

Kein Original
Gutachten!

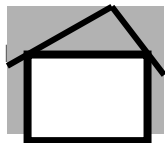
**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Dipl.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige

Telefon: 02642 901921
Telefax: 02642 901923
E-Mail: vonJasienicki@t-online.de



für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken/ Ermittlung von Mieten und Pachten
Immobilienbewerterin geprüft durch
das Wertermittlungsforum Sinzig

Postbank Köln

IBAN DE44370100500498712508
BIC PBNKDEFFXXX

Dipl.-Ing. Anne- Kristin von Jasienicki Hündelsgasse 3a-5 53424 Remagen

Steuer-Nr.: 01/222/2510/9

Wertgutachten

Ausfertigungen:
3-fach in Papierform
1-fach auf CD ROM
Datum: 20.10.2023
Mein Zeichen: VJ-L 6 K 08 23

Aktenzeichen 6 K 08/ 23

Bewertungsobjekt: Teileigentum, Gebäude, u.a. mit einem Teil einer
ehemaligen Gaststätte im Erdgeschoss, vgl. Kapitel 1.3 und 2.4

Adresse: Arienheller 19
56598 Rheinbrohl

Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein

Tag der Ortsbesichtigung: 04.08.2023

Wertermittlungstichtag: 04.08.2023

Qualitätstichtag: 04.08.2023

Der unbelastete Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde zum Wertermittlungstichtag mit einem
Wert von

62 000 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – ehemalige Gaststube mit Lagerräumlichkeiten und WC- Anlagen	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten (gemäß Bauzeichnungen)	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude	16
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	16
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	16
3.4	Außenanlagen	16
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	16
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet	16
3.4.3	Außenanlagen fremden Wohnungseigentum zugeordnet	16
3.5	Sondereigentum an dem zweigeschossigen nordwestlich gelegenen Haus	16
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	16
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	18
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	19

4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.1.1	Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück	20
4.1.2	wirtschaftliche Folgenutzung.....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	20
4.2.2	Anwendbare Verfahren	20
4.2.3	Verfahrenswahl	21
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.3.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	25
4.3.2	Erläuterungen.....	25
4.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	25
4.4	Ertragswertermittlung	25
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	25
4.4.2	Ertragswertermittlung	25
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	28
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	29
4.5	Sachwertermittlung	31
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	33
4.5.3	Sachwertberechnung	33
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	36
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	42
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	43
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	43
4.7	Verkehrswert.....	43
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	46
5.3	Verwendete fachspezifische Software	47
6	Verzeichnis der Anlagen	48

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Teileigentum, Gebäude u.a. mit einem Teil einer ehemaligen Gaststätte im Erdgeschoss

Miteigentumsanteil 1/3 (ein Drittel) an Grundstück Geb.-u. Freifl., Arienheller 13 u. 13a Rheinbrohl Flur 44, Flurstück 63/3 verbunden mit den Sondereigentum an dem Haus (Haus Nr. 1) und den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Bl.6126, 6127). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 19. Januar 1989, übertragen aus Bl. 4133, eingetragen am 02.März 1989.

Anm.: Im Grundbuch sind die Hausnummern: Arienheller 13 und 13a dokumentiert. Es handelt sich um die Hausnummern: Arienheller 19 und 21.

Objektadresse: Arienheller 19
56598 Rheinbrohl

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rheinbrohl, Blatt 6126, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Rheinbrohl, Flur 44, Flurstück 63/3 (524 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag: Gemäß Schreiben des Amtsgerichts vom 13.06.2023, soll durch ein schriftliches Gutachten der Wert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.

Wertermittlungstichtag: 04.08.2023

Qualitätsstichtag: 04.08.2023

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 04.08.2023 wurden die Prozessparteien durch Einwurf Schreiben vom 29.06.2023 fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt.
Einschränkungen ergaben sich durch die Möblierung, Einbauten und gelagerte Gegenstände.

Teilnehmer am Ortstermin: Die Teilnehmer am Ortstermin werden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt
Eigentümer. Der Eigentümer wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.06.2023;
- Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 03.07.2023;
- Auskünfte der Verbandsgemeinde Bad Hönningen: Bauunterlagen, u.a. Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- mündliche Angaben zu der „Miethöhe“ des Obergeschosses
- Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Westertal-Taunus;
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis;
- Auskünfte der Kreisverwaltung Neuwied;
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord über Altlasten;
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung ergänzt durch Internetrecherche und weitere Mietpreisdokumentationen;
- Sonstige Auskünfte, Unterlagen/Dokumente und Informationen der beteiligten Personen;

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Abweichungen zu der Teilungserklärung Ur Nr. 185 für 1989 und Ur. Nr.173 für 2001B:

In Abweichung zu der Teilungserklärung wird das Obergeschoss derzeit als Wohnung vermietet. Eine rechtliche Beurteilung des Mietverhältnisses ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Schuldrechtliche Vereinbarungen:

Es bestehen schuldrechtliche Vereinbarungen hinsichtlich der Nutzung des Teileigentums im Erdgeschoss als Gaststube mit einer WC- Anlage (vgl. Ur. Nr.173 für 2001 B Pkt.5 und Pkt.6). Ein Zugang vom Hof oder Garten des Flurstücks 63/3 in das Teileigentum ist durch eine schuldrechtliche Vereinbarung ausgeschlossen. Auf Grundlage der schuldrechtlichen Vereinbarungen ist eine Baugenehmigung erteilt worden. Gemäß Bauunterlagen ist ein Notausgang zu der Straße Arienheller zu erstellen, vgl. Kapitel 2.5.3. Eine dingliche Sicherung der schuldrechtlichen Vereinbarung liegt nicht vor.

Anm.: Eine rechtliche Beurteilung der schuldrechtlichen Vereinbarung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In der Bewertung werden Umbaumaßnahmen, u.a. das Schließen der Wanddurchbrüche zu dem Nachbargrundstück 74/10, das Erstellen eines Hauseingangs zur Wiederherstellung eines Teileigentums berücksichtigt.

Abgeschlossenheit:

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Teileigentum konnte nicht recherchiert werden.
Anm.: Das Teileigentum ist durch eine Änderung der Teilungserklärung aus Wohnungseigentum entstanden. Laut Ur. 173 für 2001 B (Änderungsvertrag) sind das Wohnungseigentum und die nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten abgeschlossen. Am Ortstermin war ein Zugang in das Teileigentum nur über die Gaststube des Nachbargrundstücks möglich. In der Bewertung ist das Herstellen eines für ein Teileigentum erforderlichen separaten Zugangs über das gemeinschaftliche Eigentum berücksichtigt.

Instandhaltungsrücklage:

Eine Instandhaltungsrücklage konnte nicht recherchiert werden.

