

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Dillenburg
Zweigstelle Herborn
Westerwaldstraße 16
35745 Herborn



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: S.Loew@Buero-Loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 10.02.2023 / m

Az. des Gerichts: 040 K 010/2022

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

a) im Teileigentumsgrundbuch von Beilstein, Blatt 1692, eingetragenen 1/2 Mit-eigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstücks in 35753 Greifenstein-Beilstein, Westerwaldstraße 42, verbunden mit dem Teileigentum an den **als Arztpraxis gewerblich genutzten Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet sowie der Garage Nr. I im Anbau**



Der Verkehrswert des Teileigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2022 ermittelt mit rd.

200.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten. Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

b) im Wohnungsgrundbuch von Beilstein, Blatt 1693, eingetragenen 1/2 Mit-eigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstücks in 35753 Greifenstein-Beilstein, Westerwaldstraße 42, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung und den als Arztpraxis gewerblich genutzten Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet und der Garage Nr. II im Anbau** sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse mit Pergola im Obergeschoss

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungstichtag 09.11.2022 ermittelt mit rd.

410.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Zum Auftrag	5
1.1.1	Mieter	5
1.1.2	WEG-Verwalter	5
1.1.3	Gewerbe.....	5
1.1.4	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	5
1.1.5	Hausschwamm.....	5
1.1.6	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen.....	5
1.1.7	Energieausweis	6
1.1.8	Altlasten	6
1.1.9	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	6
1.2	Zu den Objekten	6
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	8
1.4	Allgemeine Maßgaben	8
2.	Grundstücksbeschreibung	11
2.1	Grundstücksdaten.....	11
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	11
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils.....	11
2.2.2	Lage der Gemeinde.....	12
2.2.3	Infrastruktur	12
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Flächennutzungsplan	12
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	13
2.3.3	Bodenordnung.....	13
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand.....	13
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.4	Grundstücksbeschaffenheit.....	14
2.5	Erschließung	14
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	14
2.7	Baugrund, Grundwasser	14
2.8	Immissionen, Altlasten	15
2.9	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich Sonder- und Teileigentum befinden und der Außenanlagen.....	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Gemischt genutztes Gebäude.....	16
3.2.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Praxis.....	20
3.2.1.1	Raumliste Praxis.....	21
3.2.2	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung	22
3.2.2.1	Raumliste Wohnung	24
4.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1692, Teileigentum Nr. I.....	25
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2	Bodenwertermittlung	25
4.2.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	26
4.2.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	26
4.3	Ertragswertermittlung	27
4.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.3.2	Ertragswertberechnung	31
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
4.4	Verkehrswert.....	36
5.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1693, Sondereigentum Nr. II.....	37
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	37
5.2	Bodenwertermittlung	37
5.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	37
5.3	Ertragswertermittlung.....	38
5.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	38
5.3.2	Ertragswertberechnung	38
5.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	38
5.4	Verkehrswert.....	39
6.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
7.	Verzeichnis der Anlagen.....	42

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

- Art der Bewertungsobjekte:**
- a) **1/2 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Teileigentum an den als Arztpraxis gewerblich genutzten Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet sowie der Garage Nr. I im Anbau**

 - b) **1/2 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung und den als Arztpraxis gewerblich genutzten Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet und der Garage Nr. II im Anbau sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse mit Pergola im Obergeschoss**

Objektadresse: 35753 Greifenstein-Beilstein
Westerwaldstraße 42

Grundbuchangaben:	Teileigentums- grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Beilstein	a) 1692	1
	Wohnungs- grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Beilstein	b) 1693	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Beilstein	2	148/1	1.056 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Dillenburg
Zweigstelle Herborn
Westerwaldstraße 16
35745 Herborn

Auftrag vom 29.09.2022

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 09.11.2022

Tag der Ortsbesichtigung: 09.11.2022

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Die Räume des Teileigentums Nr. I wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht gewerblich genutzt. Die Räume des Sondereigentums Nr. II werden eigengenutzt.

1.1.2 WEG-Verwalter

Es ist kein WEG-Verwalter vorhanden.

1.1.3 Gewerbe

Es ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.5 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.8 Altlasten

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Altlasten bekannt.

1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Objekten

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich jeweils um einen 1/2 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstücks in Ortsrandlage von Beilstein, einem Ortsteil von Greifenstein.

Mit einem 1/2 Miteigentumsanteil ist das Teileigentum an den als Arztpraxis gewerblich genutzten Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet sowie der Garage Nr. I im Anbau verbunden.

Mit dem weiteren 1/2 Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an der Wohnung und den als Arztpraxis gewerblich genutzten Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet und der Garage Nr. II im Anbau verbunden. Des Weiteren besteht ein Sondernutzungsrecht an der Terrasse mit Pergola im Obergeschoss.

Das Gebäude wurde im Jahr 1985 in massiver Bauweise errichtet und erstreckt sich auf Keller-, Erd-, Obergeschoss und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss.

Der Verkehrswert ist mit einer erheblichen Ergebnisunsicherheit behaftet, da insbesondere keine belastbaren Liegenschaftszinssätze für Teileigentum bekannt sind. Der Liegenschaftszins wurde zur Findung des Verkehrswertes nach sachverständiger Einschätzung gewählt. Aufgrund der Objektbesonderheiten und der Lage des Bewertungsobjektes kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich keine Nachfrage nach dem Objekt am Markt ausbilden wird. Es handelt sich bei dem vorliegenden Verkehrswertgutachten nur um eine mögliche Lösung zur Findung des Verkehrswertes. Der Verkehrswert kann je nach verfolgtem Konzept auch deutlich abweichen kann.

In der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass Abweichungen zur ursprünglichen Baugenehmigung vorhanden sind. Der straßenseitig links gelegene Baukörper wurde in nördliche Richtung erweitert. Entsprechende Planunterlagen wurden weder von den Bauämtern noch vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass diese bauliche Erweiterung nachträglich genehmigungsfähig ist. In allen anderen Fällen ist der Verkehrswert zu überprüfen. Entsprechende Abschläge für das nachträgliche Genehmigungsverfahren wurden innerhalb der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Weiter wurde festgestellt, dass die tatsächliche Nutzung von den Darstellungen in der Teilungserklärung und den Aufteilungsplänen abweicht. Die Abweichungen erstrecken sich insbesondere auf den straßenseitig links gelegenen Baukörper. Gemäß Aufteilungsplänen war in diesem Bereich eine Doppelgarage ohne Trennwand geplant, die je zur Hälfte der Einheit Nr. I und Nr. II zugeordnet wurde. In der Örtlichkeit befinden sich in diesem Bereich und in dem vorstehend erwähnten Baukörper ohne Baugenehmigung Wartezimmer, Windfang, Empfangsraum mit Flur und Abstellraum. Diese werden von der Einheit Nr. I genutzt. In diesem Bereich ist der Baukörper aufgrund der vorherigen Nutzung zum Gebäude auf Flurstück 149 geöffnet. Offenbar wurde versäumt, Teilungserklärung und Aufteilungspläne an die tatsächliche Nutzung anzupassen, da sich das Gesamtobjekt in einer Hand befindet.

Da im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens damit gerechnet werden muss, dass die beiden Einheiten im Zuge von Einzelausgeboten versteigert werden, kann nicht unterstellt werden, dass Teilungserklärung und Aufteilungspläne an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Hierfür ist eine einstimmige Zustimmung aller Eigentümer erforderlich.

Es wird unterstellt, dass ein Zustand gemäß Teilungserklärung bzw. Aufteilungsplänen hergestellt wird. Hierfür wurden innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entsprechende Abschläge erfasst. Für den Bereich des Wartezimmers, das im Aufteilungsplan als Garage dargestellt ist, werden einfache Erträge für Lagerflächen angesetzt.

Die Flächen, die nicht Gegenstand der Aufteilungspläne sind, wurden als Gemeinschaftseigentum bewertet und anhand der jeweiligen Miteigentumsanteile auf die Einheiten Nr. I und II aufgeteilt.

Im Bereich der ursprünglichen Terrasse (Sondernutzungsrecht Einheit Nr. II) wurde in der Örtlichkeit ein beheizter Wintergarten vorgefunden.

Für die Räume im Ober- und Dachgeschoss wurde ein gemeinsamer Mietansatz gewählt, da für den Bereich des Bewertungsobjektes keine wesentlichen Wertunterschiede zwischen Wohn- und Praxisräumen (gewerbliche Nutzung) erkennbar sind.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	35753 Greifenstein-Beilstein		
Straße und Hausnummer:	Westerwaldstraße 42		
Amtsgericht:	Dillenburg, Zweigstelle Herborn		
Teileigentumsgrundbuch von:	Beilstein a) Blatt 1692		
Wohnungsgrundbuch von:	Beilstein b) Blatt 1693		
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Beilstein		
	lfd. Nr. 1	Flur 2	Flurstück 148/1
			Größe: 1.056 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche		

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Greifenstein:	Einwohnerzahl:	ca. 6.600
Ortsteil Beilstein:	Einwohnerzahl:	ca. 1.500

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

Lage:	Ortsrandlage	
Entfernungen:	Entfernung zum Ortszentrum:	ca. 300 m
	Entfernung zu einer Hauptstraße:	ca. 600 m
	Entfernung zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 300 m
Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Außenbereich	
Ausblick:	Es ist teilweise ein naturnaher Ausblick vorhanden.	

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis: Lahn-Dill-Kreis

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kreisstadt Wetzlar	ca. 26 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 88 km
nach Herborn	ca. 13 km
nach Dillenburg	ca. 22 km
nach Gießen	ca. 43 km
nach Frankfurt	ca. 86 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 45 von Aschaffenburg nach Dortmund
Anschluss Herborn-Süd ca. 11km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte sind in Holzhausen und Herborn vorhanden. Eine Tankstelle befindet sich in Ulm. Die nächsten Einkaufsorte sind Herborn, Dillenburg und Wetzlar.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Eine Gesamtschule ist in Ehringshausen vorhanden, Gymnasien in Weilburg und Herborn.

Zahnärzte und eine Apotheke befinden sich am Ort. Ärzte sind in Holzhausen und Ulm vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Ehringshausen, Weilburg und Wetzlar.

Eine Bankzweigstelle sowie eine Postfiliale sind am Ort vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W – Wohnbaufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks derzeit als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksform:	regelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes und des Nachbargebäudes auf Flurstück 149
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

Blatt 1692

Zwangsversteigerungsvermerk

Blatt 1693

- Zwangsversteigerungsvermerk
- Zwangsverwaltungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

Vereinigungsbaulast Flurstücke 148/1 und 149

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich Sonder- und Teileigentum befinden und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemischt genutztes Gebäude

Nutzung:	gemischt genutzt
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	soweit bekannt, 1985
Modernisierungen:	soweit bekannt, keine wesentlichen Modernisierungen seit dem Baujahr

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Kalksandstein
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung wärmegeämmter Ziegelstein
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv

Treppen

Geschosstreppe:	halbgewendelte Treppe aus Stahl mit Stufen aus Holz, schmiedeeisernes Metallgeländer (Obergeschoss - Dachgeschoss), Zustand: durchschnittlich
Kellertreppe:	Treppe aus Beton mit Stufenbelag aus Naturstein

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel aus Ton
Wärmedämmung:	Dach mit einfacher Wärmedämmung, dem Baujahr entsprechend
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: verputzt und gestrichen

Heizung: Zentralheizung, Brennstoff: Öl

Heizkessel Fabrikat: Buderus

Brennstofflagerung: Lagerung im kellergeschweißten Stahltank, Tankgröße: 10.000 ltr., Baujahr: 2021

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizung

Kamin: Schornstein über Dach verschiefert

Elektroinstallation: durchschnittliche bis reichliche Ausstattung, Alarmanlage

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

**Besondere Bauteile
(im Sondereigentum):** Wintergarten (Sondereigentum Nr. II)

Zustand des Sondereigentums

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** gut
Es besteht kein Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Baumängel / Bauschäden /
Unterhaltungs- und
Modernisierungs-
besonderheiten:**

- ältere Fenster
- ältere Haustechnik

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

Zustand des Gemeinschaftseigentums

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** normal
Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:

- Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- Außenanlagen teilweise mit Unterhaltungsstau

