



Dipl. Ing. Ralf Rongen, von-Ketteler-Straße 9, 52525 Heinsberg

Amtsgericht Heinsberg
Abt: 91 (K)
Schafhausener Straße 47
52525 Heinsberg

*Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Gutachter für Schäden an
Gebäuden
Bauzustandsdokumentationen
zur Beweissicherung*

von-Ketteler-Straße 9
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/900920
Fax.: 02452/900930
E-mail: info@r-rongen.de

Ihre Zeichen
91 K 20/23

Unsere Zeichen
738-24

Datum
04.12.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für den
im Wohnungsgrundbuch von Braunsrath, Blatt 4080 eingetragenen **1/2 Miteigen-
tumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück **Talstraße
102, 52525 Waldfeucht-Obspringen**, verbunden mit dem Sondereigentum an den
im Aufteilungsplan mit **Nr. 2 gekennzeichneten Räumen**



Der **Verkehrswert** des Sondereigentums wurde zum Stichtag 23.07.2024
ermittelt mit

98.000 € (in Worten: achtundneunzigtausend Euro)

**Das vollständige Gutachten inklusive der Anlagen liegt im Amtsgericht zur
Einsicht vor.**

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

1.1 Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums:

3-Zimmer-Wohnung (Nr. 2 des Aufteilungsplans) im Erdgeschoss und Dachgeschoss des Gebäudes Talstraße 102, 52525 Waldfeucht-Obspringen;

Baujahr: vor 1959, genaues Baujahr unbekannt, es wird von einem Baujahr zu Beginn des 20. Jahrhunderts ausgegangen (Modellansatz, das tats. Baujahr ist unbekannt / früher)

Das Grundstück ist aufgeteilt in 2 Wohnungseigentume.

Das Sondereigentum an der v. g. (Bewertungs-)Wohnung besteht aus:

3 Zimmern, Essküche, Küche, Diele/Flur, Bad, Terrasse (offener Hofraum) sowie Abstellräume im Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Wohnwertabhängige Gesamtwohnfläche: ca. 78,25 m².

Nutzflächen des zu bewertenden Wohnungseigentums:

- Abstellräume im Erdgeschoss (Anbaugebäude) und Dachgeschoss (Speicherräume):
gesamt ca. 60 m².

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

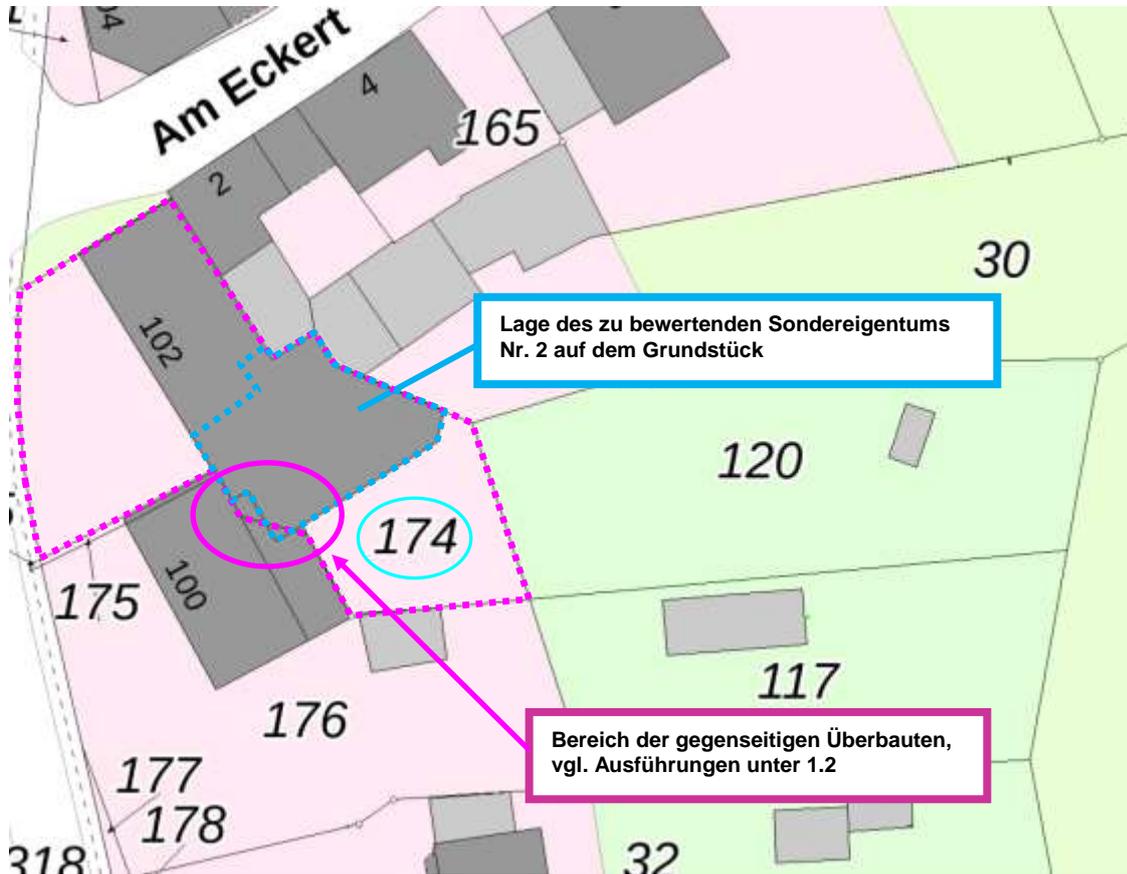
- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Die aufstehenden baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden, es war im Rahmen des Ortstermins lediglich eine Besichtigung des Bewertungsobjekts von Seiten der Talstraße möglich. Jedoch war das Objektinnere durch die Verglasung der Eingangstür erkennbar. Insofern konnte festgestellt, dass die Außentür zum rückwärtigen „(offenen) Hofraum“ seit längerer Zeit / dauerhaft offensteht. Durch Witterungs- und sonstige Einflüsse erscheint das Objekt in einem vernachlässigten / zunehmend verfallenen Gesamtzustand.
Für die Wertermittlung muss davon ausgegangen werden, dass das Objekt im einsehbaren und nicht einsehbaren / nicht besichtigten Bereich Bauschäden / Baumängel / Modernisierungs- / Instandhaltungsstau / sonstige wertmindernde Besonderheiten aufweist.
Daher wird bei der Ermittlung des Verkehrswerts ein objektspezifischer Risikowertabschlag in Höhe von 25 % auf den Verkehrswert in Ansatz gebracht.
Dieser Wertabschlag berücksichtigt die objekt- und bewertungsspezifisch vorliegende Daten- und Aktengrundlage sowie den im Ortstermin gewonnenen Eindruck.
- Die in diesem Gutachten durchgeführte Verkehrswertermittlung bezieht sich auf ein Einfamilienhaus (Haupt- und Anbaugebäude) als Wohnungseigentum an einem aufgeteilten Grundstück, welches insgesamt mit zwei Einfamilienhäusern bebaut ist. Respektive dieser Umstände wird die Wertermittlung modellkonform mittels Sach- und Ertragswertverfahren unter Verzicht auf das Vergleichswertverfahren durchgeführt.
- Im südwestlichen Grenzbereich des Bewertungsgrundstücks sind die baulichen Anlagen mit einer Fläche von rd. 1 m² auf das südliche Nachbargrundstück (Talstraße 100) überbaut. Gleichfalls sind die baulichen Anlagen dieses Grundstück in zwei Teilbereichen mit einer Gesamtfläche von rd. 4 m² auf das Bewertungsgrundstück überbaut.
Unter Berücksichtigung der Wechselwirkung der jeweiligen Überbauten und der hier in Rede stehenden Bewertung eines Wohnungseigentums an einem aufgeteilten Grundstück wird an hiesiger Stelle von Neutralisierung etwaiger Werteinflüsse ausgegangen.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten für das Bewertungsgrundstück vorhanden.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:**
Das Grundstück ist beitragsfrei.
Nachrichtlich:
Es steht ein Straßenbaubeitrag nach dem KAG NRW in Höhe von 2.497,17 € zzgl. Nebenforderungen zur Zahlung aus, zu dem eine Sicherungshypothek im Grundbuch eingetragen ist.
- **Wohnungsbindung:** Es ist soweit bekannt keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:** Es ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für EWW Energie- und Wasser-Versorgung GmbH, Stolberg, eingetragen. Bewilligung vom 27.07.2010, eingetragen am 06.09.2010.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:**
Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:**
Für das Bewertungsobjekt ist soweit bekannt zum Stichtag kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Die Bewertungswohnung Nr. 2 ist zum Stichtag leerstehend.
- **Hausgeld:**
Hausgelder werden soweit erkennbar nicht gezahlt, eine Instandhaltungsrücklage scheint ebenfalls nicht gebildet worden.
Die mangelhafte Situation wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

