

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke



Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2
95183 Feilitzsch

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht –
Geschäftsnummer 1 K 33/23

Telefon: 09281 43412
Telefax: 09281 43439
Internet: www.energieausweis-hof.com
eMail: spacke@immobilien-verkehrswert.com

Berliner Platz
95030 Hof

Gutachter Ulrich Spacke
Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreises
Wunsiedel i.F.

Datum: 22.06.2023
Az.: 20230072

KURZGUTACHTEN

Auszug aus dem Gutachten 20230072

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

463,430/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95100 Selb, Schulstraße 12, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG**, im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet sowie der **Wohnung im 1. OG**, im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichnet sowie einem Kellerabteil



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
15.05.2023 ermittelt mit rd.

8.300 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	9
3.3	Außenanlagen.....	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	10
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG	10
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	10
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	10
3.4.2.2	Wohnungen.....	10
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	11
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	11
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12

4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	12
4.4	Bodenwertermittlung	12
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	13
4.5	Ertragswertermittlung	14
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	14
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	14
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	14
4.5.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	15
4.6	Sachwertermittlung	19
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.6.3	Sachwertberechnung	20
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	21
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	21
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	21
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	21
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	21
4.7.5	Verkehrswert	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	23
5.3	Verwendete fachspezifische Software	23
6	Verzeichnis der Anlagen	23

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Alte Schulstraße 12 35685 Dillenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Selb Plößberg, Band 21, Blatt 641 ; Grundbuch von Selb Plößberg, Band 21, Blatt 642
Katasterangaben:	Gemarkung Selb Plößberg, Flurstück 337/21 (3.776 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 1 K 33/23 Berliner Platz 95030 Hof
---------------	--

Auftrag vom 15.05.2023 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer: xxxx
Mieter: leerstehend
Kaminkehrer: Jürgen Fischer
Ulmenweg 17
95100 Selb
Verwalter: xxxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag: 15.05.2023 (gemäß Beweisbeschluss)
Qualitätstichtag: 15.05.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 15.06.2023
Umfang der Besichtigung etc.: Begehung der Räumlichkeiten (Außen und Innen)
Die Besichtigung erfolgte durch Inaugenscheinnahme der Wohnung Nr. 47/48.

Teilnehmer am Ortstermin: Verwalter Herr Xxxxx und der Sachverständige Ulrich Spacke

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Von der Beklagten wurden für diese Gutachtenerstellung keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- Teilungserklärung
- Baurecht, Erschließungsbeiträge Stadt Selb
- Vergleichskaufpreise aus der eigenen Sammlung
- Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Wunsiedel
- Bodenrichtwert/Liegenschaftszinsauskunft des Gutachterausschusses
- Angaben zur WEG vom Verwalter Herrn Xxxxx
- Schätzung Sanierungskosten

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wohnungen sind zusammengelegt und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Wohnungstrennwände wurden entfernt. Es gibt nur noch eine Küche, ein Bad und eine Heizung für die beiden Wohnungen.

Für einen Rückbau (zwei Wohnungen) müssten bei den Sanierungskosten zwei Bäder, zwei Heizungen und eine Trennung (Mauerwerk) einberechnet werden. Die Wohnungen wären wertlos!

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Wunsiedel
Ort und Einwohnerzahl:	Selb (ca. 17600 Einwohner); Stadtteil Selb-Plößberg
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Hof (ca. 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> München (ca. 270 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 93 (Hof – Regensburg) <u>Bahnhof:</u> Selb <u>Flughafen:</u> Hof Pirk (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstückgröße:</u> insgesamt 3.776 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Wohnhäuser
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlast gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Selb-Plösberg, Band 21, Blatt 641 und Blatt 642 folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Im Freistaat Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt. Über dennoch vorhandene öffentliche Lasten und baurechtliche Beschränkungen ist nichts bekannt. Für die Bewertung werden daher keine relevanten Baulasten berücksichtigt
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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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 telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit vier Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die in den fünfziger Jahren gebauten Häuser wurden von der Firma Rosenthal für Flüchtlinge und Arbeiter gebaut. 1998 wurde das Gebäude von einem Bauträger in Wohnungseigentum aufgeteilt und dabei nur geringfügig saniert.

In den vier Wohnhäusern befinden sich insgesamt 48 Wohneinheiten. 12 Wohnungen pro Haus.

Ein großer Teil der Wohnungen wurde zusammengelegt. So auch das Bewertungsobjekt, die Wohnung Nr. 47 und Nr. 48.

Wenige Eigentümer halten den größten Teil der Wohnungen.