Zubehör:

Am Tag der Ortsbesichtigung war der Gastraum im Erdgeschoss des Teileigentums möbliert. Die Einrichtungsgegenstände der ehemaligen Gaststätte sind nicht Bestandteil der Bewertung.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Neuwied
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Bad Hönningen ca. 6.000 Einwohner am 31. Dezember 2021 Rheinbrohl ca. 4.000 Einwohner am 31. Dezember 2021
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuwied Koblenz Bonn Köln <u>Bundestraßen:</u> B42 Richtung Königswinter und Neuwied Mit Rheinfähre in Bad Hönningen auf die B9 Richtung Bonn und Koblenz <u>Autobahnzufahrt:</u> nicht in unmittelbarer Nähe A 48 über B 42 in Richtung Koblenz A 59 über B 42 in Richtung Bonn/Köln Bahnhof in der Nähe Rheinbrohl oder Bad Hönningen Flughafen Köln/Bonn (über B42 und A59)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum Bad Hönningen beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Rheinbrohl und Linz vorhanden Grundschule und Realschule Plus in Rheinbrohl vorhanden öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle), in Rheinbrohl vorhanden einfache Wohnlage; einfache Geschäftslage
---------------------	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; gegenüber dem Bewertungsobjekt befindet sich ein Seniorenheim; überwiegend offene, zwei bis viergeschossige Bauweise
---	--

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: starke Hanglage
von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 24 m;

mittlere Tiefe:
ca. 22 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 524 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Parkstreifen nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom (oberirdische Stromeinführung), Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Sattelitenschüssel;
Anm.:
Der Gewölbekeller war am Ortstermin nicht zugänglich. Die Anschlüsse an die Versorgungsleitungen und die Abwasserbeseitigung konnten nicht überprüft werden.
Das Bewertungsobjekt besitzt gemäß Bauunterlagen einen Gasanschluss, einen Wasseranschluss und einen Anschluss an bestehende Leitungen, als Grundstücksentwässerung.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung; am Ortstermin zwei Wanddurchbrüche an der Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 74/4 und Flurstück 63/3;

eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.06.2023 ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartiert. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie und Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit

umweltgefährdeten Stoffen umgegangen wird) liegt für den Bereich bisher nicht vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.05.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Rheinbrohl, Blatt 6126 mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Veräußerungspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Abweichungen zu der Teilungserklärung Ur Nr. 185 für 1989 und Ur. Nr.173 für 2001B:

In Abweichung zu der Teilungserklärung wird das Obergeschoss derzeit als Wohnung vermietet. Eine rechtliche Beurteilung des Mietverhältnisses ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Definition Teileigentum:

Nach § 1 Abs. III des Wohneigentumsgesetzes (WEG) handelt es sich beim Teileigentum um das Sondereigentum an **nicht zu Wohnzwecken** dienenden Teilen eines Gebäudes. In Verbindung damit steht ein Miteigentumsanteil an gemeinschaftlichem Eigentum.

Schuldrechtliche Vereinbarungen:

Es bestehen schuldrechtliche Vereinbarungen hinsichtlich der Nutzung des Teileigentums im Erdgeschoss als Gaststube mit einer WC- Anlage (vgl. Ur. Nr.173 für 2001 B Pkt.5 und Pkt.6). Ein Zugang vom Hof oder Garten des Flurstücks 63/3 in das Teileigentum ist durch eine schuldrechtliche Vereinbarung ausgeschlossen. Auf Grundlage der schuldrechtlichen Vereinbarungen ist eine Baugenehmigung erteilt worden. Das Teileigentum wird über die Gaststube des Nachbargrundstücks erschlossen. Gemäß Bauunterlagen ist ein Notausgang zu der Straße Arienheller zu erstellen, vgl. Kapitel 2.5.3.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.08.2023 vor.

In dem Baulastenverzeichnis ist folgende Eintragung dokumentiert:

Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 63/3 und 74/10 in Flur 44 der Gemarkung Rheinbrohl verpflichten sich dazu, dass die genannten Flurstücke für die Dauer der Bebauung als Grundstückseinheit zusammengefasst bleiben.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist in dem nachrichtlichen Verzeichnis des Kreises Neuwied nicht in die Liste der Baudenkmäler eingetragen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) 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.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde u.a. 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 wurde abschließend nicht geprüft.

Anmerkungen:

Auf Grundlage der schuldrechtlichen Vereinbarungen liegt für eine Baumaßnahme: „Erweiterung und Umbau der bestehenden Gaststätte“ eine Baugenehmigung vor. Die Gaststätte befindet sich auf dem Nachbarflurstück 74/10. In der Bewertung werden Umbaumaßnahmen, u.a. das Schließen der Wanddurchbrüche zu dem Nachbargrundstück 74/10, das Erstellen eines Hauseingangs zur Wiederherstellung eines Teileigentums berücksichtigt, vgl. Kapitel 1.3.

Auffälligkeiten:

Der Notausgang der ehemaligen Gaststube ist als eine zu vergrößernde Fensteröffnung in der Baugenehmigung dokumentiert.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Nach Angaben der Verbandsgemeinde sind derzeit keine Straßenausbaubeiträge oder Erschließungsbeiträge für das Bewertungsobjekt offen. Die Ortsgemeinde Rheinbrohl hat das Beitragsrecht seit 2017 auf wiederkehrende Straßenausbaubeiträge umgestellt, so dass die betreffenden Grundstücke zukünftig zu wiederkehrenden Beiträgen herangezogen werden können. Das Objekt befindet sich in der Abrechnungseinheit II, „Arieheller“. Seit Einführung des wiederkehrenden Beitrags und auch im Jahr 2022 wurden keine beitragspflichtigen Maßnahmen in der genannten Abrechnungseinheit durchgeführt, so dass in diesem Jahr keine Beiträge erhoben werden. Für das Jahr 2023 sind nach diesseitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Ausbaumaßnahmen geplant, so dass auch in 2024 voraussichtlich keine Beiträge anfallen werden.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Gebäude, einem Wohngebäude und einem Nebengebäude bebaut. Das Teileigentum befindet sich in dem Gebäude, das über das Nachbargrundstück der ehemaligen Gaststätte erschlossen wird. In dem Erdgeschoss befindet sich ein Teil einer ehemaligen Gaststube. In dem Obergeschoss des Teileigentums befindet sich eine Wohnung, die vermietet ist. Der Name des Mieters wird dem Gericht in einem gesonderten Schreiben genannt.

In der Bewertung werden Umbaumaßnahmen das Schließen der Wanddurchbrüche zur Wiederherstellung der Abgeschlossenheit des Teileigentums berücksichtigt. Zusätzlich ist in der Bewertung das Herstellen eines für ein Teileigentum erforderlichen separaten Zugangs über das gemeinschaftliche Eigentum berücksichtigt. Eine rechtliche Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Die nachfolgenden Gebäudebeschreibungen basieren auf den vorliegenden Unterlagen, Aktenstudium, Recherchen bei Behörden und ggf. Angaben am Ortstermin.

