50 %** von **13.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**195,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**4.280,67 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **1,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **24** Jahren Restnutzungsdauer	×	**20,030**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**85.741,82 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**13.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**98.741,82 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**98.741,82 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**3.500,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**95.241,82 €**
	rd.	**95.000,00 €**

4.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde dem Teilungsplan entnommen, der nicht bemaßt ist. Die Fläche erscheint aber plausibel.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus eigenen Erfahrungswerten und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen, hier von der On-Geo GmbH,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Weil der örtlich zuständige Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze ableitet, wurde auf die in [1] und der verwendeten Software hinterlegten Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen und sachverständig an den örtlichen Grundstücksmarkt angepasst.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.
Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhäuser

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,3	0,7			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,9	0,1		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	16,0 %	38,6 %	45,4 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (beispielhaft, die Beschreibung muss nicht genau mit der tatsächlichen Ausstattung übereinstimmen. Die Beschreibungen dienen lediglich der einfacheren Einordnung in die jeweilige Standardstufe)

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhäuser

Das (gemäß Bauakte) 1968 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.
In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1968 = 56 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 56 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

4.7 Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und Marktchancen des Bewertungsobjektes

Die Zahl der Einwohner in Furth im Wald ist seit 2011 nahezu konstant. D.h. die Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum ist gering. Furth im Wald liegt an der Grenze zur Tschechischen Republik und die Region gilt als Strukturschwach. Der Kaufkraftindex liegt bei 84 und damit unter dem Bundesdurchschnitt = 100.

On-Geo[2] gibt das Preisniveau für Immobilien, verglichen mit Gesamtdeutschland, mit 7 an. Das auf einer Skala von 1 (=exzellent) bis 10 (=katastrophal). D.h. Das Preisniveau liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.

Es liegt trotz allem eine Nachfrage nach Immobilien vor.

Für die Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien gibt Immobilienscout 24 für Furth im Wald einen Nachfrageindex[3] von 109 an. Dabei bedeutet:
< 40 = stark unterdurchschnittliche Nachfrage
40 – 80 = unterdurchschnittliche Nachfrage
80 – 120 = durchschnittliche Nachfrage
102 – 160 = überdurchschnittliche Nachfrage
> 160 = stark überdurchschnittliche Nachfrage.

D.h. die Nachfrage ist durchschnittlich hoch aber auf einem niedrigen Preisniveau, was auch an den geringen ortsüblichen Mieten liegt. On-Geo gibt einen Durchschnittswert über alle Altersklassen und Wohnungsgrößen von 6,73 €/m² an.

Die Wohnung gehört zu einer Wohnanlage mit 18 Wohnungen in drei Gebäuden. Das Flurstück 512, das von den Flurstücken der Wohnanlage umschlossen ist, könnte noch bebaute werden, gehört aber nicht zur Grundstücksfläche des Bewertungsobjektes.

[2] Quelle: On-Geo GmbH Erfurt, on-geo Vergleichspreisdatenbank, Stand: 2024
[3] Quelle: ImmobilienScout 24, Immobilien Scout GmbH, Berlin Stand: März 2024

Die Lage ist günstig. Die Wohnung liegt ruhig im Ortskern. Insgesamt ist die Wohnanlage als normal gepflegt zu bezeichnen. Aufgrund des Baujahrs ist der energetische Zustand der Gebäude und damit auch der Wohnung ungünstig. Mittelfristig wird eine energetische Sanierung erforderlich sein. Die Instandhaltungsrücklage wird dafür nicht genügen.

Liegen wie hier geeignete Vergleichskaufpreise vor ist das immer die bevorzugte Bewertungsmethode. Aus dem Grund wird der Verkehrswert vom Vergleichswert abgeleitet.

4.8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.
Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **105.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **95.000,00 €**.
Der **Verkehrswert** für den 49,890/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 93437 Furth im Wald, Carl-Clos-Straße 2, 6 und 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Furth im Wald	7951	1

Gemarkung	Flurstücke
Furth im Wald	512/3, 512/4, 512/5, 512/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.06.2024 mit rd.

105.000 €

in Worten: einhundertfünftausend Euro

geschätzt.

