

## 5 ANHANG

### 5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Lageplan
- 5.3 Auszug aus der Teilungserklärung
- 5.4 Grundriss Kellergeschoss
- 5.5 Grundriss Erdgeschoss
- 5.6 Gebäudeschnitt
- 5.7 Wohnflächenberechnung
- 5.8 Bebauungsplan
- 5.9 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- 5.10 Rechtsgrundlagen
- 5.11 Grundlagen der Gebäudebeschreibung

## 5.2 Lageplan



**Abb. 4:** Lageplan (ohne Maßstab); Detail: Welfenstraße 5; Quelle: Bauakte/Unterlagen der Schuldnerin; Roteintragung durch den SV

### 5.3 Auszug aus der Teilungserklärung

1.) Auf dem vorgenannten Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus im Bau, das in eine Wohneinheit und ein Büro unterteilt werden soll.

Unter Bezugnahme auf den hier als Anlage 2 beigegefügt, von der Baubehörde mit Unterschrift und Siegel versehenen Aufteilungsplan, der den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und von ihnen genehmigt wurde und auf den hiermit verwiesen wird, wird das Eigentum an dem bezeichneten Grundbesitz gemäß § 8 WEG in zwei Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. Gewerberäumen und weitere nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen verbunden ist.

Die Teilung erfolgt

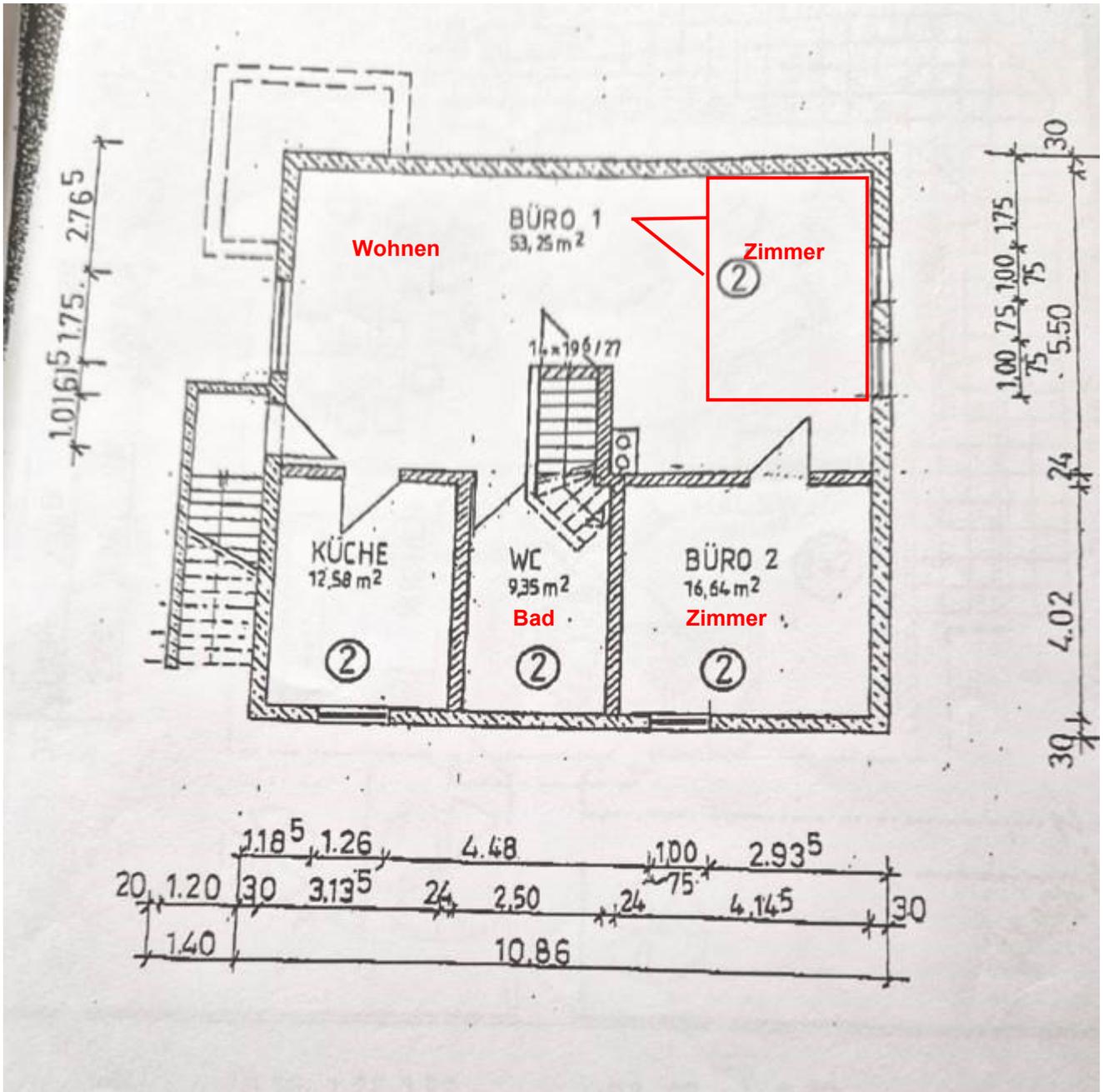
- a) in einen Miteigentumsanteil zu 625,07/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen, nebst Balkon;
- b) in einen Miteigentumsanteil zu 374,93/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen.