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadensgutachten handelt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und /oder Bauschäden und Kontaminierungen i.A. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten. Mängel und Schäden sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen, sie haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswerts.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren. Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden diese augenscheinlichen, d.h. offensichtlich erkennbaren Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und / oder Baumängel, sowie deren Wertminderungen auf den Verkehrswert- sofern vorhanden- nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Für Bereiche, wo keine offensichtlichen Bauschäden und / oder Mängel, Kontaminierungen ersichtlich sind, wird aufgrund der o.g. Ausführungen für die Mängelfreiheit des Objekts von der Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

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.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch Wandverkleidung oder lagerndes Material verstellt), die von der Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge, Pilze) - insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen. Dies gilt insbesondere auch für Baumaterialien, die in der Bauzeit des Objektes noch als unbedenklich galten, inzwischen aber als gesundheitsgefährdend eingestuft wurden (z. B. Asbest, PCP, Formaldehyd).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (z. B. Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Eine Untersuchung der Energiebilanz des Gebäudes wurde nicht durchgeführt. Im Bedarfsfall ist ein Energieausweis nach Energieeinsparverordnung einzuholen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden nur augenscheinlich beurteilt werden, bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden. Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition empfohlen, ggf. eine weitergehende Untersuchung von eventuellen Bauschäden durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben.

Am Ortstermin waren der Gewölbekeller und der Dachboden des Teileigentums nicht zugänglich.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – ehemalige Gaststube mit Lagerräumlichkeiten und WC- Anlagen

Vorbemerkung: Am Ortstermin waren die Lagerräumlichkeiten in dem Obergeschoss als Wohnung umgebaut und vermietet, vgl. Kapitel 1.3.

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Das Bewertungsobjekt besteht aus mehreren Gebäudeteilen: <ul style="list-style-type: none">▪ einem zweigeschossigen Fachwerkgebäude▪ einem eingeschossigen Anbau <p>Das Bewertungsobjekt ist mit einem Gewölbekeller (nach vorliegenden Angaben) unterkellert. Das Bewertungsobjekt ist einseitig angebaut.</p>
Baujahr:	vermutlich vor 1900 (Fachwerkgebäude) 2001 Umbau und Erweiterung der bestehenden Gaststätte (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierung:	<u>vor 15 Jahren:</u> 2001 Umbau und Erweiterung des Bauernstübchens <u>in den letzten 15 Jahren:</u> 2014 Gaszentralheizung (Jahr der Errichtung)
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis konnte nicht recherchiert werden.
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) hat der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung und wird somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen, Nordostseite: Fachwerkfassade im OG sichtbar

3.2.2 Nutzungseinheiten (gemäß Bauzeichnungen)

Teileigentum 1 (Bewertungsobjekt)

Kellergeschoss:

Gewölbekeller

Erdgeschoss:

(Am Ortstermin von dem Nachbargebäude aus zu erreichen):

- ehemaliger Gastraum (Bauernstübchen) mit Treppe in das Obergeschoss
- WC- Damen
- WC -Herren

Obergeschoss:

Anm.: Am Ortstermin befand sich im Obergeschoss eine Wohnung.

Geschosstreppe (im ehemaligen Gastraum) mit Zugang in einen

- Flur mit Zugang in
 - ein Duschbad,
 - einen als Wohnküche ausgebauten Lagerraum 1 mit Durchgang in einen
 - als Schlafzimmer genutzten Lagerraum 2

Dachgeschoss:

Dachboden Anm.: Der Dachboden war am Ortstermin nicht zugänglich.

Wohnungseigentum 2

Es handelt sich um ein separates Gebäude mit der Adresse: Arienheller 21 (nicht Bestandteil der Bewertung)

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

Konstruktionsart: teilweise Fachwerk, teilweise massiv

Fundamente: nicht recherchierbar

Keller: Gewölbekeller

Umfassungswände: teilweise Fachwerk, teilweise massiv,

Innenwände: Holzrahmenkonstruktion

Geschossdecken: Decke über Kellergeschoss:
Gewölbedecke

Decke über Erdgeschoss:
Holzbalkendecke
Unterseite verputzt

Treppen: Geschosstreppe:
Holzkonstruktion

Der Zugang in den Gewölbekeller war am Ortstermin nicht zugänglich.

Hauseingang(sbereich): Ein separater Hauseingang war am Ortstermin nicht vorhanden. Der Zugang erfolgt über die ehemalige Gaststätte des Nachbargebäudes.

Dach: Dachkonstruktion:
Holzkonstruktion

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach: Haupthaus
Pultdach: WC- Anlagen

Dacheindeckung:
Dachpfannen,
Bitumendachbahnen (Anbau); WC- Anlagen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Arieheller 19; Gaszentralheizung: Jahr der Errichtung 2014; Nennwertleistung 7- 11 kW; Abgasverlust 8 %; Nach Angaben des Schornsteinfegers sind keine Mängel festgestellt worden.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftung in innenliegenden Räumen in dem Duschbad im Obergeschoss

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

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Bauschadensbeurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Dies ist Aufgabe eines Bauschadenssachverständigen. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteeinfluss berücksichtigt. Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten zu überarbeiten (vgl. Vorbemerkungen Kapitel 3.1). Hinweis: Allgemein übliche Abnutzungserscheinungen sind im Rahmen der Alterswertminderung in der Berechnung berücksichtigt. Auffälligkeiten, u.a.

Feuchtigkeitsschäden:

Auf der Südwestfassade sind Verfärbungen zu erkennen, die auf das Eindringen von Feuchtigkeit hinweisen können, vgl. Anlage 5, Bild 2.

Darüber hinaus im Auftragschreiben abgefragter Themenbereich:

Am Ortstermin konnte kein Hausschwamm recherchiert werden. Anm.: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung des Dachbodens und Gewölbekellers können in diesen Gebäudeteilen keine Aussagen zu Hausschwamm getroffen werden.

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Raumhöhen, Wärmeschutz, Schallschutz baujahresbedingt

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht ein geringfügiger und allgemeiner Unterhaltungsstau

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

nicht vorh.

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

nicht vorh.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Vor dem Gebäude des Flurstücks 63/3 befindet sich straßenseitig ein asphaltierter Bereich.

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet

keine

3.4.3 Außenanlagen fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Die Außenanlagen (die Wegebefestigung, die Hofbefestigung, die Einfriedungen (Mauer, Zaun, Hecken) des Hofes und des Gartens sind am Ortstermin auf der Grundlage einer schuldrechtlichen Vereinbarung dem Wohnungseigentum 2 zugeordnet. Eine rechtliche Beurteilung der schuldrechtlichen Vereinbarung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten, vgl. Kapitel 1.3.