Die gesamte WEG ist in einem desolaten Zustand. Nach Angaben des Verwalters konnten keine Rücklagen gebildet werden.

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind notwendig um die Gebäude nachhaltig zu nutzen.

Dies betrifft sowohl das Sondereigentum, als auch das Gemeinschaftseigentum.

Die zusammengelegte Wohnung 47 und 48 ist in einem rohbauähnlichen Zustand. Eine Vermietung im derzeitigen Zustand ist nicht möglich.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Angaben des Verwalters und die Baubeschreibung. Das Gebäude konnte nur nach dem äußeren Anschein bewertet werden, da der Eigentümer den Zutritt nicht ermöglichte.

In einzelnen Bereichen können deshalb Abweichungen auftreten, die dann werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen deshalb auf Beschreibungen in den vorliegenden Bauakten.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; viergeschossig; unterkellert; einseitig angebaut
Baujahr:	1952 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor Das Gebäude befindet sich in einem energetisch unsanierten Zustand; Nach dem GEG müsste die Dämmung im Dachgeschoss die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz der DIN 4108-2 (Ausgabe: 2013-02) erfüllen. Laut äußerem Anschein und laut Verwalter ist dies nicht der Fall. Eine Dämmung und Sanierung des Daches ist laut Herr Xxxxx geplant, aufgrund der wirtschaftlichen Situation der Eigentümergemeinschaft zurzeit nicht durchführbar.
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 Außenputz stark sanierungsbedürftig (größere Rissebildungen)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk Kellermauerwerk stark durchfeuchtet vermutlich aufsteigende und drückende Feuchtigkeit
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung lt. Planunterlagen 30 cm Außenmauerwerk

Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk/Ständerwände
Geschossdecken:	Kellerdecke Stahlbeton, Geschossdecken Holzbalken Holzbalkendecken tlw. durchschwingend
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion Treppenhaus stark sanierungsbedürftig
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt Eingangstür sanierungsbedürftig
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, mit Holzverschalung, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Kunstschiefer (Eternit – vermutlich Asbesthaltig) Dächer stark sanierungsbedürftig

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Stahlrohr Leitungen stark sanierungsbedürftig,
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Abflussrohre (Sammel- und Fallleitungen) tlw. aus Kunststoff Ableitungen tlw. sanierungsbedürftig
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	keine Heizung vorhanden
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

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

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Auf dem Dach des Hauses 12 wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Der Eigentümer der Anlage ist ein Eigentümer.
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Kellermauerwerk und im Kellerboden Dach Sanierungsbedürftig,

	Keller, Treppenhaus, Außenanlagen, Eingangstüren, Treppenhäuserfenster,
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung
Wegebefestigungen tlw. ebenfalls marode

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche für die Wohnung Nr. 47 beträgt 46,31 m ² lt. Teilungserklärung. Die Wohnung Nr. 48 hat eine Wohnfläche von 44,74 m ²
Grundrissgestaltung:	schlauchartig, Aneinanderreihung von Räumen
Besonnung/Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.4.2.2 Wohnungen

Bodenbeläge:	kein Belag vorhanden (Unterbau muss ebenfalls erneuert werden)
Wandbekleidungen:	keine Wandbekleidung tlw. muss noch verputzt werden
Deckenbekleidungen:	muss komplett erstellt werden
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung Fenster komplett sanierungsbedürftig (ein Fenster wurde erneuert)
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, tlw. nicht vorhanden komplette Erneuerung erforderlich
sanitäre Installation:	nicht vorhanden Anschlüsse für ein Bad wurden erstellt

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Grundrissgestaltung:	unwirtschaftlich,
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung,

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	laut Verwalter keine Rücklage vorhanden Gelder gehen sofort nach Einzahlung in Sanierungsmaßnahmen

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Unterhaltungszustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 463,430/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95100 Selb, Schulstraße 12 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet sowie einem Kellerabteil, der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichnet sowie einem Kellerabteil zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt
Selb	21	641
Grundbuch	Band	Blatt
Selb	21	642
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Selb Plößberg	337/21	3.776 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

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

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden.

Für den Bewertungsbereich (Selb-Alte-Schulstraße) hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt. Das Bewertungsgrundstück ist lageüblich. Eine Anpassung des Bewertungsobjektes an das Richtwertgrundstück wird nicht vorgenommen. Das Grundstück ist lageüblich.

Der Bodenrichtwert wird vom Gutachterausschuss mit 53,00 € erschließungsbeitragsfrei angegeben.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **53,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2021**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	3.776 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 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)	= 53,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2021	15.05.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 53,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.776	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 53,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 53,00 €/m²	
Fläche	× 3.776 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 200.128,00 € rd. 200.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 insgesamt **200.000,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 463,430/10.000) 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	
Gesamtbodenwert	200.000,00 €
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	200.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 463,430/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.268,60 €
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 9.268,60 € rd. 9.270,00 €

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.05.2023 **9.270,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Gesamt	91,05		4,80	437,04	5.244,48
Summe			91,05	-		437,04	5.244,48

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.244,48 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.678,07 €
jährlicher Reinertrag	= 3.566,41 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
4,50 % von 9.270,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 417,15 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.149,26 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 32 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,789
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 52.872,93 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 9.270,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 62.142,93 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 62.142,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 57.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 5.142,93 €
	rd. 5.140,00 €

4.5.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen aus der Teilungserklärung übernommen. Offensichtliche Widersprüche wurden nicht festgestellt.

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 Anfragen in der Stadt Selb
- aus Internetportalen (Immoscout, Immowelt usw.)
- aus Informationen von Immobilienmaklern
- aus Vermietungsanzeigen der Lokalzeitung
- aus eigenen Erfahrungssätzen

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

Der einfache Mietspiegel des Landkreises Wunsiedel Stand 01.01.2021 sieht folgendermaßen aus:

3. Unterteilung C:

Alte bzw. ältere Gebäude mit mittlerem Zustand, i. d. R. Baujahre von 1951 – 1976

Bei der Ausstattung wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass Einzelöfen mit zentraler Versorgung oder eine Zentralheizung vorhanden sind. Versorgungs- und Elektroleitungen ggf. modernisierungsbedürftig, Einfach- oder Doppelverglasung der Fenster.

Selb	2,70 – 4,90
OT Erkersreuth	ca. 10 % Abschlag
OT Selb-Plößberg	ca. 10 % Abschlag

Die Erhebungen für den Mietspiegel fanden in den Jahren 2019 / 2020 statt. Der Mietmarkt in Selb ist durch eine zunehmende Nachfrage nach schönen Wohnungen geprägt. Grundlage für den Mietspiegel waren vor allem Wohnungen. Einfamilienhäuser werden kaum zur Vermietung angeboten.

Aus Erfahrungssätzen werden derzeit in Selb Mietpreise von 2,50 € bis 6,50 € je m² für Wohnungen bezahlt. Der Mietpreis ist abhängig von der Größe der Wohnung, vom Zustand, der Ausstattung und von der Lage.

Die Wohnung ist in einem „nicht vermietbaren Zustand“. Nach einer unterstellten Sanierung wird für die Wohnung ein Mietpreis von 4,80 €/m² monatlich angenommen. Um diesen Mietpreis zu erzielen sind Sanierungskosten notwendig, die unter der Position **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** berücksichtigt wurden.

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. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.229,18
Mietausfallwagnis	2,00	----	104,89
Summe			1.678,07 (ca. 32 % des Rohertrags)

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Der Gutachterausschuss hat keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermittelt. In den Wertermittlungsrichtlinien 2012 wird der Liegenschaftszins für Eigentumswohnungen in einer Spanne von 2,00 –4,50 % angegeben.

Aufgrund der Lage, des baulichen Zustandes und aufgrund des hohen wirtschaftlichen Risikos, wird ein Liegenschaftszins von 4,5 % gewählt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1952 errichtete Gebäude wird „unterstellt“ saniert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	2,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	B02
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,5	B03
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	B04
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	B05
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0	B06
Summe		0,0	10,5	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Das Dach muss komplett saniert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR). Das Modell sieht für die Dacherneuerung und für die Wärmedämmung des Daches 4 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B02

Die Fenster müssen erneuert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für den Einbau isolierverglaster Fenster 2,0 Punkte vor.. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B03

Es muss eine Heizung eingebaut werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das

Modell sieht für den Einbau einer Heizung 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 1,5 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B04

Sanitäranlagen müssen eingebaut werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Modernisierung von Sanitäranlagen 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B05

Böden, Wände und Decken müssen erneuert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Modernisierung des Innenausbau 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung werden 2 Punkte vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

B06

Die Grundrisse sind unwirtschaftlich und müssen verändert werden. Nach dem Modell des Gutachterausschusses von Nordrhein-Westfalen erhalten Maßnahmen die weiter als 15 Jahre zurückliegen oder zu jüngere Maßnahmen die nicht zu einem partiell zeitgemäßen (gehobenen oder stark gehobenen Gebäudestandard führen ggf. nur zu Teilpunkten oder erhalten gar keine Punkte. (Nr. 4.3.2 Abs.2 Satz 2 i. V. m. Anl. 4 der SachwertR) Das Modell sieht für die Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung 2 Punkte vor. Aufgrund der unterstellten Sanierung wird ein Punkt vergeben. Die hierfür notwendigen Kosten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" als Sanierungsaufwand in Ansatz gebracht.