Die Miteigentumsanteile wurden nach Angaben der Beteiligten nach dem Verhältnis der Wohnflächen beider Sondereigentumsrechte ermittelt.

- 2.) Für das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümereigentümer untereinander gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt wird.
- 3.) Die Betriebs- und Verbrauchskosten werden nach Miteigentumsanteilen umgelegt, sofern keine getrennte Veranlagung erfolgt und keine Verbrauchsmeßgeräte vorhanden sind. Sind Verbrauchsmeßgeräte vorhanden, werden die Kosten anteilig entsprechend dem Verbrauch umgelegt.

**Abb. 5:** Auszug aus der Teilungserklärung, Seite 3, II. Aufteilung; Detail: Welfenstraße 5; Quelle: Teilungserklärung (UR.NR. 150 Ro/2003) vom 07. August 2003/Unterlagen der Schuldnerin; Roteintragung durch den SV

**5.4 Grundriss Keller**



**Abb. 6:** Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab); Räume Nr. 2 Quelle: Teilungserklärung / Objektunterlagen der Schuldnerin; grob schematische Roteintragungen (Nutzungsbezeichnungen zum Zeitpunkt des Ortstermins) durch den SV

5.5 Grundriss Erdgeschoss

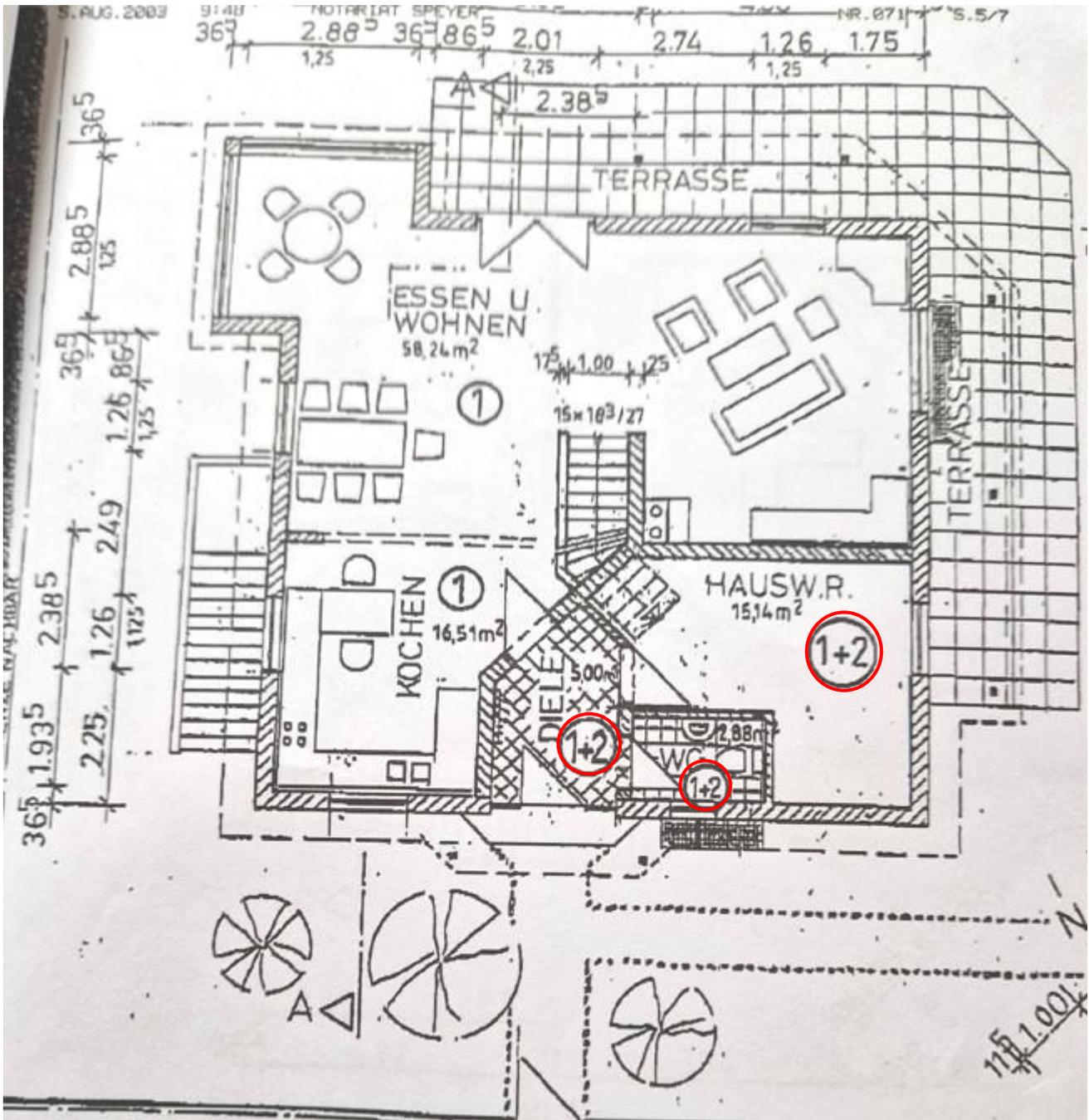


Abb. 7: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Räume Nr. 1 + 2 (Gemeinschaftsfläche); Quelle: Teilungserklärung / Objektunterlagen der Schuldnerin; Roteintragungen durch den SV

5.6 Gebäudeschnitt

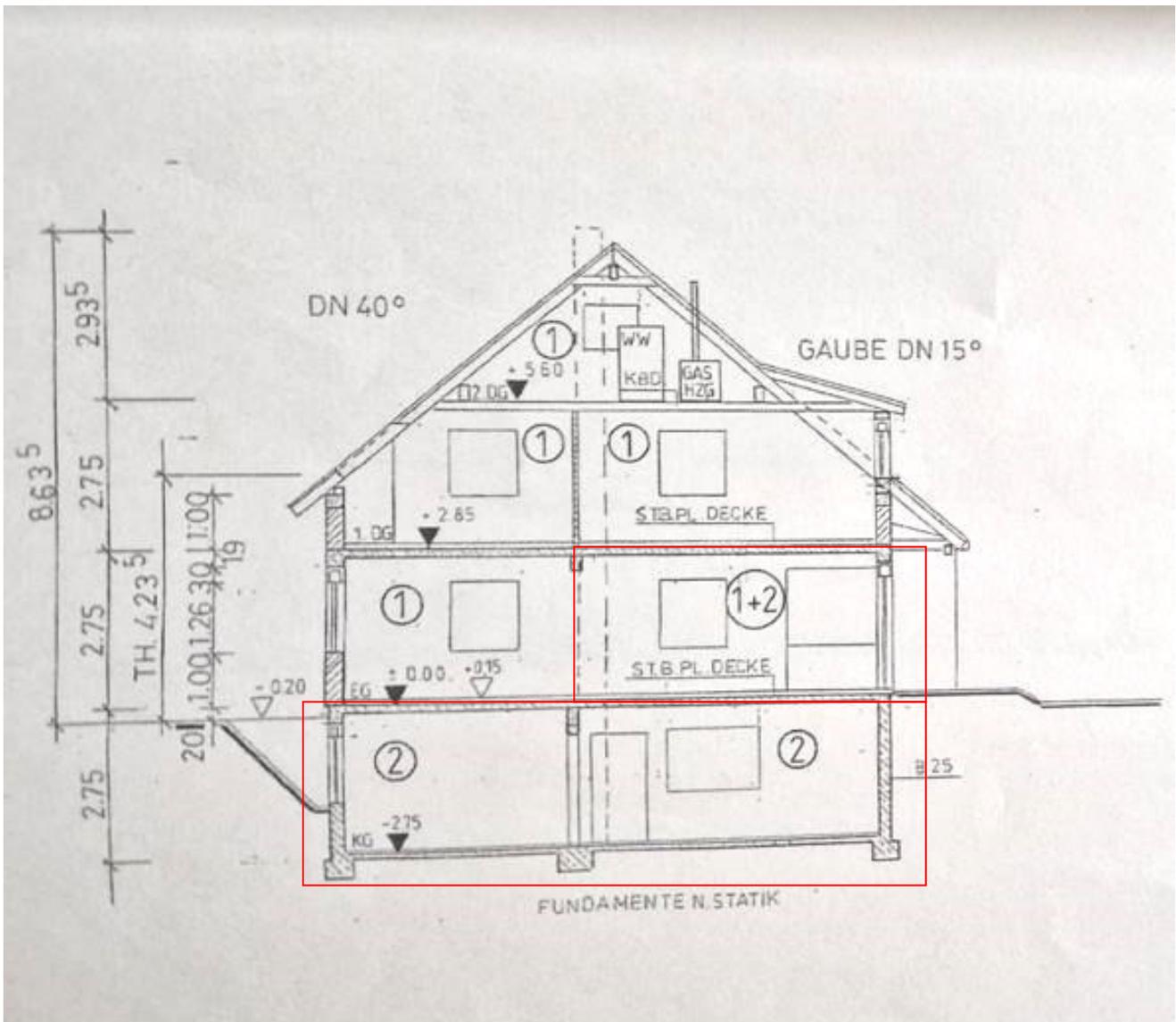


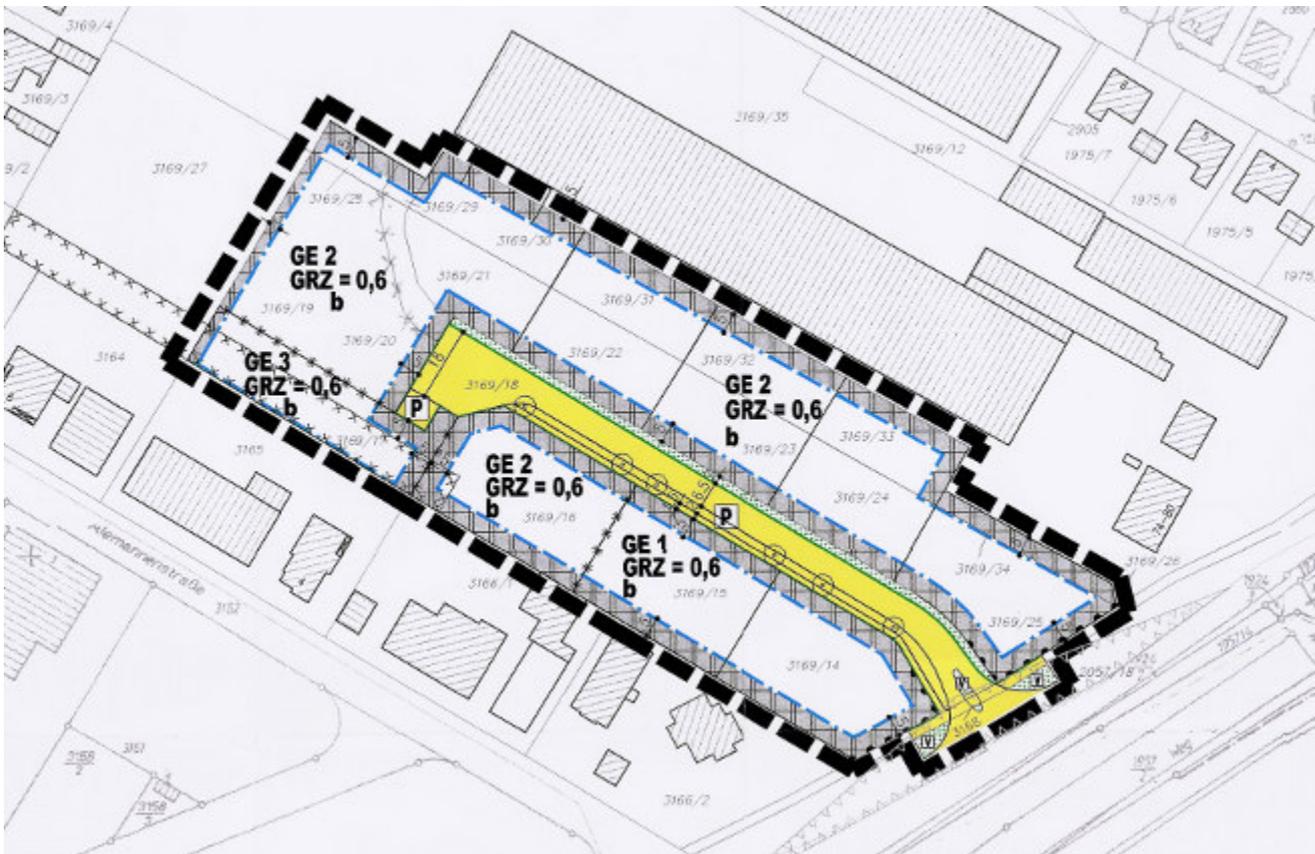
Abb. 8: Gebäudeschnitt (ohne Maßstab); Quelle: Teilungserklärung / Objektunterlagen der Schuldnerin; Roteintragungen durch den SV

**5.7 Wohnfläche**

<b>I. Berechnung der Wohnfläche</b>		
<b>Kellergeschoss/WEH 2</b>		
Küche	: 4,02x4,14	= 12,58qm
WC	: 4,02x2,50-1,40x0,50	= 9,35qm
Büro 1	: 10,26x5,50-1,41x2,00-0,45x0,80	= 53,25qm
Büro 2	: 4,02x4,14	= 16,64qm
Summe WFL/KG/WEH 2		= 91,82qm
<b>Erdgeschoss/WEH 1</b>		
Kochen	: 4,26x3,13x2,86+0,69/2x1,18	= 16,51qm
Wohnen/Essen:	10,26x5,50+2,88x1,25+1,63x1,26-1,50x1,20	= 58,24qm
Summe WFL/EG/WEH 1		= 74,75qm
<b>Erdgeschoss/WEH 1+2/Gemeinschaftsfläche</b>		
Diele	: 2,01x1,77+0,62x0,76+1,38x1,38/2+0,62x0,62/2	= 5,00qm
WC	: 2,26x1,28	= 2,88qm
Hausw.R.	: 4,63x4,08-2,36x1,39-1,00x1,00/2	= 15,14qm
Summe WFL/EG/WEH 1+2Gemeinsch.fl.		= 23,02qm
<b>1.Dachgeschoss/WEH 1</b>		
Bad	: 3,00 4,30+0,50x5,50+1,60x1,00	= 17,25qm
Büro	: 5,94x1,25/2+3,69x1,25/2+5,94x9,76-2,25x2,25/2- 3,50x1,20	= 40,64qm
Schlafen	: 2,80x4,30+1,00x1,25+0,50x3,00	= 14,79qm
Ankl.	: 1,80x4,30	= 7,74qm
Summe WFL/1.DG/WEH 1		= 80,42 qm
Summe WFL/EG+OG/WEH 1		=155,17qm
abzügl. 3% Putz		=150,51qm
Summe WFL/KG/WEH 2		= 91,82qm
abazügl. 3 % Putz		= 89,07 qm
Summe WFL/Gemeinschaftsfl./EG/WEH 1+2		= 23,02qm
abzügl. 3% Putz		= 22,32qm
Summe WFL/KG/EG+OG/WEH 1+2		=244,82qm
abzügl. 3% Putz		=237,47qm

**Abb. 9:** Wohnflächenberechnung; Quelle: Teilungserklärung / Objektunterlagen der Schuldnerin; Roteintragungen durch den SV

## 5.8 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd - Änderung IV“



### LEGENDE

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1–7) BauGB)

##### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)



Gewerbegebiet

##### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

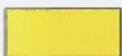
GRZ Grundflächenzahl maximal, im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche

##### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

— — — — — Baugrenze

b besondere Bauweise, vgl. textliche Festsetzungen

##### 4. Verkehrsflächen (§ 9 (11) BauGB)



Straßenverkehrsflächen

— — — — — Strassenbegrenzungslinie



öffentliche Parkflächen

• • • • • Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Abb. 10:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd - Änderung IV“; Quelle: Verbandsgemeinde Rhein-  
aun; <https://komserv4gdi.service24.rlp.de/BPlan2/07338021Otterstadt/pdf/BPlan>.

## 5.9 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:	Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.
Wohnungseigentum:	Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).
Teileigentum:	Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).
Gemeinschaftliches Eigentum:	Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.
Sondereigentum:	Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.
Sondernutzungsrecht:	Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

## 5.10 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohr-Fraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

## 5.11 Rechtsgrundlagen

- BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung n. F. - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - in der am 07.07.2023 geltenden Fassung, geändert durch Artikel 2 G.v.03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176
- LBauO:** Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24. Nov. 1998. Das Vierte Landesgesetz zur Änderung der LBauO Rheinland-Pfalz ist am 7.12.2022 in Kraft getreten.
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
- BewG:** Bewertungs-Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096)
- ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021
- SW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)
- EW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)
- VW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)
- BRW-RL:** Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12.2022; (BGBl. I S.2606)

### Zur Wertermittlung herangezogene Literatur und Quellen u.a.:

**Kleiber, W., Dr. Fischer, R., Dr. Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. vollständig überarbeitete Auflage 2023. Reguvis Fachmedien GmbH. Köln 2023

**Rössler, R. u.a.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung; 8. aktualisierte Auflage; München 2004; Luchterhand

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz (Hrsg.):** Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023. Berichtszeitraum 01.01.2021 - 31.12.2022. Koblenz 2023