3.5 Sondereigentum an dem zweigeschossigen nordwestlich gelegenen Haus

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Sondereigentum:

Das Sondereigentum besteht an dem

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Obergeschoss und
- Dachgeschoss

des nordwestlich gelegenen Hauses (Arienheller Nr. 19) des Flurstücks 63/3.

Nutzfläche:

Die Nutzfläche beträgt ca. 95 qm

Raumaufteilung/Orientierung: ein ehemaliger Gastraum (EG), Flur (EG), WC- Damen (EG), WC- Herren (EG); zwei Abstellräume (OG), ein Duschbad (OG), Flur (OG); Anm.: Es gibt keinen Zugang von dem ehemaligen Gastraum in die WC- Anlage. Der Zugang erfolgt über das Nachbarflurstück (Flurstück 74/10).

Das Sondereigentum ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- ehemaliger Gastraum (EG) rd. 40 m² straßenseitig gelegen;
- Flur (EG) rd. 2,8 m² innenliegend;
- WC- Anlagen (EG), rd. 12,6 m² hofseitig gelegen

- Lagerraum 1 (OG) rd. 22,4 m² straßenseitig gelegen;
- Lagerraum 2 (OG) rd. 10,3 m² hofseitig gelegen;
- Duschbad (OG) rd. 3 m² innenliegend;
- Flur (OG) rd. 4,3 m² innenliegend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: gut bis ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: PVC- Platten: ehemaliger Gastraum;
Fliesen: Duschbad, WC-Anlage, Flur;
PVC (Laminatoptik): Raum 1, Raum 2

Wandbekleidungen: überwiegend verputzt gestrichen

Deckenbekleidungen: Holzpaneeldecken

Fenster: Holzeinfachverglasung: Obergeschoss
Holzisolierverglasung mit innenliegenden Sprossen: ehemalige Gaststätte EG
Rollläden: EG, straßenseitig

Türen: Eingangstür:
Ist nicht vorhanden, da das Bewertungsobjekt von dem Nachbargrundstück, Flurstück 74/10, Arienheller 17 erschlossen wird.

Zimmertüren:
Holztüren

sanitäre Installation: WC- Damen:
Handwaschbecken, zwei WC- Kabinen mit Hänge -WC`s

WC- Herren:
Handwaschbecken, zwei Urinale, eine WC- Kabine mit einem Hänge- WC
Anm.: Die WC- Anlage wird von der ehemaligen Gaststätte aus erschlossen.

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	ohne Zeitwert
Bauschäden und Baumängel:	Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Bauschadensbeurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Dies ist Aufgabe eines Bauschadensachverständigen. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteeinfluss berücksichtigt. Eine Beurteilung der Tragkonstruktion, insbesondere des Dachstuhl des Bewertungsobjekts ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Die ist Aufgabe eines Statikers, Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten zu überarbeiten (vgl. Vorbemerkungen Kapitel 3.1). Hinweis: Allgemein übliche Abnutzungserscheinungen sind im Rahmen der Alterswertminderung in der Berechnung berücksichtigt.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	Wärmeschutz, Schallschutz baujahresgemäß

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
sonstige Besonderheiten:	Erschließung durch das Nachbargebäude; Anm.: In der Bewertung ist in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen die Wiederherstellung der Abgeschlossenheit des Teileigentums mit eigenem Zugang berücksichtigt.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend. Es besteht ein mittlerer Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Es bestehen keine wesentlichen Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE).

Eine rechtliche Beurteilung der schuldrechtlichen Vereinbarung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten vgl. Kapitel 1.3.

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

Regelung aus der Teilungserklärung Ur.185 für 1989
(...)

§5

Instandhaltungsverpflichtung und öffentliche und private Lasten

Mit Rücksicht darauf, dass beide Häuser (Haus 1 und Haus 2 mit Scheune und Vorratsraum) vollständig voneinander getrennt sind und somit Sondereigentum darstellen, hat jeder Sondereigentümer alle öffentlichen und privaten Lasten sowie Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten für sein Sondereigentum zu tragen, ebenso die auf sein Sondereigentum entfallenden Versicherungen.

Die öffentlichen und privaten Lasten sowie Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten für das Gemeinschaftseigentum trägt jeder Miteigentümer im Verhältnis seines Miteigentumsanteils.

Jedem Sondereigentümer steht das Recht zu, sein im Sondereigentum- oder Teileigentum stehendes Wohnhaus ohne Zustimmung des anderen um- oder auszubauen und sein Wohnungs- oder Teileigentum zu veräußern.

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Eine Instandhaltungsrücklage konnte nicht recherchiert werden.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den Miteigentumsanteil 1/3 (ein Drittel) an dem Grundstück Geb.-u. Freifl., Arienheller 19 in Rheinbrohl Flur 44, Flurstück 63/3 verbunden mit den Sondereigentum an dem Haus (Haus Nr. 1) und den Räumen, in Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1. zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Rheinbrohl	6126	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Rheinbrohl	44	63/3	524 qm

4.1.1 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück, vgl. Kapitel 3.6.

4.1.2 wirtschaftlichste Folgenutzung

Die wirtschaftlichste Folgenutzung des Bewertungsobjekts ist eine Büronutzung.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall, vgl. BGH Urteil 23.11.1962 zu bestimmen).

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

4.2.3 Verfahrenswahl

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise 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.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sowohl bei der Vergleichs-, Ertrags- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen u.a.:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen, fehlender Fertigstellung oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Teileigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für Teileigentume zur Verfügung steht.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Westerwald Taunus sind 15 stichtagsnahe Kaufpreise für Teileigentume in gemischt genutzten Geschäftshäusern und reinen Geschäftshäuser für den gesamten Westerwald dokumentiert.

Die Besonderheit, dass das Teileigentum u.a. an dem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss eines eigenständigen Gebäudes besteht, stellt einen Sonderfall dar, der in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nicht abgebildet ist.

Aufgrund

- einer großen Streuung der Standorte der Vergleichsobjekte über die gesamte Fläche des Westerwalds;
- unterschiedlicher Objektarten: Vergleichsobjekte/ Teileigentume in Geschäftshäusern oder gemischt genutzten Gebäuden versus ein eigenständiges Gebäude als Teileigentum;
- der Geschosslagen der Vergleichsobjekte/ Teileigentume

sind die Kaufpreise des Gutachterausschusses für eine Vergleichswertberechnung nicht hinreichend geeignet.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt u.a. aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist

bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Hinweis: In den folgenden Tabellen, wie auch in den Tabellen der Anlagen wurden die Zahlen zu Darstellungszwecken gerundet, in den Berechnungen wurden weitere Nachkommastellen berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 80,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	524 m ²

4.3.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.08.2023	× 1,10	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 88,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	524	× 1,04	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 91,52 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 91,52 €/m²	
Fläche	× 524 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 47.956,48 € rd. 48.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.08.2023 insgesamt **48.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen:

E1

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts an die allgemeinen Wertverhältnisse zu Wertermittlungstichtag ist erforderlich. Es wurde ein Anpassungsfaktor unter Einbeziehung der Angaben des Gutachterausschusses Westerwald- Taunus ermittelt.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso niedriger ist der absolute Bodenwert. Damit erhöht sich aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW- Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter des im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/3) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	48.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	48.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/3	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 16.000,00 € rd. 16.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.08.2023 **16.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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 bebauten 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 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.