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

Außenanlagen

(Gemeinschaftseigentum):

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Einfriedung: Mauer mit Maschendrahtzaun
- Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- einfaches Gartenhaus

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Praxis im Erdgeschoss (Nr. I)

Fußböden

Praxisräume: teilweise Laminat, teilweise PVC

Flur: teilweise Fliesen, teilweise Laminat

Innenansichten: teilweise Raufasertapeten, teilweise Glasfasertapeten

Deckenflächen: teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Raufaser, teilweise Hartschaumplatten

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung

Rollläden: Rollläden aus Kunststoff, teilweise mit elektrischem Antrieb

Türen: teilweise einfache, teilweise normale Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstüre: Türe aus Holz mit Lichtausschnitt

sonstige Ausstattung

Heizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

**Ausstattung
des Teileigentums:** normal bis gut, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Gewerberaum.

Grundrissgestaltung: individuell

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.1.1 Raumliste Praxis

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
	<u>Gemeinschaftseigentum</u>	
I.	Eingangsbereich	Drehtür, elektrische Glasschiebetüre
II.	Flur mit Empfang	
III.	Zimmer (Call-Center)	
	<u>Praxis (Teileigentum)</u>	
1.	Windfang	
2.	Flur / Empfang	Zugang Treppenhaus, Halogendeckenspots
3.	Abstellraum	
4.	Sprechzimmer 1	Halogendeckenspots, Waschbecken
5.	Sprechzimmer 2	Holzschiebetüre, Waschbecken
6.	Sprechzimmer 3	
7.	Wartezimmer (ehem. Garagen)	gemäß Aufteilungsplan, nicht zugänglich
8.	Labor	
9.	OP / Sonographie	Fliesen raumhoch
10.	EKG / Umkleide	
11.	Sanitär	Dusche, WC, Fliesen raumhoch
12.	EKG / Ergo	
13.	Sprechzimmer 4	Fliesen raumhoch

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Ober- und Dachgeschoss (Nr. II)

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	teilweise Fertigparkett, teilweise Fliesen, teilweise Laminat
Bad Obergeschoss:	Fliesen
Bad Dachgeschoss:	Fliesen
Gäste-WC:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Flur:	Fliesen
Terrasse:	Klinkerfliesen

Innenansichten:

	teilweise Strukturputz, teilweise Glasfasertapeten
Bad Obergeschoss:	Fliesen, ca. 2,20 m hoch im Nassbereich, ansonsten ca. 1,50 m hoch, darüber Strukturputz
Bad Dachgeschoss:	Fliesen raumhoch
Gäste-WC:	Fliesen raumhoch
Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenflächen:	Holz ¹ (Kassetten)
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Kunststoff, Fensterbänke innen aus Kunststein
Rollläden:	Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb (Aufsatz)
Türen:	einfache, profilierte Holztüren, Glastüren, normale Beschläge, Holzzargen
Eingangstüre:	Türe aus Holz mit Lichtausschnitt

¹ teilweise mit Stuck

Sanitäre Installation

Bad Obergeschoss:	bodengleiche Dusche, WC, zwei Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad Dachgeschoss:	Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken, normale Ausstattung und Qualität, Sanitärfarbe: Bahama-beige
Gäste-WC:	WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Heizung: Fußbodenheizung

Besondere Einrichtungen:

- Kamin
- Kachelofen
- Sauna (Keller)
- Dampfkeller

Ausstattung des Sondereigentums: normal bis gut, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: individuell

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.2.1 Raumliste Wohnung im Ober- und Dachgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Obergeschoss	
1.1	Flur mit Treppenhaus	Kaminofen
1.2	Kochen / Essen	Zugang Balkon
1.3	Balkon	
1.4	Wohnen	
1.5	Wintergarten	Zugang Balkon und Dachterrasse
1.6	Flur	kein Fenster
1.7	Schlafen	
1.8	Bad	Handtuchheizkörper
1.9	Hauswirtschaftsraum	
1.10	Gäste-WC	
2.	Dachgeschoss	offenes Gebälk
2.1	Flur mit Treppenhaus	Kachelofen, Dachflächenfenster neueren Baujahres
2.2	Zimmer 1	Abstellraum in der Dachabseite, Tresor
2.3	Zimmer 2	Dachflächenfenster neueren Baujahres
2.4	Bad	
2.5	Zimmer 3	

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswerts, **Blatt 1692, Teileigentum Nr. I**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstücks in 35753 Greifenstein-Beilstein, Westerwaldstraße 42, verbunden mit dem Teileigentum an den **als Arztpraxis gewerblich genutzten Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet sowie der Garage Nr. I im Anbau** zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2022 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Beilstein	1692	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Beilstein	2	148/1	1.056 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Es kann zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.11.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.056 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	09.11.2022	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,15
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,38 €/m ²
Fläche (m ²)	700	1.056	× 0,97
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 58,56 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 58,56 €/m ²
Fläche	× 1.056 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 61.839,36 € <u>rd. 61.800,00 €</u>

4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	61.800,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2
anteiliger Bodenwert	= <u>30.900,00 €</u>

4.3 Ertragswertermittlung

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.

4.3.1 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
		Nutzung/Lage	(m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
gemischt genutztes Gebäude	1	Arztpraxis EG	127	850,00	10.200,00
	2	Lagerfläche (ehem. Garage)	16	50,00	600,00
Summe			143	900,00	10.800,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	2.160,00 €
jährlicher Reinertrag	=	8.640,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 30.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	927,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.713,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,766
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	160.168,16 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	191.068,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	8.500,00 €²
Ertragswert des Teileigentums	=	199.568,16 €
	rd.	200.000,00 €

² Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurde von mir durchgeführt.

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 Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen 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. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- 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 Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		2	3	4
Außenwände	23,0 %		1,0	
Dach	15,0 %	1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5	
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5
Heizung	9,0 %	1,0		
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0	
insgesamt	100,0 %	40,5 %	53,5 %	6,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
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 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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.

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)

Das ca. 1985 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		<u>Durchgeführte Maßnahmen</u>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0
Modernisierung von Bädern	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0
Summe		14,0

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1985 = 37 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 37 Jahre =) 33 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (33 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 33 Jahre =) 37 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 37 Jahren =) 1985.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

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.
weitere Besonderheiten	8.500,00 € ³
• nachträgliches Genehmigungsverfahren	-5.000,00 €
• Herstellen des Zustandes gemäß Aufteilungsplänen	-3.000,00 €
• illegal errichteter Baukörper und Räume, die nicht in den Aufteilungsplänen enthalten sind	25.000,00 €

³ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt

Der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstücks in 35753 Greifenstein-Beilstein, Westerwaldstraße 42, verbunden mit dem Teileigentum an den als Arztpraxis gewerblich genutzten Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet sowie der Garage Nr. I im Anbau

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beilstein	1692	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Beilstein	2	148/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2022 mit rd.

200.000,00 €

in Worten: **zweihunderttausend Euro**

geschätzt.

5. Ermittlung des Verkehrswerts, **Blatt 1693, Sondereigentum Nr. II**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstücks in 35753 Greifenstein-Beilstein, Westerwaldstraße 42, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung und den als Arztpraxis gewerblich genutzten Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet und der Garage Nr. II im Anbau** sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse mit Pergola im Obergeschoss zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2022 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Beilstein	1693	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Beilstein	2	148/1	1.056 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

5.2 Bodenwertermittlung

wie vor

5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	61.800,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2
anteiliger Bodenwert	≙ 30.900,00 €

5.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

5.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

5.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (gemischt genutztes Gebäude)	1	Wohnung OG/DG	239	1.450,00	17.400,00
	2	Lagerfläche (ehem. Garage)	16	50,00	600,00
Summe			255	1.500,00	18.000,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	3.240,00 €
jährlicher Reinertrag	=	14.760,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,50 % von 30.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	463,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	14.296,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	×	25,879
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	369.979,12 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	30.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	400.879,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	8.500,00 €⁴
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	409.379,12 €
	rd.	409.000,00 €

5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

⁴ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

5.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt

Der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstücks in 35753 Greifenstein-Beilstein, Westerwaldstraße 42, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den als Arztpraxis gewerblich genutzten Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichnet und der Garage Nr. II im Anbau sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse mit Pergola im Obergeschoss

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Beilstein	1693	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Beilstein	2	148/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2022 mit rd.

410.000,00 €

in Worten: vierhundertzehntausend Euro

geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinen Mitarbeitern und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 10.02.2023

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

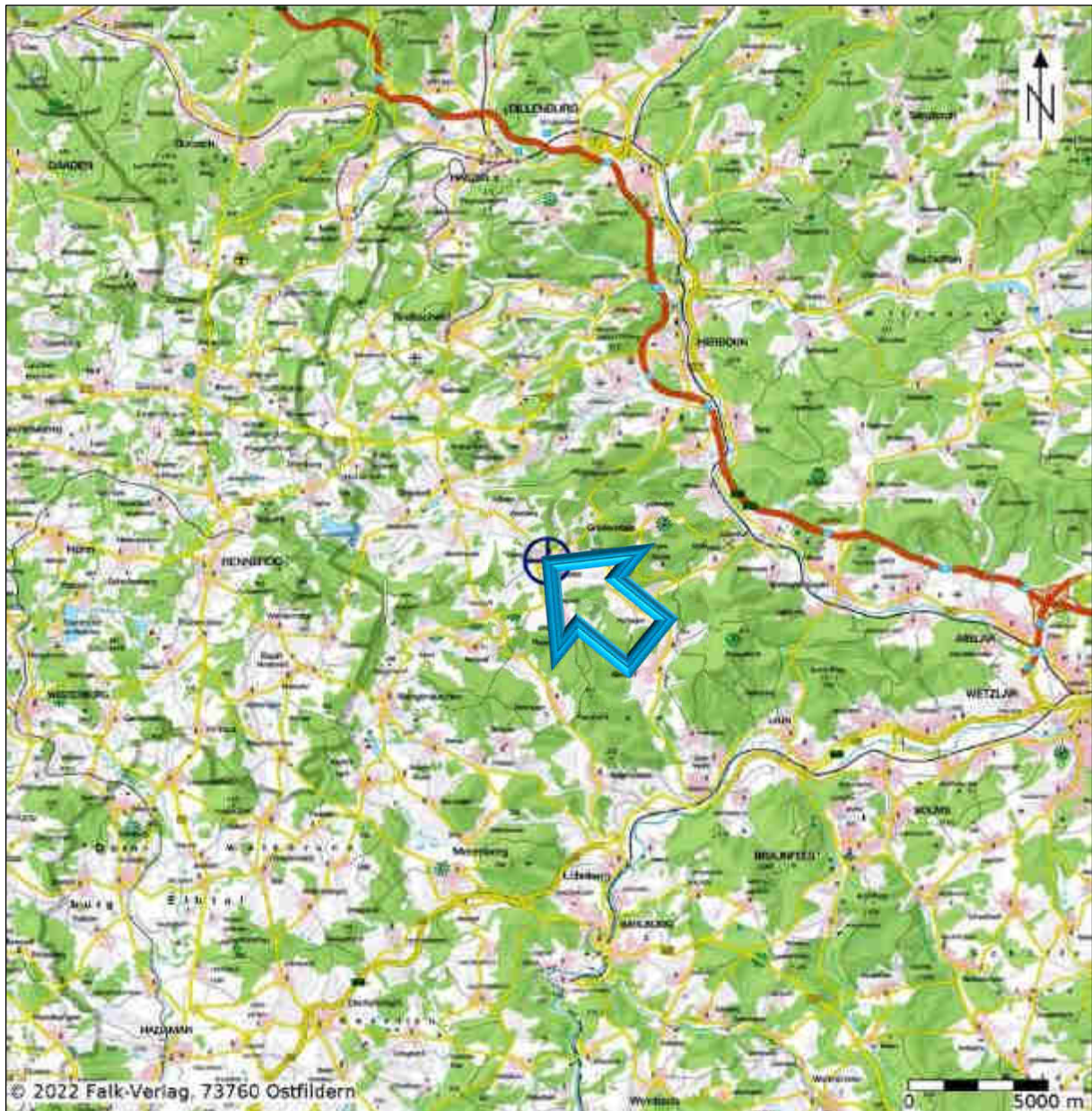
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: Januar 2022) erstellt.