Ausgehend von den 10,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1952 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 71 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 32 Jahre =) 36 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 36 Jahren =) 1987.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1987

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-15.000,00 €

<ul style="list-style-type: none"> Sanierungsstau (Schätzung dringend notwendige Sanierungsmaßnahme: Dach, Keller, Fassade, Außenanlagen – Anteil für die Wohnung) 	-15.000,00 €
Summe	-15.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-42.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Heizung/Fenster/Böden, Wände, Decken/Elektro 	-42.000,00 €
Summe	-42.000,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis	
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	91,05 m ²
Baupreisindex (BPI) 15.05.2023 (2010 = 100)	171,8
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	1.085,00 €/m ² WF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.864,03 €/m ² WF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	169.719,93 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Regionalfaktor	1,000
Gebäudeherstellungskosten	169.719,93 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
• prozentual	52,94 %
• Faktor	0,4706
Zeitwert	
• Gebäudewert	79.870,20 €
• Bauteile	
• Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	79.870,20 €
anteilig mit	100 %
vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert	79.870,20 €

vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		79.870,20 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	2.396,11 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	82.266,31 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	9.270,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	91.536,31 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,80
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	73.229,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	57.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	16.229,05 €
	rd.	16.200,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **5.140,00 €**,

und der **Sachwert** mit rd. **16.200,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 1,00 (d) = 0,400$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[16.200,00 \text{ €} \times 0,400 + 5.140,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \text{rd. } 8.300,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 463,430/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 95100 Selb, Schulstraße 12 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 47 bezeichnet sowie einem Kellerabteil, der Wohnung im 1. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichnet sowie einem Kellerabteil

Wohnungsgrundbuch Selb	Blatt 641	lfd. Nr.
Grundbuch Selb	Blatt 642	lfd. Nr.
Gemarkung Selb Plößberg	Flur	Flurstück 337/21

wird zum Wertermittlungstichtag 15.05.2023 mit rd.

8.300 €

(in Worten: achttausenddreihundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Feilitzsch den, den 15. Dezember 2023

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 500.000,00 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 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte in Komplettgutachten
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte in Komplettgutachten
- Anlage 4: Luftbildaufnahme in Komplettgutachten
- Anlage 5: Fotos Auszug aus dem Komplettgutachten
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 11.700

aus: Amtliche Topographische Karten, Top 10, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Software EADS Deutschland GmbH 2007



Bewertungsobjekt: Alte Schulstraße 10, 12, 14 und 16

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenseite Eigentümergemeinschaft zur Straße Haus 12 und 10



Bild 2: Gartenseite Haus 14 und 16

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 9: zusammengelegte Wohnung Nr. 47/48