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum	Erdgeschoss	55,50	5,00	277,50	3.330,00
	Obergeschoss	39,90	5,00	199,50	2.394,00
Summe		95,40	-	477,00	5.724,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.724,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.545,48 €
jährlicher Reinertrag	= 4.178,52 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,50 % von 16.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 560,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.618,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 19 Jahren Restnutzungsdauer	× 13,710
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 49.609,91 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 16.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 65.609,91 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 65.609,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 6.000,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 59.609,91 €
	rd. 59.600,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von der Unterzeichnerin durchgeführt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

Gewerbemiete:

Büromiete:

Der Mietwert für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzter Grundstücke bzw. vergleichbarer Lagen ist mit der Mietpreisveröffentlichung des IVD Preisspiegels 2023, Wohn- und Gewerbemieten (Büro zur Miete im Bestand mit einem mittleren bzw. guten Nutzwert in Bad Hönningen) mit rd. 5,00 €/qm ermittelt worden.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

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.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Die Verwaltungskosten liegen bei 3 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 172 €/Jahr.

Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Nutzfläche einer Büronutzung werden nach Grundstücksmarktbericht rd. 12,10 €/qm angesetzt, vgl. ImmoWertV21 § 12, Absatz 5, Satz 3.

Es sind Instandhaltungskosten zu rd. 1.154 €/Jahr ermittelt worden.

Betriebskosten:

- Es wird davon ausgegangen, dass alle Betriebskosten umgelegt werden.

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 4 Prozent des Rohertrags, das sind rd. 229 €/Jahr.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€/Jahr]
Verwaltungskosten	3,00	172
Instandhaltungskosten (12,10 €/qm)		1.154
Mietausfallwagnis	4,00	229
Summe		1.554 (27,16-% des Rohertrags, gew. 27%)

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.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bestimmt.

Anm.: Von dem Gutachterausschuss sind keine Liegenschaftszinssätze für Teileigentume ausgewiesen.

Modell für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen für Teileigentum:

Für die Ertragswertermittlung bei Teileigentumen wird empfohlen, das Verhältnis der Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum zu Mehrfamilienwohnhaus für die Bestimmung von Liegenschaftszinssätzen für Teileigentume aus vergleichbaren, nicht aufgeteilten Objekten ab zu leiten., vgl. WF-Jahreskongress 2005, Kapitel 5, Besonderheiten der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentumen und Kapitel 5.5 Ertragswertverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe

Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Werteeinfluss bau(rechtliche) Situation, u.a. Schließen von Wanddurchbrüchen, Erstellen einer Hauseingangstür 	-6.000,00 €
Summe	-6.000,00 €

Erläuterungen:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dem Gutachten keine differenzierte Bestandsaufnahme, Planung und Kostenschätzung zugrunde liegt und die Wertminderungen prozentual ermittelte Wertanteile darstellen. Sie orientieren sich u.a. an den durchschnittlichen Kosten eines dem übrigen Ausstattungsstandard des Objektes angepassten Investitionsbedarf zum Stichtag des Wertgutachtens. Es wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts die aktuellen Kosten zu ermitteln.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln.

Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	466,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) rd.	x	232,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	108.112,00 €
Baupreisindex (BPI) 04.08.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	192.331,25 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre
• prozentual		68,33 %
• Faktor	x	0,3167
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	60.911,31 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt		60.911,31 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.827,34 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	62.738,65 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	78.738,65 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	=	70.864,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	6.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	=	64.864,79 €
	rd.	64.900,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5			
Innenwände und -türen	11,0 %	0,9	0,1			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	38,4 %	48,9 %	12,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Anm.: In den Standardstufen sind modellbedingt unterstellte Investitionen als bereits durchgeführt berücksichtigt worden.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	535,00	38,4	205,44
2	595,00	48,9	290,95
3	685,00	12,7	86,99
4	825,00	0,0	0,00
5	1.035,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 583,38			
gewogener Standard = 1,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		583,38 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,00
• Fachwerkhäuser (Nadelholz)	×	0,85
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Anbauart	×	0,94
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	466,12 €/m ² BGF
	rd.	466,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (60.911,31 €)	1.827,34 €
Summe	1.827,34 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt

wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das vor 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2001 (Jahr der Baugenehmigung) umgebaut und saniert. Aufgrund der durchgeführten Sanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Sanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Sanierung: 2001,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre.

Da bei der Sanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Sanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Sanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände, u.a. Fachwerkkonstruktion	10 %
• Für sonstige Ausstattung	10 %
Summe	35 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$60 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 35 \% = 21 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Sanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Sanierung } 2001 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 21 \text{ Jahre} = 1980.$$

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

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Summe		2,0	0,0

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2023 – 1980 = 43 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 43 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (19 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 19 Jahre =) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 41 Jahre =) 1982.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, bestimmt.

Von dem Gutachterausschuss sind keine Sachwertfaktoren für Teileigentume ausgewiesen.

Modell für die Ableitung von Sachwertfaktoren für Teileigentum:

Für die Sachwertermittlung bei Teileigentumen wird empfohlen, das Verhältnis der Sachwertfaktoren Wohnungseigentum zu Mehrfamilienwohnhaus für die Bestimmung von Sachwertfaktoren für Teileigentume aus vergleichbaren, nicht aufgeteilten Objekten ab zu leiten, vgl. WF- Jahreskongress 2005, Kapitel 5, Besonderheiten der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentumen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu markt-konformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-6.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Werteinfluss bau(rechtliche) Situation, u.a. Schließen von Wanddurchbrüchen, Erstellen einer Hauseingangstür	-6.000,00 €
Summe	-6.000,00 €

Erläuterungen, vgl. Ertragswertberechnung

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen

(Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichsverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **59.600,00 €** und der **Sachwert** mit rd. **64.900,00 €** ermittelt.

4.6.4 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 Renditeobjekt und ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[59.600,00 \text{ €} \times 1,00 + 64.900,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 62.000,00 \text{ €}$.

4.7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den Miteigentumsanteil 1/3 (ein Drittel) an dem Grundstück

Geb.-u. Freifl., Arienheller 19 in Rheinbrohl Flur 44, Flurstück 63/3 verbunden mit den Sondereigentum an dem Haus (Haus Nr. 1) und den Räumen, in Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

an

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheinbrohl	6126	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheinbrohl	44	63/3

wird zum Wertermittlungstichtag 04.08.2023 mit rd.