7. Verzeichnis der Anlagen

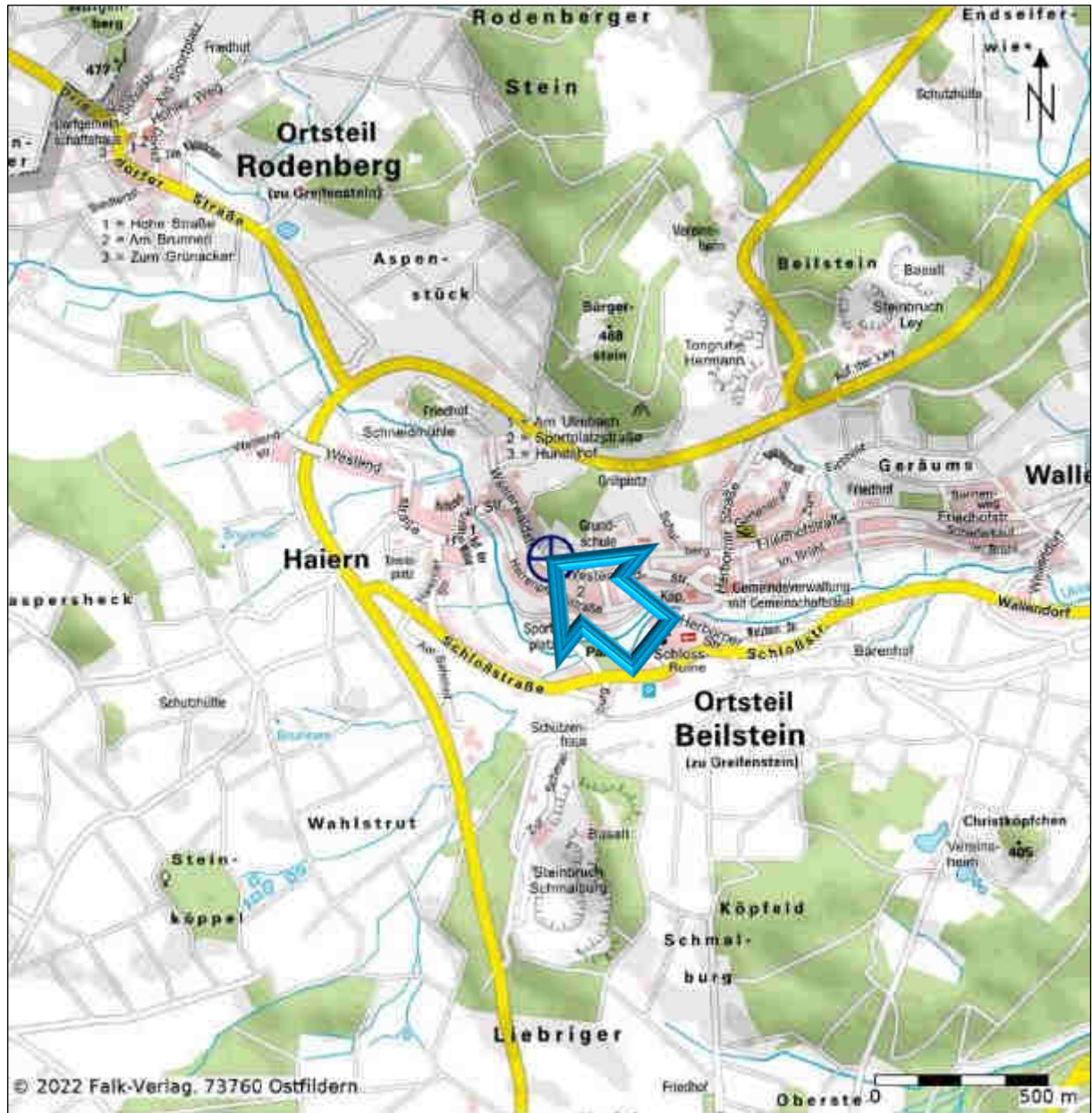
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Gewerbe-, Wohn- und Nutzflächen**
- 6.) Auszug aus den Aufteilungsplänen**
- 7.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum



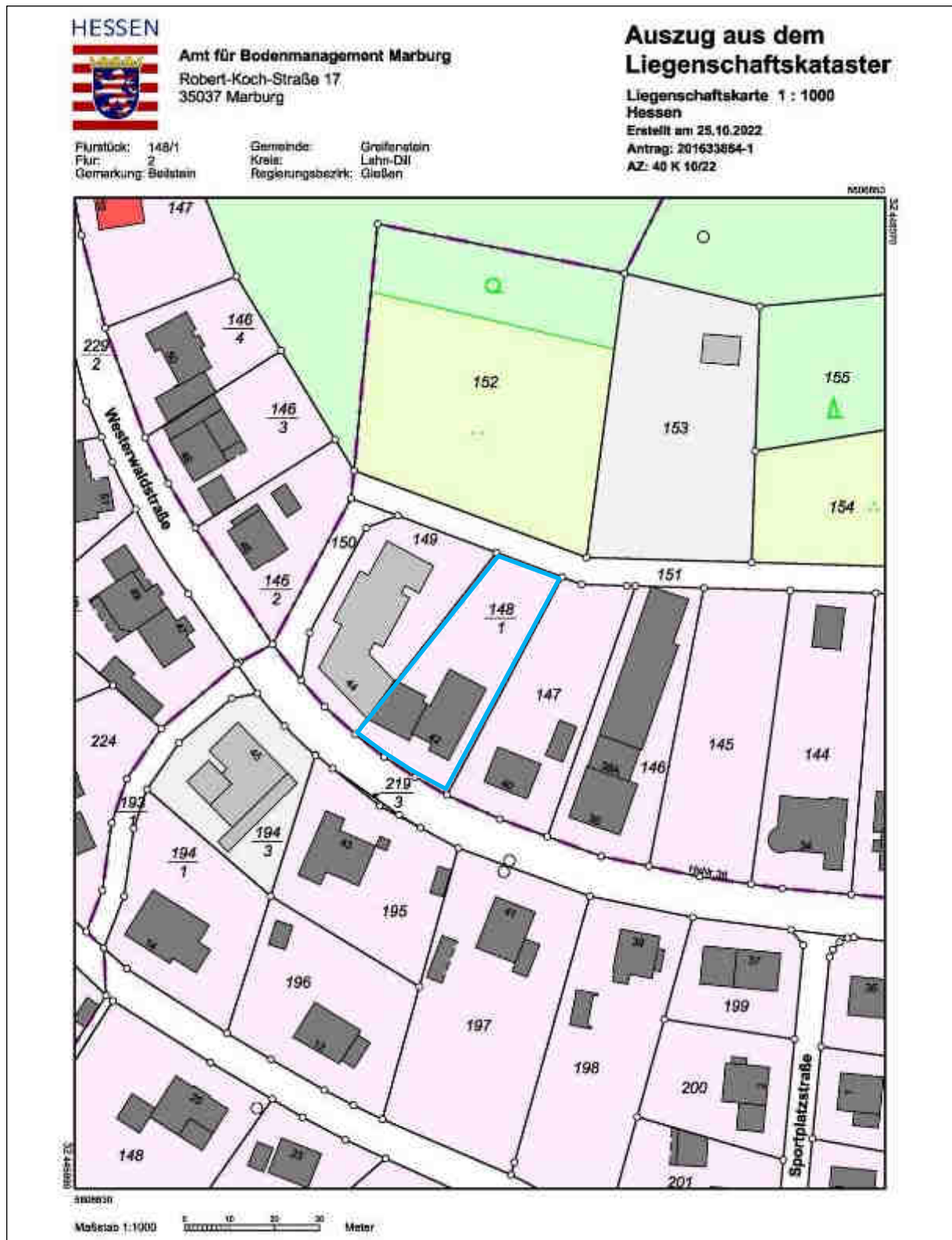
© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
 - gemäß Aufteilungsplänen -
 (ohne Bereich c)**

GEMISCHT GENUTZTES GEBÄUDE

Kellergeschoss			
Bereich a	~ 8,99 m x 9,99 m - 5,30 m x 1,50 m + 1,89 m x 2,40 m - 1,30 m x 0,70 m		~ 85,49 m ²
Erdgeschoss			
Bereich a	~ 9,99 m x 17,99 m - 0,75 m x 9,25 m - 5,30 m x 1,50 m	~ 164,83 m ²	
Garagen	~ 6,30 m x 6,38 m - 4,50 m x 0,30 m	~ 38,84 m ²	~ 203,67 m ²
Obergeschoss			
Bereich a	~ 9,99 m x 17,99 m - 0,75 m x 9,25 m - 5,30 m x 1,50 m		~ 164,83 m ²
Dachgeschoss			
Bereich a	~ 9,99 m x 17,99 m - 0,75 m x 9,25 m - 5,30 m x 1,50 m	~ 164,83 m ²	
	~ 2,69 m x 4,26 m - 1,83 m x 0,45 m	- 10,64 m ²	~ 154,19 m ²
Brutto-Grundfläche (gemäß Aufteilungsplänen) gemischt genutztes Gebäude insgesamt			~ 608,18 m² rd. 610,00 m²

Anlage 5) Berechnung der Gewerbe-, Wohn- und Nutzflächen

GEWERBEFLÄCHEN
vorgefundener Zustand - gemäß Aufmaß

Erdgeschoss - Praxis (Teileigentum Nr. I)			
Windfang	1,88 m x 1,36 m	2,56 m ²	
Flure und Empfang	~ 5,26 m x 2,96 m + 1,02 m x 0,91 m + 1,91 m x 2,52 m + 3,61 m x 2,31 m + 0,87 m x 0,12 m + 3,99 m x 0,96 m - 1,31 m x 2,38 m	~ 30,46 m ²	
Abstellraum	1,94 m x 0,99 m	1,92 m ²	
Sprechzimmer 1	4,46 m x 2,98 m + 1,41 m x 1,36 m	15,21 m ²	
Sprechzimmer 2	3,86 m x 2,88 m	11,12 m ²	
Sprechzimmer 3	2,99 m x 3,86 m + 0,38 m x 1,99 m	12,30 m ²	
Wartezimmer ⁵	5,74 m x 5,65 m 2	16,22 m ²	
Labor	4,12 m x 3,01 m	12,40 m ²	
Physikalische Therapie	3,00 m x 4,30 m	12,90 m ²	
Sozialraum	2,36 m x 3,09 m	7,29 m ²	
Bad	1,94 m x 1,09 m	2,12 m ²	
Behandlung	4,22 m x 1,74 m + 1,26 m x 2,11 m	10,00 m ²	
Raum	4,20 m x 1,95 m	8,19 m ²	
Gewerbefläche			~ 142,69 m ²
Erdgeschoss - Praxis (Teileigentum Nr. I) insgesamt			<u>rd. 143,00 m²</u>

⁵ gemäß Aufteilungsplan: Garage



NUTZFLÄCHEN
gemäß Aufteilungsplan

Kellergeschoss (Teileigentum Nr. I)			
Hauswirtschaftsraum	1,89 m x 3,38 m	6,39 m ²	
Abstellraum ⁶	3,35 m x 2,76 m	9,25 m ²	
			15,64 m ²
	- 3 %		- 0,47 m ²
Nutzfläche Kellergeschoss (Teileigentum Nr. I) insgesamt			15,17 m² rd. <u>15,00 m²</u>

⁶ Der Abstellraum weicht in der Örtlichkeit vom Aufteilungsplan ab.