4.9 Zubehör

Zu der Wohnung gehört noch eine Einbauküche, die in einem guten Zustand ist.

Der Zeitwert der Einbauküche wird auf 2.500,00 € geschätzt.

Neunburg, den 09.07.2024 _____
Dipl.- Ing. (FH) Norbert Keil

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Dipl.-Ing. (FH)
Norbert Keil
Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Begriffe

5.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es

umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Bayerische Bauordnung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[3] Kleiber, Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Bundesanzeiger Verlag Köln, 10. Auflage 2023

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 23.02.2024) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

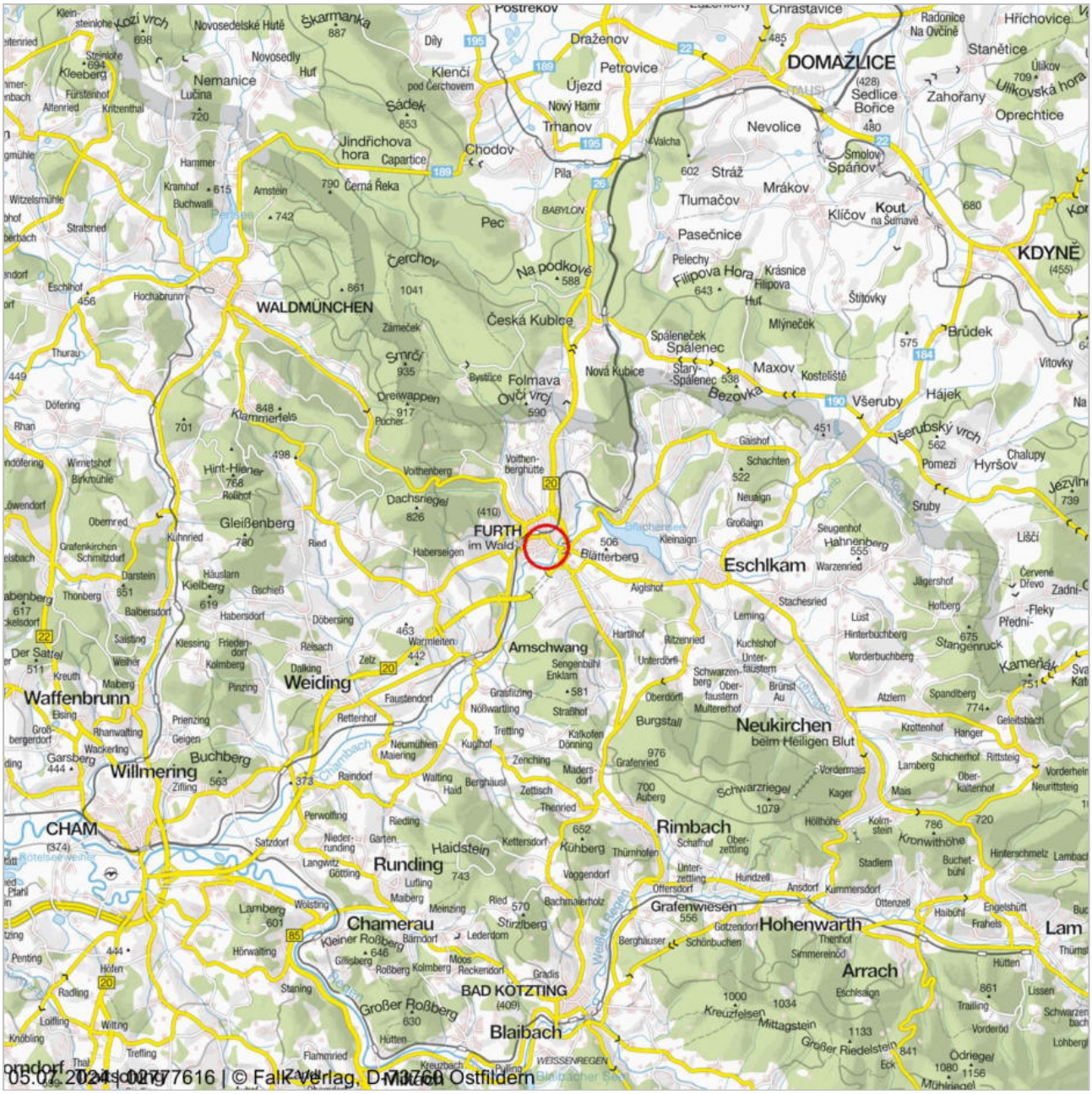
Anlage 1:	Übersichtskarte	1 Seite
Anlage 2:	Regionalkarte	1 Seite
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	1 Seite
Anlage 4:	Wohnungsgrundriss aus dem Teilungsplan	2 Seiten
Anlage 5:	Fotos	9 Seiten
	Summe der Anlagen:	**14 Seiten**