62.000 €

(in Worten: zweiundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Remagen, den 20. Oktober 2023

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das Gutachten wurde höchstpersönlich, unabhängig, unparteiisch, objektiv und gewissenhaft unter Berücksichtigung der zugrundeliegenden Rechtsvorschriften, z.B. der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV21) erstellt.

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 für den im Gutachten benannten Verwendungszweck. 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 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

LBO:

Bauordnung für das Land Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertVA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertverordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023
- [5] IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien RLP 2023
- [6] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2023) erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte
Anlage 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Anlage 5:	Fotos
Anlage 6:	Grundrisse und Schnitte
Anlage 7:	Bruttogrundflächen
Anlage 8:	Wohnflächen
Anlage 9:	Abkürzungen

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht maßstabsgerecht)

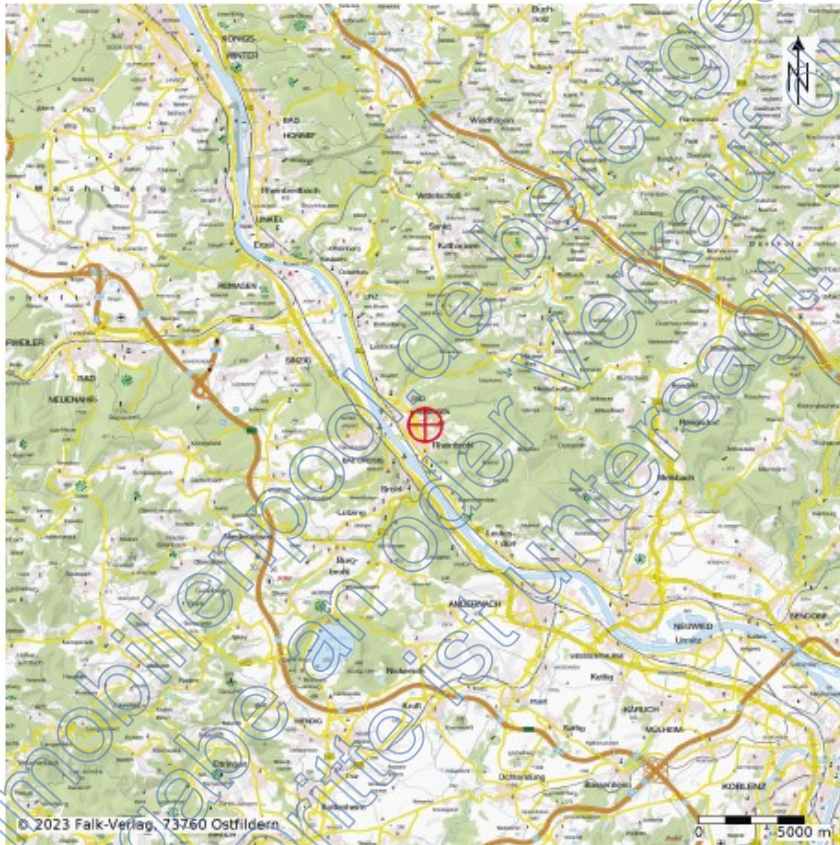
Seite 1 von 1



Falk-Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 56598
Ort: Rheinbrohl
Straße: Arienheller
Hausnummer:



Transaktionsnummer: 20230630-30622-114500

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1



Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 56598
Ort: Rheinbrohl
Straße: Arienheller
Hausnummer:



Transaktionsnummer: 20230630-30622-114500

Quelle: lizenziert über Sprengnetter

Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 1

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

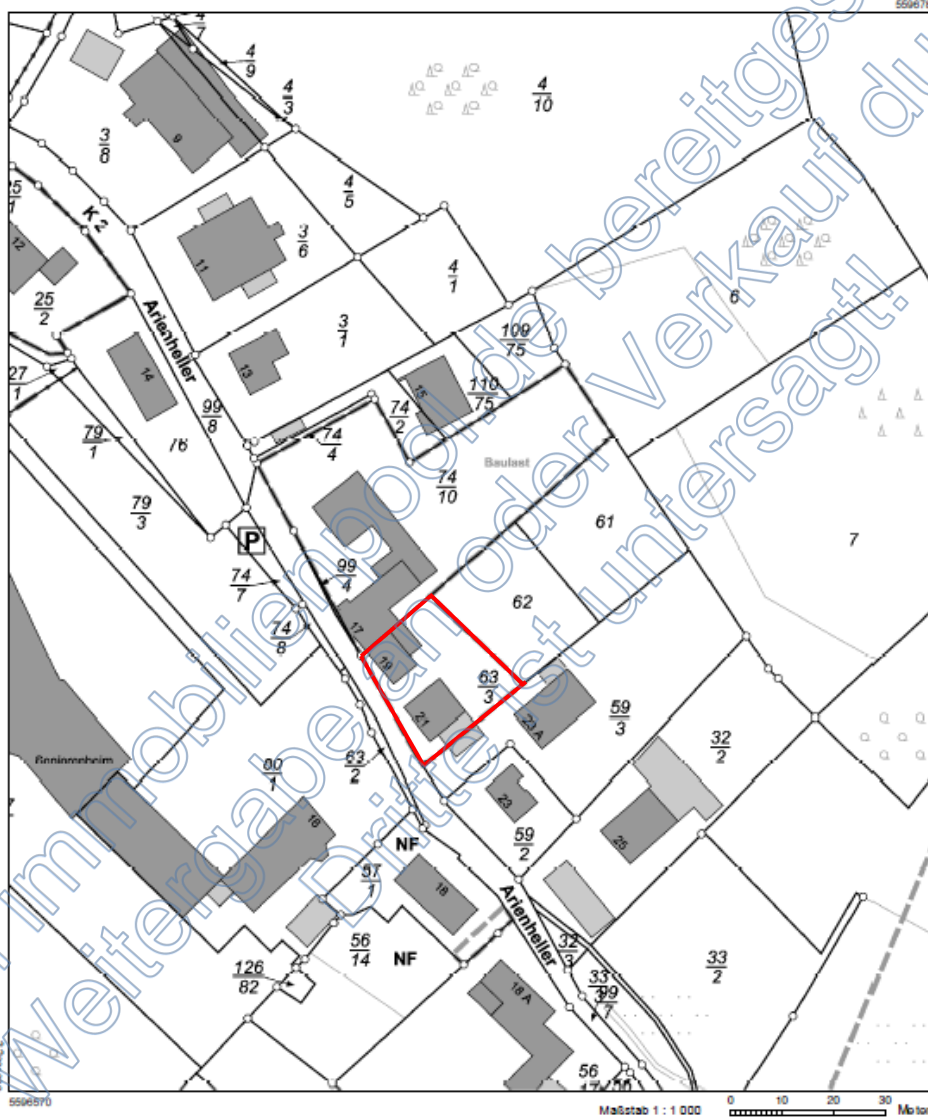
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
WESTERWALD-TALUNUS

Hergestellt am 03.07.2023

Flurstück:
Flur: 44
Gemarkung: Rheinbrohl

Gemeinde: Rheinbrohl
Landkreis: Neuwied

Jahnstraße 5
56457 Westerburg



Veröffentlichungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Ostfriesland-Hunsrück.