WOHNFLÄCHEN
vorgefundener Zustand - gemäß Aufmaß

Obergeschoss (Sondereigentum Nr. II)			
Diele mit Kaminplatz	4,20 m x 4,54 m		
	- 0,95 m x 1,80 m		
	- 1,35 m x 0,39 m		
	+ 2,05 m x 2,13 m		
	+ 0,45 m x 0,64 m		21,49 m ²
Kochen / Essen	4,36 m x 7,13 m		31,09 m ²
Wohnen	5,61 m x 4,82 m		
	+ 1,07 m x 2,63 m		29,85 m ²
Wintergarten	2,90 m x 5,70 m		16,53 m ²
Flur	1,54 m x 1,34 m		2,06 m ²
Eltern	0,72 m x 1,35 m		
	+ 5,36 m x 3,55 m		20,00 m ²
Bad	1,52 m x 2,26 m		
	+ 4,90 m x 2,32 m		14,81 m ²
Abstellraum	2,85 m x 2,49 m		
	- 0,38 m x 1,46 m		6,54 m ²
WC	2,22 m x 1,23 m		
	- 0,86 m x 0,38 m		2,40 m ²
Balkon, angerechnet zu ¼	1,10 m x 4,85 m 4		1,34 m ²
Wohnfläche			146,11 m²
Obergeschoss (Sondereigentum Nr. II) insgesamt			rd. <u>146,00 m²</u>

Dachgeschoss (Sondereigentum Nr. II)			
Flur	4,37 m x 1,09 m + 2,01 m x 1,59 m	7,96 m ²	
Zimmer 1	7,18 m x 5,37 m - 0,80 m x 5,37 m 2	36,41 m ²	
Abstellraum	~ 0,65 m x 5,35 m	~ 3,48 m ²	
Zimmer 2	4,44 m x 2,99 m - 1,45 m x 2,99 m 2	11,11 m ²	
Zimmer 3	~ 4,68 m x 6,86 m - 1,00 m x 1,59 m - 1,50 m x 6,86 m 2 - 1,90 m x 0,90 m	~ 23,66 m ²	
Bad	4,50 m x 2,33 m - 1,45 m x 2,33 m 2	8,80 m ²	
Zimmer 4	4,36 m x 4,69 m + 0,12 m x 3,16 m - 1,45 m x 4,69 m 2	17,43 m ²	
Galerie (Luftraum)		-,--	
Wohnfläche Dachgeschoss (Sondereigentum Nr. II) insgesamt			~ 108,85 m² rd. <u>109,00 m²</u>

Wohnflächen Ober- und Dachgeschoss (Sondereigentum Nr. II) insgesamt	rd. <u>255,00 m²</u>
---	--

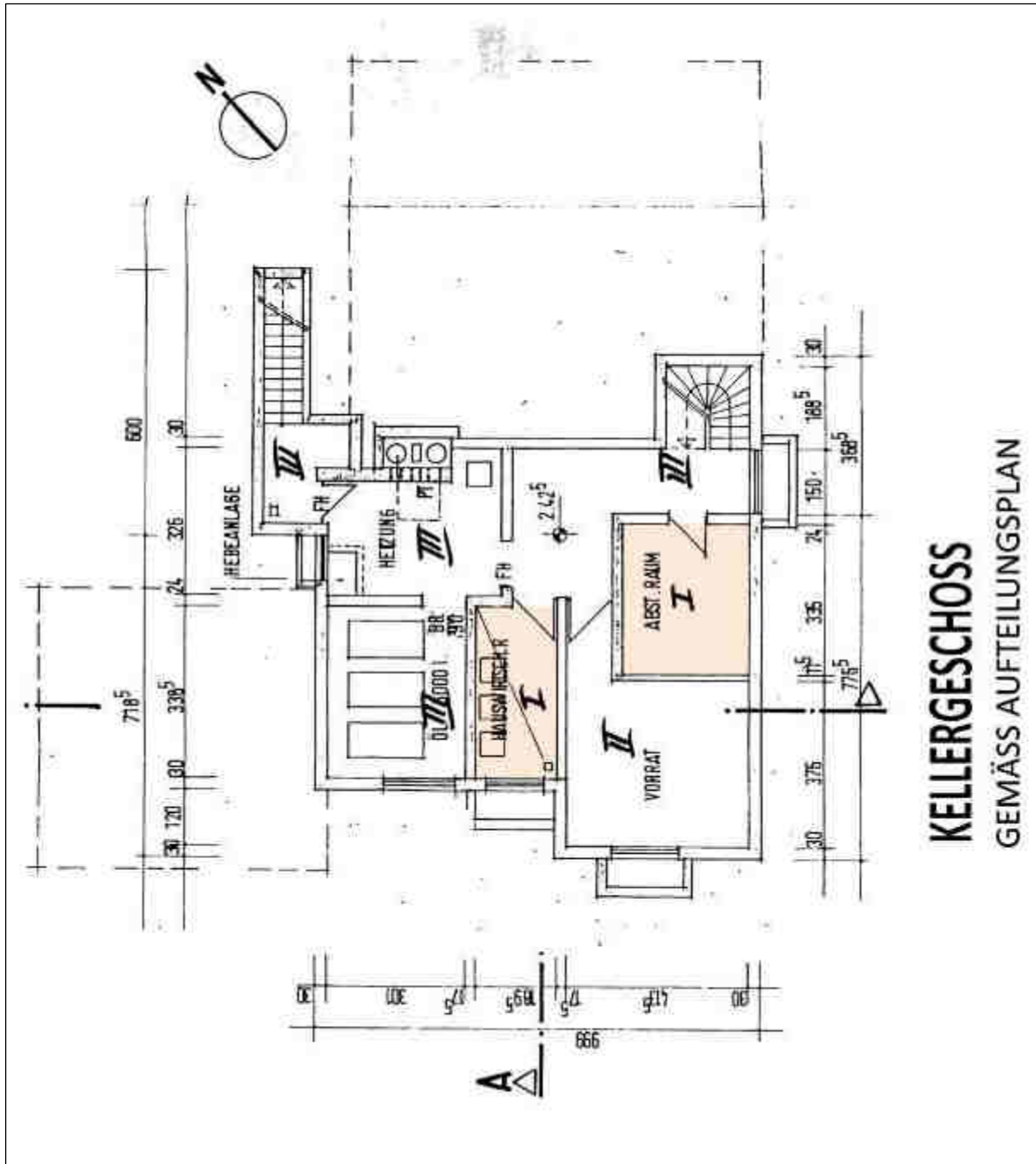
NUTZFLÄCHEN gemäß Aufteilungsplan

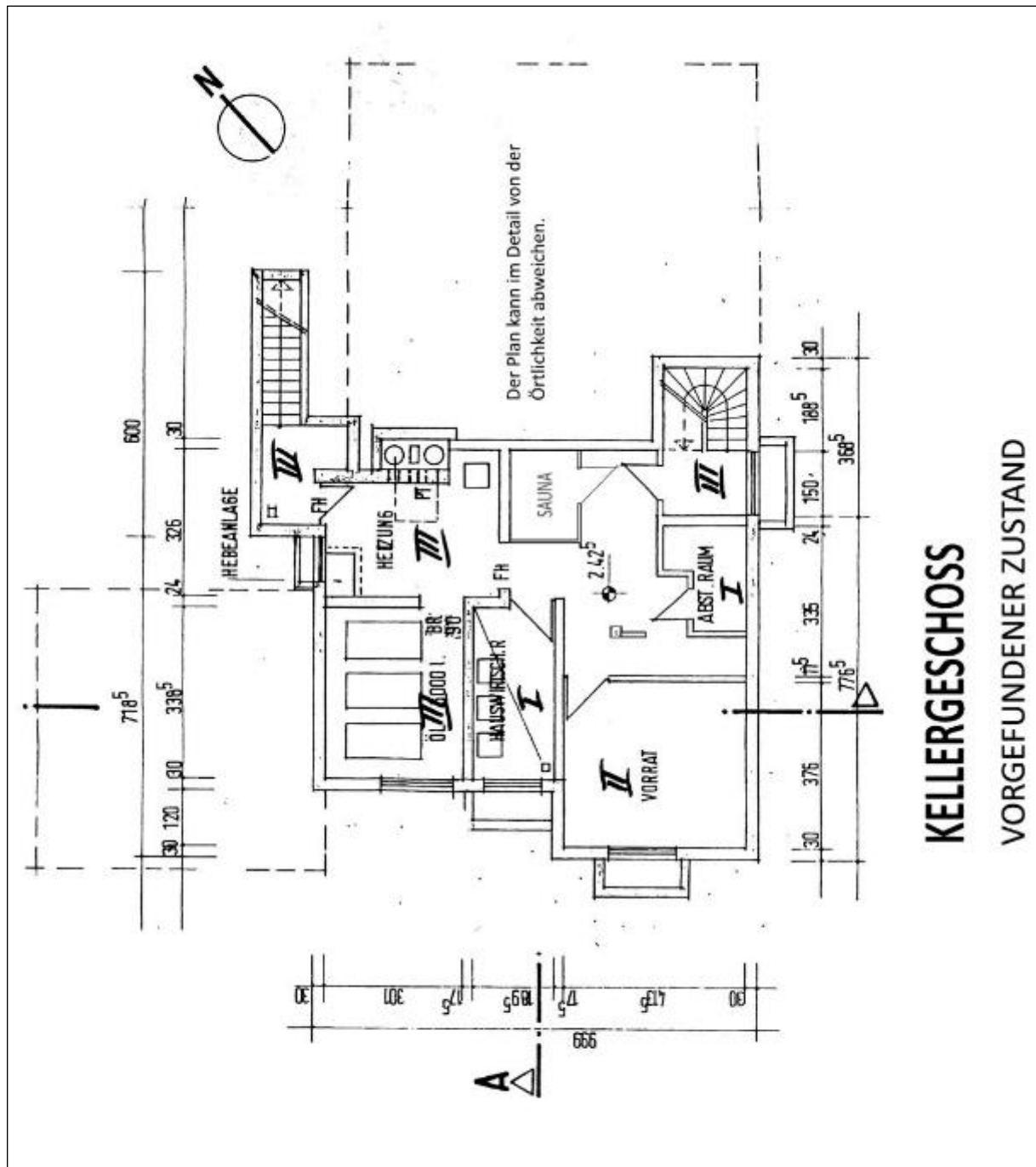
Kellergeschoss (Sondereigentum Nr. II)			
Vorrat ⁷	3,76 m x 4,13 m + 1,76 m x 1,01 m	17,31 m ²	
			17,31 m ²
	- 3 %		- 0,52 m ²
Nutzfläche Kellergeschoss (Sondereigentum Nr. II) insgesamt			16,79 m² rd. <u>17,00 m²</u>

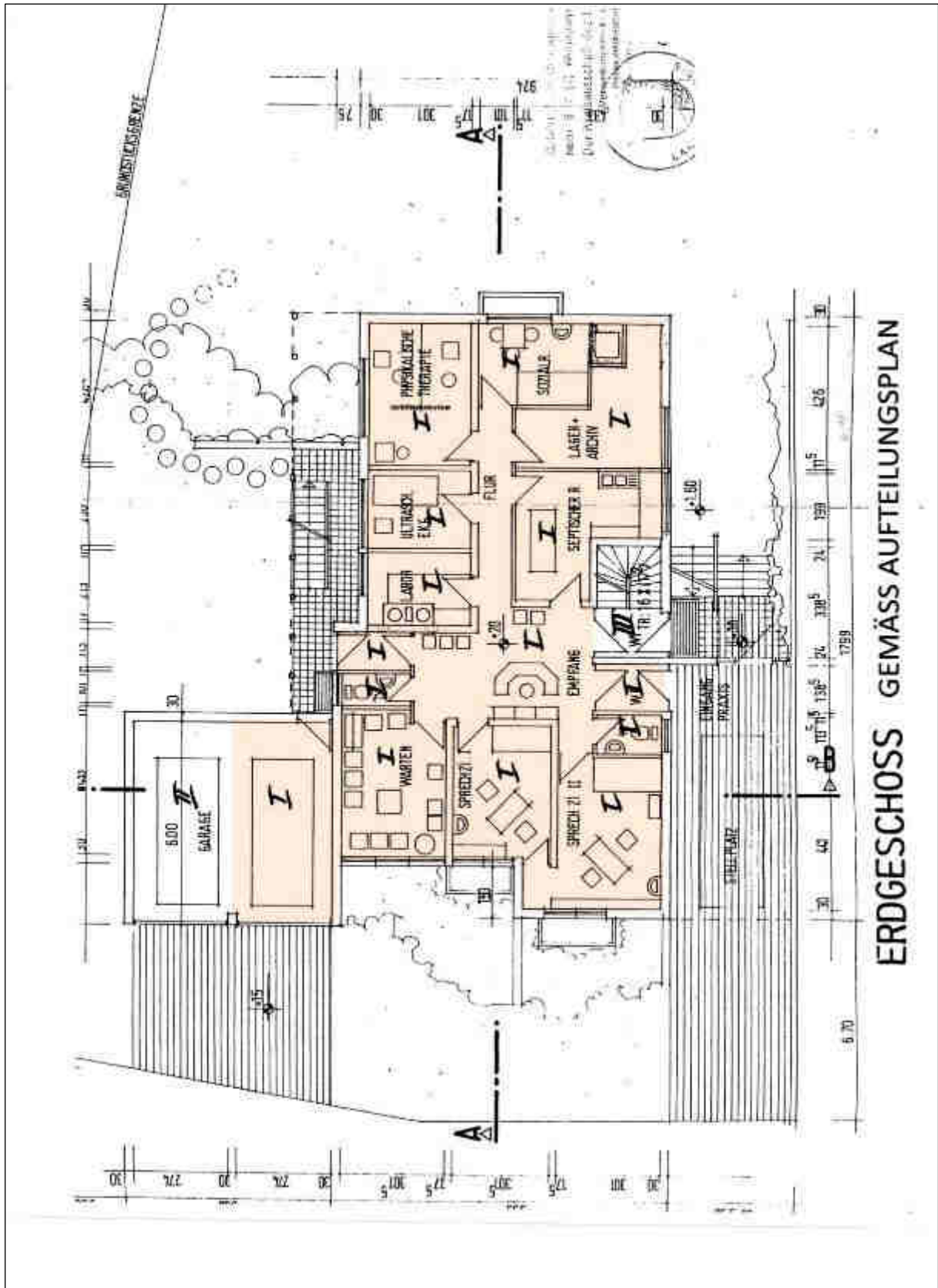
⁷ Der Vorratsraum weicht in der Örtlichkeit geringfügig vom Aufteilungsplan ab.