Übersichtskarte MairDumont

Anlage 1

93437 Furth im Wald, Carl-Clos-Str. 2

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 — 20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 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: 2024

Regionalkarte MairDumont

Anlage 2

93437 Furth im Wald, Carl-Clos-Str. 2

geoport

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 — 1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 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.

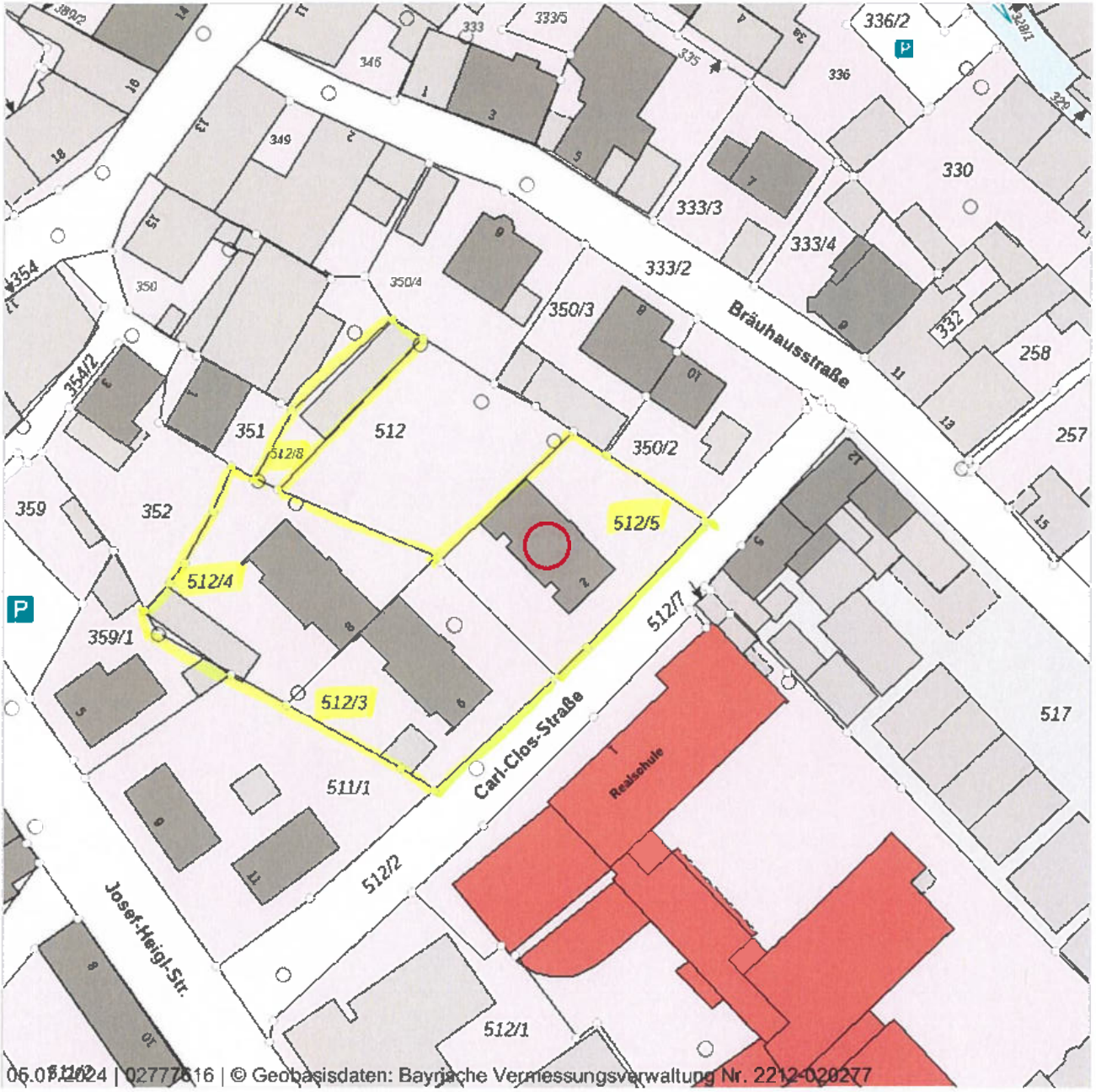
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Flurkarte Bayern