Quelle: © Land NRW (Jahr der Dokumentenbereitstellung) / Amt für Katasterwesen und Geoinformation

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Arienheller 19, Teileigentum, Blick aus nordwestlicher Richtung

Bild 2: Arienheller 19, Teileigentum, Blick aus südöstlicher Richtung



Bild 3: Arienheller 19

Bild 4: Arienheller 19, Teileigentum, Blick nach Nordosten (aus Raum 2, OG)

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Arienheller 19, Teileigentum, Erdgeschoss, Blick nach Südosten, Gastraum, Zugang von dem Flurstück 74/10

Bild 6: Arienheller 19, Teileigentum, Erdgeschoss, Blick nach Nordwesten, Gastraum, rote Markierung: ungefährender Verlauf der Grundstücksgrenze



Bild 7: Arienheller 19, Teileigentum, Erdgeschoss, Blick nach Südosten: Flur der WC-Anlage, Zugang von dem Flurstück 74/10

Bild 8: Arienheller 19, Teileigentum Erdgeschoss, WC-Anlage, WC-Damen

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Arienheller 19, Teileigentum, Erdgeschoss, WC- Anlage, WC- Herren



Bild 10: Arienheller 19, Teileigentum, Erdgeschoss, WC- Anlage, Oberlicht



Bild 11: Arienheller 19, Teileigentum, Erdgeschoss, Gastraum, Treppe in das Obergeschoss

Anlage 5: Fotos

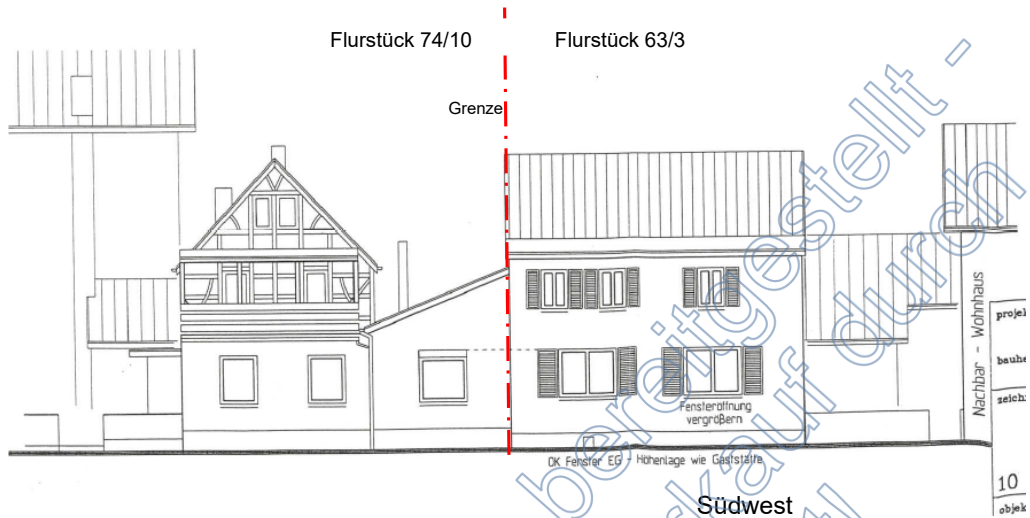
Seite 4 von 4



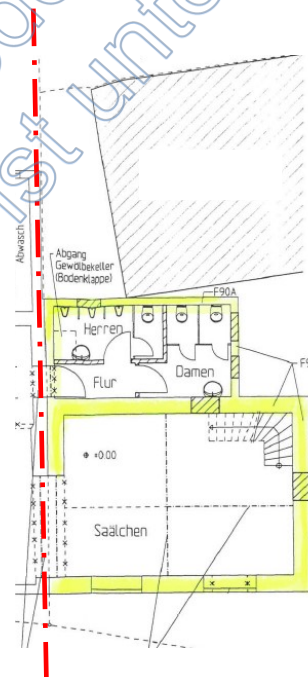
Bild 15: Arienheller 19, Teileigentum, Obergeschoss, Duschbad

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

Seite 1 von 3



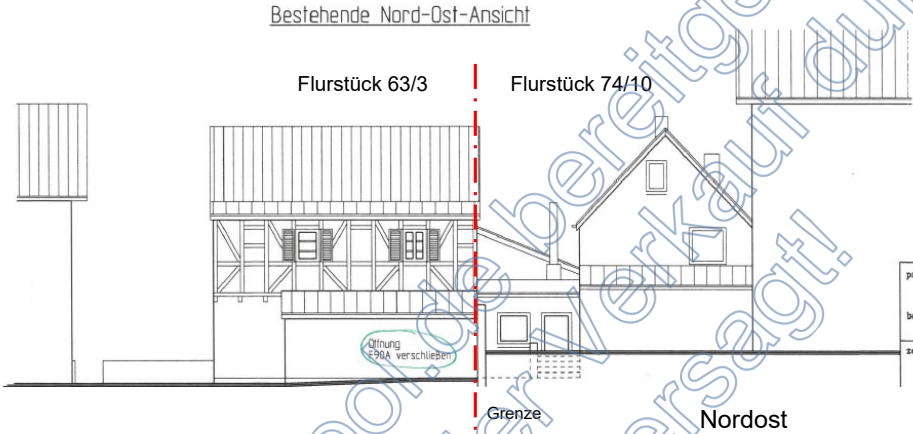
Das Flurstück 74/10 ist u.a. mit dem Flurstück 63/3 durch eine Baulast vereinigt.



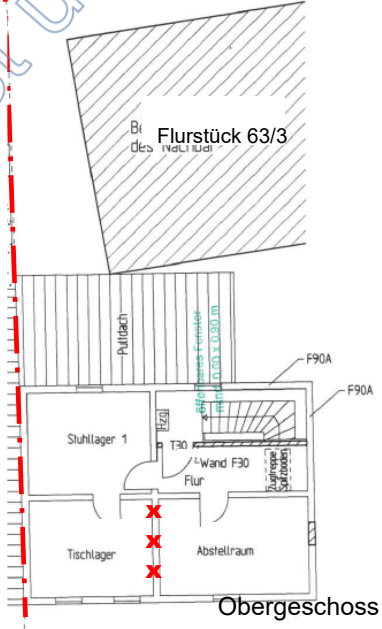
Quelle: Verbandsgemeinde Bad Hönningen (ergänzt durch die Unterzeichnerin))

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

Seite 2 von 3



Das Flurstück 74/10 ist u.a. mit dem Flurstück 63/3 durch eine Baulast vereinigt.