Bild 10: zusammengelegte Wohnung Nr. Nr. 47/48

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 11: abgebaute Gastherme



Bild 12: abgebrochene Wände

Anlage 6: Grundriss

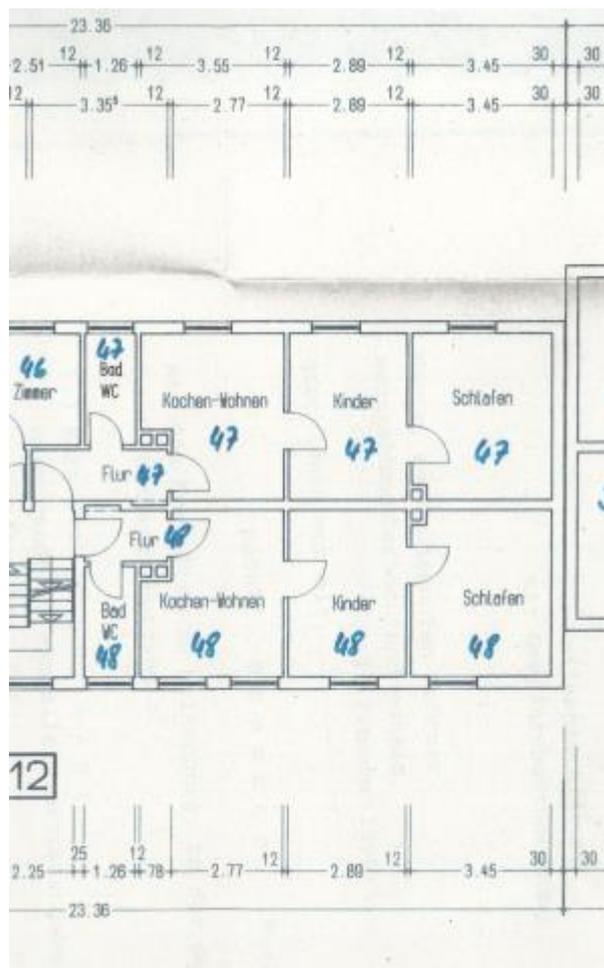
Seite 1 von 1



Alte Schulstraße 12 Gesamt

Anlage 6: Grundriss

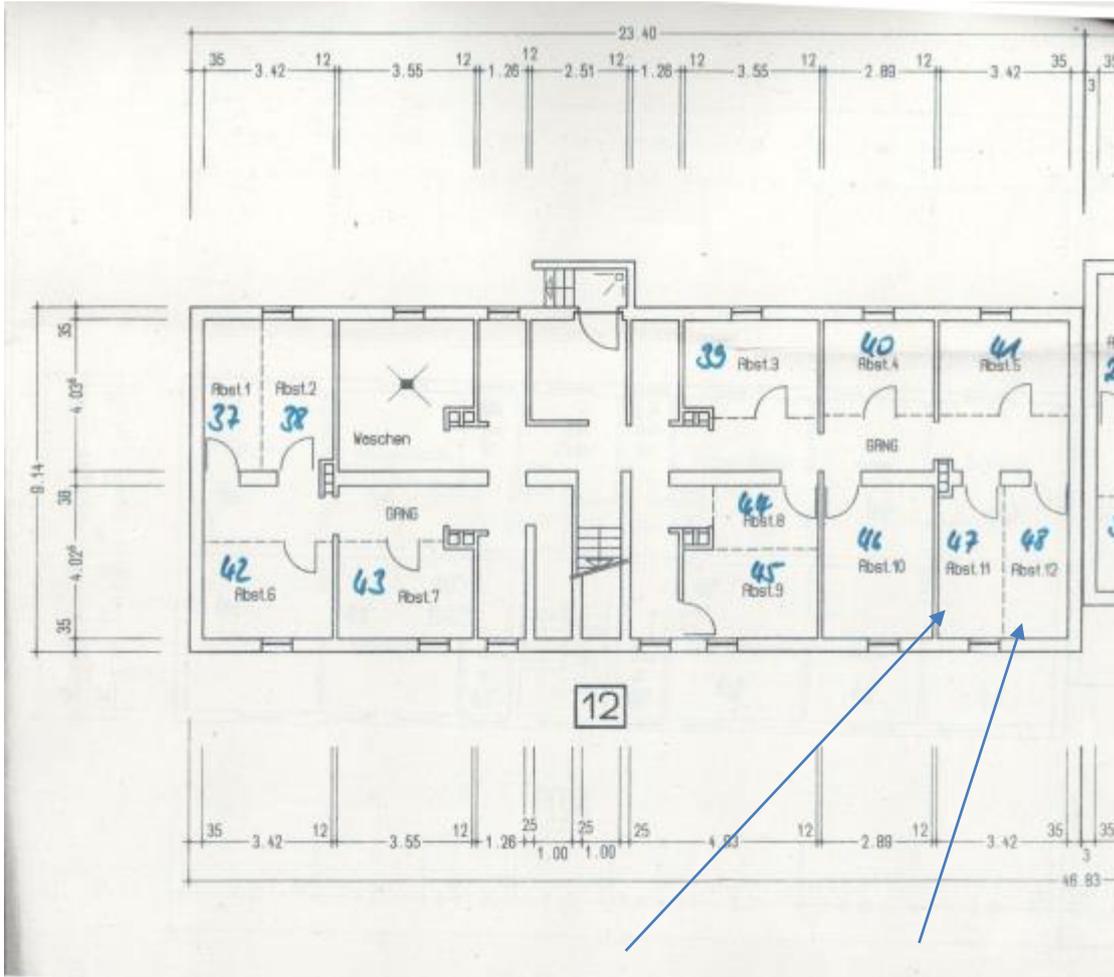
Seite 2 von 3



Wohnung 47 und 48 wurden zusammengelegt

Anlage 6: Grundriss

Seite 3 von 3



Kellerabteil 47 und 48