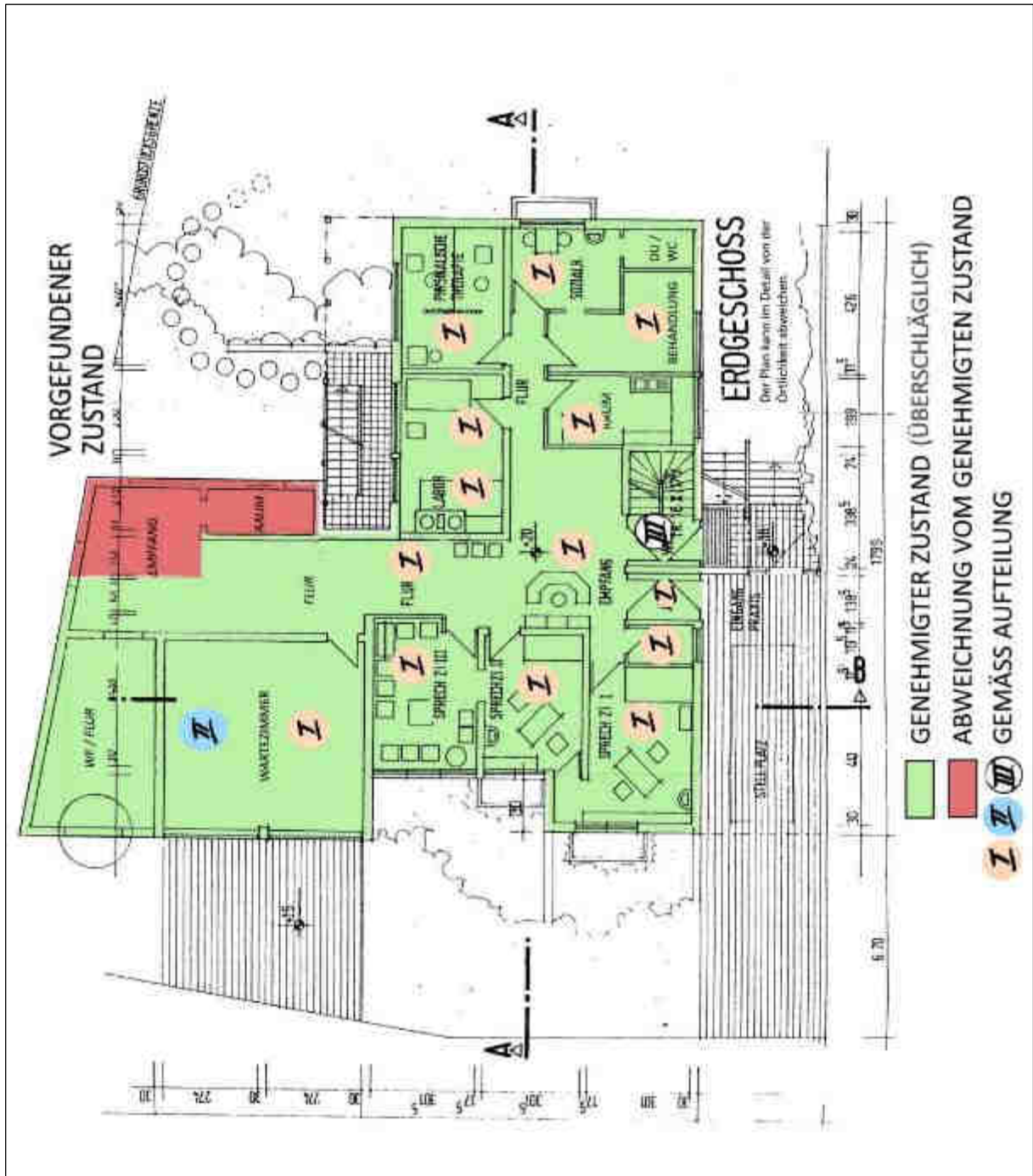
Anlage 6) Auszug aus den Aufteilungsplänen

