kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

G U T A C H T E N

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

für die **Eigentumswohnung** in dem Mehrfamilienwohnhaus in
67316 Carlsberg, Bergstraße 16, im Gutachten näher bezeichnet.

Von immobilienpool.de erstellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der **Verkehrswert** für die **Eigentumswohnung** wurde zum Stichtag 2. Dezember 2024 ermittelt mit

106.000,00 €
in Worten: einhundertsechstausend Euro

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
-	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Sonstige Angaben	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.1.3	Verkehrsanbindung	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauordnungsrecht	7
2.5.3	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.9	Künftige Nutzungsmöglichkeiten	8
3	**Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**	**8**
3.1	Vorbemerkungen	8
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	9
3.1.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	9
3.1.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.1.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.6	Zustand des Gebäudes	9
3.2	Nebengebäude	9
3.3	Außenanlagen	9
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage	10
4	**Beschreibung des Sondereigentums**	**10**
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	10
4.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
4.3	Raumausstattung und Ausbauzustand	10
4.4	Zustand des Gebäudes	10
4.5	Baumängel/Bauschäden	10
4.6	Besonderheiten	10
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
5.1	Grundstücksdaten	11
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	11
5.4	Bodenwertermittlung	12

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks 12
5.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 13
5.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums 13
5.5 Vergleichswertermittlung 13
5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 13
5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe 13
5.5.3 Vergleichswert 15
5.5.4 Vergleichswertermittlung 15
5.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 15
5.5.6 Vergleichswert 15
5.6 Ertragswertermittlung 16
5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 16
5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 16
5.6.3 Ertragswertberechnung 19
5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 19
5.7 Verkehrswert 21

6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung 22

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 23
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 23
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 24
7.3 Verwendete fachspezifische Software 24

8 Karten 25
8.1 Übersichtskarte 25
8.2 Detailkarte 26
8.3 Liegenschaftskarte 27
8.4 Bodenrichtwertkarte 28

9 Grundriss 29

10 Wohnflächenberechnung 30

11 Fotos 31

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Baujahr	ca. 1994
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer	50
Bodenwertanteil	27.700,00 €
Relativer Vergleichswert	2.042,00 €/m²
Vergleichswert	106.000,00 €
Rohertrag	7.141,80 €
Nutzfläche	76,45 m²
Liegenschaftszinssatz	2,70 %
Ertragswert	105.000,00 €

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Grünstadt
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	2. Dezember 2024
Qualitätsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	2. Dezember 2024
Besichtigungstermin	2. Dezember 2024 Am Ortstermin hat der Sachverständige teilgenommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Sachverständigen wurden beschafft: - Planungsrechtliche Auskunft - Flächennutzungsplan - Bebauungsplan - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Bodenrichtwert - Übersichtskarte, detailliert - Stadtplan, detailliert - Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz - Marktdaten - Kopie der Bauakten - Hausgeldabrechnung -Wirtschaftsplan - Beschlusssammlung

Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

1.3 Sonstige Angaben

- Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Eigentümer hat sich auf die Einladung zum Ortstermin nicht gemeldet. Der Versuch einer Kontaktaufnahme über den Verwaltungsbeirat ist ebenfalls gescheitert. Dadurch konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden.

Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht genutzt. Ein Mietvertrag liegt nicht vor.

Laut Auskunft des Verwaltungsbeirates gibt es einen großen Feuchtigkeitsschaden. Mit Ausnahme der Dachgeschoßwohnung stehen alle Wohnungen leer.