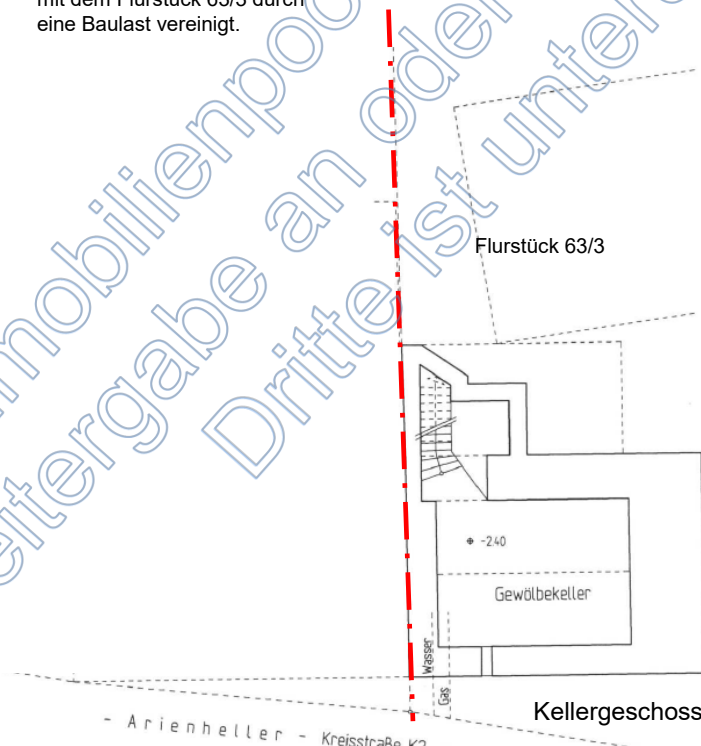
Quelle: Verbandsgemeinde Bad Hönningen (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 6: Grundrisse/Funktionsschema, skizzenhafte Darstellung (nicht maßstabsgerecht)

Seite 3 von 3



Das Flurstück 74/10 ist u.a. mit dem Flurstück 63/3 durch eine Baulast vereinigt.



Quelle: Verbandsgemeinde Bad Hönningen (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

Anlage 7: Berechnung der Bruttogrundflächen

Seite 1 von 1

Die Berechnung der Bruttogrundflächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft. Diese Berechnungen weichen teilweise von den DIN - Vorschriften bzw. der II BV und WFLVo ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Grundlage der Berechnungen ist der Fortführungsriß des Katasteramtes.

Beschreibung	Länge	Breite	Länge	Breite	BGF
	m	m	m	m	qm
Kellergeschoss	8,40	6,30			52,92
Erdgeschoss	8,43	6,31	6,21	3,19	73,00
Obergeschoss	8,43	6,31			53,19
Dachgeschoss	8,43	6,31			53,19
BGF insgesamt ungefähr:					232,31
BGF rd:					232,00

Länge= A, Breite= B

Kellergeschoss: $A1 \times B1$

Erdgeschoss: $A1 \times B1 + A2 \times B2$

Obergeschoss: $A1 \times B1$

Dachgeschoss: $A1 \times B1$

Anlage 8: Berechnung der Nutzflächen

Seite 1 von 1

Die Berechnung der Flächen wurde von der Sachverständigen aufgestellt bzw. geprüft. Diese Berechnungen weichen DIN - Vorschriften bzw., der II BV und WFLVo ab, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Grundlage der Berechnung sind u.a. die Baugenehmigungsunterlagen bzw. die zur Verfügung gestellten Unterlagen. Die Flächen sind unter Berücksichtigung von beim stichprobenartigen Aufmaß festgestellten Abweichungen für die Wertermittlung hinreichend genau geschätzt worden.

Erdgeschoss	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Faktor	Nutzfläche
	m	m	m	m	m	m		qm
Gastraum	7,480	5,360						40,09
Flur	2,490	1,120						2,79
WC- Damen	3,030	1,120	1,845	2,020				7,12
WC- Herren	1,500	3,650						5,48
Summe								55,48
Summe ca.								55,50

Breite= A, Länge= B

Gastraum A1xB1
 Flur A1xB1
 WC- Damen A1xB1+ A2xB2
 WC- Herren A1xB1

Obergeschoss	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Faktor	Nutzfläche
	m	m	m	m	m	m		qm
Flur	1,520	2,008	1,250	1,000				4,30
Duschbad	2,060	1,450						2,99
Raum 1	2,778	8,050						22,36
Raum 2	2,905	3,530						10,25
Summe								39,91
Summe ca.								39,90

Breite= A, Länge= B

Flur A1xB1+ A2xB2
 Duschbad A1xB1
 Raum 1 A1xB1
 Raum 2 A1xB1

Anlage 9: Abkürzungen

ANM.	Anmerkung	LBO	Landesbauordnung
Anpas.	Anpassung	Lfd.-Nr.	Laufende Nummer
AS	Ausstattungsstufe	LSZ	Liegenschaftszinssatz
ausgeb.	Ausgebaut	m	Meter
BGF	Brutto-Grundfläche	M	gemischte Baufläche
BRI	Brutto Rauminhalt	MFH	Mehrfamilienhaus
BNK	Baunebenkosten	KFZ	Kraftfahrzeug
BRW	Bodenrichtwert	KG	Kellergeschoss
BPI	Baupreisindex	LBO	Landesbauordnung
BV-Nr.	Bestandsverzeichnisnummer	Lfd.-Nr.	Laufende Nummer
BWK	Bewirtschaftungskosten	LSZ	Liegenschaftszinssatz
Bzgl.	bezüglich	m	Meter
ber.	bereinigt	M	gemischte Baufläche
bzw.	beziehungsweise	MFH	Mehrfamilienhaus
ca.	ungefähr	MPA	Marktanpassungsfaktor
cbm	Kubikmeter	NHK	Normalherstellungskosten
d.h.	das heißt	NF	Nutzflächen
DG	Dachgeschoss	Nr.	Nummer
EFG	Einfamilienhaus	OG	Obergeschoss
EG	Erdgeschoss	qm	Quadratmeter
Erl.	Erläuterung	rd.	gerundet
exp	Exponent	RND	Restnutzungsdauer
GA	Gebäudealter	S.	Seite
GD	Gesamtnutzungsdauer	s.	siehe
GFZ	Geschossflächenzahl	s.a.	siehe auch
GMB	Grundstücksmarktbericht	SD	Satteldach
gew.	gewählt	tlw.	teilweise
ggf.	gegebenenfalls	u.a.	unter anderem
GT	Gebäudeteil	VG	Vollgeschoss
gr.	Großer	z.T.	zum Teil
HG	Hanggeschoss	z.Z.	zurzeit
i.d.H.v.	in der Höhe von		
i.d.R.	in der Regel		
i.S.	im Sinne		
inkl.	inklusiv		
insb.	insbesondere		
KFZ	Kraftfahrzeug		
KG	Kellergeschoss		