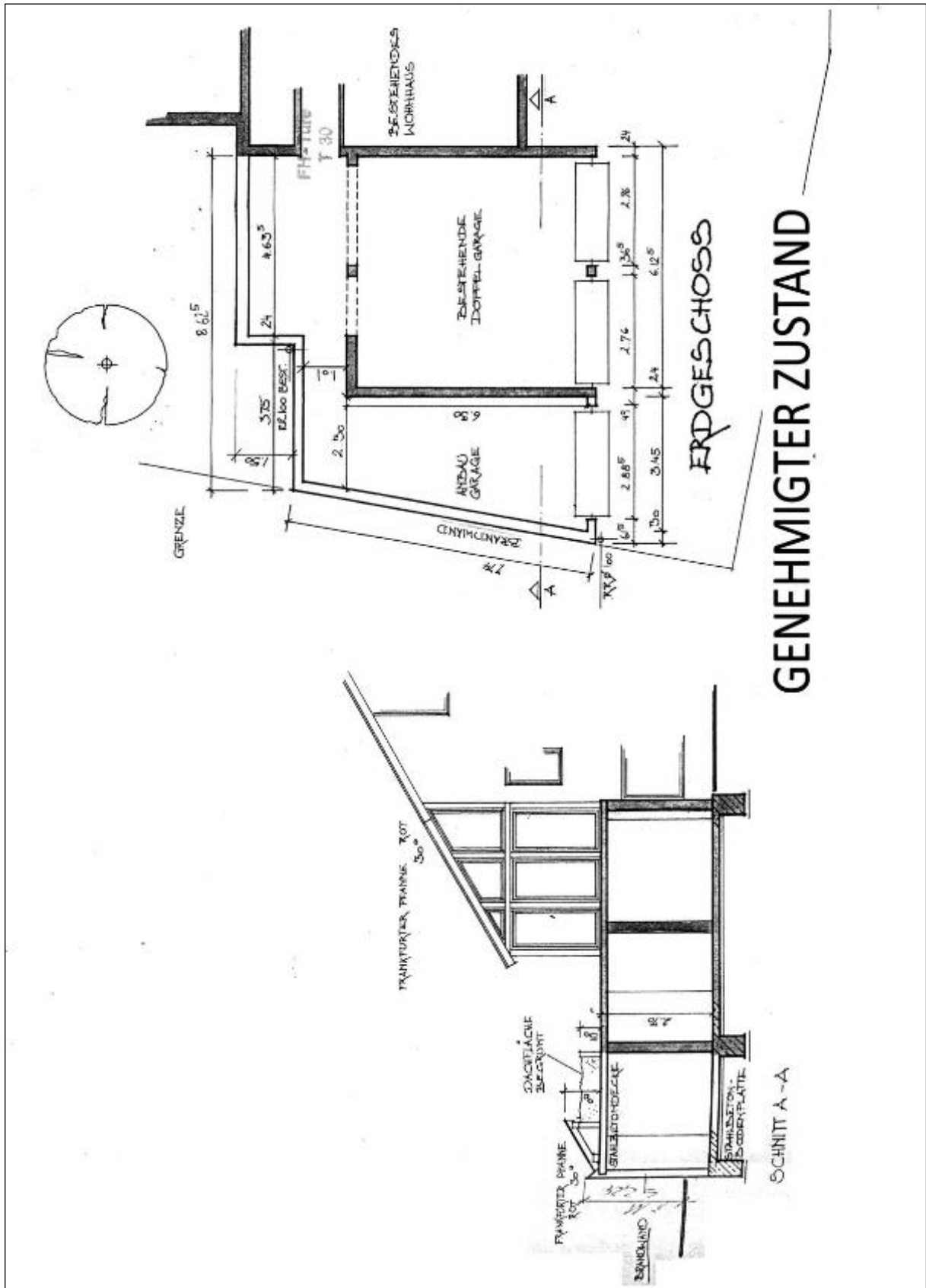
Teileigentum Nr. I

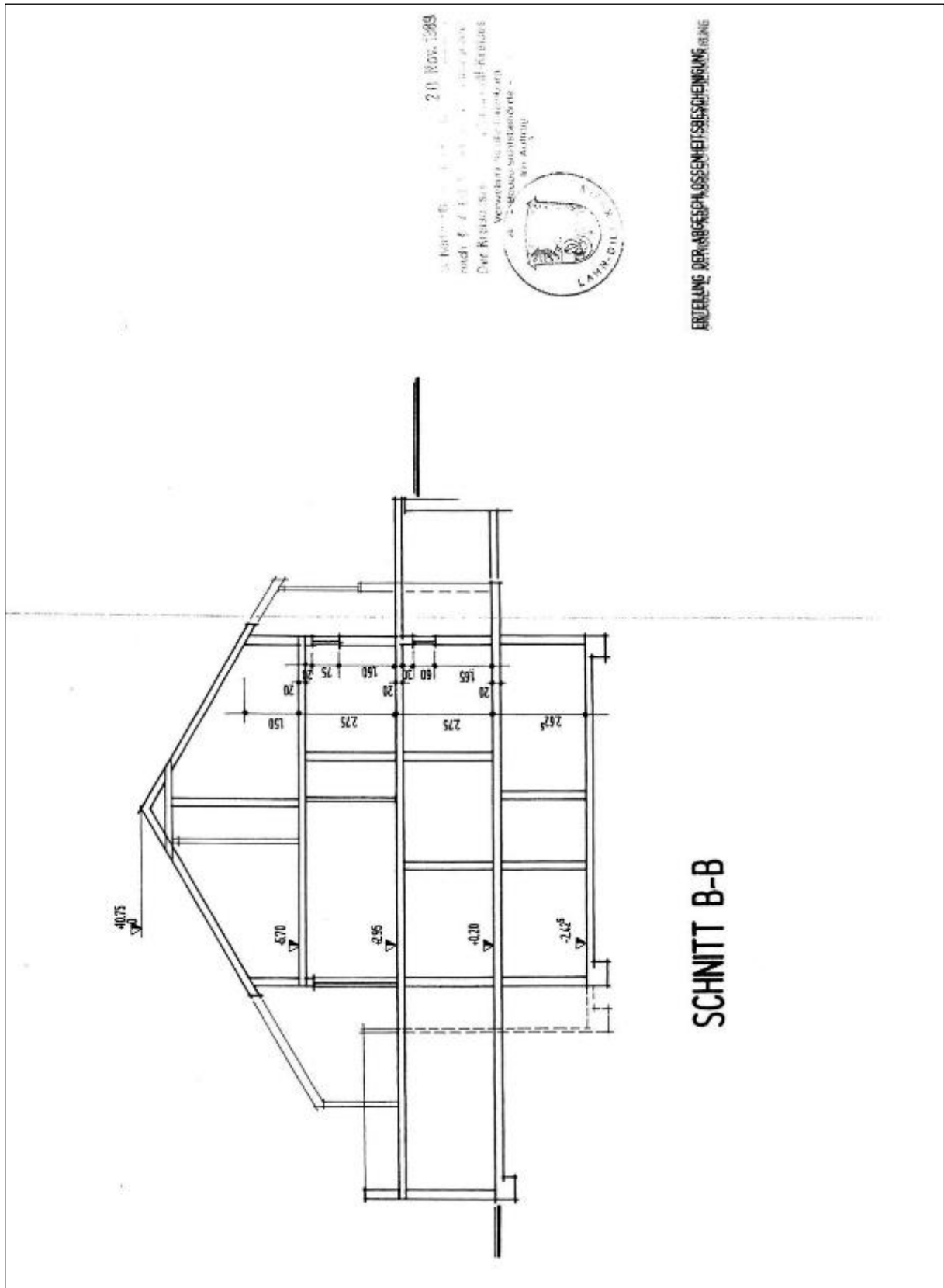




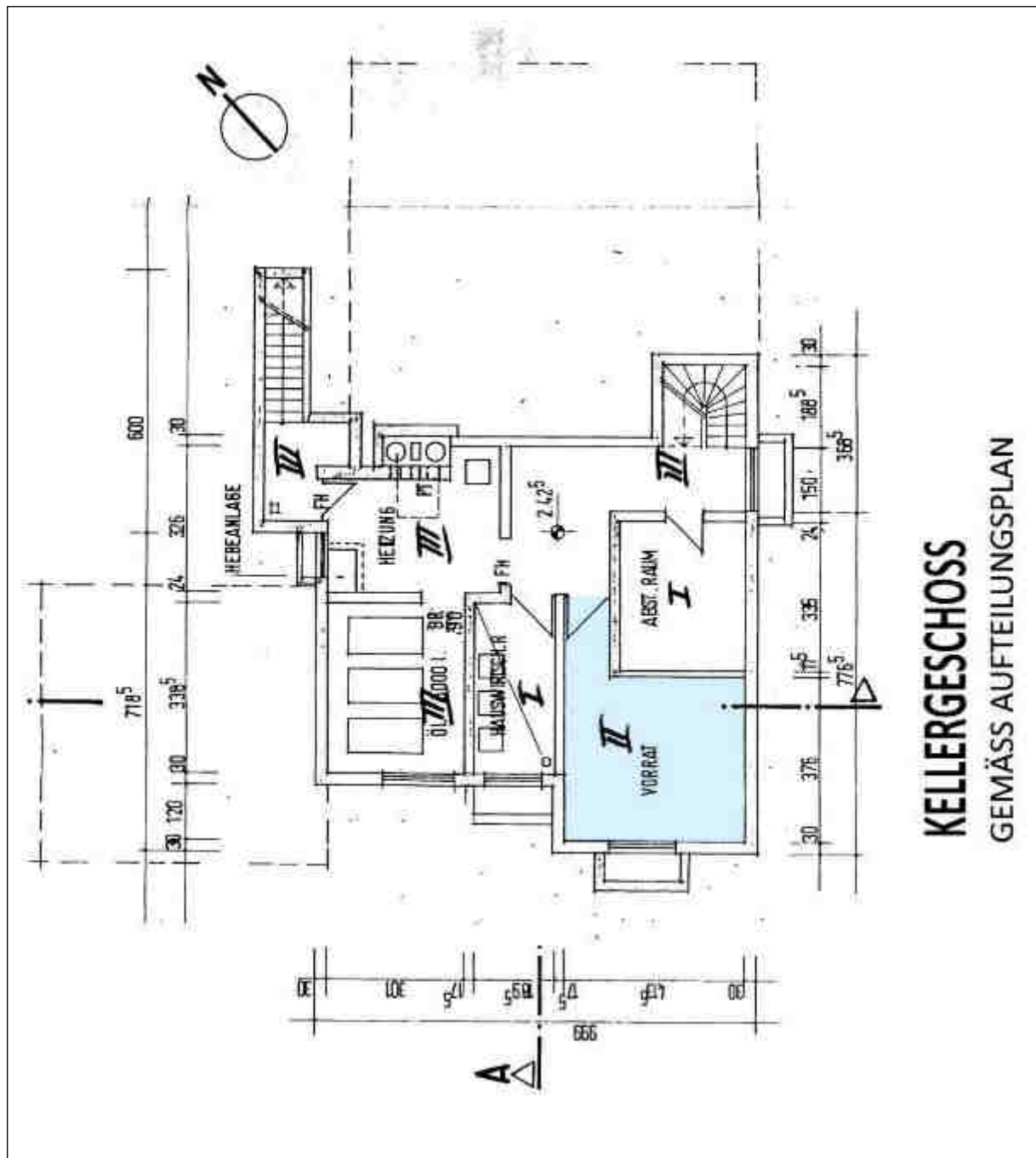


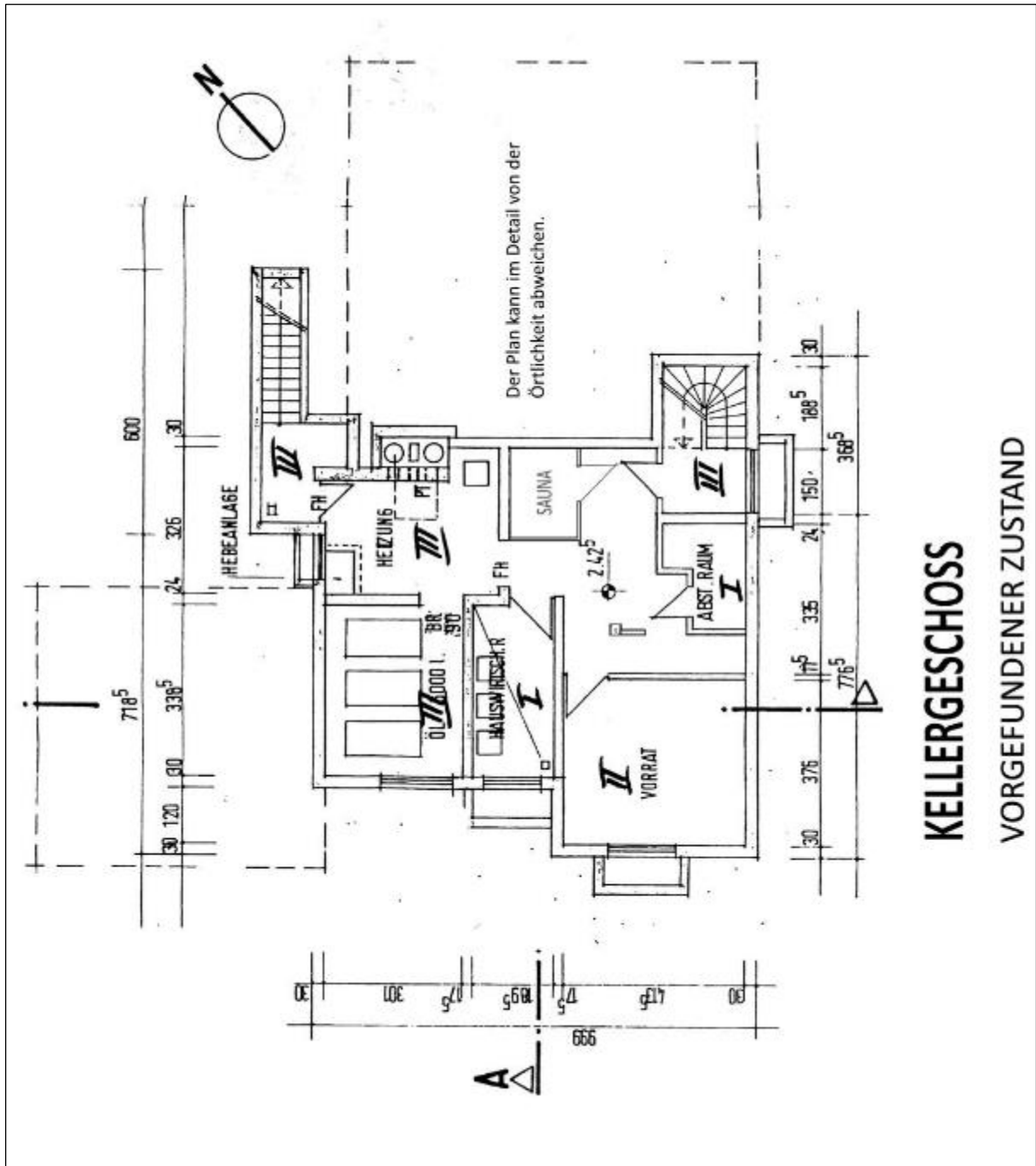


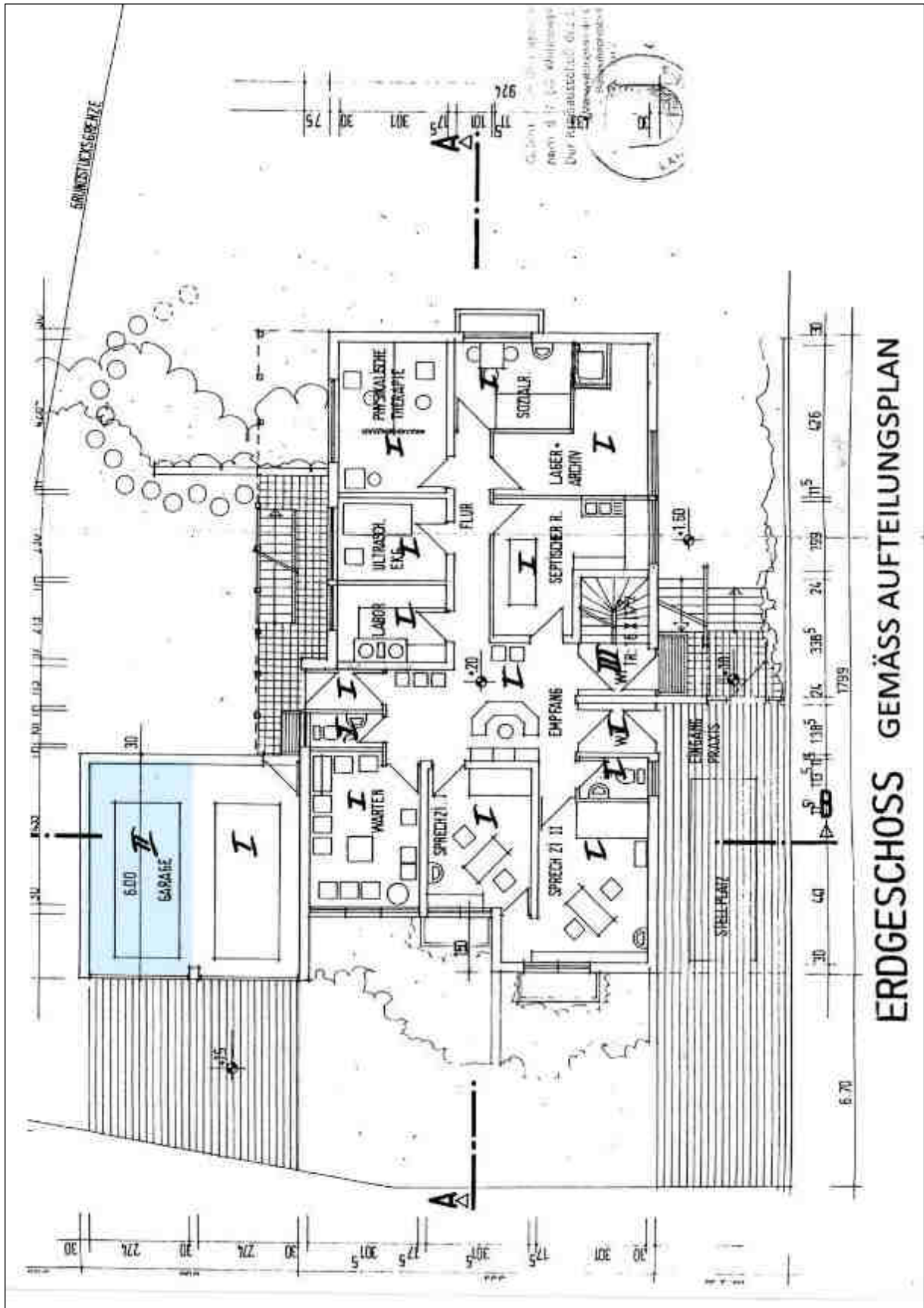


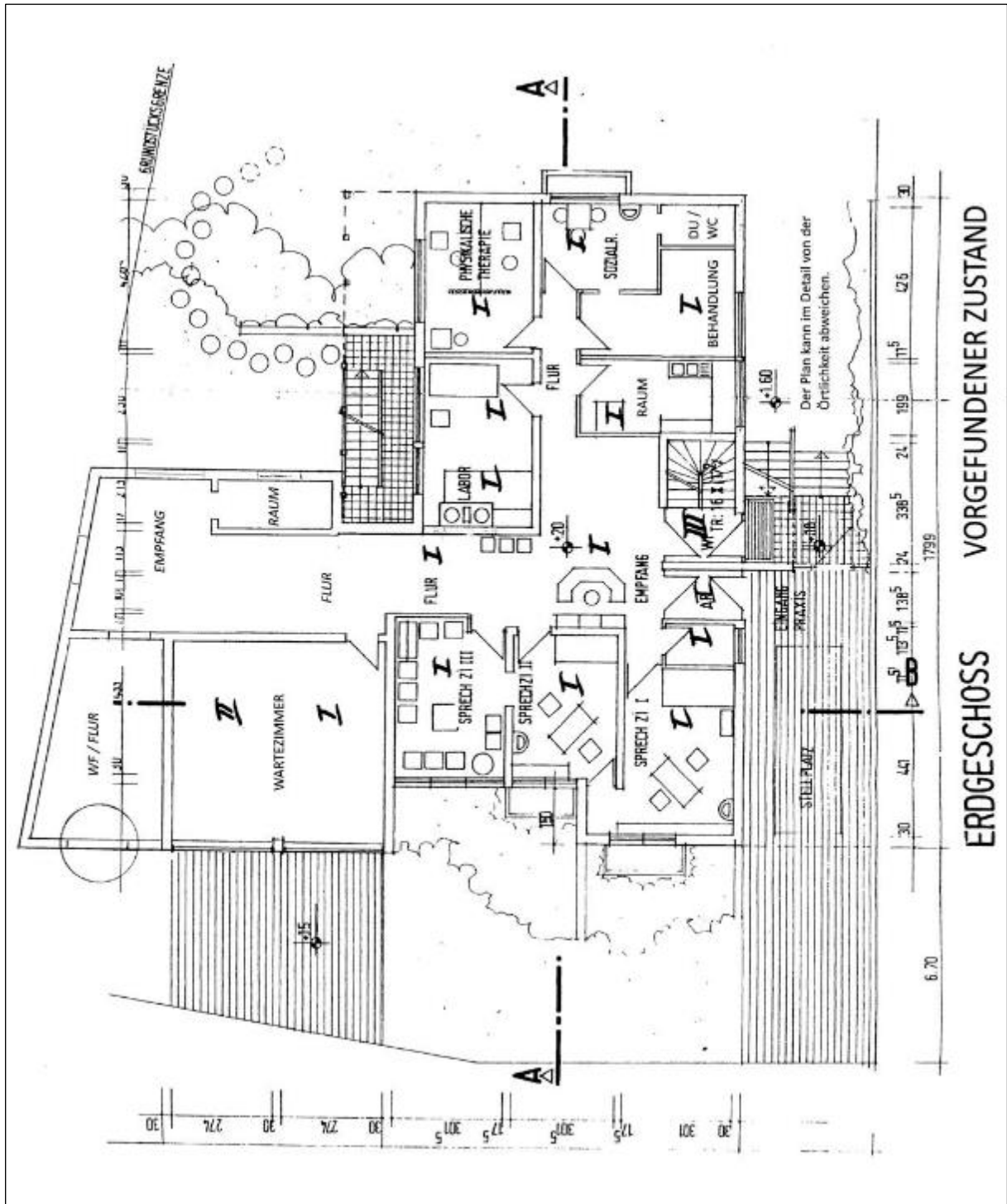


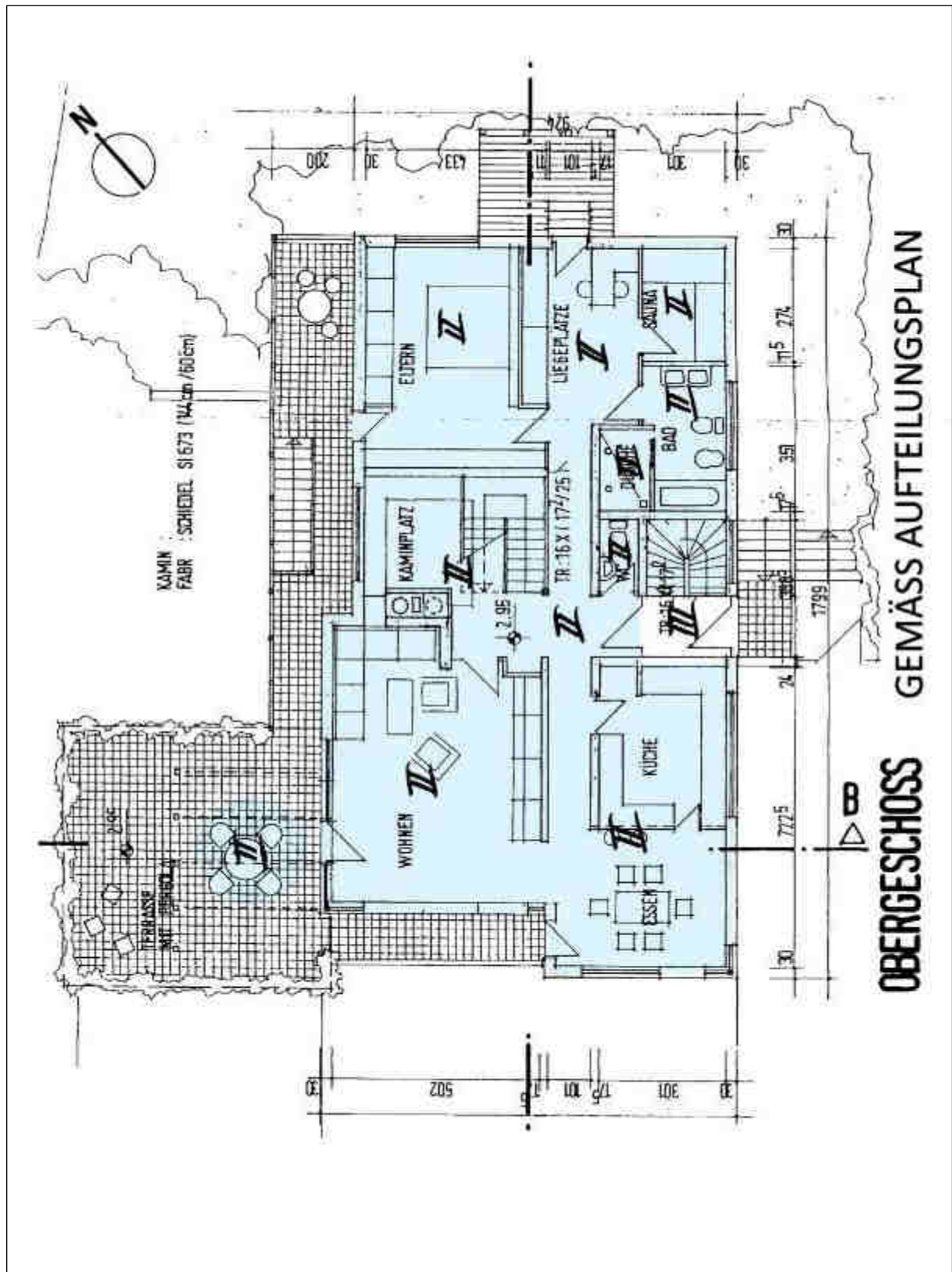
Sondereigentum Nr. II

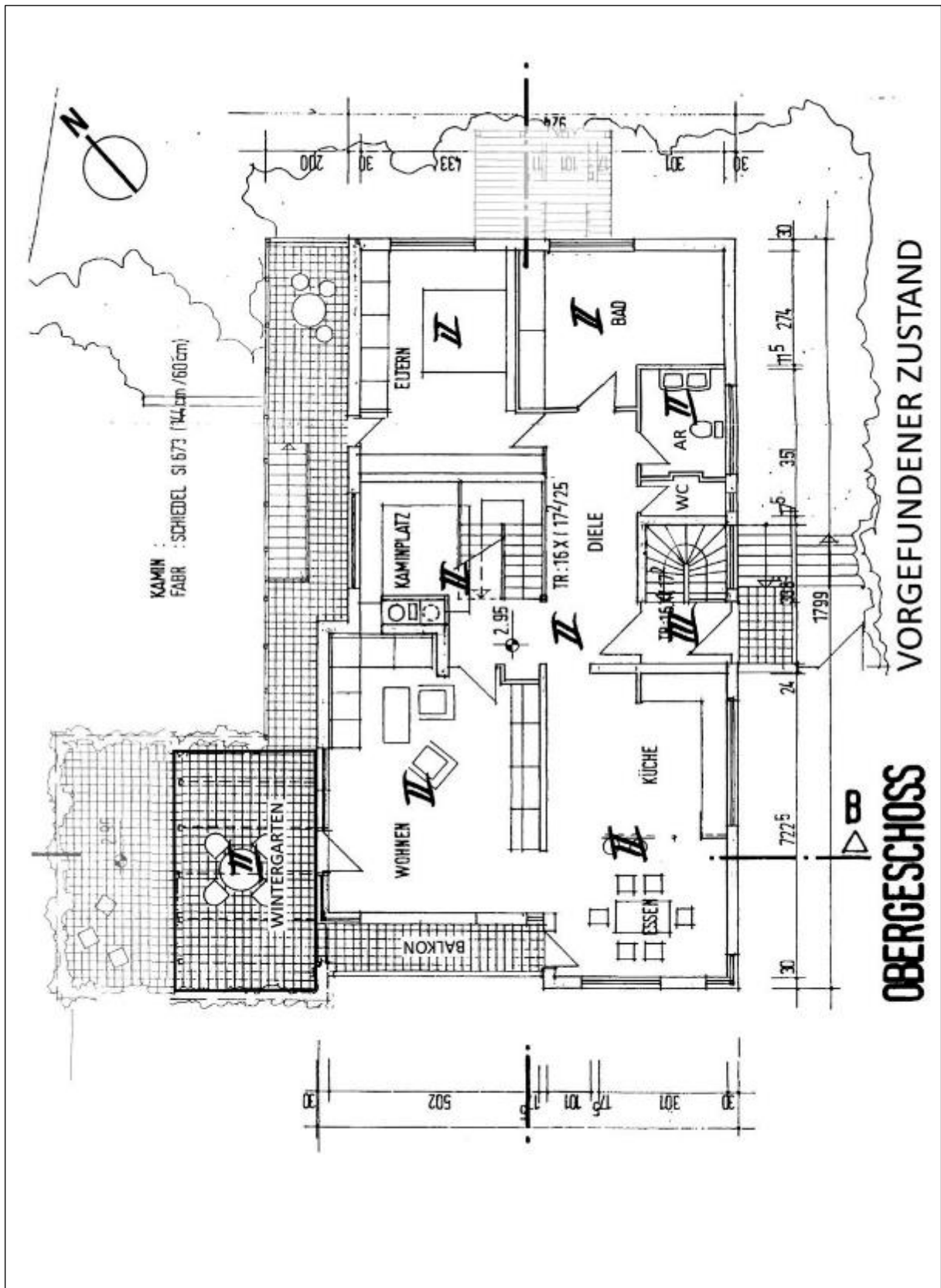


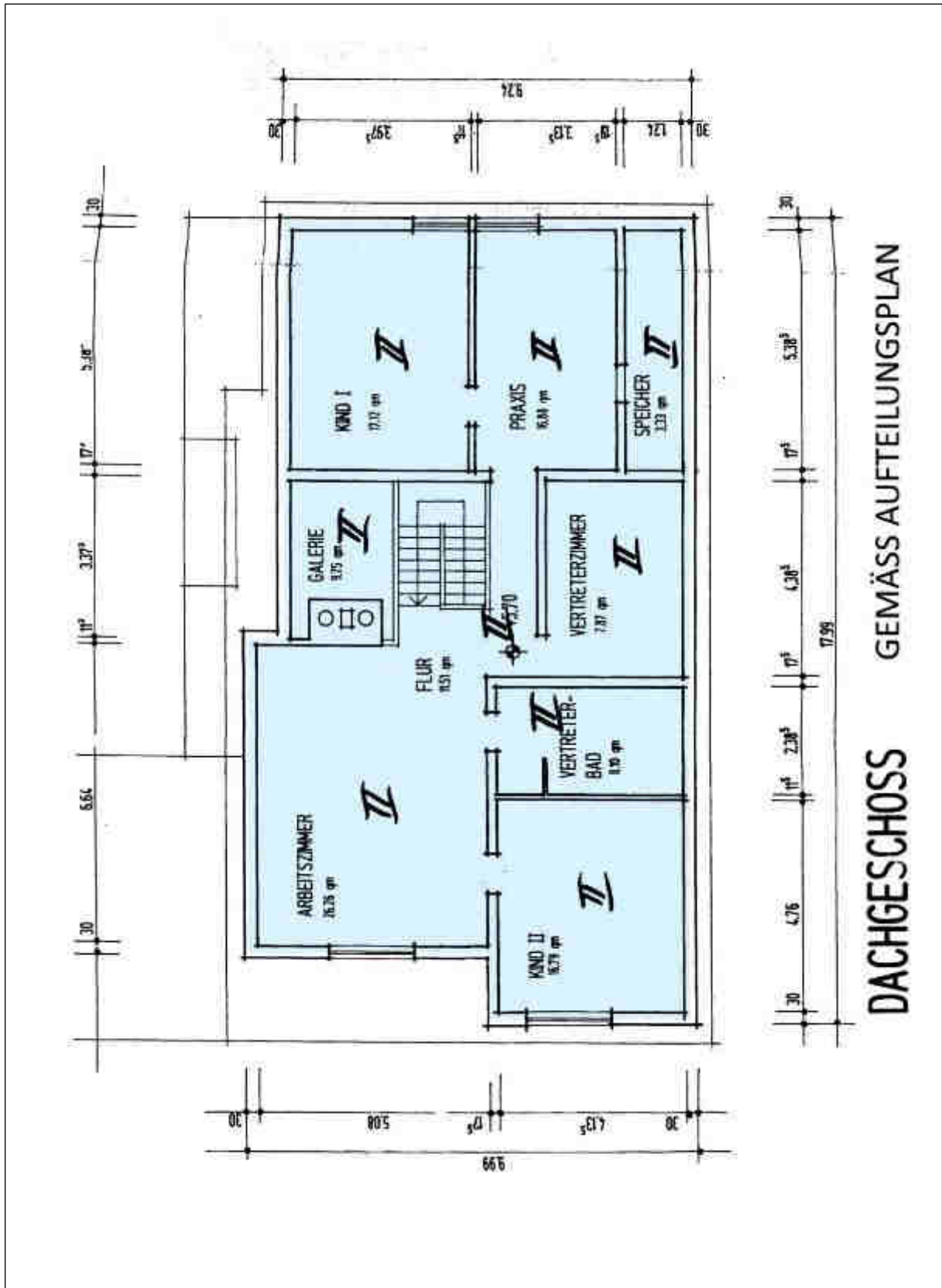


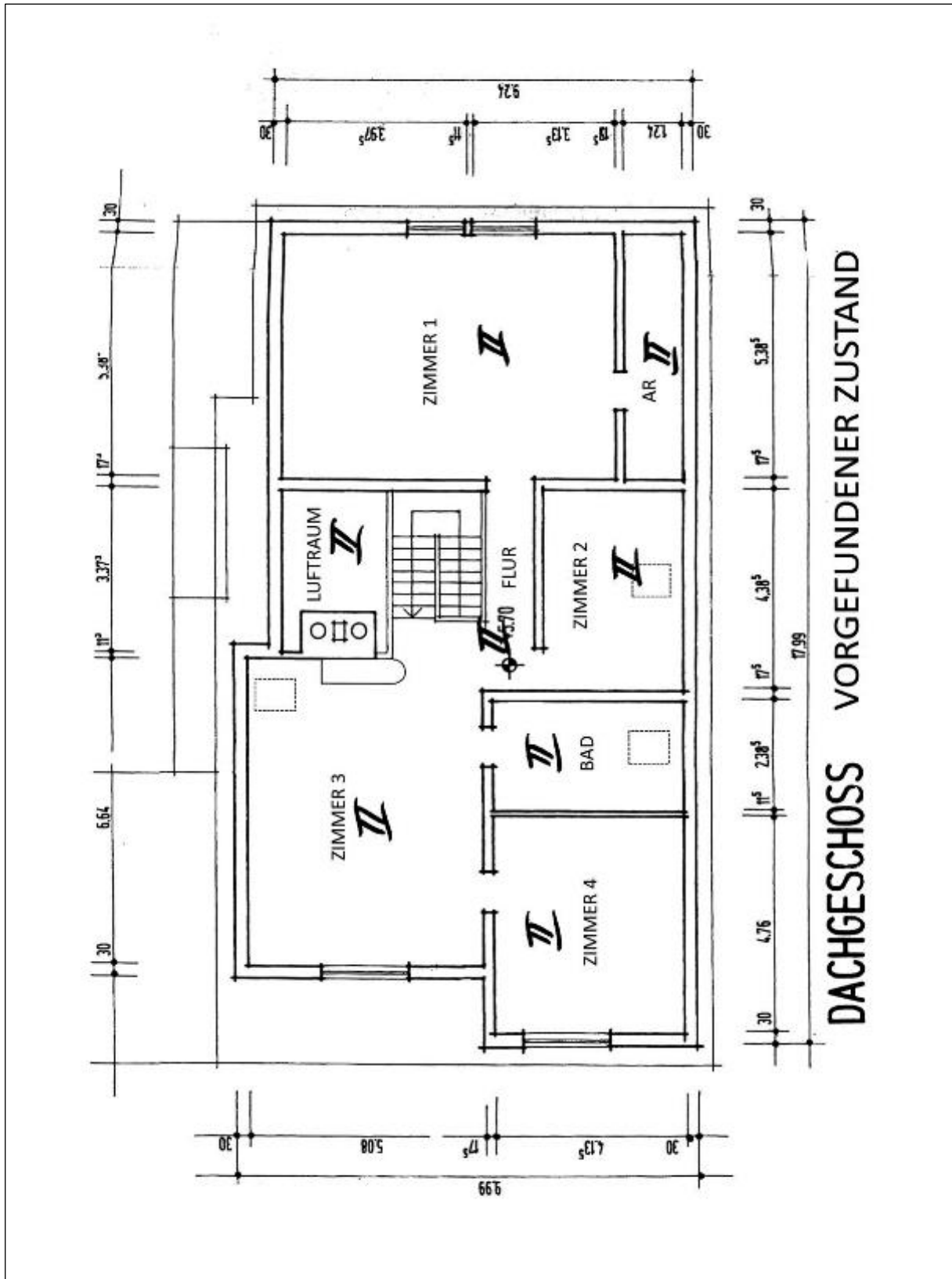




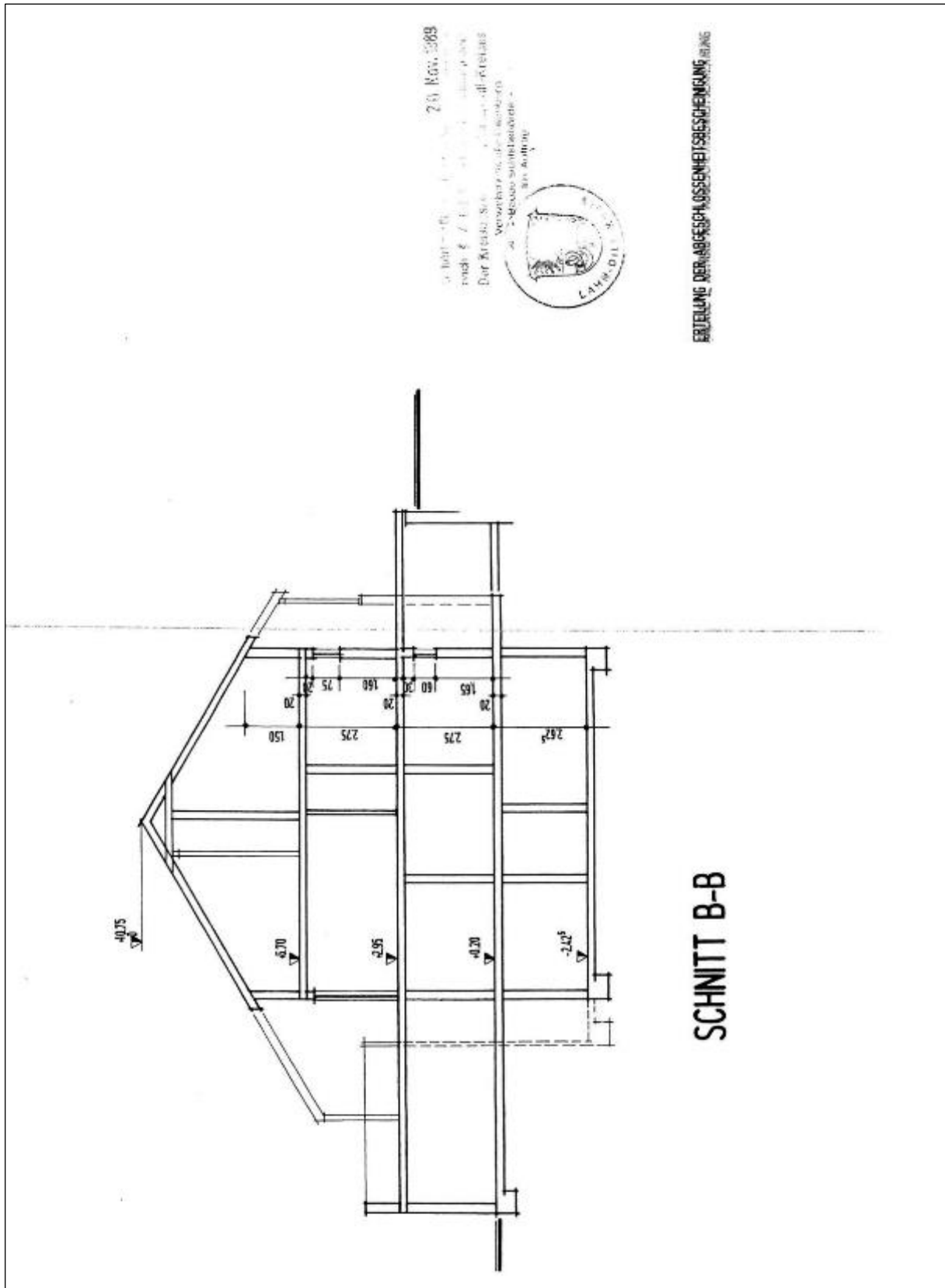








DACHGESCHOSS VORGEFUNDENER ZUSTAND



Anlage 7) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 Umfeld

B. Außenansichten

Bild B1 bis B4 exemplarische Außenansichten

Bild B5 Eingangsbereich Teileigentum Nr. I

Bild B6 Eingangsbereich Sondereigentum Nr. II

Bild B7 Eingangsbereich Gemeinschaftseigentum

Bild B8 exemplarische Grundstücksfreifläche

C. Haustechnik

Bild C1 bis C4 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D4 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Umfeld

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Außenansicht



Bild B2 exemplarische Außenansicht



Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 exemplarische Außenansicht



Bild B5 Eingangsbereich Teileigentum Nr. I



Bild B6 Eingangsbereich Sondereigentum Nr. II



Bild B7 Eingangsbereich Gemeinschaftseigentum



Bild B8 exemplarische Grundstücksfreifläche

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik



Bild C4 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten