

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



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

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

Telefon: 02642 901921

Telefax: 02642 901923

E-Mail: vonJasienicki@t-online.de
erreichbar über: Mein Justizpostfach

Postbank Köln

BLZ 37010050

Konto Nr.: 498712508

IBAN DE44370100500498712508

BIC PBNKDEFFXXX

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

Wertgutachten

Aktenzeichen 6 K 12/ 24

Bewertungsobjekte:

Fünf Eigentumswohnungen und drei Stellplätze, vgl. Kapitel 1.1

Adresse:

Am Totenborn 10
53545 Linz am Rhein

Auftraggeber:

Amtsgericht Linz am Rhein

Tag der Ortsbesichtigung:

05.12.2024 (1.Ortstermin)
19.02.2025 (2.Ortstermin)

Wertermittlungsstichtag:

19.02.2025

Qualitätsstichtag:

19.02.2025

Der unbelastete Verkehrswert der Bewertungsobjekte wurde zum Wertermittlungsstichtag mit einem Wert von

670 400 €

ermittelt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags.....	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage.....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	11
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	14
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus	17
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht nach Angaben der Baubeschreibung	17
3.2.2	Nutzungseinheiten	18
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gemäß Baubeschreibung der Gerichtsakte	18
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	20
3.3	Nebengebäude.....	20
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	20
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	21
3.4	Außenanlagen.....	21
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	21
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten den zu bewertenden Wohnungseigentümen zugeordnet	21
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet.....	21
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr.1 im EG	21
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	21
3.6	Sondereigentum an der Wohnung Nr.2 im 1.OG (links).....	22
3.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	22
3.7	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1.OG (rechts)	22
3.7.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	22

3.8	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im DG (links)	23
3.8.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	23
3.9	Sondereigentum an der Wohnung Nr.5 im DG (rechts).....	23
3.9.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	23
3.9.2	Raumausstattung und Ausbauzustand gemäß Baubeschreibung	24
3.9.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	25
4	Ermittlung des Verkehrswerts	27
4.1	Grundstücksdaten.....	27
4.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	27
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
4.2.2	Anwendbare Verfahren	28
4.3	Bodenwertermittlung	30
4.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.1.....	31
4.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.2.....	31
4.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.3.....	32
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.4.....	32
4.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.5.....	33
4.4	Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 1	33
4.4.1	Vergleichswertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 1	33
4.4.1.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV	33
4.4.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	33
4.4.1.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrer Vergleiche	35
4.4.1.4	Erläuterungen	39
4.4.1.5	Vergleichswert.....	41
4.4.2	Ertragswertermittlung des Wohnungseigentums Nr.1	43
4.4.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	43
4.4.2.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe.....	44
4.4.2.3	Ertragswertberechnung.....	46
4.4.2.4	Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	46
4.4.3	Wertableitung aus den Verfahrensergebnissen	49
4.4.3.1	Vorbemerkung	49
4.4.3.2	Zur Aussagekraft der Verfahrensergebnissen	49
4.4.3.3	Zusammenfassung	49
4.4.3.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	49
4.5	Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 2	50
4.5.1	Vergleichswertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 2	50
4.5.1.1	Das Vergleichsmodell der ImmoWertV	50
4.5.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	50
4.5.1.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrer Vergleiche	50
4.5.1.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	53
4.5.1.5	Vergleichswert.....	54

4.5.2	Ertragswertermittlung des Wohnungseigentums Nr.2.....	55
4.5.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	55
4.5.2.2	Erläuterungen der bei der Errtagswertermittlung verwendeten Begriffe.....	55
4.5.2.3	Ertragswertberechnung	56
4.5.2.4	Erläuterungen zur Ertragswertberechnng	56
4.5.3	Wertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	57
4.5.3.1	Vorbemerkung	57
4.5.3.2	Zur Aussagekraft der Verfahrensergebnissen	57
4.5.3.3	Zusammenfassung.....	57
4.5.3.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	57
4.6	Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 3	58
4.6.1	Vergleichswertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 3	58
4.6.1.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV	58
4.6.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	58
4.6.1.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrer Vergleiche	58
4.6.1.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	61
4.6.1.5	Vergleichswert.....	62
4.6.2	Ertragswertermittlung der Wohnungseigentums Nr. 3.....	63
4.6.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	63
4.6.2.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	63
4.6.2.3	Ertragswertberechnung des Wohnungseigentums Nr. 3	64
4.6.2.4	Erläuterungen zur Ertragswertberechnng	64
4.6.3	Wertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	65
4.6.3.1	Vorbemerkung	65
4.6.3.2	Zur Aussagekraft der Verfahrensergebnissen	64
4.6.3.3	Zusammenfassung.....	65
4.6.3.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	65
4.7	Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 4	66
4.7.1	Vergleichswertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 4	66
4.7.1.1	Das Vergleichsmodell der ImmoWertV	66
4.7.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	66
4.7.1.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrer Vergleiche	66
4.7.1.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	69
4.7.1.5	Vergleichswert.....	70
4.7.2	Ertragswertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 4	71
4.7.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	71
4.7.2.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe	71
4.7.2.3	Ertragswertberechnung	71
4.7.2.4	Erläuterungen zur Ertragswertberechnng	72
4.7.3	Wertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	73
4.7.3.1	Vorbemerkung	73

4.7.3.2	Zur Aussagekraft der Verfahrensergebnissen	73
4.7.3.3	Zusammenfassung.....	73
4.7.3.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	73
4.8	Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 5	73
4.8.1	Vergleichswertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 5	73
4.8.1.1	Das Vergleichsmodell der ImmoWertV	73
4.8.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	73
4.8.1.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	73
4.8.1.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	76
4.8.1.5	Vergleichswert	77
4.8.2	Ertragswertermittlung der Wohnung Nr. 5	78
4.8.2.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	78
4.8.2.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe.....	78
4.8.2.3	Ertragswertberechnung.....	79
4.8.2.4	Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	79
4.8.3	Wertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	80
4.8.3.1	Vorbemerkung	80
4.8.3.2	Zur Aussagekraft der Verfahrensergebnissen	80
4.8.3.3	Zusammenfassung.....	80
4.8.3.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	80
4.9	Einzelwerte.....	80
4.10	Verkehrswert.....	81
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	83
5.1	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur der Verkehrswertermittlung	83
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	83
6	Verzeichnis der Anlagen	84

Einzelwerte

	Einzelwert
Wohnungseigentum Nr.1 incl. Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz	156 100,00 €
Wohnungseigentum Nr.2 incl. Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz	159 200,00 €
Wohnungseigentum Nr.3 incl. Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz	114 700,00 €
Wohnungseigentum Nr.4	152 800,00 €
Wohnungseigentum Nr.5	87 600,00 €
Summe	670 400,00 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: fünf Wohnungseigentüme in einem Mehrfamilienwohnhaus und drei Stellplätze

Wohnungseigentum Nr. 1

267/1000 Wohnung im EG Nr. 1 lt. Aufteilungsplan, zzgl. Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz, bezeichnet mit „Stellplatz 1“ in der Anlage IV „Stellplätze“ zur Urkunde 413/2022

Wohnungseigentum Nr. 2

223/1000 Wohnung im OG nebst Balkon Nr. 2 lt. Aufteilungsplan, zzgl. Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz, bezeichnet mit „Stellplatz 2“ in der Anlage IV „Stellplätze“ zur Urkunde 413/2022

Wohnungseigentum Nr. 3

161/1000 Wohnung im OG Nr. 3 lt. Aufteilungsplan, zzgl. Sondernutzungsrecht an einem KFZ-Stellplatz, bezeichnet mit „Stellplatz 3“ in der Anlage IV „Stellplätze“ zur Urkunde 413/2022

Wohnungseigentum Nr. 4

213/1000 Wohnung im DG nebst Balkon Nr. 4 lt. Aufteilungsplan

Wohnungseigentum Nr. 5

136/1000 Wohnung im DG Nr. 5 lt. Aufteilungsplan

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Kellernutzungsrecht belastet. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Wertminderung des Verkehrswerts durch das Recht wird in einem gesonderten Gutachten ermittelt

Objektadresse:

Am Totenborn 10
53545 Linz am Rhein

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Linz am Rhein,
Blatt 9090, lfd. Nr. 1;
Blatt 9091, lfd. Nr. 1;
Blatt 9092, lfd. Nr. 1;
Blatt 9093, lfd. Nr. 1;
Blatt 9094, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Linz am Rhein, Flur 35, Flurstück 107/1, zu bewertende Fläche 198 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Linz am Rhein vom 10. Oktober 2024, soll durch ein schriftliches Gutachten der Wert des Versteigerungsobjekts ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag:	19.02.2025
Qualitätsstichtag:	05.12.2024 (1.Ortstermin) 19.02.2025 (2.Ortstermin) entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem ersten Ortstermin am 05.12.2024 und zu dem zweiten Ortstermin am 19.02.2025 wurden die Prozessparteien fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung und eine Innenbesichtigung durchgeführt. Einschränkungen ergaben sich durch gelagerte Gegenstände.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Teilnehmer am 1.Ortstermin und an dem 2. Ortstermin werden in einem gesonderten Schreiben genannt.
Eigentümer:	Der Eigentümer wird in einem gesonderten Schreiben genannt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auszug aus der Grundakte S.90 bis S. 95 mit der Teilungserklärung (Urkunde Nr. 413/2022), den Aufteilungsplänen, der Baubeschreibung und der Abgeschlossenheitserklärung ▪ unbeglaubigte Grundbuchblätter von Linz am Rhein, Blatt Nr. 9090 bis Nr.9094 vom 07.11.2024 ▪ Auszug aus der geschlossenen Grundakte Linz Band 38 Artikel 1888 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.11.2025; ▪ Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte); ▪ Berechnung der Wohn- und Nutzflächen; ▪ Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion über Altlasten; ▪ Auskünfte der Verbandsgemeinde Linz; ▪ Auskünfte der Kreisverwaltung Neuwied; ▪ Auskünfte u.a. zu Bodenrichtwerten des zuständigen Gutachterausschusses; ▪ Schriftliche und mündliche Auskünfte aus dem Bau- lastenverzeichnis Neuwied; ▪ Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung ergänzt durch Internetrecherche und weitere Mietpreisdokumentationen; ▪ Auskünfte, Unterlagen/Dokumente und Informationen der beteiligten Personen
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von der Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros	Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Wirtschaftliche Einheit

Die fünf Wohnungseigentüme des Bewertungsobjekts bilden keine wirtschaftliche Einheit, vgl. Kapitel 4.1.

Miteigentumsanteile:

Die den Wohnungseigentümen zugeordneten Miteigentumsanteilen am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entsprechen nicht der anteiligen Wertigkeit der jeweiligen Wohnungseigentüme am Gesamtgrundstück. Die den Wohnungseigentümen zugeordneten Miteigentumsanteile sind auf Grundlage der anteiligen Wohnflächen ermittelt worden. Der Erdgeschosswohnung wurden u.a. Flächen des Gemeinschaftseigentums rechnerisch zugeordnet. Unstimmigkeiten der anteiligen Wertigkeiten sind in den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt worden.

Sondernutzungsrecht:

Die Wohnungseigentüme Nr.1- Nr.3 besitzen jeweils ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz. Am Ortstermin waren die Stellplätze nicht markiert.

Fehlende Fertigstellung, vgl. Kapitel 3.9.3

Das Bewertungsobjekt ist noch nicht fertiggestellt.

Bauordnungsrecht:

Der Kreisverwaltung Neuwied liegt noch keine Fertigstellungsanzeige des Bewertungsobjekts vor. Nach Angaben der Kreisverwaltung Neuwied erlischt die Baugenehmigung, wenn die Ausführung vier Jahre unterbrochen ist, vgl. § 74 Abs. 1 S. 1 LBauO. Die Baugenehmigungen aus den Jahren 2019 bis 2021 konnten recherchiert werden.

Zubehör:

In dem Bewertungsobjekt befinden sich gelagerte (noch nicht eingebaute) Materialien.

Instandhaltungsrücklagen:

Instandhaltungsrücklagen konnten nicht recherchiert werden.

Verwalter:

Als erster Verwalter wurde gemäß Teilungserklärung (Urk. Nr. 413/2022) der Eigentümer bestellt.

Einfaches Sanierungsgebiet:

Das Bewertungsobjekt liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt Linz am Rhein“ (Städtebauförderprogramm „Historische Stadtbereiche“ mit dem Programmgebiet „Altstadt Linz am Rhein“;

vereinfachtes Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 4 BauGB), vgl. Anlage 4 a. Mit der Sanierung wurde im Jahr 2014 begonnen und wird voraussichtlich im Jahr 2026 abgeschlossen, vgl. Kapitel 2.5.2.

Kellerbenutzungsrecht:

In Abteilung II der Grundbücher von Linz am Rhein, Blatt 9090-9094, ist folgende wertbeeinflus-
sende Eintragung vorhanden: Grunddienstbarkeit (Kellerbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigen-
tümer des Grundstücks Flur 35 Nr.108; gemäß Urteil des Amtsgerichts Linz am Rhein vom
07.02.1912- G11/12- eingetragen am 09.03.1912.

Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Höhe der Wertminderung des Verkehrswerts
durch das Recht wird in einem gesonderten Gutachten ermittelt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rhein-Land Pfalz
Kreis:	Neuwied
Ort und Einwohnerzahl:	Linz am Rhein, Verbandsgemeinde Linz (ca. 6.040 Einwohner am 31.12.2023)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuwied, Koblenz, Bonn, Köln
	<u>Landeshauptstadt:</u> Mainz
	<u>Bundesstraßen:</u> B42, Richtung Königswinter und Neuwied, mit der Rheinfähre auf die B 266 in Richtung Bad Neuenahr, Ahrweiler und auf die B 9 (Bonn Koblenz)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> nicht in unmittelbarer Nähe, Autobahnzufahrt: A 3 Bad Honnef/Linz über Landstraße, Autobahnzufahrt: A 61 Sinzig/Löhndorf über Rheinfähre und B 266, Autobahnzufahrt A 59 über B 42.
	<u>Bahnhof:</u> Bahnhof, ca. 1,3 km entfernt;
	<u>Flughafen:</u> Flughafen Köln/Bonn (über B 42 und A 59), ca. 43 km entfernt.
demografische Struktur:	Bevölkerung nach Altersklassen: <ul style="list-style-type: none">▪ bis 18 Jahre: 17%▪ 18 bis 35 Jahre: 18%▪ 35 bis 65 Jahre: 40%▪ ab 65 Jahre: 26%
	Haushaltsgröße: <ul style="list-style-type: none">▪ Singles (1 Person): 48%▪ Paare (2 Personen): 24%▪ Familien (3 Personen und mehr): 28%
	Monatliches Nettohaushaltseinkommen (insgesamt 1281 Haushalte) <ul style="list-style-type: none">▪ bis 1500 €: ca. 9,5%▪ von 1500€ bis 2000€: ca. 18,5%▪ von 2000€ bis 3000€: ca. 27,4%▪ von 3000€ bis 4000€: ca. 18,1%▪ von 4000€ bis 7000€: ca. 18,8 %▪ ab 7000 €: 98 Haushalte: ca. 7,6%

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe;
Schulen und Ärzte in der Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in der Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) in der Nähe;
gute Geschäftslage;
Ansammlung von Läden, Geschäfte bzw. Büroräume oder gewerbliche Nutzungen in der Nähe des Bewertungsobjekts

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; Restaurants, Läden;
überwiegend zweigeschossige Bauweise;

Beeinträchtigungen:

Anliegerverkehr

Topografie:

Hanglage;
Straße: Am Totenborn abfallend;
Hof mit Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 15 m;

mittlere Tiefe:

ca. 13 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 198,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut; Straßenbreite: ca. 4 m
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss gemäß Bauunterlagen

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.10.2024 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.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegen die Auszüge aus den Grundbüchern Blatt Nr.9090-9094 vom 07.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II der Grundbücher von Linz am Rhein, Blatt 9090- 9094, folgende Eintragung: Grunddienstbarkeit (Kellerbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 35 Nr.108; gemäß Urteil des Amtsgerichts Linz am Rhein vom 07.02.1912-G11/12- eingetragen am 09.03.1912. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. Die Höhe der Wertminderung des Verkehrswerts durch das Recht wird in einem gesonderten Gutachten ermittelt.
---------------------------------------	--

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.
------------	--

Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht vorhanden

Sondereigentum:	<u>Sondereigentum:</u> vgl. Urkunde Nr. 413 für 2022
	„(...) § 2, 3. Hiernach gehören zum Sondereigentum insbesondere:

- a. der Fußbodenbelag einschließlich Estrich und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume;
- b. die nichttragenden Zwischenwände;
- c. der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören;

- d. sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Anlagen, Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände, soweit sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer gehören.
- e. die Wasser- und Heizungsleitungen innerhalb der Wohnung ab der ersten Absperrmöglichkeit gegenüber dem Gemeinschaftseigentum,
- f. die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Wohnung ab der Absperrmöglichkeit gegenüber dem Gemeinschaftseigentum,
- g. die inneren Wand-, Decken- d/oder Dachverkleidungen im Dachgeschoss, ohne Dämmlage,
- h. bei Balkonen und Loggien der durch deren Umfassung gebildete Raum und dessen Bodenbelag. Sind Balkone und Loggien nur von einem Sondereigentum erreichbar, sind diese Bestandteil dieses Sondereigentums

„(…)

vgl. § 4 3.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen im Sondereigentum ist Sache des Wohnungseigentümers.

„(…)

vgl. § 6 1.

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster, der äußeren Wohnungseingangstüren und des Grundstückes obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie sind vom Verwalter durchzuführen. Rollläden sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Außenanstrich wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln.“

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 13.12.2024 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussten Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) dargestellt (vgl. Anlage 4).
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich einer Gestaltungssatzung, vgl. Anlage 4a.</p> <p>Das Bewertungsobjekt liegt im Sanierungsgebiet „Altstadt Linz am Rhein“ (Städtebauförderprogramm „Historische Stadtbereiche“ mit dem Programmgebiet „Altstadt Linz am Rhein“; vereinfachtes Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 4 BauGB), vgl. Anlage 4a. Mit der Sanierung wurde im Jahr 2014 begonnen und wird voraussichtlich im Jahr 2026 abgeschlossen.</p>
	<p>Als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen werden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes „Altstadt Linz am Rhein“ gefördert.</p> <p>Unter Modernisierung i.S.d. § 177 BauGB fallen gemäß Sanierungssatzung nicht die Errichtung eines maßstabsgerechten Neubaus an gleicher Stelle sowie wesentliche bauliche Änderungen, soweit es sich um Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen handelt, die als solche nicht den Standard der vorhandenen Substanz anheben, sondern erstmals einen Bauteil schaffen. Dementsprechend schließen sich der Abbruch, sofern er als wesentlich anzusehen ist, und die Modernisierung von modernisierungsbedürftigen Gebäuden aus.</p>
	<p>Gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Linz am Rhein wurde für das Gebäude „Am Totenborn 10“ in 53545 Linz am Rhein kein Antrag auf Förderung privater Gebäudemodernisierungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Historischer Stadtbereich „Altstadt Linz am Rhein“ gestellt.</p> <p>Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.</p>

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens bzw. der Baugenehmigungen durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde abschließend nicht geprüft.

Auffälligkeiten:

- Der Kreisverwaltung Neuwied liegt noch keine Fertigstellungsanzeige des Bewertungsobjekts vor.
Nach Angaben der Kreisverwaltung Neuwied erlischt die Baugenehmigung, wenn die Ausführung vier Jahre unterbrochen ist, vgl. § 74 Abs. 1 S. 1 LBauO. Baugenehmigungen aus den Jahren 2019 bis 2021 konnten recherchiert werden.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.
- Gemäß Angaben der Baugenehmigung sind nach Angaben der unteren Denkmalschutzbehörde u.a. die straßenseitigen Fenster mit einer aufgesetzten Teilung zu versehen und das Hoftor in Holz auszubilden.
- Das Bewertungsobjekt ist in dem Katasterplan noch nicht dokumentiert.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Nach Angaben der Verbandsgemeinde Linz sind nach aktueller Beschlusslage keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB oder Straßenausbaubeiträge nach dem KAG RP offen.

Die Verbandsgemeinde Linz weist allerdings darauf hin, dass das Land Rheinland-Pfalz die flächendeckende Einführung des Wiederkehrenden Ausbaubeitrags beschlossen hat. Die Stadt Linz am Rhein hat den Wiederkehrenden Straßenausbaubeitrag eingeführt. Daher könnte das o.g. Grundstück in den nächsten Jahren zu einem Wiederkehrenden Ausbaubeitrag herangezogen 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 Wohngebäude, das in fünf Wohnungseigentüme aufgeteilt ist, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt drei Stellplätze.

Das Objekt ist noch nicht fertiggestellt. Es ist leerstehend. In dem Objekt befinden sich gelagerte (noch nicht eingebaute) Materialien.

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 versteckt), 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 Bau schadensgutachter in Auftrag zu geben.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienwohnhaus (MFH)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht nach Angaben der Baubeschreibung

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus;
dreigeschossig incl. ausgebauten Dachgeschoss;
nicht unterkellert;
zweiseitig angebaut;

Baujahr:

Folgende Baugenehmigungen lagen vor:

- 27.03.2019 (Jahr der Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses, veränderte Bauausführung)
- 15.01.2020 (Jahr der Baugenehmigung, Neubau, 5- Familienwohnhaus)
- 18.11.2021 (Jahr der Baugenehmigung, Neugestaltung, Änderung der Eingangsstufen)

Als Baujahr wird das Jahr 2021 gewählt.

Flächen:

Die Wohnfläche der Wohnung 1 beträgt rd. 47,55 m²;
Die Wohnfläche der Wohnung 2 beträgt rd. 48,77 m²;
Die Wohnfläche der Wohnung 3 beträgt rd. 34,52 m²;
Die Wohnfläche der Wohnung 4 beträgt rd. 47,97 m²;
Die Wohnfläche der Wohnung 5 beträgt rd. 29,30 m²

Die Wohnflächen sind am Tag der Ortsbesichtigung mit einem stichprobenartigen Aufmaß ermittelt worden.

Es ergeben sich Abweichungen zu den Wohnflächen der Bauunterlagen. Beispielweise enthält die Wohnfläche der Wohnung 1 der Bauunterlagen u.a. Flächen des Gemeinschaftseigentums.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis konnte nicht recherchiert werden.
Energetisch erfüllt das Haus die Anforderungen der ENEV 2016 (nach Angaben der Baubeschreibung)

Barrierefreiheit:

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) hat der Grad der Barrierefreiheit keinen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung und wird somit in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß Angaben in den Bauunterlagen ist eine der Wohnungen barrierefrei, jedoch nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar, vgl. LBO § 51. Eine Überprüfung einer Barrierefreiheit ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Auffällig ist u.a. eine Eingangsstufe im Hauseingangsbe-

Außenansicht:

insgesamt gedämmt verputzt und gestrichen;
Ausnahme: Die Sockelbekleidung ist noch nicht fertiggestellt.

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss: vgl. Pläne, Raumbezeichnungen

Wohnung Nr. 1:

- Flur mit Zugang in
- Raum 1
- das Badezimmer
- Raum 2 (Wohnküche) und
- Raum 3

1. Obergeschoss:

Wohnung Nr. 2 (links):

Flur mit Zugang in

- Raum 1 mit Zugang in
 - Raum 2 mit einem Küchenbereich, einem Abstellraum und mit Zugang auf
 - den Balkon

Wohnung Nr. 3 (rechts):

Flur mit Zugang in

- das Badezimmer
- Raum 1 mit einem Küchenbereich, einem Abstellraum und mit Zugang auf
- Raum 2

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 4 (links):

Flur mit Zugang in

- Raum 1 mit Zugang in
 - Raum 2 mit einem Küchenbereich, einem Abstellraum und mit Zugang auf
 - den Balkon

Wohnung Nr. 5 (rechts):

Flur mit Zugang in

- das Badezimmer
- Raum 1 mit einem Küchenbereich, einem Abstellraum und
- Raum 2

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) gemäß Baubeschreibung der Gerichtsakte

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

tragende Bodenplatte, gemäß Bauunterlagen

Umfassungswände:

Wärmedämmverbundsystem: Bimssteine, Isolierung aus Styropor (energetische Anforderungen nach ENEV 2016)

Innenwände:

Mauerwerk: Bimssteine, Breite: 11,5 cm

Geschossdecken:

Stahlbetondecken (Ortbeton)

Treppen:

Geschossstreppe: Stahlbeton mit Steinbelag;
Anm.: Das Treppengeländer ist nicht vorhanden.

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt; thermisch getrenntes, pulverbeschichtetes Aluminium-Element mit Sicherheitsverglasung, Mehrfachverriegelung und Sicherheitsbeschlag

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach vier Gauben auf der Nordostseite
	<u>Dacheindeckung:</u> Frankfurter Pfanne
	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum nicht begehbar (kein Ausbaupotential); Am Ortstermin war der Dachraum von unten einsehbar. Eine Einschubleiter ist nicht vorhanden.
	Dachflächen gedämmt
3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	
Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen aus Steinzeug oder PVC gemäß Baubeschreibung
Elektroinstallation:	Zählerschrank, Türöffner, Klingelanlage nicht vorhanden
	je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; In den Wohnungen fehlen teilweise die Abdeckprofile der Installationen.
Heizung:	Gaszentralheizung, Gas-Brennwerttherme mit Brauchwasserboiler; Anm.: Das Gebäude ist bei dem Schornsteinfeiger nicht als Liegenschaft geführt, die Heizanlage ist nicht abgenommen. Fußbodenheizung mit Ausnahme des Treppenhauses
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); Ausnahme: mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter in Badezimmern
Warmwasserversorgung:	Brauchwasserboiler zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	vier Gauben auf der Nordostseite
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Fehlende Fertigstellung des Gemeinschaftsgeigentums u.a.:	<p>Es fehlen u.a.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ eine Fertigstellung der Eingangsstufen▪ eine Beleuchtung des Hauseingangsbereiches und des Treppenhauses▪ das Treppengeländer der Geschosstreppe▪ die Sockelverkleidung ist nicht fertiggestellt▪ eine Klingelanlage▪ eine Briefkastenanlage▪ eine Sattelitenanlage (gemäß Baubeschreibung)▪ eine Einschubleiter Dachboden▪ eine Klappe für den Zugang in den Dachboden▪ die aufgesetzte Teilung der straßenseitigen Fenster (gemäß Angaben der unteren Denkmalschutzbehörde)▪ das Hoftor in Holz (gemäß Angaben der unteren Denkmalschutzbehörde)
Bauschäden und Baumängel:	<p>Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Bauschadensbeurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Dies ist die Aufgabe eines Bauschadensachverständigen. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteinfluss berücksichtigt. Sollten neue Erkenntnisse vorliegen, ist das Gutachten zu überarbeiten (vgl. Vorbemerkungen Kapitel 3.1).</p> <p>Hinweis: Allgemein übliche Abnutzungserscheinungen sind im Rahmen der Alterswertminderung in der Berechnung berücksichtigt.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p><u>Feuchtigkeitsschäden:</u> Sockelbereich</p>
Allgemeinbeurteilung:	<p><u>Heizanlage:</u> Es fehlt u.a. eine Abnahme durch den Schornsteinfeger.</p> <p>Der bauliche Zustand ist befriedigend bis gut.</p>

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; überwiegend besteht die Einfriedung im Hof aus Mauern der Nachbargebäude, Hofbefestigung, Durchfahrt

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten den zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzflächen

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr.1 im EG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumauflistung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufstellungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 47,55 m²;
Die Wohnfläche wurde mit einem stichprobenartigen Aufmass ermittelt.

Raumauflistung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

3 Räume, incl. ein Küchenbereich, ein Duschbad, 2 Flure

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Flur 1, rd. 3,368 m² innenliegend
- Flur 2, 3,251 m² innenliegend
- Raum 1, rd. 8,683 m² hofseitig gelegen
- Duschbad, 3,985 m² innenliegend
- Raum 2 mit Küchenbereich, rd. 19,61 m² straßenseitig gelegen
- Raum 3, rd. 8,654 m² straßenseitig gelegen

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

3.6 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im 1.OG (links)

3.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumauflistung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1.OG (rechts) im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 48,77 m²;
Die Wohnfläche wurde mit einem stichprobenartigen Aufmass ermittelt.

Raumauflistung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
ein Flur, zwei Räume, incl. einem Küchenbereich, ein Abstellraum, ein Duschbad, ein Balkon

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Flur, rd. 3,03 m² innenliegend
- Duschbad, 4,44 m² innenliegend
- Raum 1 mit Küchenbereich, rd. 27,44 m² hofseitig gelegen
- Abstellraum, rd. 1,26 m² innenliegend
- Balkon, rd. 1,37 m²
- Raum 2, rd. 11,23 m² straßenseitig gelegen

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

3.7 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1.OG (rechts)

3.7.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumauflistung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1.OG (rechts) im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 34,52 m²;
Die Wohnfläche wurde mit einem stichprobenartigen Aufmass ermittelt.

Raumauflistung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
ein Flur, zwei Räume, incl. einem Küchenbereich, ein Abstellraum, ein Duschbad

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Flur, rd. 3,72 m² innenliegend
- Duschbad, 3,76 m² innenliegend
- Raum 1 mit Küchenbereich, rd. 18,10 m² hofseitig gelegen
- Abstellraum, rd. 1,44 m² innenliegend
- Raum 2, rd. 7,50 m² straßenseitig gelegen

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

3.8 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im DG (links)

3.8.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumauflistung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG (rechts) im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 47,97 m²;
Die Wohnfläche wurde mit einem stichprobenartigen Aufmass ermittelt.

Raumauflistung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
ein Flur, zwei Räume, incl. einem Küchenbereich, ein Abstellraum, ein Duschbad, ein Balkon

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Flur, rd. 3,09 m² innenliegend
- Duschbad, 4,38 m² innenliegend
- Raum 1 mit Küchenbereich, rd. 27,81 m² hofseitig gelegen
- Abstellraum, rd. 1,51 m² innenliegend
- Balkon, rd. 1,32 m²
- Raum 2, rd. 9,85 m² straßenseitig gelegen

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

3.9 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im DG (rechts)

3.9.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumauflistung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1.OG (rechts) im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 29,30 m²;
Die Wohnfläche wurde mit einem stichprobenartigen Aufmass ermittelt.

Raumauflistung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
ein Flur, zwei Räume, incl. einem Küchenbereich, ein Badezimmer, ein Abstellraum

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Flur, rd. 4,32 m² innenliegend
- Badezimmer, 3,10 m² innenliegend
- Raum 1 mit Küchenbereich, rd. 13,73 m² hofseitig gelegen
- Abstellraum, rd. 1,30 m² innenliegend
- Raum 2, rd. 6,85 m² straßenseitig gelegen

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

3.9.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand gemäß Baubeschreibung

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind größtenteils ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung Wohnungen zusammengefasst.

Bodenbeläge:	Fließestrich auf Wärme- und Trittschaldämmung gemäß Baubeschreibung Vinylbelag: Flure, Wohnräume, incl. Küchenbereich, Fliesen: Duschen (Wohnung Nr. 1- Nr.4), Badezimmer (Wohnung Nr.5), Fliesen: Treppenhaus (Gemeinschaftseigentum)
	Betonverbundpflaster: Hofdurchfahrt, Hof
Wandbekleidungen:	verputzt, gestrichen
Deckenbekleidungen:	verputzt, gestrichen
Fenster gemäß Baubeschreibung:	Fenster aus Kunststoff, Verglasung mit Dreifach-Isolierglasscheiben mit erhöhtem Wärmedämmwert 0,7: Bei den Fensterelementen bis Oberkante Fußboden: Sicherheitsglas wo erforderlich; Eine Überprüfung der Glasqualität von Sicherheitsglas ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Fenster mit elektrischen Rollläden Ausnahme: Treppenhausfenster ohne Rollläden
	Fensterbänke innen aus Stein Fensterbänke außen aus Aluminium (eloxiert)
Wohnungseingangstüren:	Am Ortstermin waren die Wohnungseingangstüren noch nicht eingebaut. Gemäß Baubeschreibung handelt es sich bei den Wohnungseingangstüren um Vollspan- Türen in weiß, Klimaklasse 3 (Beanspruchungsgruppe S), feuerhemmend nach DIN 4102-5, Rauchschutz nach DIN 18095.
	In den Wohnungen befanden sich am Ortstermin gelagerte (noch nicht eingebaute) Materialien. Eine Überprüfung der Materialien ist nicht Bestandteil des Gutachtens.
sanitäre Installationen:	<u>Duschbad (Wohnung Nr.1 bis Wohnung Nr.4)</u> Dusche mit Duschtasse, Waschbecken, Hänge-WC In der Wohnung Nr.1 fehlen das Hänge-WC und das Waschbecken. Es fehlen in den Duschen u.a. die Drückergarnituren für die WCs und die Abdeckungen der innenliegenden Lüftungen.
	<u>Badezimmer (Wohnung Nr. 5)</u> Badewanne, Waschbecken, Hänge-WC

besondere Einrichtungen:	nicht vorh.
Küchenausstattung:	nicht vorh.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.9.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon (Wohnung Nr. 2 (links) Balkon (Wohnung Nr. 4 (links)
Baumängel/Bauschäden:	Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Im Gutachten sind erforderliche Instandsetzungen als Werteinfluss 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.
sonstige Besonderheiten:	<p><u>Feuchtigkeitsschäden:</u> Verfärbungen und Ablösen von Putz weisen auf das Eindringen von Feuchtigkeit hin. Wohnung Nr. 1, EG, Raum 1, Sockelbereich Wohnung Nr. 2, 1.OG, Raum 2, Innenseite der Außenwand vgl. Anlage 5, Bild 27</p> <p>fehlende Fertigstellung: u.a. fehlen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbau bzw. Fertigstellung des Einbaus der Wohnungseingangstüren1, ▪ der Balkonbelag der Balkone; ▪ die Balkongeländer der Balkone; ▪ Fertigstellung der Putzarbeiten und Malerarbeiten; ▪ teilweise Einbau von Fußleisten <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbau bzw. Fertigstellung des Einbaus der Innen türen; ▪ die Übergangsschienen zwischen den unterschiedlichen Bodenbelägen; ▪ eine Fertigstellung der „Schränke“ für die Fußbo denheizung; ▪ Fertigstellung der Elektrik; ▪ die Wärmemengenzähler, Wasserzähler der Wohnungen; ▪ eine Fertigstellung der Stromsicherungskästen; <ul style="list-style-type: none"> ▪ das Hänge-WC und das Waschbecken in der Wohnung Nr.1, EG; ▪ die Revisionsklappe an der Badewanne in der

- Wohnung Nr.5, (rechts) DG;
- die Abdeckprofile der Lüftungselementen der innerenliegenden Bäder;
- die Drücker Garnituren der WC-Spülungen;
- die Duschabtrennungen;
- die Türsprechanlagen (gemäß Baubeschreibung);

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand der Sondereigentüme ist gut bis befriedigend; es fehlt eine Fertigstellung des Bewertungsobjekts.

Es besteht ein Unterhaltungsstau, u.a. Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Wohnung Nr.1 und auf der Innenseite der Außenwand der Wohnung Nr.2.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt in 53545 Linz am Rhein, Am Totenborn 10 zum Wertermittlungstichtag 19.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbücher	Blatt Nr.	Ifd. Nr.
Linz am Rhein	9090/ 9091/ 9092/ 9093/ 9094	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linz am Rhein	35	107/1
		Fläche
		198 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in die jeweiligen Wohnungseigentüme aufgeteilt. Bei den Wohnungseigentümern handelt es sich um selbstständig veräußerbare Wohnungseigentüme des Gesamtobjekts. Für jedes Wohnungseigentum wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

4.2 Anteilige Wertigkeit der Wohnungseigentüme am Gesamtgrundstück

Die den Wohnungseigentümern zugeordneten Miteigentumsanteile am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entsprechen nicht der anteiligen Wertigkeit der Wohnungseigentüme am Gesamtgrundstück.

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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 Grundstücksteil markt 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).

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels dem Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

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

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 der Wohnungseigentüme ist im vorliegenden Fall möglich, weil

- eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für Wohnungseigentüme zur Verfügung stehen.

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, Lagemarkale, 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 (mittlere Lage) **180,00 €/m²** zum **Stichtag 1.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der Nutzung	= M (gemischte Bauflächen)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche (f)	= 200 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 19.02.2025
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der Nutzung	= M (gemischte Bauflächen)
Grundstücksfläche (f)	= 198 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 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)	= 180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	1.01.2024	19.02.2025	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 189,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	200	198	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 189,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 189,00 €/m ²	
Fläche	× 198 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 37.422,00 € rd. 37.400,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 insgesamt **37.400,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Es sind in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss Westerwald-Taunus, Bodenwerterhöhungen zum Wertermittlungsstichtag eingetreten.

E2

Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte werden in den Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BOG) berücksichtigt.

4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.1

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 267/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	37.400,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	37.400,00 €	
(ME)	× 267/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.985,80 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	E2
anteiliger Bodenwert	= 9.985,80 € rd. 9.990,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 **9.990,00 €**.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.2

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 223/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	37.400,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	37.400,00 €	
(ME)	× 223/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	8.340,20 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	E2
anteiliger Bodenwert	= 8.340,20 €	
	<u>rd. 8.340,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.02.2025 **8.340,00 €**.

4.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.3

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 167/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	37.400,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	37.400,00 €	
(ME)	× 161/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	6.021,40 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	E2
anteiliger Bodenwert	= 6.021,40 €	
	<u>rd. 6.020,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.02.2025 **6.020,00 €**.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.4

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 161/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	37.400,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	37.400,00 €	
(ME)	× 213/1.000	

vorläufiger anteiliger Bodenwert	7.966,20 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	E2
anteiliger Bodenwert	= 7.966,20 € <u>rd. 7.970,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.02.2025 **7.970,00 €**.

4.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr.5

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 213/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	37.400,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	37.400,00 €	
(ME)	× 136/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	5.086,400 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	E2
anteiliger Bodenwert	= 5.090,40 € <u>rd. 5.090,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.02.2025 **5.090,00 €**.

4.4 Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 1

4.4.1 Vergleichswertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 1

4.4.1.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die

Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.1.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, 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

4.4.1.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]		195.000,00	201.500,00	191.500,00	240.200,00
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-17.500	-12.500	-12.500	-17.500
Wohnfläche [m ²]	47,55	51,88	51,51	51,07	65,7
rel. Vergleichswert [€/m ²]		3.421,36	3.669,19	3.504,99	3.389,65
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		3.485,80	3.733,60	3.569,40	3.454,09
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		3.275,67	3.523,47	3.359,27	3.243,96
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E14	19.02.2025	01.02.2021 1,025	01.02.2021 1,025	01.04.2021 1,000	01.04.2022 0,8880
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.357,57	3.611,56	3.359,27	2.880,76
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] E15 Anpassungsfaktor	47,55 0,990	51,88 0,990	51,51 0,990	51,07 1,000	65,7 0,980
RND/GND [Jahre] E16 (Restwert) Anpassungsfaktor	77/80 1,00	77/80 1,00	77/80 1,00	77/80 1,00	77/80 1,00
Vermietung E17 Anpassungsfaktor	unvermietet 1,00	unvermietet 1,00	unvermietet 1,00	unvermietet 1,00	unvermietet 1,00
Anzahl der Einheiten E18 Anpassungsfaktor	5 1,020	9 1,020	14 1,030	9 1,020	14 1,030
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.390,47	3.682,71	3.426,46	2.907,84
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E20	(210,13*1,025=)	(210,13*1,025=)	(210,13*0,995=)	(210,13*0,888=)	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis	215,38	215,38	210,13	186,60	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E5	E6	E7	E8
Vergleichswert [€]		185.000,00	100.000,00	120.000,00	197.000,00
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-23.828,00	-7.500,00	-5.700,00	-19.500,00
Wohnfläche [m ²]	47,55	69,25	50	48	47,59
rel. Vergleichswert [€/m ²]		2.327,39	1.850,00	2.381,25	3.729,78
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		2.283,86	1.800,15	2.325,25	3.794,38
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		2.073,73	1.590,02	2.115,12	3.584,25
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E14	19.02.2025	01.06.2023 0,930	01.12.2023 1,000	01.12.2023 1,000	01.03.2024 1,010
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.928,57	1.590,02	2.115,12	3.620,09
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor E15	47,55 0,970	69,25 1,000	50 1,000	48 1,000	47,59 1,000
RND/GND [Jahre] (Restwert) Anpassungsfaktor E16	77 / 80	54/80 1,430	51/80 1,510	51/80 1,510	77/80 1
Vermietung E17 Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet 1	vermietet 1,07	unvermietet 1	unvermietet 1
Einheiten E18 Anpassungsfaktor	5 1,040	15 1,010	7 1,010	7 1,010	14 1,030
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	mittel bis gut	mittel	mittel	gut bis sehr gut
Anpassungsfaktor		1,10	1,12	1,12	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	3.060,34	2.906,05	3.612,86	3.728,46	
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E 20	(210,13*0,929=) 195,42	(210,13*0,995=) 210,13	(210,13*0,995=) 210,13	(210,13*1,005=) 212,23	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	3.255,76	3.116,18	3.822,99	3.940,69	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10 (A)		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E9	E10		
Vergleichswert [€]		115.000,00	90.000,00		
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-8.900,00	-7.600,00		
Wohnfläche [m ²]	47,55	52	52		
rel. Vergleichswert [€/m ²]		2.040,38	1.584,62		
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		1.990,35	1.534,58		
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		1.780,22	1.324,45		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E14	19.02.2025	01.08.2024 1,010	01.08.2024 1,010		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.798,02	1.337,70		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor E15	47,55	52 0,990	52 0,990		
RND/GND [Jahre] (Restwert) E16 Anpassungsfaktor	77 / 80	51/80 1,510	51/80 1,510		
Vermietung E17 Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet 1	vermietet 1,07		
Einheiten E18 Anpassungsfaktor	5	5 1	5 1		
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	mittel	mittel		
Anpassungsfaktor		1,12	1,12		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.010,41	2.396,47		
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E20		(210,13*1,007=) 212,23	(210,13*1,007=) 212,23		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.222,64	2.608,70		-

4.4.1.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e)

E1-E10

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Lage: 53545 Linz am Rhein

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 09.12.2024

Anmerkung: Die Vergleichskaufpreise werden mit den Umrechnungskoeffizienten des Grundstücksmarktbericht RLP an das Bewertungsobjekt angepasst.

E11

Der rel. Vergleichskaufpreis ist u.a. um eventuelle Stellplatzanteile bereinigt worden.

E12

Unterscheidet sich der Bodenwert des Vergleichsobjekts vom Bodenwert des Wertermittlungsobjekts, so ist der Bodenwertanteil des Vergleichsobjekts und des Wertermittlungsobjekts nach folgender Formel ermittelt und am Vergleichswert (s. „RW angepasst“) berücksichtigt (vgl. Grundstücksmarktbericht RLP 2019):

$$BWA \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right] = \frac{\text{Bodenwert} \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right] \times \text{Grundstücksgröße} \left[\text{m}^2 \right]}{\text{Wohnfläche} \left[\text{m}^2 \right]} \times \text{Miteigentumsanteil}$$

BWA: Bodenwertanteil $\left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right]$

Die Anpassung des Vergleichswerts an den Bodenwertanteil des Wertermittlungsobjekts ergibt den angepassten Vergleichswert.

$$RW_{\text{angepasst}} = RW + BWA_{WO} - BWA_{VGO}$$

$RW \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right]$ = Richtwert errechnet mit $\frac{\text{Kaufpreis}_{VGO} \left[\text{€} \right]}{\text{Wohnfläche}_{VGO} \left[\text{m}^2 \right]}$

$RW_{\text{angepasst}} \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right]$: angepasster Richtwert

VGO: Vergleichsobjekt

WO: Wertermittlungsobjekt

E 13

Die Anpassung an den Gebäudestandard darf nur am Gebäudewertanteil angebracht werden. Der Bodenwertanteil ist aus dem Vergleichswert herauszunehmen.

$$VG_{Geb} = RW_{\text{angepasst}} - BWA_{WO}$$

$VG_{Geb} \left[\frac{\text{€}}{\text{m}^2} \right]$: Vergleichswert (Gebäudeanteil)

E14

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Richtwertstichtag bzw. Kaufdatum und dem Wertermittlungsstichtag sollen möglichst mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 11 ImmoWertV). Modelbedingt wird der Gebäudeteil angepasst.

E15

Die Anpassung aufgrund unterschiedlicher Wohnungsgröße (Wohnfläche) zwischen Bewertungsobjekt und Richtwert bzw. Vergleichskaufpreis für Wohnungseigentum erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten.

E16

Vergleichskaufpreise von Objekten, deren bauliche Anlagen zum Kaufzeitpunkt vom Alter der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag abweichen, sind an das Alter des Bewertungsobjekts anzupassen.

E17

Unterschiede in der Vermietungssituation zwischen den Vergleichsobjekten und dem Wertermittlungsobjekt sind berücksichtigt worden.

E18

Die Anzahl der (Wohn-) Einheiten pro Wohngebäude hat eine wertbeeinflussende Auswirkung. Bei einer kleineren Anzahl von Wohneinheiten in einem Gebäude werden i.d.R. höhere Preise bezahlt.

E19

Es bestehen Ausstattungsunterschiede, zwischen den Vergleichsobjekten zu dem Bewertungsobjekt, die im Rahmen des Vergleichswertverfahrens mit Umrechnungskoeffizienten des Grundstücksmarktberichts RLP berücksichtigt werden.

E20

Der angepasste Bodenwertanteil ist auf den Gebäudeanteil aufzuaddieren.

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Richtwertstichtag bzw. Kaufdatum und dem Wertermittlungsstichtag sollen möglichst mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 11 ImmoWertV).

E21

Die Marktanpassung im Vergleichswertverfahren erfolgt grundsätzlich bereits durch die Verwendung von aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteter und damit marktkonformer Ausgangsdaten (Vergleichskaufpreise). Sollten jedoch (besondere) Marktgegebenheiten vorliegen, die nicht bereits in den für das Vergleichswertverfahren genutzten Ausgangsdaten berücksichtigt sind, ist eine entsprechende Marktanpassung im Vergleichswertverfahren erforderlich.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±15,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.907,17 €/m² - 3.933,22 €/m².

2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	27.652,55 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.456,57 €/m ² rd. 3.457,00 €/m ²

4.4.1.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	Erläuterung	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.457,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ		
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.457,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 47,55 m ²	
Zwischenwert	= 164.380,35 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 164.380,35 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	E21
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 164.380,35 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 8.210,00 €	E22
Vergleichswert	= 156 170,35 € rd. 156 200,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 mit rd. 156 200,00 € ermittelt.

Erläuterung

E22 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 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 Kostenabschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-8.010,00 €
• Werteinfluss: Instandsetzungen, fehlende Fertigstellung, Bauordnungsrecht	-30.000,00 €
Summe	-8.010,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-200,00 €
• Werteinfluss: Instandsetzungen	-1.000,00 €
Weitere Besonderheiten	
• Werteinfluss: fehlende Fertigstellung	-1.700,00 €
• Werteinfluss: Sondernutzungsrecht Stellplatz	5.000,00 €
• Werteinfluss: Abweichung der anteiligen Wertigkeit	-2.500,00 €
Summe	-200,00 €

Erläuterungen:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend:

Werteinfluss Instandsetzungen, fehlende Fertigstellung, Bauordnungsrecht:

Am Grundstücksmarkt bestehen Abneigungen/Vorbehalte gegenüber einer fehlenden Fertigstellung, dem Bauordnungsrecht und Instandsetzungen, insbesondere Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich. Dies wird mit einem merkantilen Minderwert in der Berechnung berücksichtigt.

Grundlagen einer Ermittlung der Werteinflüsse einer fehlenden Fertigstellung sind die Ortsbesichtigung und die Auflagen in den Baugenehmigungsunterlagen, insbesondere der unteren Denkmalschutzbehörde, vgl. Kapitel 2.5.3.

Der Wägungsanteil der Gewerke mit fehlender Fertigstellung für das Gemeinschaftseigentum des zu beurteilenden Wohnungseigentums Nr. 1 wurde unter Zugrundelegung der Fachserie 17, Reihe 4 des statistischen Bundesamtes ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend:

Werteinfluss: fehlende Fertigstellung:

Am Grundstücksmarkt bestehen Abneigungen/Vorbehalte gegenüber einer fehlenden Fertigstellung. Dies wird mit einem merkantilen Minderwert in der Berechnung berücksichtigt.

Der Wägungsanteil der Gewerke mit fehlender Fertigstellung für das zu beurteilende Sondereigentum des Wohnungseigentums Nr. 1 wurde unter Zugrundlegung der Fachserie 17, Reihe 4 des statistischen Bundesamtes ermittelt.

Werteinfluss Sondernutzungsrecht:

Das Sondernutzungsrecht an einem offenen Stellplatz wird mit 5.000 € in der Berechnung berücksichtigt, vgl. Landesgrundstücksmarktbericht.

Werteinfluss: Abweichung der Anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der Werteinfluss einer Abweichung der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück wird auf der Grundlage einer Barwertdifferenz der tatsächlichen zu den üblichen Bewirtschaftungskosten (BWK) ermittelt. Es ergibt sich eine Mehrbelastung der anteiligen BWK für das Wohnungseigentum Nr. 1.

4.4.2 Ertragswertermittlung des Wohnungseigentums Nr.1

4.4.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (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.

4.4.2.2 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) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zu grunde 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 zu grunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz

des (marktkonformen) 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 übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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.

4.4.2.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus)	1	Erdgeschoss	47,55		11,00	523,05	6.276,60
Summe			47,55			523,05	6.276,60

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **6.276,60 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **- 1.129,79 €**

jährlicher Reinertrag **= 5.146,81 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
2,76 % von 9.990,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **- 275,72 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 4.871,09 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,76 % Liegenschaftszinssatz und RND = 76 Jahren Restnutzungsdauer **× 31,656**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 154.199,23 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 9.990,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 164.189,23 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 164.189,23 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 8.210,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1 **= 155.979,23 €**
rd. **156.000,00 €**

4.4.2.4 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 Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (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.

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.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht bzw. den Angaben in dem Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung vom Liegenschaftszinsätzen (LZ)

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Für die Wohnung wird 351 €/Jahr angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Wohn/ Nutzfläche werden 13,80 €/qm angesetzt.
Es sind Instandhaltungskosten zu rd. 656 €/Jahr ermittelt worden.

Betriebskosten:

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

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags,
das sind rd. 125 €/Jahr.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€/Jahr]
Verwaltungskosten Wohnung	----	351
Instandhaltungskosten (13,80 €/qm)		656
Mietausfallwagnis	2,00	125,53
Summe		1.132,53 (18 % des Rohertrags, gew. 18 %)

Liegenschaftzinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftzinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts 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 Liegenschaftzinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das ca. 2021 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 2021 = 4$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 4 Jahre =) 76 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 76 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2021.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

4.4.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.4.3.1 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 Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

- 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.

4.4.3.2 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.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

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.

4.4.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **156.200,00 €** und
der **Ertragswert** mit rd. **156.000,00 €**
ermittelt.

4.4.3.4 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 Ergebniszulässigkeit bestimmt.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Verfahrensergebnisses wird dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt und ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[156\,200,00 \text{ €} \times 1,00 + 156\,000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,00 = \text{rd. } 156\,100,00 \text{ €}$.

4.5. Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 2

4.5.1 Vergleichswertermittlung der Wohnungseigentums Nr. 2

4.5.1.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung, vgl. Kapitel 4.4.1.1

4.5.1.2 Erläuterung der in der Vergleichswertermittlung verwendeten Begrifflichkeiten, vgl. Kapitel 4.4.1.2

4.5.1.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]		195.000,00	201.500,00	191.500,00	240.200,00
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-17.500	-12.500	-12.500	-17.500
Wohnfläche [m ²]	48,77	51,88	51,51	51,07	65,7
rel. Vergleichswert [€/m ²]		3.421,36	3.669,19	3.530,38	3.415,07
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		3.446,79	3.694,58	3.530,38	3.415,07
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		3.275,67	3.523,47	3.359,27	3.243,96
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E14	19.02.2025	01.02.2021 1,025	01.02.2021 1,025	01.04.2021 1,000	01.04.2022 0,888
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.357,57	3.611,56	3.359,27	2.880,64
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] E15	48,77	51,88	51,51	51,07	65,7
Anpassungsfaktor		0,995	0,996	0,996	0,977
RND/GND [Jahre] E16 (Restwert)	77 / 80	77/80	77/80	77/80	77/80
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Vermietung E17	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Anzahl der Einheiten E18	5	9	14	9	14
Anpassungsfaktor		1,020	1,030	1,020	1,030
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.407,59	3.705,03	3.412,75	2.898,82
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E20	(171,11*1,025=) 175,39	(171,11*1,025=) 175,39	(171,11*0,995=) 171,11	(171,11*0,888=) 151,95	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis	3.582,98	3.880,41	3.583,86	3.050,76	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)	E5	E6	E7	E8	
Vergleichswert [€]		185.000,00	100.000,00	120.000,00	197.000,00
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-23.828,00	-7.500,00	-5.700,00	-19.500,00
Wohnfläche [m ²]	48,77	69,25	50	48	47,59
rel. Vergleichswert [€/m ²]		2.327,39	1.850,00	2.381,25	3.729,78
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		2.244,84	1.761,13	2.286,23	3.755,36
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		2.073,73	1.590,02	2.115,12	3.584,25
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	19.02.2025	01.06.2023	01.12.2023	01.12.2023	01.03.2024
zeitliche Anpassung E14		0,930	1,000	1,000	1,010
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.928,57	1.590,02	2.115,12	3.620,09
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	48,77	69,25	50	48	47,59
Anpassungsfaktor E15		0,974	0,998	1,001	1,002
RND/GND [Jahre] (Restwert)	77 / 80	54/80	51/80	51/80	77/80
Anpassungsfaktor E16		1,426	1,510	1,510	1
Vermietung E17	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		1	1,07	1	1
Einheiten E18	5	15	7	7	14
Anpassungsfaktor		1,040	1,010	1,010	1,030
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	mittel bis gut	mittel	mittel	gut bis sehr gut
Anpassungsfaktor		1,10	1,12	1,12	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.064,36	2.900,24	3.616,48	3.736,15
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E 20		(171,11*0,929=) 159,13	(171,11*0,995=) 171,11	(171,11*0,995=) 171,11	(171,11*1,005=) 172,82
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.223,50	3.071,35	3.787,59	3.908,97

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		9	10 (A)		
Vergleichswert [€]		115.000,00	90.000,00		
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-8.900,00	-7.600,00		
Wohnfläche [m ²]	47,55	52	52		
rel. Vergleichswert [€/m ²]		2.040,38	1.584,62		
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		1.951,33	1.495,56		
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		1.780,22	1.324,45		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E14	19.02.2025	01.08.2024 1,010	01.08.2024 1,010		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.798,02	1.337,70		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor E15	47,55	52 0,995	52 0,995		
RND/GND [Jahre] (Restwert) E16	77 / 80	51/80	51/80		
Anpassungsfaktor		1,510	1,510		
Vermietung E17 Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet 1	vermietet 1,07		
Einheiten E18	5	5	5		
Anpassungsfaktor		1	1		
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	mittel	mittel		
Anpassungsfaktor		1,12	1,12		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.025,22	2.408,26		
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E20	(171,11*1,007=) 172,82	(171,11*1,007=) 172,82			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.198,04	2.581,08		-

4.5.1.4 Erläuterungen zu der Vergleichswertberechnung vgl. Kapitel 4.4.1.4.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±15,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.878,83 €/m² - 3.894,88 €/m².

2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	27.378,49 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.422,31 €/m ² rd. 3.422,00 €/m ²

4.5.1.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.422,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.422,00 €/m ²
Wohnfläche	× 48,77 m ²
Zwischenwert	= 166.900,21 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 166.900,21 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 165.900,21 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 8.912,00 €
Vergleichswert	= 157.988,21 € rd. 158.000 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 mit rd. **158 000,00 €** ermittelt.

Erläuterung

E22 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-6.690,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss Instandsetzungen, fehlende Fertigstellung, Bauordnungsrecht 	-30.000,00 €
Summe	-6.690,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.222,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss: Instandsetzungen 	-1.000,00 €
Weitere Besonderheiten	
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss fehlende Fertigstellung 	-6.800,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss Sondernutzungsrecht Stellplatz 	5.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss Abweichung der Anteiligen Wertigkeit 	580,00 €
Summe	-2.222,00 €

Erläuterungen: vgl. Vergleichswertverfahren Wohnungseigentum Nr. 1, S. 42

4.5.2 Ertragswertermittlung des Wohnungseigentums Nr.2

4.5.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung, vgl. Kapitel 4.4.2.1

4.5.2.2 Erläuterung der in der Ertragswertermittlung verwendeten Begrifflichkeiten, vgl. Kapitel 4.4.2.2

4.5.2.3 Ertragswertberechnung des Wohnungseigentums Nr. 2

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Netto- kaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	2	1. Obergeschoß	48,77		11,00	536,47	6.437,64
Summe			48,77			536,47	6.437,64

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **6.437,64 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(17,90 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **- 1.152,34 €**

jährlicher Reinertrag **= 5.285,30 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
2,74 % von 8.340,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **- 228,52 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 5.056,78 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,74 % Liegenschaftszinssatz und RND = 76 Jahren Restnutzungsdauer **× 31,819**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 160.901,68 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 8.340,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 169.241,68 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 169.241,68 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 8.912,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr.2 **= 160.329,00 €**
rd. **160.300,00 €**

4.5.2.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung, vgl. Kapitel 4.4.2.4

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.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht bzw. den Angaben in dem Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung vom Liegenschaftszinsätzen (LZ)

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Für die Wohnung wird 351 €/Jahr angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Wohn/ Nutzfläche werden 13,80 €/qm angesetzt.
Es sind Instandhaltungskosten zu rd. 673 €/Jahr ermittelt worden.

Betriebskosten:

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

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags,
das sind rd. 129 €/Jahr.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€/Jahr]
Verwaltungskosten Wohnung	----	351
Instandhaltungskosten (13,80 €/qm)		673
Mietausfallwagnis	2,00	128,75
Summe		1.152,75 (17,91 % des Rohertrags, gew. 17,90 %)

4.5.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen, vgl. Kapitel 4.4.3

4.5.3.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen, vgl. Kapitel 4.4.3.1

4.5.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse, vgl. Kapitel 4.4.3.2

4.5.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **158.000,00 €** und

der **Ertragswert** mit rd. **160 300,00 €**

ermittelt.

4.5.3.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse, vgl. Kapitel 4.4.3.4.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[158.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 160.300,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } 159\,200,00 \text{ €}$.

4.6 Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 3

4.6.1 Vergleichswertermittlung der Wohnungseigentums Nr. 3

4.6.1.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung, vgl. Kapitel 4.4.1.1

4.6.1.2 Erläuterung der in der Vergleichswertermittlung verwendeten Begrifflichkeiten, vgl. Kapitel 4.4.1.2

4.6.1.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]		195.000,00	201.500,00	191.500,00	240.200,00
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-17.500	-12.500	-12.500	-17.500
Wohnfläche [m ²]	34,52	51,88	51,51	51,07	65,7
rel. Vergleichswert [€/m ²]		3.421,36	3.669,19	3.530,38	3.415,07
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		3.450,21	3.698,01	3.533,81	3.418,50
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		3.275,67	3.523,47	3.359,27	3.243,96
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E14	19.02.2025	01.02.2021	01.02.2021	01.04.2021	01.04.2022
		1,025	1,025	0,996	0,888
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.357,57	3.611,56	3.345,84	2.880,64
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] E15	34,52	51,88	51,51	51,07	65,7
Anpassungsfaktor		0,967	0,968	0,969	0,950
RND/GND [Jahre] E16 (Restwert)	77 / 80	77/80	77/80	77/80	77/80
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Vermietung E17	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Anzahl der Einheiten E18	5	9	14	9	14
Anpassungsfaktor		1,020	1,030	1,020	1,030
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.311,70	3.600,87	3.306,96	2.818,71
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E20	(174,5*1,025=)	(174,5*1,025=)	(174,5*0,995=)	(174,5*0,888=)	
	178,86	178,86	173,80	154,96	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis	3.490,56	3.779,73	3.480,76	2.973,66	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E5	E6	E7	E8
Vergleichswert [€]		185.000,00	100.000,00	120.000,00	197.000,00
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-23.828,00	-7.500,00	-5.700,00	-19.500,00
Wohnfläche [m ²]	34,52	69,25	50	48	47,59
rel. Vergleichswert [€/m ²]		2.327,39	1.850,00	2.381,25	3.729,78
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		2.248,27	1.764,56	2.289,66	3.758,78
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		2.073,73	1.590,02	2.115,12	3.584,25
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	19.02.2025	01.06.2023	01.12.2023	01.12.2023	01.03.2024
zeitliche Anpassung E14		0,930	1,000	1,000	1,010
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.928,57	1.590,02	2.115,12	3.620,09
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	34,52	69,25	50	48	47,59
Anpassungsfaktor E15		0,946	0,970	0,973	0,974
RND/GND [Jahre] (Restwert)	77 / 80	54/80	51/80	51/80	77/80
Anpassungsfaktor E16		1,426	1,510	1,510	1
Vermietung E17	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		1	1,07	1	1
Einheiten E18	5	15	7	7	14
Anpassungsfaktor		1,040	1,010	1,010	1,030
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	mittel bis gut	mittel	mittel	gut bis sehr gut
Anpassungsfaktor		1,10	1,12	1,12	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.976,27	2.818,87	3.515,32	3.631,75
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E 20		(174,5*0,929=)	(174,5*0,995=)	(174,5*0,995=)	(174,5*1,005=)
		162,29	174,50	174,50	176,25
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.138,56	2.993,37	3.689,82	3.807,99

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		9	10 (A)		
Vergleichswert [€]		115.000,00	90.000,00		
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-8.900,00	-7.600,00		
Wohnfläche [m ²]	34,52	52	52		
rel. Vergleichswert [€/m ²]		2.040,38	1.584,62		
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		1.954,76	1.498,99		
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		1.780,22	1.324,45		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E14	19.02.2025	01.08.2024	01.08.2024		
		1,010	1,010		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.798,02	1.337,70		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor E15	34,52	52 0,967	52 0,967		
RND/GND [Jahre] (Restwert) E16	77 / 80	51/80	51/80		
Anpassungsfaktor		1,510	1,510		
Vermietung E17 Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet	vermietet		
		1	1,07		
Einheiten E18 Anpassungsfaktor	5	5	5		
		1	1		
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	mittel	mittel		
Anpassungsfaktor		1,12	1,12		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.940,47	2.340,79		
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E20	(174,5*1,007=)	(174,5*1,007=)			
	176,25	176,25			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.116,72	2.517,04		-

4.6.1.4 Erläuterungen zu der Vergleichswertberechnung vgl. Kapitel 4.4.1.4.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±15,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.803,98 €/m² - 3.793,64 €/m².

2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	26.663,17 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	3.332,90 €/m² rd. 3.333,00 €/m²

4.6.1.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.333,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ		
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.333,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 34,52 m ²	
Zwischenwert	= 115.055,16 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 115.055,16 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	E21
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 115.055,16 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 669,00 €	E22
Vergleichswert	= 114.386,16 € rd. 114.400,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 mit rd. **114 400,00 €** ermittelt.

E22 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-4.830,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss Instandsetzungen, fehlende Fertigstellung, Bauordnungsrecht 	-30.000,00 €
Summe	-4.830,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	4.161,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss fehlende Fertigstellung 	-1.200,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Werteinfluss Sondernutzungsrecht Stellplatz • Werteinfluss Abweichung der Anteiligen Wertigkeit 	5.000,00 €
	361,00 €
Summe	4.161,00 €

Erläuterungen: vgl. Vergleichswertverfahren Wohnungseigentum Nr. 1, S.42

4.6.2. Ertragswertermittlung des Wohnungseigentums Nr.3

4.6.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung, vgl. Kapitel 4.4.2.1

4.6.2.2 Erläuterung der in der Ertragswertermittlung verwendeten Begrifflichkeiten, vgl. Kapitel 4.4.2.2

4.6.2.3 Ertragswertberechnung des Wohnungseigentums Nr. 3

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	3	1. Obergeschoss	34,52		11,50	396,98	4.763,76
Summe			34,52	-		396,98	4.763,76

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **4.763,76 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(19,40 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **- 924,17 €**

jährlicher Reinertrag **= 3.839,59 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **- 179,40 €**
2,98 % von 6.020,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 3.660,19 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 2,98 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 76 Jahren Restnutzungsdauer **× 29,955**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 109.640,99 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 6.020,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 115.660,99 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 115.660,99 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 669,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr.3 **= 114.991,99 €**

rd. 115.000,00 €

4.6.2.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung, vgl. Kapitel 4.4.2.4

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.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht bzw. den Angaben in dem Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung vom Liegenschaftszinsätzen (LZ)

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Für die Wohnung wird 351 €/Jahr angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Wohn/ Nutzfläche werden 13,80 €/qm angesetzt.
Es sind Instandhaltungskosten zu rd. 476 €/Jahr ermittelt worden.

Betriebskosten:

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

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags,
das sind rd. 95 €/Jahr.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€/Jahr]
Verwaltungskosten Wohnung	---	351
Instandhaltungskosten (13,80 €/qm)		476
Mietausfallwagnis	2,00	95
Summe		922 (19,35% des Rohertrags, gew. 19,40 %)

4.6.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen, vgl. Kapitel 4.4.3

4.6.3.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen, vgl. Kapitel 4.4.3.1

4.6.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse, vgl. Kapitel 4.4.3.2

4.6.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **114.400,00 €** und

der **Ertragswert** mit rd. **115.000,00 €**

ermittelt.

4.6.3.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse, vgl. Kapitel 4.4.3.4.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[114\ 400,00\ € \times 1,00 + 115\ 000,00\ € \times 1,000] \div 2,00 = \text{rd. } 114\ 700,00\ €$.

4.7. Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 4

4.7.1 Vergleichswertermittlung der Wohnungseigentums Nr. 4

4.7.1.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung, vgl. Kapitel 4.4.1.1

4.7.1.2 Erläuterung der in der Vergleichswertermittlung verwendeten Begrifflichkeiten, vgl. Kapitel 4.4.1.2

4.7.1.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]		195.000,00	201.500,00	191.500,00	240.200,00
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-17.500	-12.500	-12.500	-17.500
Wohnfläche [m ²]	47,97	51,88	51,51	51,07	65,7
rel. Vergleichswert [€/m ²]		3.421,36	3.669,19	3.530,38	3.415,07
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		3.441,84	3.689,64	3.525,44	3.410,13
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		3.275,67	3.523,47	3.359,27	3.243,96
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E14	19.02.2025	01.02.2021 1,025	01.02.2021 1,025	01.04.2021 1,000	01.04.2022 0,888
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.357,57	3.611,56	3.359,27	2.880,64
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] E15	47,97	51,88	51,51	51,07	65,7
Anpassungsfaktor		0,994	0,995	0,995	0,976
RND/GND [Jahre] E16 (Restwert)	77 / 80	77/80	77/80	77/80	77/80
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Vermietung E17	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Anzahl der Einheiten E18	5	9	14	9	14
Anpassungsfaktor		1,020	1,030	1,020	1,030
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.404,17	3.701,31	3.409,33	2.895,85
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E20	(166,16*1,025=)	(166,16*1,025=)	(166,16*0,995=)	(166,16*0,888=)	
	170,31	170,31	166,16	147,55	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis	3.574,48	3.871,62	3.575,49	3.043,40	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)						
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)				
		5	6	7	8 (A)	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)	E5	E6	E7	E8		
Vergleichswert [€]		185.000,00	100.000,00	120.000,00	197.000,00	
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-23.828,00	-7.500,00	-5.700,00	-19.500,00	
Wohnfläche [m ²]	47,97	69,25	50	48	47,59	
rel. Vergleichswert [€/m ²]		2.327,39	1.850,00	2.381,25	3.729,78	
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		2.239,90	1.756,19	2.281,28	3.750,41	
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		2.073,73	1.590,02	2.115,12	3.584,25	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025						
Kaufdatum/Stichtag	19.02.2025	01.06.2023	01.12.2023	01.12.2023	01.03.2024	
zeitliche Anpassung E14		0,930	1,000	1,000	1,010	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.928,57	1.590,02	2.115,12	3.620,09	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen						
Wohnfläche [m ²]	47,97	69,25	50	48	47,59	
Anpassungsfaktor E15		0,972	0,997	1,000	1,001	
RND/GND [Jahre] (Restwert)	77 / 80	54/80	51/80	51/80	77/80	
Anpassungsfaktor E16		1,426	1,510	1,510	1	
Vermietung E17	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		1	1,07	1	1	
Einheiten E18	5	15	7	7	14	
Anpassungsfaktor		1,040	1,010	1,010	1,030	
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	mittel bis gut	mittel	mittel	gut bis sehr gut	
Anpassungsfaktor		1,10	1,12	1,12	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.058,07	2.897,33	3.612,86	3.732,42	
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E 20		(166,16*0,929=) 154,53	(166,16*0,995=) 166,16	(166,16*0,995=) 166,16	(166,16*1,005=) 167,82	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.212,60	3.063,49	3.779,02	3.900,25	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		9	10 (A)		
Vergleichswert [€]		115.000,00	90.000,00		
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-8.900,00	-7.600,00		
Wohnfläche [m ²]	47,97	52	52		
rel. Vergleichswert [€/m ²]		2.040,38	1.584,62		
Normierung des Ver- gleichswerts (VGO ange- passt) [€/m ²] E12		1.946,39	1.490,62		
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		1.780,22	1.324,45		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E14	19.02.2025	01.08.2024 1,010	01.08.2024 1,010		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstich- tag [€/m ²]		1.798,02	1.337,70		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] Anpassungsfaktor E15	47,97 0,994	52 0,994	52 0,994		
RND/GND [Jahre] (Restwert) E16	77 / 80	51/80	51/80		
Anpassungsfaktor		1,510	1,510		
Vermietung E17 Anpassungsfaktor	unvermietet 1	unvermietet 1	vermietet 1,07		
Einheiten E18 Anpassungsfaktor	5 1	5 1	5 1		
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	mittel	mittel		
Anpassungsfaktor		1,12	1,12		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	3.022,57	2.406,15			
Hinzurechnen des angepassten Bodenwer- tanteils E20	(166,16*1,007=)	(166,16*1,007=)			
	167,82	167,82			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m ²]	3.190,39	2.573,97			-

4.7.1.4 Erläuterungen zu der Vergleichswertberechnung vgl. Kapitel 4.4.1.4.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±15,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.871,70 €/m² - 3.885,24 €/m².

2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	27.310,50 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.413,81 €/m ² rd. 3.414,00 €/m ²

4.7.1.5. Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.414,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.414,00 €/m ²
Wohnfläche	× 47,97 m ²
Zwischenwert	= 163.769,58 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 163.769,58 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 163.769,58 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- -12.239 € E22
Vergleichswert	= 151.530,58 € rd. 151.500 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 mit rd. **151.500,00 €** ermittelt.

E22 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-6.390,00 €
• Werteinfluss Instandsetzungen, fehlende Fertigstellung, Bauordnungsrecht	-30.000,00 €
Summe	-6.390,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.849,00 €
• Werteinfluss fehlende Fertigstellung	-7.000,00 €
• Werteinfluss Abweichung der Anteiligen Wertigkeit	1.151,00 €
Summe	-5.849,00 €

Erläuterungen: vgl. Vergleichswertverfahren Wohnungseigentum Nr. 1, S. 42

4.7.2 Ertragswertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 4

4.7.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung, vgl. Kapitel 4.4.2.1

4.7.2.2 Erläuterung der in der Ertragswertermittlung verwendeten Begrifflichkeiten, vgl. Kapitel 4.4.2.2

4.7.2.3 Ertragswertberechnung des Wohnungseigentums Nr. 4

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	4	Dachgeschoss	47,97		11,00	527,67	6.332,04
Summe			47,97			527,67	6.332,04

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Netto-kaltmieten) **6.332,04 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.139,77 €
jährlicher Reinertrag	=	5.192,27 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	–	218,38 €
2,74 % von 7.970,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))		
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.973,89 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,74 % Liegenschaftszinssatz und RND = 76 Jahren Restnutzungsdauer		
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	×	31,819
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	=	158.264,21 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	+	7.970,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	=	166.234,21 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	–	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	166.234,21 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr.4	–	12.239,00 €
	=	153.995,00 €
	rd.	154.000,00 €

4.7.2.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung, vgl. Kapitel 4.4.2.4

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. Be-wirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht bzw. den Angaben in dem Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung vom Liegenschaftszinsätzen (LZ)

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Für die Wohnung wird 351 €/Jahr angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Wohn/ Nutzfläche werden 13,80 €/qm angesetzt.
Es sind Instandhaltungskosten zu rd. 662 €/Jahr ermittelt worden.

Betriebskosten:

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

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags,
das sind rd. 127 €/Jahr.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€/Jahr]
Verwaltungskosten Wohnung	----	351
Instandhaltungskosten (13,80 €/qm)		662
Mietausfallwagnis	2,00	127
Summe		1.140 (17,99% des Rohertrags, gew. 18.00 %)

4.7.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen, vgl. Kapitel 4.4.3

4.7.3.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen, vgl. Kapitel 4.4.3.1

4.7.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse, vgl. Kapitel 4.4.3.2

4.7.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **151.500,00 €** und

der **Ertragswert** mit rd. **154.000,00 €**

ermittelt.

4.7.3.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse, vgl. Kapitel 4.4.3.4.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[151\ 500,00 \text{ €} \times 1,00 + 154\ 000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,00 = \text{rd. } 152\ 800,00 \text{ €}$.

4.8 Wertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 5

4.8.1 Vergleichswertermittlung der Wohnungseigentums Nr. 5

4.8.1.1 Das **Vergleichswertmodell** der Immobilienwertermittlungsverordnung, vgl. Kapitel 4.4.1.1

4.8.1.2 Erläuterung der in der Vergleichswertermittlung verwendeten Begrifflichkeiten, vgl. Kapitel 4.4.1.2

4.8.1.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]		195.000,00	201.500,00	191.500,00	240.200,00
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-17.500	-12.500	-12.500	-17.500
Wohnfläche [m ²]	29,3	51,88	51,51	51,07	65,7
rel. Vergleichswert [€/m ²]		3.421,36	3.669,19	3.530,38	3.415,07
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		3.449,37	3.697,17	3.417,66	2.247,43
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		3.275,67	3.523,47	3.359,27	3.243,96
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E14	19.02.2025	01.02.2021	01.02.2021	01.04.2021	01.04.2022
		1,025	1,025	0,996	0,888
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		3.357,57	3.611,56	3.345,84	2.880,64
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²] E15	29,3	51,88	51,51	51,07	65,7
Anpassungsfaktor		0,954	0,954	0,955	0,937
RND/GND [Jahre] E16 (Restwert)	77 / 80	77/80	77/80	77/80	77/80
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Vermietung E17	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Anzahl der Einheiten E18	5	9	14	9	14
Anpassungsfaktor		1,020	1,030	1,020	1,030
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut	gut bis sehr gut
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.267,18	3.548,79	3.259,18	2.780,13
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E20	(173,7*1,025=)	(173,7*1,025=)	(173,7*0,995=)	(173,7*0,888=)	
	178,04	178,04	173,01	154,25	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis	3.445,22	3.726,83	3.432,18	2.934,38	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8 (A)
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E5	E6	E7	E8
Vergleichswert [€]		185.000,00	100.000,00	120.000,00	197.000,00
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-23.828,00	-7.500,00	-5.700,00	-19.500,00
Wohnfläche [m ²]	29,3	69,25	50	48	47,59
rel. Vergleichswert [€/m ²]		2.327,39	1.850,00	2.381,25	3.729,78
Normierung des Vergleichswerts (VGO angepasst) [€/m ²] E12		2.247,43	1.763,72	2.288,82	3.757,95
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m ²] E13		2.073,73	1.590,02	2.115,12	3.584,25
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag	19.02.2025	01.06.2023	01.12.2023	01.12.2023	01.03.2024
zeitliche Anpassung E14		0,929	0,995	0,995	1,005
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.926,50	1.582,07	2.104,55	3.602,17
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	29,3	69,25	50	48	47,59
Anpassungsfaktor E15		0,933	0,957	0,960	0,960
RND/GND [Jahre] (Restwert)	77 / 80	54/80	51/80	51/80	77/80
Anpassungsfaktor E16		1,426	1,510	1,510	1
Vermietung E17	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		1	1,07	1	1
Einheiten E18	5	15	7	7	14
Anpassungsfaktor		1,040	1,010	1,010	1,030
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	mittel bis gut	mittel	mittel	gut bis sehr gut
Anpassungsfaktor		1,10	1,12	1,12	1,12
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.932,21	2.767,19	3.451,01	3.989,25
Hinzurechnen des angepassten Bodenwertanteils E 20		(173,7*0,929=)	(173,7*0,995=)	(173,7*0,995=)	(173,7*1,005=)
		161,37	172,83	172,83	174,57
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.093,58	2.940,02	3.623,84	4.163,81

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		9	10 (A)		
Vergleichswert [€]		115.000,00	90.000,00		
Stellplatzanteile [€] etc. E11		-8.900,00	-7.600,00		
Wohnfläche [m²]	29,3	52	52		
rel. Vergleichswert [€/m²]		2.040,38	1.584,62		
Normierung des Ver- gleichswerts (VGO ange- passt) [€/m²] E12		1.953,92	1.498,15		
Gebäudewertanteil des Vergleichsobjekts [€/m²] E13		1.780,22	1.324,45		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.02.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung E14	19.02.2025	01.08.2024 1,010	01.08.2024 1,010		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstich- tag [€/m²]		1.798,02	1.337,70		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor E15	29,3	52 0,954	52 0,954		
RND/GND [Jahre] (Restwert) E16	77 / 80	51/80	51/80		
Anpassungsfaktor		1,510	1,510		
Vermietung E17 Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet 1	vermietet 1,07		
Einheiten E18 Anpassungsfaktor	5	5 1	5 1		
Ausstattungsstandard E19	gut bis sehr gut	mittel	mittel		
Anpassungsfaktor		1,12	1,12		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.900,94	2.309,32		
Hinzurechnen des angepassten Bodenwer- tanteils E20	(173,7*1,007=)	(173,7*1,007=)			
	175,44	175,44			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m²]		3.076,38	2.484,76		-

4.8.1.4 Erläuterungen zu der Vergleichswertberechnung vgl. Kapitel 4.4.1.4.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±15,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.798,29 €/m² - 3.285,91 €/m².

2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	26.272,43 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 8,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.284,05 €/m ² rd. 3.280,00 €/m²

4.8.1.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.280,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.280,00 €/m ²
Wohnfläche	× 29,3 m ²
Zwischenwert	= 96.104,00 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 96.104,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 99.104,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-4.995,00 € E22
Vergleichswert	= 91.108,01 € rd. 91.100,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 mit rd. **91.100,00 €** ermittelt.

E22 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten • Werteinfluss Instandsetzungen, fehlende Fertigstellung, Bauordnungsrecht	-30.000,00 €
Summe	-4.080,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	
• Werteinfluss fehlende Fertigstellung	-1.300,00 €
• Werteinfluss Abweichung der Anteiligen Wertigkeit	385,00 €
Summe	-915,00 €

Erläuterungen: vgl. Vergleichswertverfahren Wohnungseigentum Nr. 1, S. 42

4.8.2. Ertragswertermittlung des Wohnungseigentums Nr. 5

4.8.2.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung, vgl. Kapitel 4.4.2.1

4.8.2.2 Erläuterung der in der Ertragswertermittlung verwendeten Begrifflichkeiten, vgl. Kapitel 4.4.2.2

4.8.2.3 Ertragswertberechnung des Wohnungseigentums Nr. 5

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	5	Dachgeschoss	29,30		11,50	336,95	4.043,40
			29,30			336,95	4.043,40

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **4.043,40 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(20,70 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **836,98 €**

jährlicher Reinertrag **= 3.206,42 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)
3,08 % von 5.090,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **156,77 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 3.049,65 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 3,08 % Liegenschaftszinssatz und RND = 76 Jahren Restnutzungsdauer **× 29,230**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 89.141,27 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 89.141,27 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **= 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 89.141,27 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **= 4.995,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums **= 84.146,27 €**

rd. **84.100,00 €**

4.8.2.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung, vgl. Kapitel 4.4.2.4

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.

Die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Angaben im Grundstücksmarktbericht bzw. den Angaben in dem Modell der AGVGA.NRW zur Ableitung vom Liegenschaftszinsätzen (LZ)

Im vorliegenden Fall sind folgende Bewirtschaftungskosten ermittelt worden:

Verwaltungskosten:

- Für die Wohnung wird 351 €/Jahr angesetzt.

Instandhaltungskosten:

Je Quadratmeter Wohn/ Nutzfläche werden 13,80 €/qm angesetzt.
Es sind Instandhaltungskosten zu rd. 404 €/Jahr ermittelt worden.

Betriebskosten:

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

Mietausfallwagnis:

Das Mietausfallwagnis liegt bei etwa 2 Prozent des Rohertrags,
das sind rd. 81 €/Jahr.

Zusammenfassung der Bewirtschaftungskosten:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€/Jahr]
Verwaltungskosten Wohnung	---	351
Instandhaltungskosten (13,80 €/qm)		404
Mietausfallwagnis	2,00	81
Summe		836 (20,7% des Rohertrags, gew. 20,70 %)

4.8.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen, vgl. Kapitel 4.4.3

4.8.3.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen, vgl. Kapitel 4.4.3.1

4.8.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse, vgl. Kapitel 4.4.3.2

4.8.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **91.100,00 €** und
der **Ertragswert** mit rd. **84.100,00 €**
ermittelt.

4.8.3.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse, vgl. Kapitel 4.4.3.4.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[84.100,00 \text{ €} \times 1,00 + 91.100,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,00 = \text{rd. } 87.600,00 \text{ €}$.

4.9 Einzelwerte

In einzelne Wohnungseigentüme aufgeteilte Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Wohnungseigentüme orientieren.

Die Einzelwerte der Wohnungseigentüme und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

	Einzelwert
Wohnungseigentum Nr.1 incl. Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz	156 100,00 €
Wohnungseigentum Nr.2 incl. Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz	159 200,00 €
Wohnungseigentum Nr.3 incl. Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz	114 700,00 €
Wohnungseigentum Nr.4	152 800,00 €
Wohnungseigentum Nr.5	87 600,00 €
Summe	670 400,00 €

4.10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Bewertungsobjekt: in 53545 Linz am Rhein, Am Totenborn 10:

Wohnungsgrundbücher Blatt Nr.
Linz am Rhein 9090/ 9091/ 9092/ 9093/ 9094 lfd. Nr.
1

Gemarkung Flur Flurstück Fläche
Linz am Rhein 35 107/1 198 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.02.2025 als Summe der Einzelwerte mit rd.

670 400 €

in Worten: **sechshundertsiebzigtausendvierhundert Euro**

geschätzt.

Dokument unterschrieben
von: Anne-Kristin von Jasienicki
am: 24.04.2025 08:55
Ort: Remagen
Gutachten



Remagen, den 24. April 2025

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 Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 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, verwendete Literatur der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWert A: Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO:

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023 und 2025
- [5] IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien RLP 2024
- [6] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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 4a: Auszug aus dem Lageplan der Sanierungssatzung
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Wohnflächen
- Anlage 8: Abkürzungen

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

Anlage 5: Fotos vom 5.12.2024

Seite 1 von 16



Bild 1: Nordostansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Nordostansicht des Bewertungsobjekts



Bild 3: Nordwestansicht des Bewertungsobjekts



Bild 4: Südostansicht des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Fotos vom 5.12.2024

Seite 2 von 16



Bild 5: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung



Bild 6: Durchfahrt in den Innenhof



Bild 7: Südwestansicht des Bewertungsobjekts

Anlage 5: Fotos vom 5.12.2024

Seite 3 von 16



Bild 8: Durchfahrt, Sockelbereich



Bild 9: Stellplätze

Von immobilienpool.de befreitgesellt
Weitergabe an Oder Verkauft durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 4 von 16



Bild 10: Hauseingang



Bild 11: EG, Wohnung 1, Flur



Bild 12: Gemeinschaftseigentum: Geschosstreppe EG, 1.OG

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 5 von 16



Bild 13: EG, Wohnung 1, Raum 1



Bild 14: EG. Wohnung 1, Raum 1 Sockelbereich, Verfärbungen



Bild 15: EG, Wohnung 1, Raum 1, Sockelbereich Verfärbungen



Bild 16: EG, Wohnung 1, Flur, Verteilschrank, Fußbodenheizung

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 6 von 16



Bild 17: EG, Wohnung 1, Duschbad



Bild 18: EG, Wohnung 1, Duschbad, Dusche



Bild 19: EG, Wohnung 1, Flur



Bild 20: EG, Wohnung 1, Raum 3

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 7 von 16



Bild 21: EG, Wohnung 1, Raum 2



Bild 22: EG, Wohnung 1, Raum 2, Küchenbereich



Bild 23: Gemeinschaftseigentum: Geschosstreppe 1.OG, DG



Bild 24: 1.OG, links: Wohnung 2, rechts, Wohnung 3

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 8 von 16



Bild 25: 1.OG, Wohnung 2 (links), Flur



Bild 26: 1.OG, Wohnung 2, (links) Raum 2



Bild 27: 1.OG, Wohnung 2 (links) Raum 1
Wandverfärbungen an der
Grenzwand zu Flurstück 106



Bild 28: 1.OG Wohnung 2 (links), Raum 1

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 9 von 16



Bild 29: 1.OG, Wohnung 2 (links), Raum 1



Bild 30: 1.OG, Wohnung 2 (links) Balkon



Bild 31: 1.OG, Wohnung 2 (links), Duschbad



Bild 32: 1.OG, Wohnung 2 Duschbad, Dusche

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 10 von 16

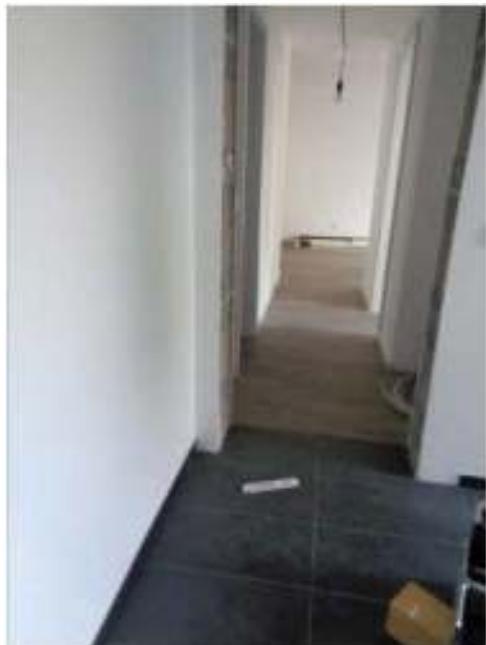


Bild 33: 1.OG, Wohnung 3 (rechts),Flur



Bild 34: 1.OG Wohnung 3 (rechts), Raum 2



Bild 35: 1.OG, Wohnung 3 (rechts), Raum 1

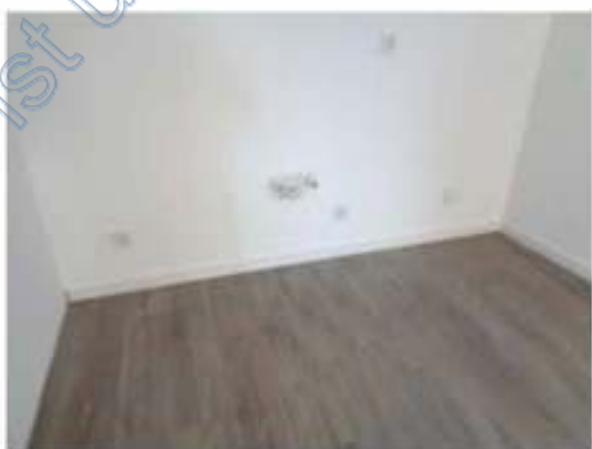


Bild 36: 1.OG, Wohnung 3 (rechts), Raum 1

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 11 von 16



Bild 37: 1.OG, Wohnung 3 (rechts), Raum 1, Zugang in den Abstellraum



Bild 38: 1.OG, Wohnung 3 (rechts), Duschbad, Dusche



Bild 39: Zugang in den Dachboden



Bild 40: DG, Wohnung 4 (links), Wohnungeingang

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 12 von 16



Bild 41: DG, Wohnung 4 (links), Raum 2



Bild 42: DG, Wohnung 4 (links), Raum 1



Bild 43: DG, Wohnung 4 (links), Raum 1, im Hintergrund: Küchenbereich



Bild 44: DG, Wohnung 4 (links), Abstellraum

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 13 von 16



Bild 45: DG, Wohnung 4 (links), Duschbad, Dusche



Bild 44: Wohnung 4 (links), Duschbad, WC (Innentür stößt an WC)

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Oder Verkauft durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 14 von 16



Bild 45: DG Wohnung 5 (rechts) Flur, (im Hintergrund: Raum 1)



Bild 46: DG Wohnung 5 (rechts), Verteiler Fußbodenheizung



Bild 47: DG Wohnung 5 (rechts), Badezimmer, Badewanne



Bild 48: DG Wohnung 5 (rechts) Badezimmer

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 15 von 16



Bild 49: DG Wohnung 5 (rechts) Raum 2



Bild 50: EG Eingangstür



Bild 51: EG Heizraum, Warmwassertank



Bild 52: EG Heizraum, Gastherme

Anlage 5: Fotos vom 19.02.2025

Seite 16 von 16



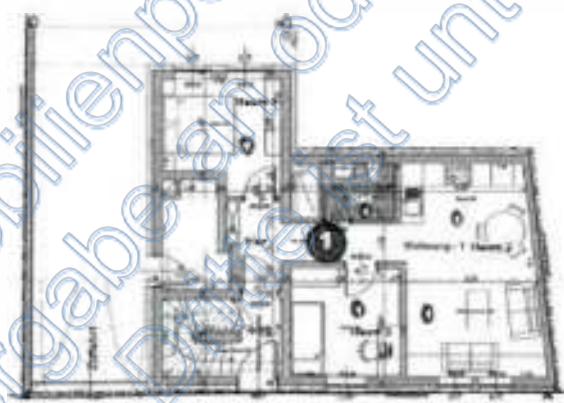
Bild 53: EG Heizraum, Stromverteilungskästen



Bild 54: EG Heizraum, Stromverteilungskästen

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

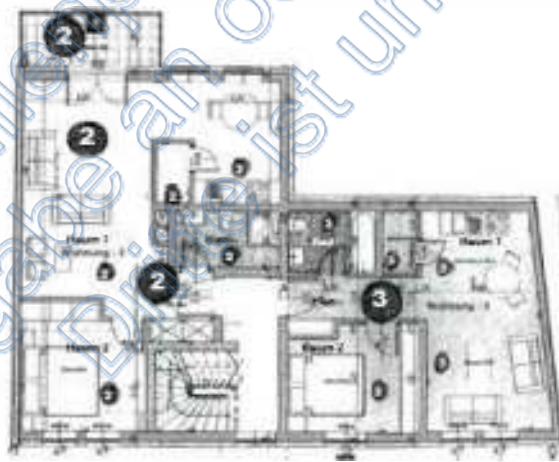
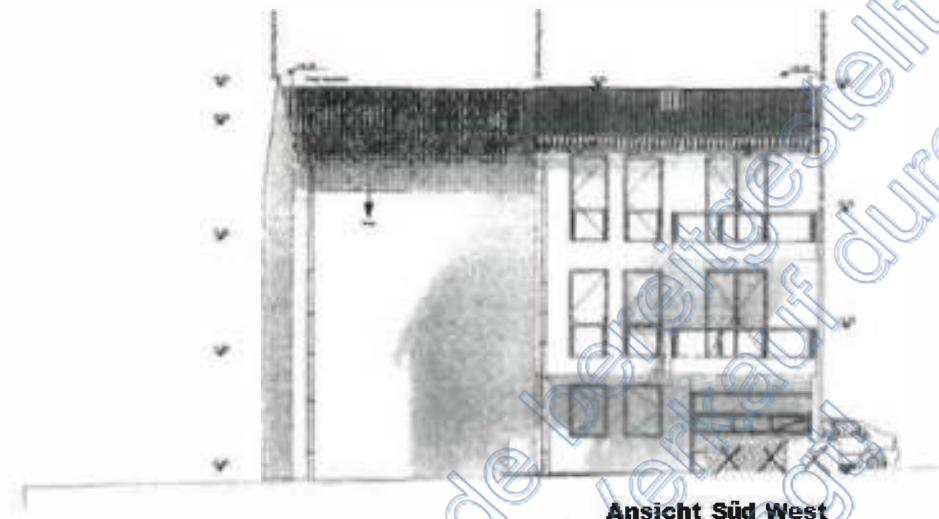
Seite 1 von 3



Quelle: Grundakte Amtsgericht Linz (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

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

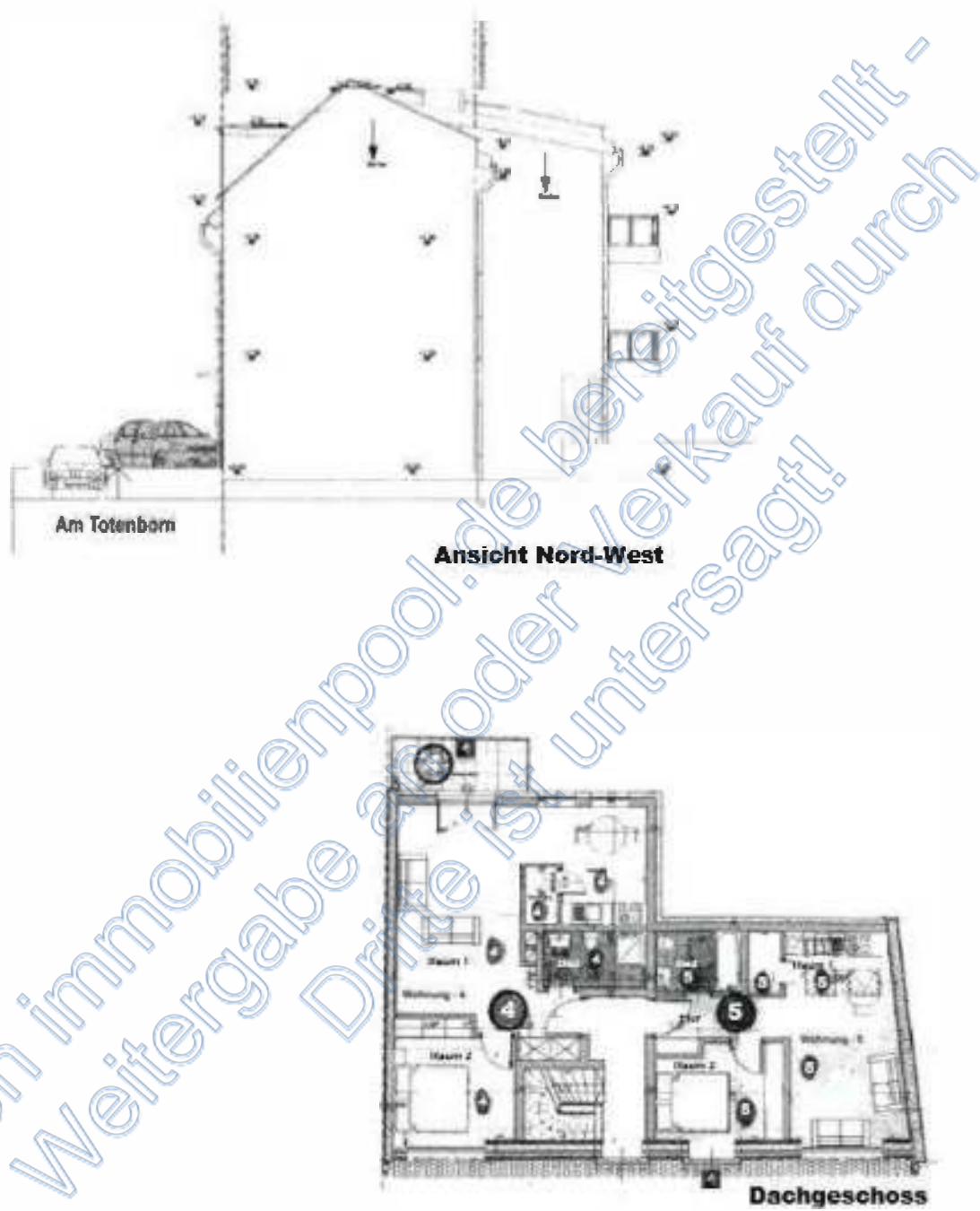
Seite 2 von 3



Quelle: Grundakte Amtsgericht Linz (ergänzt durch die Unterzeichnerin)

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

Seite 3 von 3



Anlage 7: Berechnung der Wohnflächen

Seite 1 von 3

Die Berechnung der Flächen 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 Berechnung sind die vorgelegten Pläne und ein stichprobenartiges Aufmass am Ortstermin.

Einschränkungen ergaben sich durch schräge Wände.

Erdgeschoss													
Wohnung 1		Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Faktor	Faktor	Fläche	Wohnwertfaktor	Fläche
		m	m	m	m	m	m	m			qm		qm
Raum 1		3,189	2,998	0,497	1,765								8,683
Flur 1		1,334	1,114	1,458	1,291								3,368
Flur 2		3,294	0,987										3,251
Duschbad		1,278	2,812	1,708	0,229								3,985
Raum 2 (Wohn/ Esszimmer) mit Küchenbereich		2,625	3,400	3,097	3,450								19,610
Raum 3		2,977	2,907										8,654
Summe													47,55

Breite = A, Länge = B

Raum 1	A1xB1-A2xB2
Flur 1	A1xB1+A2xB2
Flur 2	A1xB1
Duschbad	A1xB1+A2xB2
Raum 2 (Wohn/ Esszimmer)	A1xB1+A2xB2
Raum 3	A1xB1

1. Obergeschoss links													
Wohnung 2		Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Faktor	Faktor	Fläche	Faktor	Fläche
		m	m	m	m	m	m	m			qm		qm
Flur		1,801	1,594	0,140	1,157								3,03
Duschbad		2,996	1,482										4,44
Raum 1 (Wohn/ Esszimmer) mit Küchenbereich		3,385	5,382	1,068	0,643	1,246	1,46	2,22		3,03			27,44
Abst.		0,875	1,437										1,26
Balkon		3,900	1,400									0,25	1,37
Raum 2		3,370	3,574	0,647	1,260								11,23
Summe													48,77

Breite = A, Länge = B

Flur	A1xB1+A2xB2
Duschbad	A1xB1
Raum 1	A1xB1+A2xB2
Abst.	A1xB1
Balkon	A1xB1x0,25
Raum 2	A1xB1-A2xB2

Anlage 7: Berechnung der Wohnflächen

Seite 2 von 3

1. Obergeschoss rechts											
Wohnung 3	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Faktor	Faktor	Wohn-	Wohn-
	m	m	m	m	m	m	m		qm	wertfaktor	Fläche
Flur	3,191	0,977	0,626	0,961							3,72
Duschbad	2,250	1,670									3,76
Raum 1 (Wohn/ Esszimmer) mit Küchenbereich	3,921	3,400	1,802	2,646							18,10
Abst.	1,655	0,873									1,44
Raum 2	2,731	2,986	0,553	1,188							7,50
Summe											34,52

Breite = A, Länge = B

Flur A1xB1+A2xB2
Duschbad A1xB1
Raum 1 (Wohn/ Esszimmer) A1xB1+A2xB2
Abst. A1xB1
Raum 2 A1xB1-A2xB2

Dachgeschoss links											
Wohnung 4	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Faktor	Faktor	Fläche	Fläche
	m	m	m	m	m	m	m		qm	qm	
Flur	1,601	1,790	0,200	1,128							3,09
Duschbad	2,972	1,475									4,38
Raum 1 (Wohn/ Esszimmer) mit Küchenbereich	3,340	5,465	1,250	1,470	0,940	0,66	2,24	3,17			27,81
Balkon	3,800	1,390							0,25		1,32
Abst.	1,557	0,971									1,51
Raum 2	3,470	3,327	0,630	1,144							10,82
RT < 1,00 m	0,715	0,210	0,592	0,210					-1,00		-0,27
RT > 1 m < 2 m	0,715	1,070	0,592	1,070					-0,50		-0,70
Summe											47,97

Breite = A, Länge = B

Flur A1xB1+A2xB2
Duschbad A1xB1
Raum 1 (Wohn/ Esszimmer) A1xB1+A2xB2+A3xB3+A4xB4
Balkon A1xB1x0,25
Abst. A1xB1
Raum 2 A1xB1-A2xB2
RT < 1,00 m (A1xB1+A2xB2)*-1
RT > 1 m < 2 m (A1xB1+A2xB2)x -0,5

Anlage 7: Berechnung der Wohnflächen

Seite 3 von 3

Dachgeschoss rechts												
Wohnung 5	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Länge	Breite	Faktor	Faktor	Fläche	Faktor	Fläche
	m	m	m	m	m	m	m			qm		qm
Flur	3,505	1,061	0,515	1,163								4,32
Badezimmer	2,337	1,671	0,180	0,810								3,76
Rt > 1 m < 2 m	2,337	0,450	0,810	0,340					-0,50			-0,66
Raum 1 (Wohn/ Esszimmer) mit Küchenbereich	2,894	2,590	2,811	2,696								15,07
RT < 1,00 m	0,230	0,794	0,230	0,198					-1,00			-0,23
Rt > 1 m < 2 m	0,450	2,590	1,070	0,794	1,070	0,198			-0,50			-1,11
Abst.	1,690	0,887										1,50
Rt > 1 m < 2 m	0,450	0,887							-0,50			-0,20
Raum 2	3,437	2,722	0,512	1,324								8,68
RT < 1,00 m	0,230	1,510	0,230	0,879					-1,00			-0,55
Rt > 1 m < 2 m	1,070	1,510	1,070	0,879					-0,50			-1,28
Summe												29,30

Breite= A, Länge= B

Flur:	A1xB1+A2xB2
Badezimmer:	A1xB1-A2xB2
RT > 1m < 2m:	(A1xB1+A2xB2)x -0,5
Raum 1:	A1xB1+A2xB2
RT < 1,00 m	(A1xB1+A2xB2)*-1
RT > 1m < 2m:	(A1xB1+A2xB2+A3*B3)*-0,5
Abstellraum:	A1xB1
Rt > 1 m < 2 m	A1xB1*-0,5
Raum 2:	A1xB1+A2xB2
RT < 1,00 m	(A1xB1+A2+B2)*-1
RT>1m<2m	(A1xB1+A2xB2)x -0,5

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		

Dipl.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige



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

Telefon: 02642 901921-2
Telefax: 02642 901923
E-Mail: vonJasienicki@t-online.de

Postbank Köln
BLZ 37010050
Konto Nr.: 498712508
IBAN DE44370100500498712508
BIC PBNKDEFFXXX

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

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

Gutachten

über die Höhe der in Abt. II Nr. 1
eingetragenen Grunddienstbarkeit (Kellerbenutzungsrecht)
der jeweiligen Grundbuchblätter 9090- 9094

Ausfertigungen:
3 -fach in Papierform
Datum: 24. April 2025
Mein Zeichen: VJ-L-6 K 12/24
über: Mein Justizpostfach
versandt

Aktenzeichen 6 K 12/24

von der Grunddienstbarkeit betroffenes Grundstück:

Adresse: Am Totenborn 10
53545 Linz am Rhein

Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein

Tag der Ortsbesichtigung: 05.12.2024 (1.Ortstermin)
19.02.2025 (2.Ortstermin)

Wertermittlungsstichtag: 19.02.2025

Qualitätsstichtag: 19.02.2025

Die Wertminderung durch die in Abteilung II, Nr. 1 (Blatt 9090- 9094) eingetragene
Grunddienstbarkeit wird mit

-10 000 €

geschätzt.

Inhaltsverzeichnis

1.0	Bewertungsgrundlagen	3
1.1	Bezeichnung des belasteten Grundstücks.....	4
1.2	Nachweis des Rechts.....	4
2	Ermittlung der Wertminderung durch das Recht.....	5
2.1	Vorbemerkung.....	5
2.2	Wertminderung durch das Recht.....	5
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	7
3.1	verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten	7

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

1.0 Bewertungsgrundlagen

In der jeweiligen Abteilung II (lfd. Nr.1) der Grundbücher von Linz am Rhein, Blatt 9090- 9094, ist folgende Eintragung vorhanden:

Grunddienstbarkeit (Kellerbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks: Flur 35 Nr.108; gemäß Urteil des Amtsgerichts Linz am Rhein vom 07.02.1912- G11/12- eingetragen am 09.03.1912.