1.3 Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024



Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblätter	1-4
Inhaltsverzeichnis	5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	2
1.1	Kurzbeschreibung des zu bewertenden Sondereigentums:.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	2
1.3	Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts	4
2	Allgemeine Angaben.....	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	7
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage.....	9
3.1.2	Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Gemeindeverwaltung bzw. Wikipedia)	9
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	10
3.4	Privatrechtliche Situation.....	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	12
3.5.2	Bauplanungsrecht	12
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	14
4.2	Einfamilienhaus (Sondereigentum Nr. 2).....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	16
4.2.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erd- und Dachgeschoss	17
4.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	17
4.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
4.3.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	18
4.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
4.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
4.5	Anbaugebäude (Sondereigentum Nr.2).....	21
4.6	Nebengebäude	21
4.6.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	21
4.7	Außenanlagen.....	21
4.7.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	21
4.7.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	21
4.8	Beurteilung der Gesamtanlage.....	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts	22
5.1	Grundstücksdaten.....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
5.2.1	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	22
5.3	Bodenwertermittlung	

5.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	
5.4	Sachwertermittlung	
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	
5.4.3	Sachwertberechnung	
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	
5.5	Ertragswertermittlung	
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	
5.5.3	Ertragswertberechnung	
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	23
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	23
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	23
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	24
5.7	Verkehrswert.....	25
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	29
7.1	Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte	30
7.2	Anlage 2: Auszug aus dem Regionalkarte	31
7.3	Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan	32
7.4	Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	33
7.5	Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts.....	33
7.6	Anlage 6: Bewertungsrelevante Auszüge sowie Grundrisse, und Ansichten aus der Teilungserklärung	34
7.7	Anlage 7: Lageplan, Schnitt und Ansichten aus der Bauakte	43
7.8	Anlage 8: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen.....	46
7.8.1	Darstellung der Wohnfläche des zu bewertenden Sondereigentums	46
7.8.2	Darstellung der Nutzfläche der Wohnung Nr. 2.....	46
7.9	Anlage 9: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen.....	47
7.10	Anlage 10: Fotodokumentation	48
7.10.1	Außenaufnahmen	48

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in Form eines Einfamilienhauses auf einem Grundstück, bebaut mit zwei Einfamilienhäusern
Objektadresse:	Talstraße 102 52525 Waldfeucht-Obspringen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Braunsrath, Blatt 4080, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Braunsrath, Flur 1, Flurstück 174 (723 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Heinsberg vom 04.06.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	23.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.07.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 23.07.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Besichtigung der Außen- und Freiflächen des Grundstücks durchgeführt. Das Objekt konnte in diesen Bereichen ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. Die Bewertungswohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Hinweis: Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie insbesondere ein erhöhter Modernisierungsbedarf bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.
Teilnehmer am Ortstermin:	***** nebst Mitarbeiter.
Eigentümer:	***** sowie *****

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Grundbuchauszug vom 04.06.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 20.11.2023
- aktueller Mietspiegel der Gemeinde Waldfeucht
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht der Gemeinde Waldfeucht
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 05.07.2024
- Informationen bzgl. Wohnungsbindung aus dem Grundbuch
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 25.06.2024
- Auskünfte bzgl. Bauplanungsrecht vom 25.06.2024
- Einsicht in die Teilungserklärung vom 23.07.2024
- Bauakteneinsicht vom 25.06.2024
- Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 26.11.2024
- Geoport-Datenauskunft vom 25.01.2024

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Waldfeucht ca. 9.200 Einwohner Ortsteil Braunsrath, ca. 650 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Aachen, Mönchengladbach (ca. 40; 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 65 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B221 (ca. 7 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, (ca. 15 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Heinsberg (ca. 7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Köln (ca. 70; 95 km entfernt).

3.1.2 Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Gemeindeverwaltung bzw. Wikipedia)

Waldfeucht ist eine an der Grenze zu den Niederlanden gelegene Gemeinde im nordrhein-westfälischen Kreis Heinsberg. Waldfeucht liegt westlich von Heinsberg im Naturraum Selfkant zwischen den Flüssen Wurm im Osten und der Maas im Westen. Nach Westen hin bildet die Staatsgrenze zwischen dem Königreich der Niederlande und der Bundesrepublik Deutschland auf etwa 10 km Länge gleichzeitig die Gemeindegrenze. Zur Gemeinde Waldfeucht gehören neben dem Kernort die Orte Bocket, Braunsrath, Brüggelchen, Frilinghoven, Haaren, Hontem, Löcken, Obspringen, Schöndorf und Selsten. Zu den einzelnen Ortsteilen und Nachbarstädten bestehen Busverbindungen. Die nächstgelegenen Bahnhöfe (beide 9 km entfernt) sind der niederländische Bahnhof Echt an der Bahnhauptstrecke Eindhoven - Maastricht und der deutsche Bahnhof Heinsberg(Rheinl) an der am 15. Dezember 2013 reaktivierten Wurmtalbahn. Die AVV-Buslinien 436, 474 und 475 der WestVerkehr verbinden Waldfeucht wochentags mit Heinsberg, Gangelt und Tüddern.

Der Ortsteil **Obspringen** ist ein östlicher Ortsteil der Gemeinde Waldfeucht. Die nächste Anschlussstelle ist Heinsberg auf der A 46. Durch Obspringen fließt der Kitschbach. Ab 1935 gehörte der Ort zum neu gebildeten Amt Waldfeucht. Am 1. Januar 1972 wurde die Gemeinde Waldfeucht aus dem Amt Waldfeucht – außer Saeffelen – gebildet. Obspringen wurde zusammen mit Braunsrath in die Gemeinde Waldfeucht eingegliedert. Die AVV-Buslinien 474 und 475 der Westverkehr verbinden Obspringen wochentags mit Waldfeucht, Heinsberg, Gangelt und Tüddern.

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Die Bewertungswohnung ist an der Ortsdurchgangsstraße im Ortsteil Obspringen und ca. 3 km östlich vom Kernort Waldfeucht belegen. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle), Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte befinden sich teilweise fußläufig im Ortsteil Obspringen sowie in den benachbarten Ortsteilen und dem Kernort von Waldfeucht. In (Wert)Relation zur Durchschnittslage im Gemeindegebiet ist die spezifische Wohnlage als mittlere bis einfache Wohnlage zu bezeichnen.
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen Einschränkungen bzw. Immissionen erkennbar.
Topografie:	Insgesamt eben.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>Grundstücksgröße:</u> 723 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
--------------------------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße, Ortsdurchfahrtsstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege einseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn vorhanden
Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.07.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.06.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Braunsrath, Blatt 4080 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Es bestehen lediglich folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1, beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH, Stolberg; Bewilligung vom 27.07.2010, eingetragen am 06.09.2010.
- lfd. Nr. 3, Zwangsverwaltungsvermerk; eingetragen am 11.03.2024;

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige sonstige Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.

Es wird ferner davon ausgegangen, dass das v. g. Recht lfd. Nr. 1 keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der Zwangsversteigerung bewirkt; im Bedarfsfall kann auf Anordnung des Gerichts eine Bewertung der v. g. Rechte getrennt von diesem Gutachten (beispielsweise als Anlage) erfolgen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie Feststellungen im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (<i>Einfügbarkeit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung</i>).

3.5.3 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 und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden für das Bewertungsobjekt nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Einfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans ist zum Stichtag soweit erkennbar/bekannt leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbeichtigung 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 wesentlich 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.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte nicht abschließend geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Die Eigentümer ermöglichten den Zutritt zu den eingefriedeten Grundstücksbereichen sowie eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen nicht.

Dementsprechend konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, soweit sie aus den einsehbaren Bereichen abgeleitet werden konnten.

Es konnte keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen stattfinden, eine Innenbeschreibung der baulichen Anlagen entfällt aus diesem Grunde.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt lediglich für das Bewertungsobjekt, auf eine nachrichtliche Beschreibung des Sondereigentums Nr. 1 wird verzichtet.

4.2 Einfamilienhaus (Sondereigentum Nr. 2)

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus (Sondereigentum Nr. 2), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; das zu bewertende Einfamilienhaus ist nicht unterkellert; Satteldach; zweiseitig angebaut; mit eingeschossigem Anbau (Flachdachkonstruktion, Anbau nur tlw. geringfügig zu Wohnzwecken nutzbar)

Baujahr: genaues Baujahr unbekannt, es wird von einem Baujahr zu Beginn des 20. Jahrhunderts ausgegangen (Modellansatz, das tats. Baujahr ist unbekannt / früher)

Modernisierungen:	<p>Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden soweit erkennbar / bekannt nur in geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt.</p> <p>Die Ausstattung des Gebäudes erscheint dementsprechend wirtschaftlich / zeitgeschmacklich tlw. / überwiegend überaltert.</p> <p>Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit dennoch zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.</p> <p>Konform des angewandten Bewertungssystems werden ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt.</p> <p>Die dafür anfallenden Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich ggf. eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung Derselben gleichfalls berücksichtigt.</p>
Energieeffizienz:	<p>Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsverfahren nicht relevant).</p> <p>Im Falle einer Objektveräußerung ist die Erstellung eines Bedarfsausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.</p>
Erweiterungsmöglichkeiten:	<p>Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.</p>
Außenansicht:	<p>insgesamt Verblendung, bestehend aus rotbraunen Ziegelsteinen</p>

4.2.2 Gebäudekonstruktion, Hauptgebäude (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Ziegelsteinen sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)
Umfassungswände:	zweischaliges Mauerwerk, außen Blendschale
Geschossdecken:	Aussagen können nicht abschließend getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden.

Treppen:	Aussagen können nicht abschließend getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden. Gemäß Baubeschreibung ist davon auszugehen, dass lediglich eine Einschubtreppe zu den Speicherflächen im Dachgeschoss vorhanden ist.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Hauseingang vernachlässigt und deutlich überaltert
Dach (Hauptgebäude):	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum begehbar (besitzt ggf. Ausbaupotenzial); Dachflächen-Dämmsituation unbekannt

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz besteht.
Abwasserinstallationen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz besteht.
Elektroinstallation:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt- und baualtersübliche/durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Heizung:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt- und baualtersübliche/durchschnittliche Ausstattung unterstellt. Gemäß Feststellungen während des Ortstermins ist das Objekt mit einem Gasanschluss ausgestattet.
Warmwasserversorgung:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Bauteil konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt- und baualtersübliche/durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe
besondere Einrichtungen:	Aussagen können nicht getroffen werden, das Objekt konnte auf derartige Ausstattung nicht überprüft werden.
Besonnung und Belichtung:	soweit erkennbar / aus vorliegenden Unterlagen ableitbar sehr einfach bzw. unterdurchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Das Objekt wirkt insgesamt vernachlässigt. Für Bauschäden und Baumängel, die im Rahmen der lediglich von außen durchgeführten Objektsbesichtigung unmittelbar erkennbar waren, wird eine Pauschale für Instandsetzungsmaßnahmen angesetzt.
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand erscheint äußerlich normal. Es sei darauf hingewiesen, dass die Allgemeinbeurteilung lediglich im Rahmen der Außenbesichtigung erfolgen kann.</p> <p>Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau an den Außenanlagen sowie Modernisierungsbedarf bzgl. der einsehbaren Bauteile des Objekts (Holzeingangstür, Holzfenster, Dacheindeckung und -entwässerung.</p> <p>Mittels Einblick durch die Verglasung der Hauseingangstür ist festzustellen, dass eine Fenstertür zum Hofraum scheinbar dauerhaft offensteht, so dass mit Witterungseinflüssen auch auf das Innere des Gebäudes zu rechnen ist.</p> <p>Insgesamt ist ein erhöhter Grad von Verwahrlosung zu erwarten / festzustellen.</p>

4.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erd- und Dachgeschoss

4.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an den Räumen im Erd- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Dachgeschoss oberhalb der Wohnung (Speicherräume) gemäß Grundrissunterlagen lediglich mittels einer Einschubtreppe erreichbar ist.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der Teilungserklärung sowie den sonstigen vorliegenden Unterlagen rd. 78,25 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung, ggf. unter Beachtung der Wohn- und Mietwertrichtlinie durchgeführt.

Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer rd. 12,75 m² • Schlafzimmer 1 rd. 12,00 m² • Schlafzimmer 2 rd. 10,25 • Essküche rd. 11,50 m² • Küche rd. 6,50 m² • Bad rd. 5,50 m² • Diele / Flur rd. 15,75 m² • („offener“) Hofraum, rd. 16 m², anzurechnen zu ¼-Anteil, rd. 4 m²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

4.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.3.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die Bewertungseinheit, da die einzelnen Raumbeschreibungseinheiten überwiegend gleichartig ausgebaut sind.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	exakte (qualitative) Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objekt-/baualtersartentsprechende einfache bis durchschnittliche Ausstattung unterstellt.
Fenster:	Im einsehbaren Bereich Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung; sehr einfache Beschläge; sehr einfache Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Faserzement (Eternit), überalterter Zustand
Türen:	<u>Eingangstür:</u> sehr einfache überalterte Holztür
Sanitäre Installation:	qualitative Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, gemäß Planunterlagen ist das Gebäude mit einem Bad im Dachgeschoss und einem Bad im Erdgeschoss ausgestattet, die entspricht quantitativ einer einfachen Ausstattung. Weitere beschreibende Angaben können nicht gemacht werden, das Bauteil / Ausstattungsmerkmal konnte nicht besichtigt werden.
besondere Einrichtungen:	Es sind soweit erkennbar keine besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV vorhanden.
Küchenausstattung:	Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein einer Einbauküche vor; sollte eine Einbauküche vorhanden sein, ist diese nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird ferner darauf hingewiesen, dass

die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.

Bauschäden und Baumängel:

Zu möglichen Bauschäden- bzw. Mängeln können keine differenzierten Angaben gemacht werden, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte.

Im einsehbaren Bereich ist eine allgemeine Überalterung / Verwahrlosung erkennbar; differenzierte Ansätze sind jedoch nicht möglich.

Die Umstände werden dementsprechend im Rahmen eines verfahrensspezifischen Risikowertabschlags auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Grundrissgestaltung:

gemäß vorliegender Grundrissunterlagen zweckmäßige Aufteilung

Wirtschaftliche Wertminderungen:

keine; es wird davon ausgegangen, dass etwaige Gründe für eine notwendige Wertminderung beispielsweise durch eine unwirtschaftliche Raumaufteilung / niedrige Raumhöhen / innenliegende Bäder / vorhandene Mängel und Schäden usw. durch den Risikowertabschlag abgedeckt werden.

4.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:

keine erkennbar

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

über die spezifische Ausstattung und deren qualitative Ausführung innerhalb der Bewertungswohnung, ferner über deren Instandhaltungs- und Modernisierungszustand kann keine Aussage getroffen werden, da die Wohneinheit nicht von innen besichtigt werden konnte.

Es wird unter Berücksichtigung der Feststellungen im Ortstermin eine einfache Ausstattung unterstellt. Jedoch sind durch erkennbar offenstehende Außentüren Witterungseinflüsse sowie eine erhöhte Verwahrlosung des Objekts zu erwarten.

Da Schaden- und Mängel sowie mangelnde Instandhaltung nicht ausgeschlossen werden können, wird auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert abschließend ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

4.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 2 sind Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche (rot schraffiert) und einem PKW-Stellplatz und einer Zugangsfläche (blau schraffiert) zugeordnet. Etwaige Werteeinflüsse werden i. R. d. Ansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in beiden Verfahren gleichmäßig) berücksichtigt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt.
Wesentliche Abweichungen:	Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) können im Rahmen eine Wertermittlung nur bedingt geprüft werden. Ein offensichtliches wesentliches Missverhältnis besteht augenscheinlich nicht.
Instandhaltungsrücklage:	Der Wohnungseigentumsverwalter konnte aufgrund mangelnder Kooperation der Beteiligten nicht ermittelt werden. In der Teilungserklärung / gesetzlich ist die Bildung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage gefordert. Gemäß Informationsstand der Recherchen muss davon ausgegangen, dass eine Instandhaltungsrücklage nicht existiert. Auf der Grundlage des § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG in Anlehnung an die Petersche Formel wird die fehlende Instandhaltungsrücklage für die Bewertungswohnung mit einer Höhe des 1,5 fachen des Anteils der Instandhaltungskosten an den Bewirtschaftungskosten in Ansatz gebracht, siehe Kostenansatz bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen. Es wird ferner empfohlen, umgehend mit der Bildung einer Instandhaltungsrücklage in üblicher Höhe zu beginnen.