93437 Furth im Wald, Carl-Clos-Str. 2

Anlage 3

geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 — 100 m

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten
Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendecken für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle
Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern , Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juli 2024

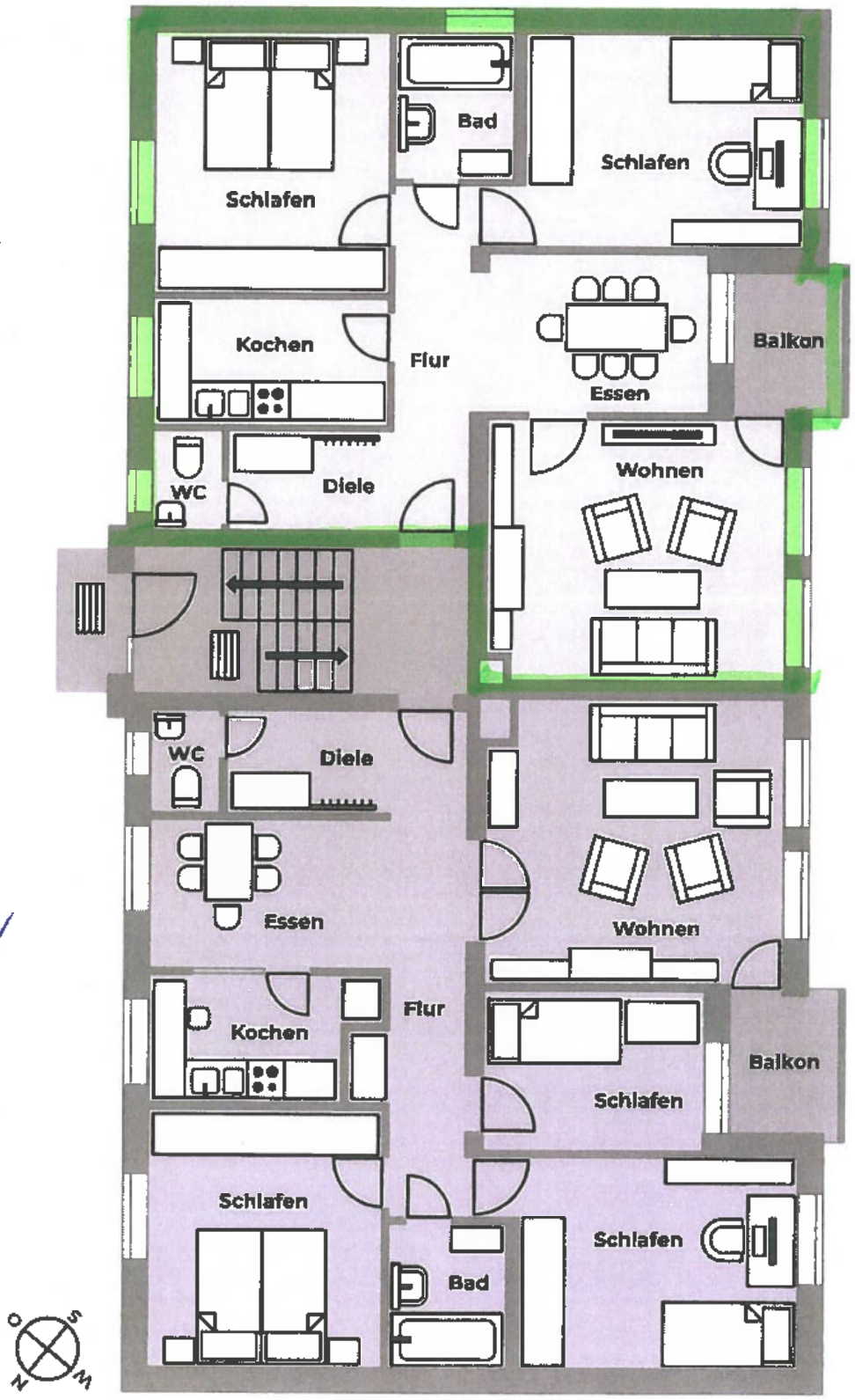
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02777616 vom 05.07.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Carl-Clos-Str. 2