Um den Risiken von Bauschäden sowie Leerstand Rechnung zu tragen, wurde ein entsprechender pauschaler Abschlag vorgenommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Carlsberg liegt im Landkreis Bad Dürkheim und befindet sich ca. 30 km westlich von Ludwigshafen am Rhein bzw. rd. 58 km südlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Carlsberg beherbergt rd. 3.500 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und übernimmt innerhalb der Planungsregion Rhein-Neckar keine zentralörtliche Funktion.
Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Carlsberg insgesamt ca. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 270 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.227 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 55 ortsansässige Betriebe erfasst.
Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für die lokale Verbandsgemeinde (Leiningerland) bis zum Jahr 2040 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 2,7 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Bad Dürkheim derzeit 4,6 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 5,2 % und Deutschland: 5,9 %, Stand: November 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 116,8 Punkten für den Landkreis Bad Dürkheim, welcher deutlich über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.
Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftsrisiken attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Bad Dürkheim den 318. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1 km südwestlich des Ortskerns von Carlsberg in einem allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 4,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Penny') auch vereinzelte Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Zwar verfügt Carlsberg weiterhin über eine Grundschule und auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, jedoch ist die ärztliche Primärversorgung vor Ort nicht gewährleistet. Ergänzende Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs befinden sich im rd. 10,9 km südöstlich gelegenen Bad Dürkheim, während eine ausreichende Ärztedichte sowie ergänzende gängige Schularten jeweils in Eisenberg (Entfernung: 7,5 km nordöstlich) gegeben sind. Bedingt durch die Nähe zu einem Waldgebiet ('Pfälzer Wald') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über jeweils drei zugehörige Außen- und Garagenstellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'sehr gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

2.1.3 Verkehrsanbindung

Carlsberg ist über die Bundesstraße B47 sowie über die Autobahn A6 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 5,2 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Wattenheim'. Die Bushaltestelle 'Carlsberg Sonnenberg' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen Bahnhof 'Ramsen' mit Regionalzuganbindung. Carlsberg selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 18 km zum IC(E)-Bahnhof 'Neustadt (Weinstraße) Hbf' bzw. rd. 71 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mäßige Verkehrsinfrastruktur vor.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Form:
Das Grundstück ist trapezförmig und sehr tief.

Straßenfronten:
rd. 22,2 m

Grundstücksgröße:
1.301 m²

Bemerkungen:
Das Grundstück ist baulich weitgehend ausgenutzt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Straßenausbau (Von-Denis-Straße):	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, auf beiden Straßenseiten Gehwege mit Betonpflaster befestigt. Die Straße ist beleuchtet.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschlüsse für Strom, Telefon, und Wasser sind vorhanden. Ein Kanalanschluß ist ebenfalls vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eine gemeinsame Zufahrt mit dem Nachbargebäude.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung wird von einer lageüblichen Baugrund- und Grundwasserssituation (gewachsener, normal tragfähiger Baugrund) ausgegangen, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung wird das Gutachtenobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 9. Dezember 2024 vor. In der Abteilung II gibt es folgende Eintragungen: 1) bis 4) gestrichen 5)Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 08.10.2024 In der Abteilung I lfd. Nr. 2 zu 1 wird auf eine Grunddienstbarkeit (Wege- und Durchfahrtsrecht) zu Gunsten der Eigentümer in Gebäude Bergstraße 14 hingewiesen.
Bodenordnungsverfahren:	Keine bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine.
Denkmalschutz:	liegt nicht vor.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich oder von Internetportalen eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Teileigentum, zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung leer stehend.

2.9 Künftige Nutzungsmöglichkeiten

Unverändert als Wohnung.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / 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.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus mit 1 ½ Geschossen, unterkellert, Kraftfahrzeugstellplätze vor dem Haus
Baujahr	1994
Wertrelevante Modernisierungen	Nicht bekannt
Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Außenansicht	Das Gebäude ist weiß verputzt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Betonfundamente
Erdberührende Wände	Stahlbeton
Umfassungswände	Porotonmauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Eingang	Weiße Kunststofftür
Treppen	Betontreppen
Dachform	Walmdach mit Gauben unterbrochen durch Erkerdächer
Dacheindeckung	Dachpfannen dunkel und Schiefer, grau
Entwässerung	Regenrinnen/Fallrohre Kupfer
Kamine	1 Kamin

3.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Überdachter Eingangsbereich
Besondere Einrichtungen:	keine

3.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss	2 Wohnungen, Heizungsraum, Kellerräume
Erdgeschoss	2 Wohnungen
Dachgeschosse	1 Wohnung

3.1.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	nicht bekannt
Heizung	Öl-Zentralheizung
Warmwasser	nicht bekannt

3.1.6 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	Für das Kellergeschoß unzureichend, EG und DG: gut
Ausstattungsstandard	einfach - mittel
Baumängel/Bauschäden	Feuchtigkeitsschäden, weitere nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung und Baumängel

3.2 Nebengebäude

Dreifach-Garage

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
- Hofbefestigung und Garten
- Kraftfahrzeugstellplätze

Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Grundstück und die äußere Ansicht weisen auf erhebliche Bauschäden hin. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:	Erdgeschoss rechts
Wohnfläche und Raumaufteilung:	76,45 m², 3 ½ ZKB

4.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	nicht besichtigt
Sanitäre Installation	nicht besichtigt

4.3 Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	nicht besichtigt
Innenwände/Decken	nicht besichtigt
Fenster	weiße Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Wärmedämm-Verglasung
Wohnungseingangstür	nicht besichtigt

4.4 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	in allen Räumen gut.
Ausstattungsstandard	einfach - mittel
Wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung

4.5 Baumängel/Bauschäden

Feuchtigkeitsschäden

4.6 Besonderheiten

Keine.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 154,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 67316 Carlsberg, Bergstraße 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts und dem Abstellraum Nr. 4 sowie den Sondernutzungsrechten an zwei Kraftfahrzeugstellplätzen zum Wertermittlungsstichtag 2. Dezember 2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Carlsberg	1715	1
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Carlsberg	154/8	1.301 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete 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. § 20 ImmoWertV 21). 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 (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). 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 objektspezifisch angepasste 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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.
Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.
Die 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. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.4 Bodenwertermittlung

Der **Bodenrichtwert** beträgt **145,00 €/m²** zum **Stichtag 1.1.24.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
Grundstücksfläche	=	600,00 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.12.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
Grundstücksfläche	=	1.301,00 m²

5.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**145,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.24	02.12.2024	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	145,00 €/m²	
Fläche (m²)	600,00	1.301,00	×	0,95	BW 1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	137,75 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**137,75 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**=**	**137,75 €/m²**	
Fläche	×	1.301,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=**	179.212,75 €	
	rd.	**179.213,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 insgesamt **179.213,00 €.**

BW 1: Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund des deutlich größeren Grundstücks.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

5.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 154,500/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	179.213,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	179.213,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 154,500/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	27.688,41 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 27.688,41 € **rd. 27.700,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2024 **27.700,00 €**..

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.
Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.
Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.
Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.
In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtig, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.5.3 Vergleichswert

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Teileigentum ermittelt. Im Landesgrundstücksmarktbericht ist für das Marktsegment 2 und ein Bodenwertniveau von 140 €/m² ein Vergleichsfaktor von 2.042 €/m² veröffentlicht. Alle anderen bewertungsrelevanten Kriterien stimmen zwischen Richtwertwohnung und Wertermittlungsobjekt so weit überein, dass eine Anpassung nicht erforderlich ist.

5.5.4 Vergleichswertermittlung

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.042,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.042,00 €/m²	
Wohnfläche	× 76,45 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 156.110,90 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 156.110,90 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 156.110,90€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 50.400,00 €	
Vergleichswert des Teileigentums	= 105.710,90 € **rd. 106.000,00 €**	

5.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-50.400,00 €
- Feuchtigkeitsschaden (30% des vorl. Vergleichswertes)	-46.830,00 €	
- Leerstand während der Sanierung (6 Monate)	-3.570,00 €	
Summe		-50.400,00 €

5.5.6 Vergleichswert

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 2.Dezember 2024 mit rd. **106.000,00 €** ermittelt.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **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 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 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.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

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 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.

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Es besteht daher das Risiko, dass die Wohnung unter der marktüblich erzielbaren Kaltmiete vermietet ist und nicht sofort um den Differenzbetrag erhöht werden kann. Dadurch werden für einen gewissen Zeitraum geringere Mieten erzielt, als in dieser Bewertung zunächst angenommen. Um dieses Risiko zu berücksichtigen, wird ein Abschlag von 10% des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes (9.468,26 €) vorgenommen.

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

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

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

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

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit** Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** (€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	Stellplatz		2,00	30,00	60,00	720,00
	Wohnung	76,45		7,00	535,15	6.421,80
Summe		76,45	2,00		595,15	7.141,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**7.141,80 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.703,53 €**
jährlicher Reinertrag	=	**5.438,27 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **1,80** % von **36.600,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	**747,90 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**4.690,37 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **1,80** % Liegenschaftszinssatz und n = **33** Jahren Restnutzungsdauer	×	**27,262**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**127.868,87 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**27.700,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**155.568,87 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**155.568,87 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**50.400,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**105.168,87 €**
	rd	**105.000,00 €**

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.
Aus Angeboten für die Neuvermietung ergibt sich eine Preisspanne von 6,00 - 9,00 €/m² aus der Sprengnetter-Marktdatenbank ergibt sich ein Wert von 7,37 €/m² (6,58 – 7,88 €/m²). Unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtags und allen weiteren wertrelevanten Merkmalen sowie dem Zustand der Wohnung erscheint ein Ansatz von 7,00 €/m² marktgerecht.

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 die in der ImmoWertV 21 , Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK) Wohnung

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.055,01
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	64,22
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.539,23 (ca. 24 % des Rohertrags)

Bewirtschaftungskosten (BWK) Stellplatz

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,90
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Betriebskosten	----	----	----
Summe			164,30 (ca. 23 % des Rohertrags)

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Liegenschaftszinssatz
Für das Marktsegment 2 (Carlsberg) wird im Landesgrundstücksmarktbericht bezogen auf die relative Restnutzungsdauer (62,5%) rund 2,70% angegeben.

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 Anlage 1 der ImmoWertV 2021 entnommen.

Restnutzungsdauer
Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der dem Gebäudealter (2024 – 1994 = 30 Jahre) ergibt sich die Restnutzungsdauer mit (80 Jahre – 30 Jahre =) 50 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Vgl. hierzu 5.5.6

5.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der Verkehrswert für den 154,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 67316 Carlsberg, Bergstraße 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss rechts und dem Abstellraum Nr. 4 sowie den Sondernutzungsrechten an zwei Kraftfahrzeugstellplätzen zum Wertermittlungsstichtag 2. Dezember 2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Carlsberg	1715	1
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Carlsberg	154/8	1.301 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 2.Dezember 2024 mit rd.

106.000,00 €
in Worten: einhundertsechstausend 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.

Neustadt, den 27. Dezember 2024

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Alexander Hörner M. Eng.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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 300.000,00 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.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

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

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

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

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Bände 1 – 4, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bände 5 – 16, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[4] Schmitz, Heinz; Krings Edgar; Dahlhaus Ulrich J.; Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Band 1, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2021

[5] Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach ³ 19 WEG – Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014

[6] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017

[7] Tillmann, Hans-Georg; Kleiber, Wolfgang; Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017

[8] Schulz, Joachim: Architektur der Bauschäden – Schadensursache – Gutachterliche Einstufung – Beseitigung – Vorbeugung, 1. Auflage, Friedr. Vieweg & Sohn Verlag – GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2006

[9] Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea; Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015

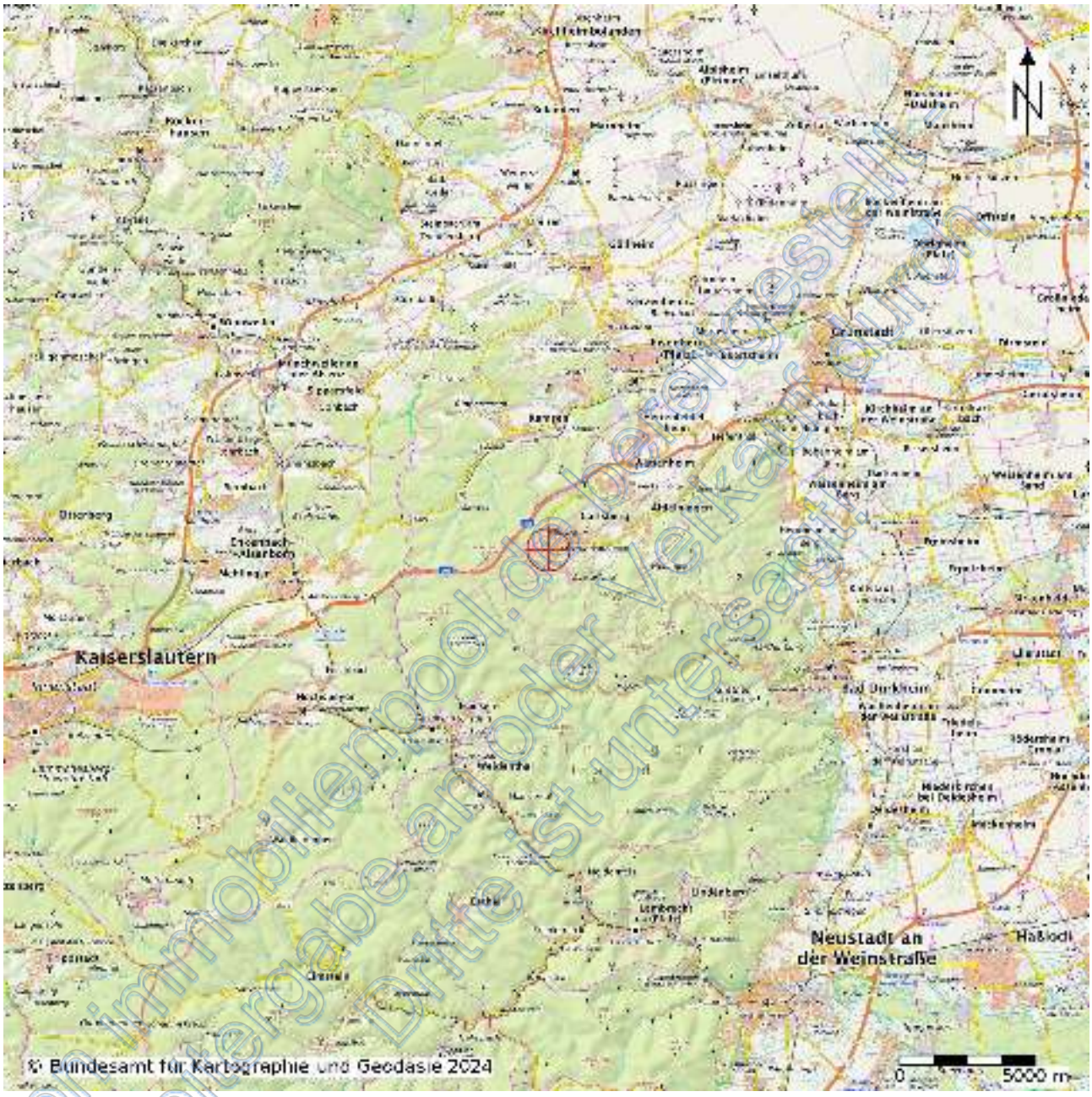
7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand November 2017) erstellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

8 Karten

8.1 Übersichtskarte



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

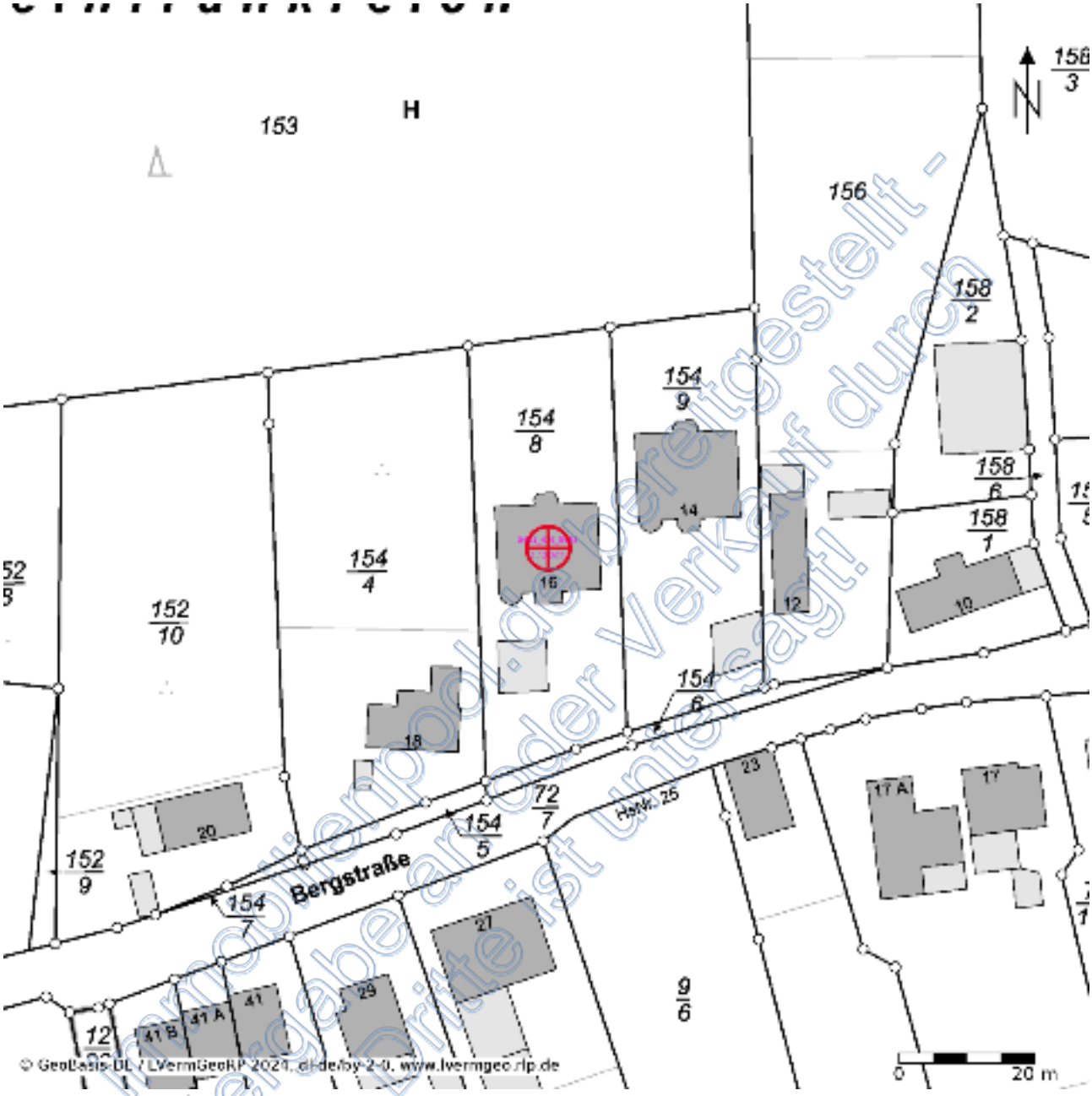
Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20241221-99787-173100

8.2 Detailkarte

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20241221-99787-173100

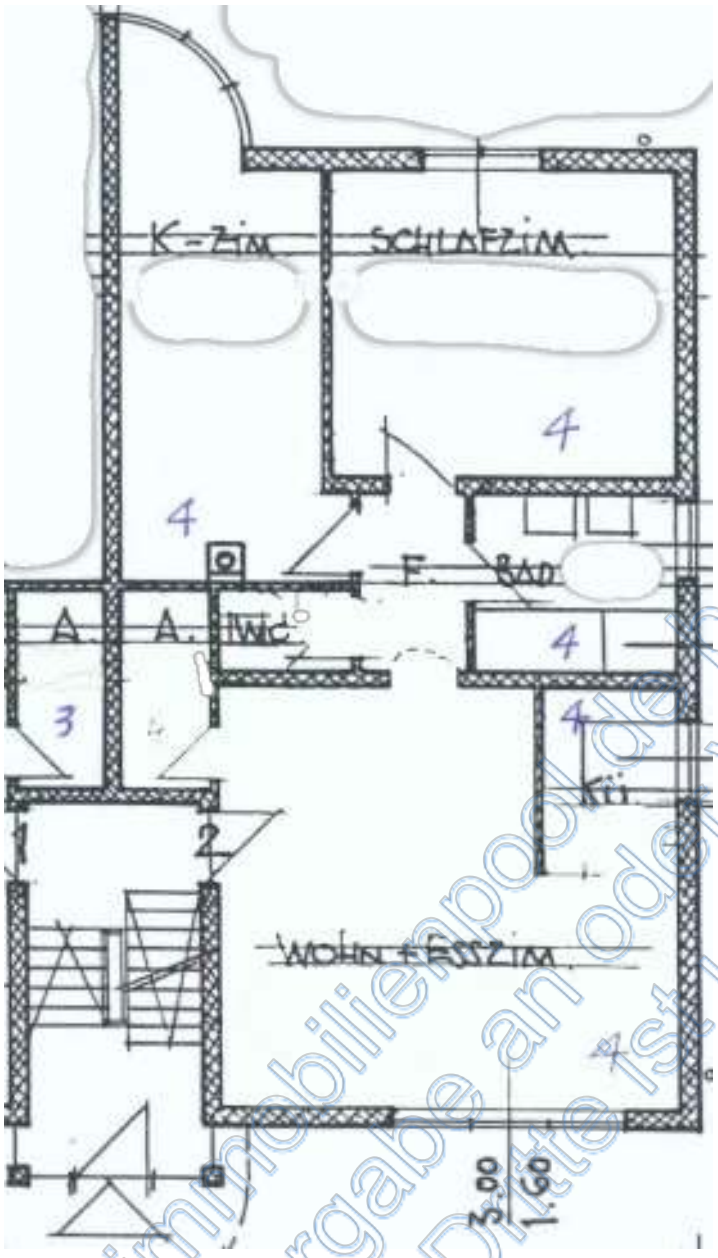
8.3 Liegenschaftskarte



Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Lizenziert bei Sprengnetter unter Transaktionsnummer: 20241221-99787-173100

9 Grundriss



Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

10 Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche

[X] nach § 10 WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)[1] [ ] nach DIN 283 Blatt 2 (Ausgabe Februar 1962)[3]

[X] nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)[2] [ ] nach DIN 277 (Ausgabe Februar 2005)[4]

für Eigentumswohnung Nr. 4 (EG rechts) — Gebäude — 67316 Carlsberg — PLZ/Ort — Bergstraße 16 — Straße/Hausnummer

Die Berechnung erfolgt aus: [X] Fertigmaßen [X] Rohbaumaßen [ ] Fertig- und Rohbaumaßen

Berechnungsgrundlage: [ ] örtliches Aufmaß [X] Bauzeichnungen

Geschoß	Raum-Nr.	Raumbezeichnung[1] (Besonderheiten)	(+/-)	Faktor[2]	Länge (m)	Putzabzug[2] (Länge) (m)	Breite (m)	Putzabzug[2] (Breite) (m)	GFR[4] (m²)	f_{WMR}[2]	aGFR WMR[2] (m²)	f_{WMR}[2]	$aGFR_{WMR}$[2] (m²)
EG	1	Wohn/Esszimmer			5,560	0,020	5,830	0,020	32,19	1,00	32,19	1,00	32,19
EG		Abzug Küche			2,300	0,600	1,820	0,000	-4,19	1,00	-4,19	1,00	-4,19
EG	2	Küche			2,360	0,020	1,700	0,020	3,83	1,00	3,83	1,00	3,83
EG	3	Abstellraum			2,350	0,020	1,650	0,020	2,40	1,00	2,40	1,00	2,40
EG	4	WC			1,000	0,020	1,600	0,020	1,55	1,00	1,55	1,00	1,55
EG	5	Flur			2,260	0,020	1,300	0,020	2,87	1,00	2,87	1,00	2,87
EG	6	Bad			2,260	0,020	2,450	0,020	5,44	1,00	5,44	1,00	5,44
EG	7	Schlafzimmer			3,850	0,020	4,450	0,020	16,97	1,00	16,97	1,00	16,97
EG	9	Kinderzimmer			5,550	0,020	2,550	0,020	12,98	1,00	12,98	1,00	12,98
EG		Viertelkreis			1,500	0,000	1,500	0,000	1,77	1,00	1,77	1,00	1,77
EG		vor Tür			1,100	0,002	0,400	0,020	0,42	1,00	0,42	1,00	0,42
EG		zum Viertelkreis			0,300	0,000	1,500	0,000	0,45	1,00	0,45	1,00	0,45
EG		Abzug Kamin			0,500	0,000	0,450	0,000	-0,23	1,00	-0,23	1,00	-0,23
Summe nach WoFlV (1) bzw. WMR (2) anrechenbaren Grundflächen (ohne Außenflächen) gesamt									76,45	(1)	76,45	(1)	76,45

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

11 Fotos

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!