4.5 Anbaugebäude (Sondereigentum Nr.2)

eingeschossiges Anbaugebäude

Baujahr: vor 1959, genaues Baujahr unbekannt, es wird von einem Baujahr zu Beginn des 20. Jahrhunderts ausgegangen (Modellansatz)

Bauart: soweit bekannt konventionelle Massivbauweise

Außenansicht: unbekannt

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flachdach; Konstruktionsart unbekannt

Ausstattungsmerkmale:

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird von einer dem auf der Basis der Aktenlage vorgesehenen Zweck gemäßen einfachen Ausstattung für Abstell- und Lagerräume ausgegangen.

Besonderheiten:

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden, die Wertschätzung erfolgt gemäß pauschalem Ansatz in Hinblick auf den stichtagsbezogenen Zustand in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer wird unter dem Aspekt der gebäudeübergreifenden Wohnungsnutzung dem Hauptgebäude gleichgesetzt, da beide Gebäude(teile) dasselbe Schicksal teilen.

4.6 Nebengebäude

4.6.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Ungeachtet des eingeschossigen Anbaugebäudes an das Hauptgebäude, welches mittels Gebäudemix erfasst wurde, sind keine weiteren Nebengebäude erkennbar / vorhanden.

4.7 Außenanlagen

4.7.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung (unterstellt), befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen (unterstellt), Einfriedung, Zaun (unterstellt)

4.7.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Keine.

4.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem tendenziell vernachlässigten Unterhaltungszustand

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im Wohnungsgrundbuch von Braunsrath, Blatt 4080 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück **Talstraße 102, 52525 Waldfeucht-Obspringen**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im **Erdgeschoss nebst Abstellräumen im Dachgeschoss**, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch Blatt		lfd. Nr.		
Braunsrath	4080	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Braunsrath	1	174	723 m ²	

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren 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 diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Bei dem hier in Rede stehenden Bewertungsobjekt erscheint eine Vergleichswertermittlung nicht zielführend, da eine quantitativ und qualitativ ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten nicht vorliegt. Aus diesem Grund wurde auf ein Vergleichswertverfahren verzichtet. Insbesondere aufgrund der Objektstruktur (Grundstück, bebaut mit zwei Einfamilienhäusern, die Gebäude entsprechen je einem Wohnungseigentum) wurde das hier in Rede stehende Einfamilienhaus (Wohnungseigentum Nr. 2) mittels des Sach- und Ertragswerts bewertet.

5.2.1 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.

5.3

5.4

5.5

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ 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:

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts (auch im Zusammenhang mit Wohnungseigentum) werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt grundsätzlich/vorrangig als Eigennutzungsobjekte erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb grundsätzlich/vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb zunächst aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Hinsichtlich der Objektart- und Größe sind auch Renditeaspekte zu berücksichtigen, die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb gleichermaßen an dem ebenso angewandten Ertragswertverfahren und wird mit gleichem Gewicht aus diesem Verfahren abgeleitet.

Die Verfahren werden auch im Hinblick auf die vorliegenden Datenqualität mit gleichem Gewicht angewendet.

Der Verfahrenswerte des Bewertungsobjekts ergeben sich aus der Summe sämtlicher Verfahren gewichtet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **126.000,00 €**

und

der **Ertragswert** mit rd. **135.000,00 €**

ermittelt.

5.6.4 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 Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in 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** $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,0$

und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[126.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 135.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 2,0 = \text{rd. } 131.000,00 \text{ €}$.

5.6.5 Verkehrswertableitung

Die Bewertungswohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Jedoch konnte der Innenbereich durch das straßenseitige Fenster tlw. eingesehen werden. Die Außentür zum rückwärtigen (offenen) Hofraum steht soweit erkennbar/bekannt dauerhaft offen. Der sichtbare Zustand des einsehbaren Wohnungsinnern erscheint verwahrlost und stark schad- und mangelhaft.

Informationen bzgl. Instandhaltungsrücklagenhöhe und sonstigen, die Wohnungseigentümergeinschaft betreffenden Umstände konnten nicht erlangt werden.

Aus diesen Gründen ist unter Berücksichtigung der verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein Risikowertabschlag auf den zunächst ermittelten Verkehrswert in Ansatz zu bringen. Bei der Wahl des Risikoabschlags ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Eigentümergemeinschaft soweit bekannt keine Wohnungseigentümergeinschaft besitzt sowie augenscheinlich weitreichende Schäden und Mängel am Objekt vorherrschen. Der Risikowertabschlag wurde daher erhöht angesetzt.

Dieser Wertabschlag wird sachverständig und objektspezifisch in Höhe von 25 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,75).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **131.000,- € x 0,75 = rd. 98.000,-€**.

5.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich gleichermaßen an Sach- und Ertragswert orientieren. Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **126.000,- €** ermittelt. Der ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **135.000,- €**.

Der **Verkehrswert** für den im Wohnungsrundbuch von Braunsrath, Blatt 4080 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück **Talstraße 102, 52525 Waldfeucht-Obspringen**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung** im Erdgeschoss nebst Abstellräumen im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet wird zum **Wertermittlungsstichtag 23.07.2024** mit rd.

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Braunsrath	4080	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
Braunsrath	1	174		723 m ²

98.000 €

(in Worten: achtundneunzigtausend 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.

Heinsberg, den 04. Dezember 2024

.....
Dipl.-Ing. Ralf Rongen

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.

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.

Weitere Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

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 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 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.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine Krise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

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 weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.2.0" (Stand November 2024, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- Anlage 6: Bewertungsrelevante Auszüge aus der Teilungserklärung
- Anlage 7: Lageplan, Schnitt und Ansichten aus der Bauakte
- Anlage 8: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 9: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen
- Anlage 10: Farbaufnahmen

7.1 Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.2 Anlage 2: Auszug aus dem Regionalkarte

Datenquellen: Regionalkarte 1:20.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.3 Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Datenquellen: Regionalkarte 1:5.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.4 Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

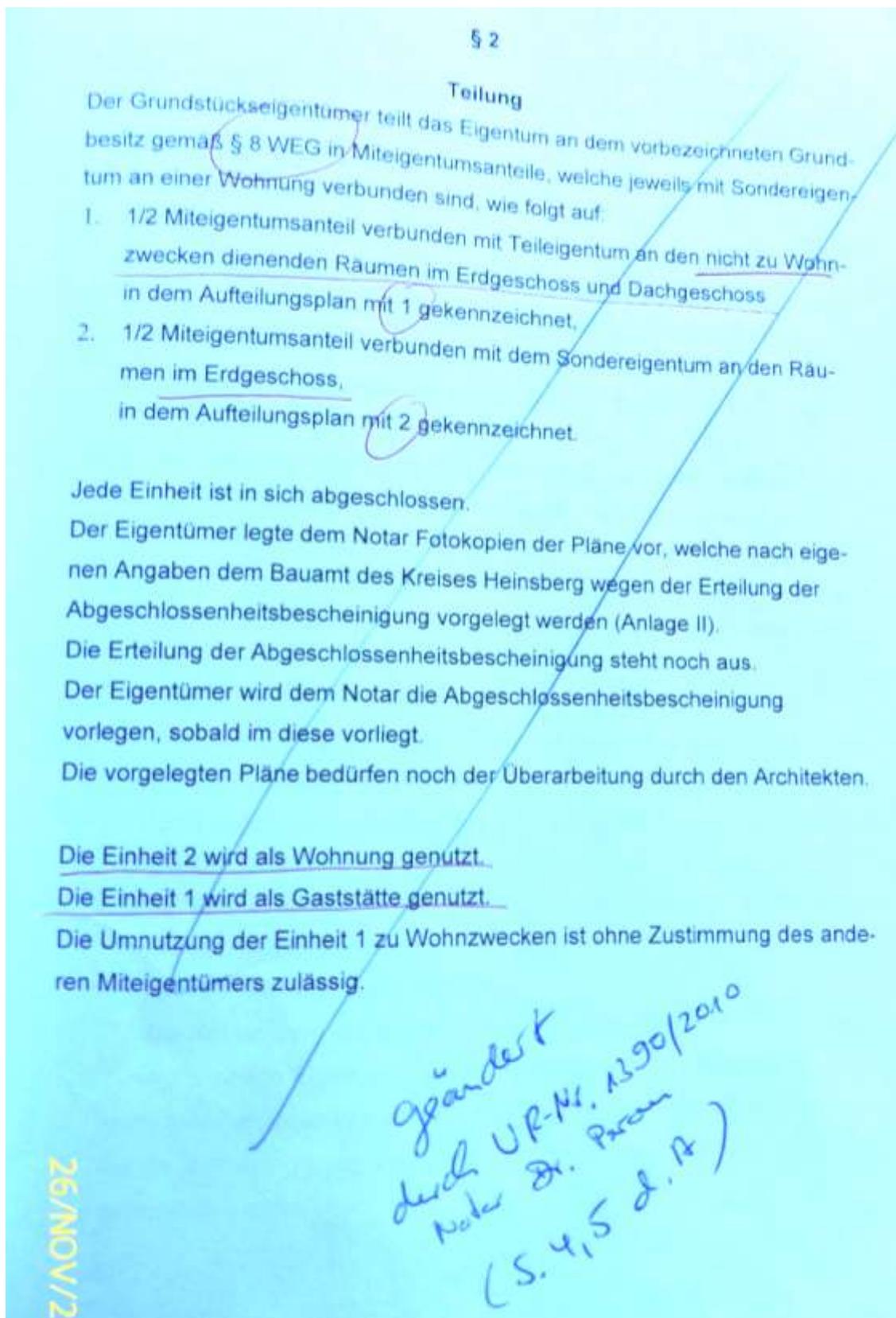
Aktualität: 01.01.2024

Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

7.5 Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

7.6 Anlage 6: Bewertungsrelevante Auszüge sowie Grundrisse, und Ansichten aus der Teilungserklärung



II.

Bestimmungen über das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung
Es gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentümerverschweiges, soweit nachfolgend nichts Abweichendes vereinbart ist.

I. Sondernutzungsrechte

a) Dem jeweiligen Eigentümer des mit 2 bezeichneten Sondereigentums wird die ausschließliche Benutzung und Nutzung der Fläche des Grundstücks als Garten eingeräumt, welches in der als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Lageskizze, Anlage III, rot schraffiert eingezeichnet ist.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung dieser Fläche trägt der jeweilige Eigentümer des mit 2 bezeichneten Sondereigentums.

b) Dem jeweiligen Eigentümer des mit 2 bezeichneten Sondereigentums wird die ausschließliche Benutzung und Nutzung der Fläche des Grundstücks als PKW-Stellplatz und Zugang eingeräumt, welches in der als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Lageskizze, Anlage III, blau schraffiert eingezeichnet ist.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung dieser Fläche trägt der jeweilige Eigentümer des mit 2 bezeichneten Sondereigentums.

c) Dem jeweiligen Eigentümer des mit 1 bezeichneten Teileigentums wird die ausschließliche Benutzung und Nutzung der Fläche des Grundstücks als Parkplatz und für Außengastronomie eingeräumt, welches in der als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Lageskizze, Anlage III, gelb schraffiert eingezeichnet ist.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung dieser Fläche trägt der jeweilige Eigentümer des mit 1 bezeichneten Teileigentums.

Jeder Miteigentumsanteil gewährt bei Abstimmungen eine Stimme.

Auf die Bestellung eines Verwalters wird zur Zeit verzichtet und soll später nachgeholt werden.

26 NOV / 2024

- 2 -

Bei der Beurkundung dieser Teilungserklärung lag die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Baubehörde noch nicht vor.

Den Inhalt der vorgenannten Urkunde erklären wir hiermit zur Grundlage unserer heute und hier abgegebenen Erklärungen, verzichten jedoch gemäß § 13 BeurkG auf deren Beifügen und Vorlesen.

2. Die am 15. Januar 2010 noch nicht vorliegende Abgeschlossenheitsbescheinigung ist am 7. Juli 2010 durch die Baubehörde unter dem Geschäftszeichen 63-665-2010 erteilt worden.

Eine Ausfertigung dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplan lag bei der Beurkundung vor und wird dem Grundbuchamt zu den Grundakten eingereicht. Eine begl. Abschrift dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung wird als Anlage zur heutigen Urkunde genommen. Auf die Aufteilungspläne wird Bezug genommen. Sie wurden zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

3. Bei der Überprüfung der am 15. Januar 2010 vorliegenden Pläne mit der am 7. Juli 2010 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung ergaben sich Differenzen.

Aus diesem Grunde ändern die Eheleute van Elderen den § 2 der Urkunde vom 15. Januar 2010 -UR.Nr. 66/2010 des amtierenden Notars- wie folgt ab:

„§ 2

Teilung

Der Grundstückseigentümer teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile, welche jeweils mit Sondereigentum an einer Wohnung bzw. einer Teileigentumseinheit verbunden sind, wie folgt auf:

1. $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil verbunden mit Teileigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Keller-, Erd- und Dachgeschoss in dem Aufteilungsplan mit 1 gekennzeichnet,

- 3 -
2. $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Räumen im Erd- und Dachgeschoss in dem Aufteilungsplan mit 2 gekennzeichnet.

Jede Einheit ist in sich abgeschlossen, wie sich aus der vorliegenden Ausfertigung der Abgeschlossenheitsbescheinigung ergibt.

Die begl. Abschrift der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird zu dieser Urkunde als Bestandteil genommen, ist jedoch nicht mit auszufertigen.

Die Einheit 2 wird als Wohnung genutzt.

Die Einheit 1 wird als Gaststätte genutzt.

Die Umnutzung der Einheit 1 zu Wohnzwecken ist ohne Zustimmung des anderen Miteigentümers zulässig."

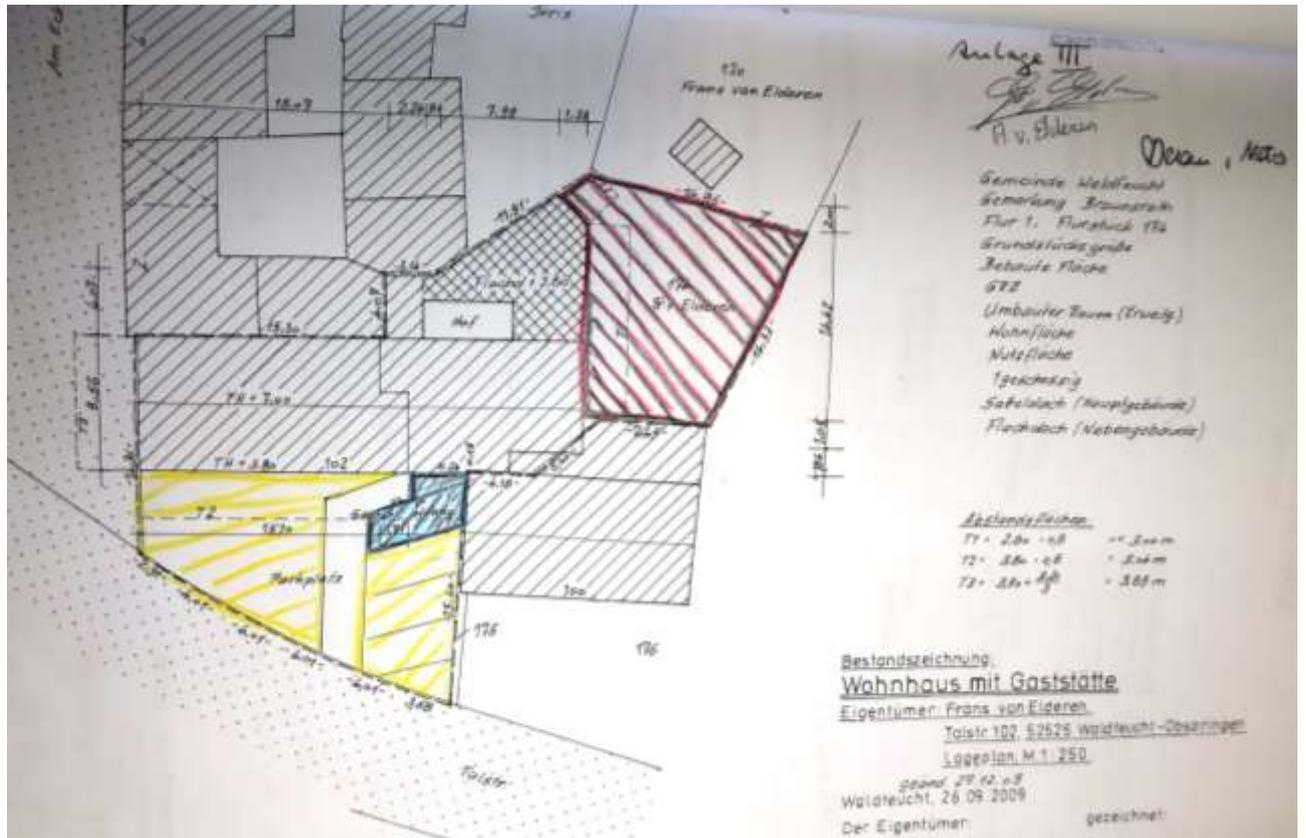
4. Alle übrigen Vereinbarungen in der UR.Nr. 66/2010 bleiben vollinhaltlich bestehen.

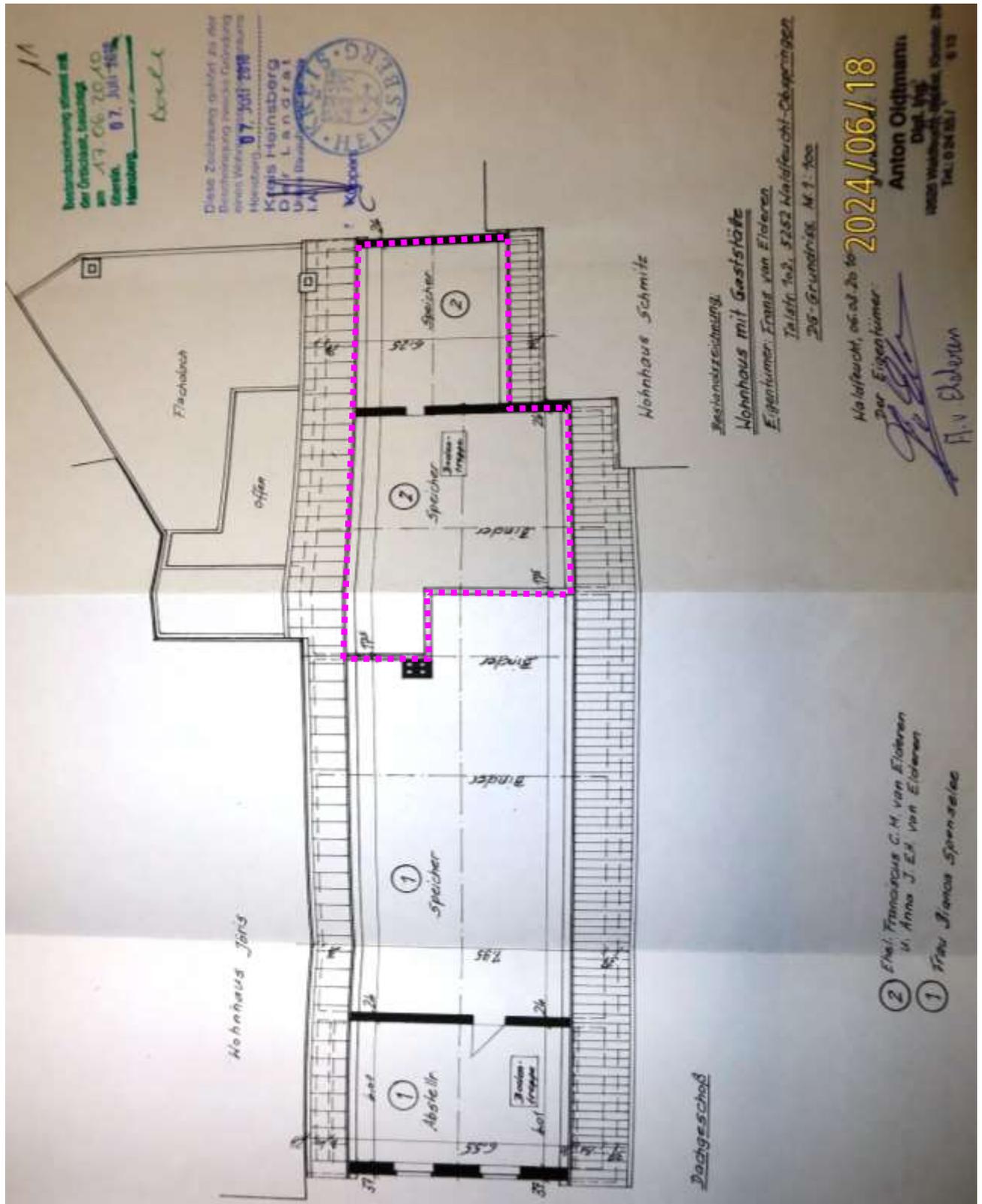
II.

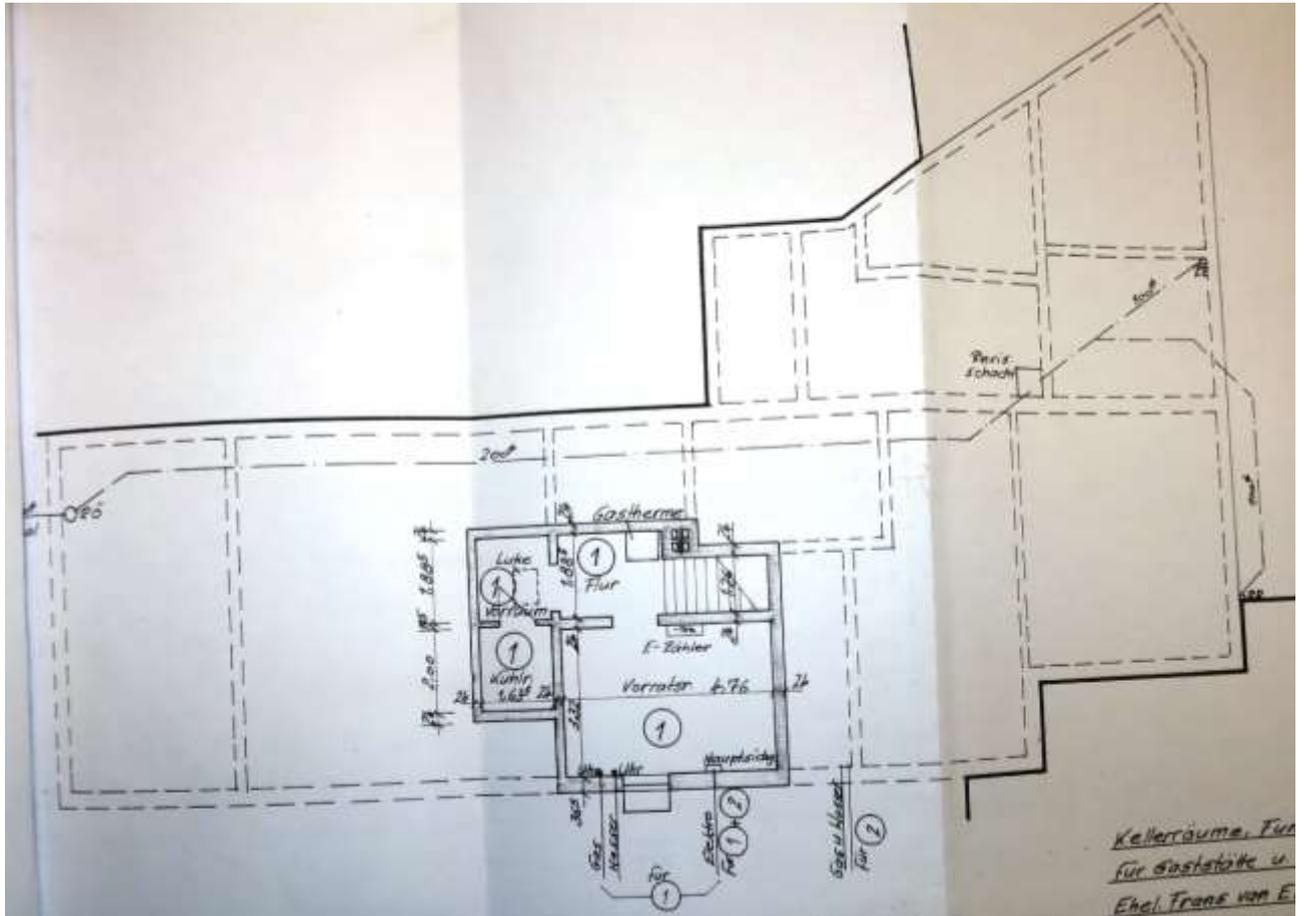
Die Eheleute van Elderen und Frau Sponselee erklärten folgende

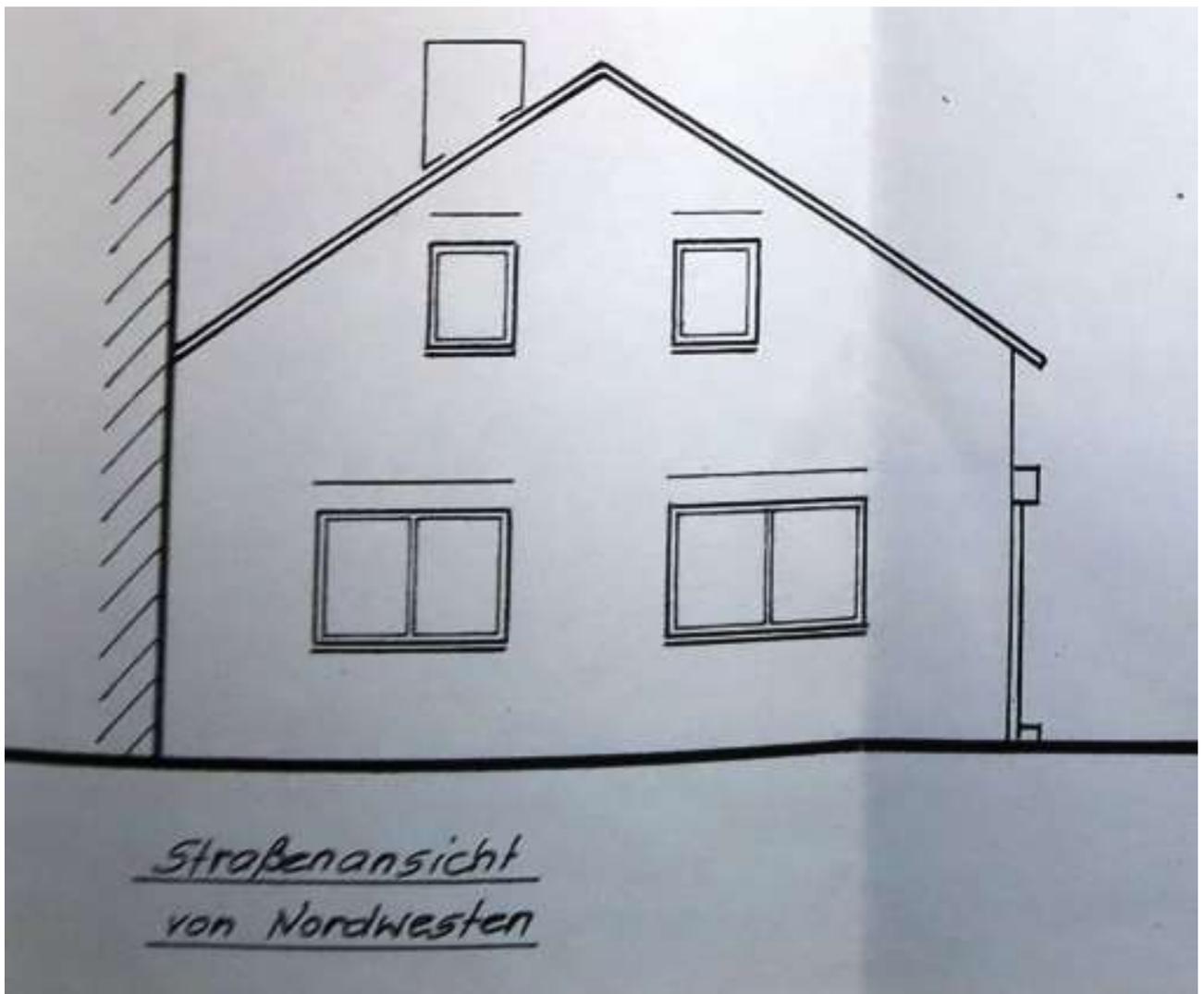
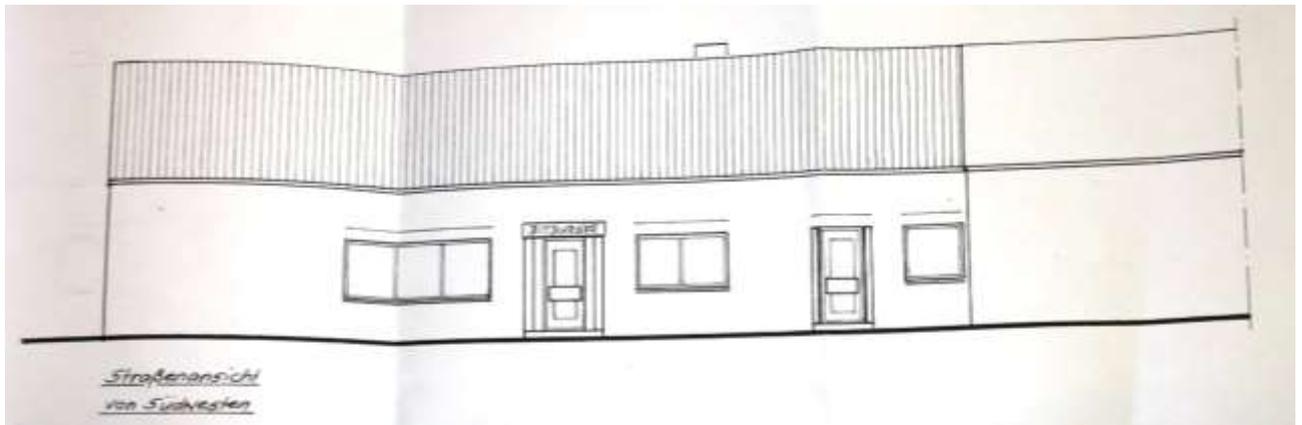
Auflassung.

1. Durch die Urkunde vom 15. Januar 2010 -UR.Nr. 67/2010 des amtierenden Notars- haben wir einen Kaufvertrag geschlossen, in dem Frau Sponselee den $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 1 Nr. 174 verbunden mit dem Teileigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss und Dachgeschoss, in dem Aufteilungsplan mit 1 gekennzeichnet, erworben hat.
2. Durch die heutige Änderung in I. dieser Urkunde wird Satz 1 der Auflassung in § 14 des Kaufvertrages vom 15. Januar 2010 -UR.Nr. 67/2010 des amtierenden Notars- wie folgt erweitert:







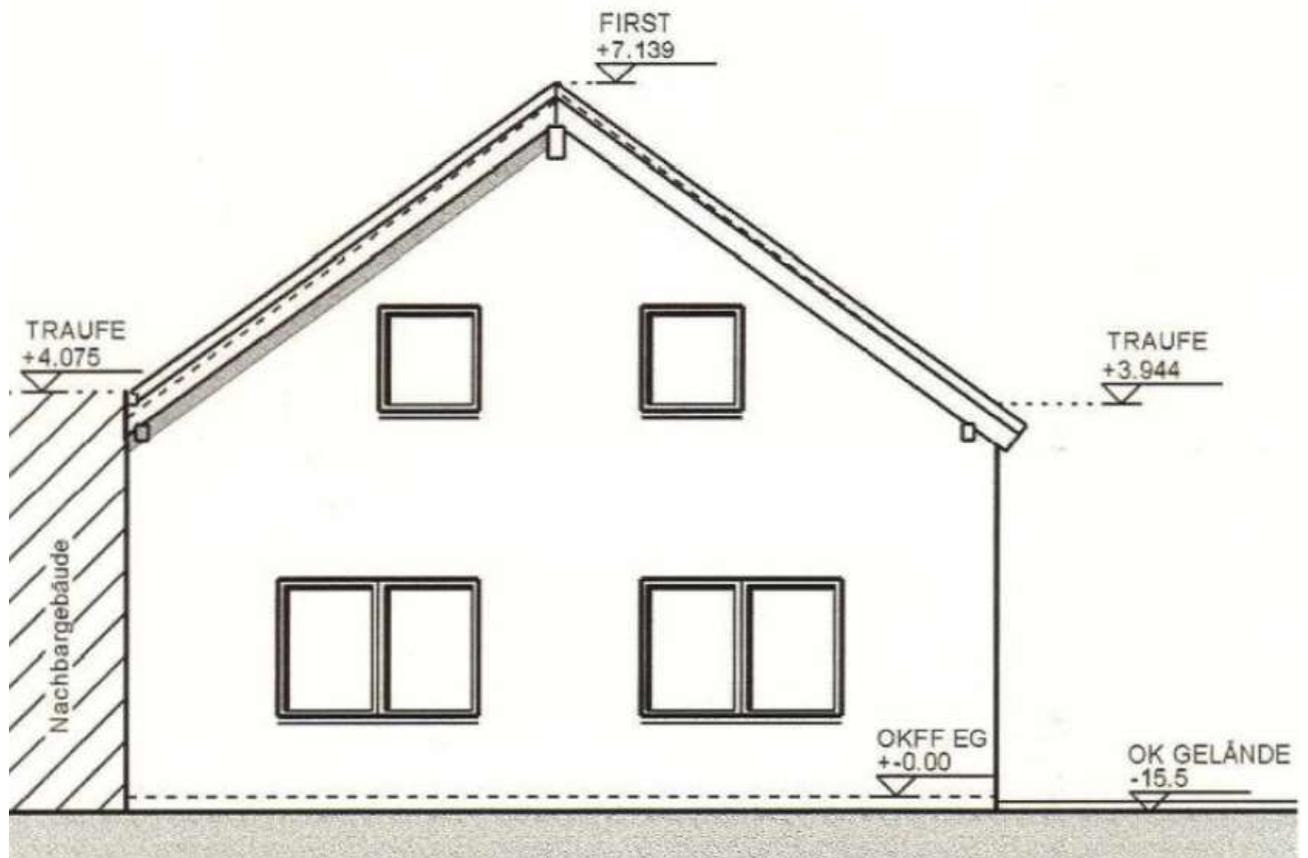


7.7 Anlage 7: Lageplan, Schnitt und Ansichten aus der Bauakte

Lageplan



Giebelansicht aus Nord



7.8 Anlage 8: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anmerkung:

Als Grundlage für die folgende wohnwertabhängige Wohn- und Nutzflächenaufstellung (**gemäß Wohnflächenverordnung WoFIV / Wohn- und Mietwertrichtlinie WMR**) dienen die Grundrissunterlagen aus der Bauakte sowie aus der Teilungserklärung Ur-Nr. 66/2010 und deren Änderung Ur-Nr. 1390/2010. Zur Vermeidung von Scheingenaugkeiten wurden die Flächenergebnisse auf $\frac{1}{4}$ -m² gerundet.

7.8.1 Darstellung der Wohnfläche des zu bewertenden Sondereigentums

Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss sowie Dachgeschoss, Talstraße 102, 52525 Waldfeucht-Obspringen

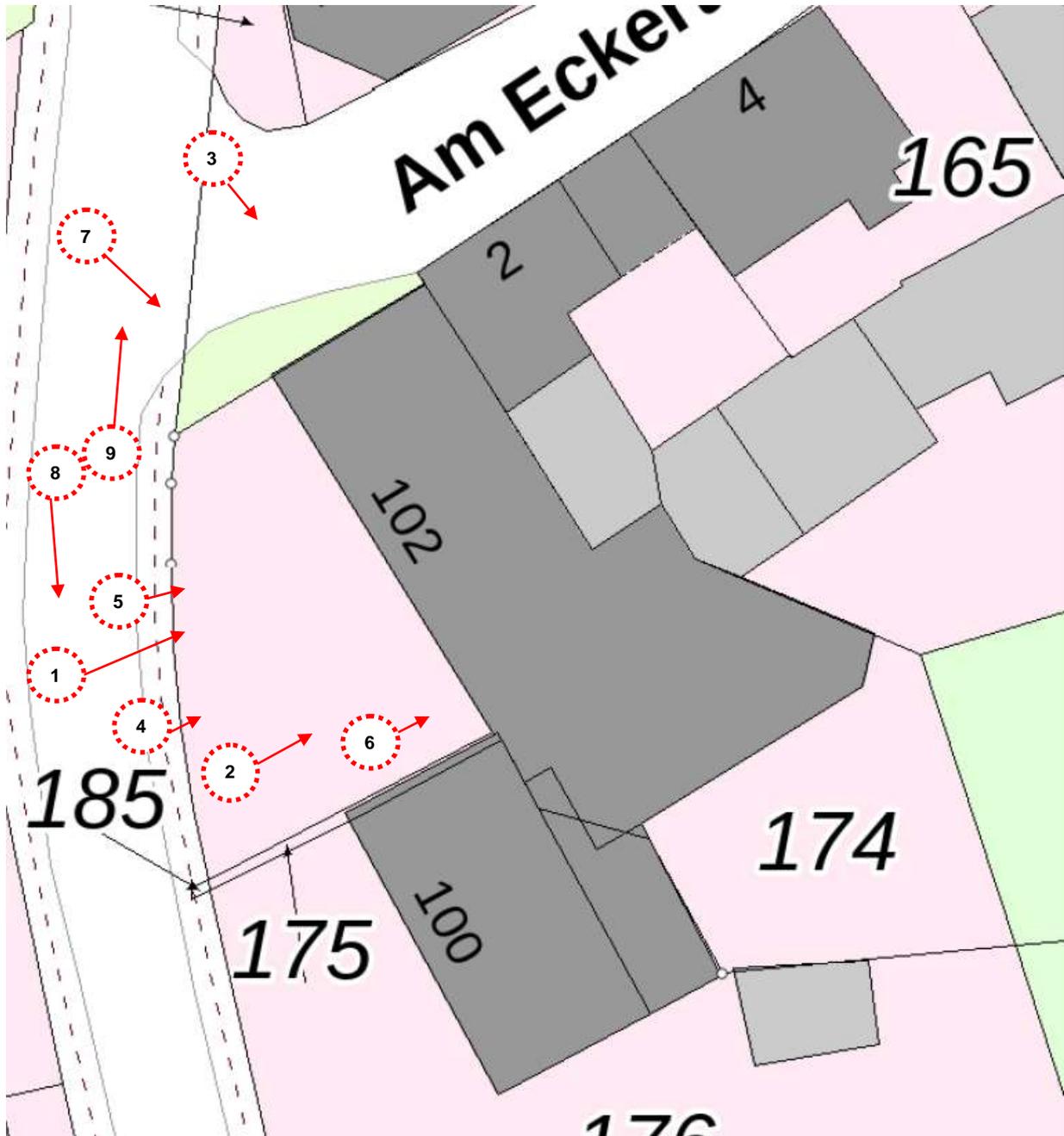
• Wohnen:	ca.	12,75	m ²
• Essküche:	ca.	11,50	m ²
• Küche:	ca.	6,50	m ²
• Schlafzimmer 1:	ca.	12,00	m ²
• Schlafzimmer 2:	ca.	10,25	m ²
• Diele / Flur:	ca.	15,75	m ²
• Bad:	ca.	5,50	m ²
• (offener) Hofraum, ca. 16 m ² , gemäß WoFIV anzurechnen zu 1/4 –Anteil, daraus folgt ein Ansatz von:	ca.	4,00	m ²

Wohnfläche, gesamt: **ca. 78,25 m²**

7.8.2 Darstellung der Nutzfläche der Wohnung Nr. 2

• Abstell- bzw. Speicherräume im Dachgeschoss, Hauptgebäude:	ca.	30	m ²
• Abstellräume im Erdgeschoss, rückwärtiges Anbaugebäude:	ca.	30	m ²

7.9 Anlage 9: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen



7.10 Anlage 10: Fotodokumentation

7.10.1 Außenaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus West, Lagekennzeichnung des zu bewertenden Sonereigentums Nr. 2



Bild 2: wie vor, Detailansicht



Bild 3: Giebelansicht des nicht zu bewertenden Einfamilienhauses (Sondereigentum Nr. 1)



Bild 4: Ansicht der straßenseitigen Freiflächen, straßenseitig des Sondereigentums Nr.1



Bild 5: wie vor



Bild 6: Ansicht Eingangsbereich, Sonder-/Wohnungseigentum Nr. 2



Bild 7: straßenseitige Übersichtsaufnahme des Bewertungsgrundstücks aus Nordwest



Bild 8: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Süd



Bild 9: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Nord