Erdgeschoß

Wohnung 1
ca. 74,52 m² Wfl

Wohnung 2
ca. 85,87 m² Wfl



Kellergeschoß

für Prospekt
Keller Nr. raus
zur Vorsicht!

Bild 1: Ansicht von Süd-West mit gekennzeichneter Wohnung im EG

Bild 2: Zugang von der Straße zur Haustür

Bild 3: Haustür an der Nord-Ost Seite

Bild 4: Flur

Foto auf Wunsch der Mieterin entfernt!

Bild 5: Essdiele

Foto auf Wunsch der Mieterin entfernt!

Bild 6: WC

Bild 7: Küche

Die Küchenzeile ist Zubehör zur Wohnung.

Bild 8: Bad

Bild 9: Schimmelflecken an der Deckenverkleidung im Bad

Bild 10: Zimmer 1 (genutzt als Wohnzimmer)

Foto auf Wunsch der Mieterin entfernt!

Bild 11: Schlafzimmer

Bild 12: Zimmer 3 (genutzt als Jugendzimmer)

Foto auf Wunsch der Mieterin entfernt!

Bild 13: Balkon

Bild 14: Kellerabteil

Foto auf Wunsch der Mieterin entfernt!

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Bild 15: Abteil im Dachgeschoss (gehört nicht offiziell zur Wohnung)

Bild 16: Blick in den Dachraum

Bild 17: Treppenhaus (Bereich Kellertreppe)

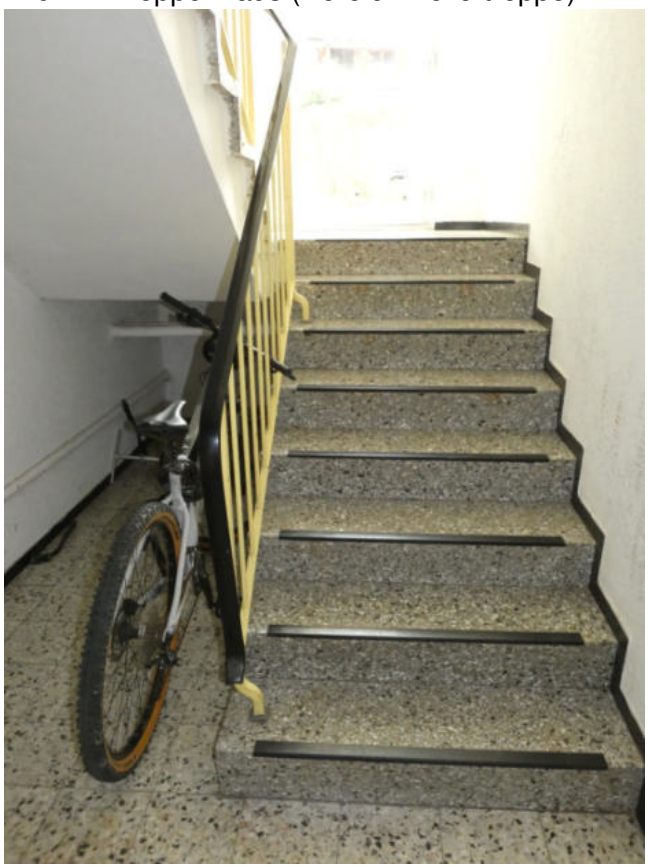


Bild 18: Haustür von innen

Bild 19: Heizkessel