Grundlagen:

Die Grunddienstbarkeit (das Kellerbenutzungsrecht) ist auf Basis eines Urteils eingetragen worden, vgl. Urteil des Amtsgerichts Linz am Rhein vom 07.02.1912-G11/12 eingetragen am 09.03.1912:

„(...) Zu den Grundakten Linz, Flur 35, Flurstück 107 (...) überreiche ich in der Anlage eine vollstreckbare, mit Zustellungsurkunde versehenen Urteilsausfertigung hiesigen Gerichts vom 7. Februar 1912 und bitte in Gemäßheit des vorbezeichneten Urteils die Grunddienstbarkeit auf dem dienenden Grundstück einzutragen, Benachrichtigung die Parteien ergehen zu lassen (...).“

Eine Verfügung ist in dem Grundbrief Linz Band 38 Artikel 188 eingetragen worden. Ein „Grundbrief“: Linz, Band 38, Artikel 1888 konnte nicht recherchiert werden. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

Anmerkungen:

- Nach vorliegenden Angaben ist das Flurstück 107, Flur 35, Gemarkung Linz am Rhein in die Flurstücke 107/1 und 108 aufgeteilt worden.
- Das Kellerbenutzungsrecht betrifft das Flurstück 107/1 als dienendes Grundstück.
- Am Ortstermin ist das Kellerbenutzungsrecht auf dem Flurstück 107/1 nicht ausgeübt worden, da der Keller nicht mehr vorhanden ist.
- Nach vorliegenden Angaben einer Eigentümerin des Flurstücks 108:
 - ist ein Gewölbekeller bei Erstellung des Bewertungsobjekts entfernt worden;
 - gibt es eine Kellertreppe auf dem Flurstück 108; der Kellerabgang ist mit einer Wand verschlossen;
 - handelte es sich bei dem ehemaligen Keller um einen Gewölbekeller mit folgenden Abmessungen: ca. 6 m (Länge) ca. 1,60 m (Breite), ca. 2,00- 2,20 m (Höhe des „Gewölbestichs“);
 - ist im Jahr 2016 Wasser in den Keller eingedrungen, vermutlich aufgrund einer defekten Heizleitung des ehemaligen Wohngebäudes des Flurstück 107/1;
 - wurde der Keller zeitweise als Partykeller genutzt;
 - gab es einen Wasseranschluss im Keller;
 - sind Instandsetzungen im Gewölbekeller durch die Eigentümerin des Flurstücks 108 geleistet worden.

Diese mündlichen Angaben am Ortstermin konnten von der Unterzeichnerin nicht überprüft werden, u.a. da der Gewölbekeller nicht mehr vorhanden ist. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

- Weitere Angaben zu einer Unterhaltung, Instandsetzungen des Kellers konnten nicht recherchiert werden. Eine rechtliche Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

1.1 Bezeichnung des belasteten Grundstücks

Verbandsgemeinde: Linz am Rhein

Gemarkung: Linz am Rhein

Flur: 35

Flurstück: 107/1

Grundbuch: Linz am Rhein

Grundbuchblätter: 9090, 9091, 9092, 9093, 9094

1.2 Nachweis des Rechts:

Eintrag in Abteilung II lfd. Nr. 1 der jeweiligen Grundbuchblätter 9090- 9094 auf Grundlage:

Urteil: des Amtsgerichts Linz am Rhein vom 07.02.1912-
G11/12- eingetragen am 09.03.1912.

vom: 09.03.1912

Verfügung: eingetragen im „Grundbrief“: Linz, Band 38, Artikel 1888

von dem Gerichtsschreiber:

Anm.: Ein „Grundbrief“: Linz, Band 38, Artikel 1888 konnte nicht recherchiert werden. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

2 Ermittlung der Wertminderung durch das Recht

2.1 Vorbemerkung

Das Flurstück 107/1 des Bewertungsobjekts ist mit einem Kellerbenutzungsrecht belastet. Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 108 ist berechtigt:

- den Keller des Bewertungsobjekts Flurstücks 107/1 zu nutzen.
Am Ortstermin war der Keller nicht mehr vorhanden.

Ein Kellerbenutzungsrecht erlischt nicht mit der Zerstörung des Gebäudes bzw. mit dem Abriss des Gebäudes auf dem belasteten Grundstück, vgl. Sprengnetter Lehrbuch 10/21/1/2.

Gemäß Bewertungsliteratur ist von dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks zu beweisen,

- dass der Vorteil für das herrschende Grundstück aus tatsächlichen Gründen entfällt, weil z.B. der Keller abgängig war.
- wenn infolge der endgültigen Veränderungen, der Nutzen für das herrschende Grundstück (Flurstück 108) in keinem Verhältnis zum Schaden für das belasteten Grundstück steht, kann ein Anspruch auf Verzicht des Kellernutzungsrecht durch Aufhebung entstehen, vgl. Sprengnetter Lehrbuch 10/21/1/2.
- Untersuchungen zu dem Bauzustand, bzw. der Tragfähigkeit des Kellers vor Baubeginn des Bewertungsobjekts konnten nicht recherchiert werden. Eine Beurteilung der Tragfähigkeit eines über 100 Jahren alten ehemaligen Kellers als Bestandteil eines ehemaligen Gebäudes bei Erstellung eines Neubaus ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Weitere Angaben zu einer Unterhaltung des Kellers konnten nicht recherchiert werden. Eine rechtliche Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Am Grundstücksmarkt bestehen Abneigungen/Vorbehalte gegenüber einer unklaren rechtlichen Situation. Dies wird mit einem merkantilen Minderwert in der Berechnung berücksichtigt.

2.2 Wertminderung durch das Recht

Die Wertminderung durch das Recht für das Bewertungsobjekt, Flurstück 107/1 wird mit 10 000 € geschätzt.

Einzelwerte der Wertminderung:

	Miteigentumsanteile	Einzelwert Wertminderung
Grundbuchblatt Nr. 9090, Abteilung II Lfd. Nr. 1	267/ 1000	2.670,00 €
Grundbuchblatt Nr. 9091, Abteilung II Lfd. Nr. 1	223/ 1000	2.230,00 €
Grundbuchblatt Nr. 9092, Abteilung II Lfd. Nr. 1	161/ 1000	1.610,00 €
Grundbuchblatt Nr. 9093, Abteilung II Lfd. Nr. 1	213/ 1000	2.130,00 €
Grundbuchblatt Nr. 9094, Abteilung II Lfd. Nr. 1	136/ 1000	1.360,00 €

Die Wertminderung des auf dem o.g. Grundstück (Flurstück 107/1, vgl. Blatt 9090- 9094, Abt. II Nr. 1) lastenden Rechts wurde in Summe mit ca.

-10 000 €

in Worten: minus zehntausend Euro

geschätzt.



Dokument unterschrieben
von: Anne-Kristin von Jasienicki
am: 24.04.2025 08:57
Ort: Remagen
Gutachten



Remagen, den 24. April 2025

Dipl.– Ing. Anne-Kristin von Jasienicki

*Von immobilienpool.de bereitgestellt –
Weitergabe an Oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!*

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

3.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023 und 2025
- [5] IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien RLP 2024
- [6] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Kröll, Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

Signaturprüfprotokoll

Aktenzeichen: 6 K 12/24

Erstellt am: 24.04.2025 9:33:16

Prüfergebnis zum Dokument

Dokumentdateiname lt. Unterzeichner: AGLinz6K1224RechtNr1AbtII-signed.pdf

Aktueller Dokumentdateiname: AGLinz6K1224RechtNr1AbtII-signed.pdf

Signiert durch (Inhaber des Zertifikats)	Signiert am	Qualifizierte Signatur	Integrität	Onlineprüfung
Anne-Kristin von Jasienicki	24.04.2025 08:57:17	ja	ja	nicht gesperrt

Prüfvermerk vom 24.04.2025, 09:21:51

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt: 24.04.2025, 09:16:17
 Absender: ANNE-KRISTIN MARIA VON JASIENICKI
 Nutzer-ID des Absenders: DE.Justiz.94ad4dee-fb48-41c7-99e0-682f7ff6aa68.ad33
 Aktenzeichen des Absenders: 6 K 12 24

Empfänger: Amtsgericht Linz am Rhein
 Aktenzeichen des Empfängers: 6 K 1224

Betreff der Nachricht:
 Text der Nachricht:
 Nachrichtenkennzeichen: rlp_1745478976709dc0f4140-7faa-47a6-be69-85c74e43df61

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
AGLinz6K1224RechtNr1AbtII-signed.pdf	pdf	ja	Anne-Kristin von Jasienicki (150020591006369958006044 010198080411508)		24.04.2025, 08:57:17	<input checked="" type="checkbox"/> Gültigkeit <input checked="" type="checkbox"/> Integrität
AGLinz6K12_24Datenblatt.pdf	pdf	nein				
AGLinz6K12_24Einverstaend niserklaerung.pdf	pdf	nein				
AGLinz6K12_24Schreiben230 42025.pdf	pdf	nein				
AGLinz6K_12_24Gutachten-s igned.pdf	pdf	ja	Anne-Kristin von Jasienicki (150020591006369958006044 010198080411508)		24.04.2025, 08:55:55	<input checked="" type="checkbox"/> Gültigkeit <input checked="" type="checkbox"/> Integrität
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				

Dipl.-Ing. Anne-Kristin v. Jasienicki

Architektin, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige



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

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

Gutachten

über die Höhe der in Abt. II Nr. 1
eingetragenen Grunddienstbarkeit (Kellerbenutzungsrecht)
der jeweiligen Grundbuchblätter 9090- 9094

Aktenzeichen 6 K 12/24

von der Grunddienstbarkeit betroffenes Grundstück:

Adresse: Am Totenborn 10
53545 Linz am Rhein

Auftraggeber: Amtsgericht Linz am Rhein

Tag der Ortsbesichtigung: 05.12.2024 (1.Ortstermin)
19.02.2025 (2.Ortstermin)

Wertermittlungsstichtag: 19.02.2025

Qualitätsstichtag: 19.02.2025

Die Wertminderung durch die in Abteilung II, Nr. 1 (Blatt 9090- 9094) eingetragene
Grunddienstbarkeit wird mit

-10 000 €

geschätzt.

Telefon: 02642 901921-2
Telefax: 02642 901923
E-Mail: vonJasienicki@t-online.de

Postbank Köln
BLZ 37010050
Konto Nr.: 498712508
IBAN DE44370100500498712508
BIC PBNKDEFFXXX
Steuer-Nr.: 01/222/2510/9

Ausfertigungen:
3 -fach in Papierform
Datum: 24. April 2025
Mein Zeichen: VJ-L-6 K 12/24
über: Mein Justizpostfach
versandt

Inhaltsverzeichnis

1.0	Bewertungsgrundlagen	3
1.1	Bezeichnung des belasteten Grundstücks.....	4
1.2	Nachweis des Rechts	4
2	Ermittlung der Wertminderung durch das Recht.....	5
2.1	Vorbemerkung.....	5
2.2	Wertminderung durch das Recht.....	5
3	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	7
3.1	verwendete Wertermittlungsliteratur/ Marktdaten	7

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

1.0 Bewertungsgrundlagen

In der jeweiligen Abteilung II (lfd. Nr.1) der Grundbücher von Linz am Rhein, Blatt 9090- 9094, ist folgende Eintragung vorhanden:

Grunddienstbarkeit (Kellerbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks: Flur 35 Nr.108; gemäß Urteil des Amtsgerichts Linz am Rhein vom 07.02.1912- G11/12- eingetragen am 09.03.1912.

Grundlagen:

Die Grunddienstbarkeit (das Kellerbenutzungsrecht) ist auf Basis eines Urteils eingetragen worden, vgl. Urteil des Amtsgerichts Linz am Rhein vom 07.02.1912-G11/12 eingetragen am 09.03.1912:

„(...) Zu den Grundakten Linz, Flur 35, Flurstück 107 (...) überreiche ich in der Anlage eine vollstreckbare, mit Zustellungsurkunde versehenen Urteilsausfertigung hiesigen Gerichts vom 7. Februar 1912 und bitte in Gemäßheit des vorbezeichneten Urteils die Grunddienstbarkeit auf dem dienenden Grundstück einzutragen, Benachrichtigung die Parteien ergehen zu lassen (...).“

Eine Verfügung ist in dem Grundbrief Linz Band 38 Artikel 188 eingetragen worden. Ein „Grundbrief“: Linz, Band 38, Artikel 1888 konnte nicht recherchiert werden. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

Anmerkungen:

- Nach vorliegenden Angaben ist das Flurstück 107, Flur 35, Gemarkung Linz am Rhein in die Flurstücke 107/1 und 108 aufgeteilt worden.
- Das Kellerbenutzungsrecht betrifft das Flurstück 107/1 als dienendes Grundstück.
- Am Ortstermin ist das Kellerbenutzungsrecht auf dem Flurstück 107/1 nicht ausgeübt worden, da der Keller nicht mehr vorhanden ist.
- Nach vorliegenden Angaben einer Eigentümerin des Flurstücks 108:
 - ist ein Gewölbekeller bei Erstellung des Bewertungsobjekts entfernt worden;
 - gibt es eine Kellertreppe auf dem Flurstück 108; der Kellerabgang ist mit einer Wand verschlossen;
 - handelte es sich bei dem ehemaligen Keller um einen Gewölbekeller mit folgenden Abmessungen: ca. 6 m (Länge) ca. 1,60 m (Breite), ca. 2,00- 2,20 m (Höhe des „Gewölbestichs“);
 - ist im Jahr 2016 Wasser in den Keller eingedrungen, vermutlich aufgrund einer defekten Heizleitung des ehemaligen Wohngebäudes des Flurstück 107/1;
 - wurde der Keller zeitweise als Partykeller genutzt;
 - gab es einen Wasseranschluss im Keller;
 - sind Instandsetzungen im Gewölbekeller durch die Eigentümerin des Flurstücks 108 geleistet worden.

Diese mündlichen Angaben am Ortstermin konnten von der Unterzeichnerin nicht überprüft werden, u.a. da der Gewölbekeller nicht mehr vorhanden ist. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

- Weitere Angaben zu einer Unterhaltung, Instandsetzungen des Kellers konnten nicht recherchiert werden. Eine rechtliche Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

1.1 Bezeichnung des belasteten Grundstücks

Verbandsgemeinde: Linz am Rhein

Gemarkung: Linz am Rhein

- Flur: 35

Flurstück: 107/1

Grundbuch: Linz am Rhein

Grundbuchblätter: 9090, 9091, 9092, 9093, 9094

1.2 Nachweis des Rechts:

Eintrag in Abteilung II lfd. Nr. 1 der jeweiligen Grundbuchblätter 9090- 9094 auf Grundlage:

Urteil: des Amtsgerichts Linz am Rhein vom 07.02.1912-
G11/12- eingetragen am 09.03.1912.

vom: 09.03.1912

Verfügung: eingetragen im „Grundbrief“: Linz, Band 38, Artikel 1888

von dem Gerichtsschreiber:

Anm.: Ein „Grundbrief“: Linz, Band 38, Artikel 1888 konnte nicht recherchiert werden. Bei neuen Erkenntnissen ist das Gutachten zu überarbeiten.

2 Ermittlung der Wertminderung durch das Recht

2.1 Vorbemerkung

Das Flurstück 107/1 des Bewertungsobjekts ist mit einem Kellerbenutzungsrecht belastet. Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 108 ist berechtigt:

- den Keller des Bewertungsobjekts Flurstücks 107/1 zu nutzen.
Am Ortstermin war der Keller nicht mehr vorhanden.

Ein Kellerbenutzungsrecht erlischt nicht mit der Zerstörung des Gebäudes bzw. mit dem Abriss des Gebäudes auf dem belasteten Grundstück, vgl. Sprengnetter Lehrbuch 10/21/1/2.

Gemäß Bewertungsliteratur ist von dem Eigentümer des Bewertungsgrundstücks zu beweisen,

- dass der Vorteil für das herrschende Grundstück aus tatsächlichen Gründen entfällt, weil z.B. der Keller abhängig war.
- wenn infolge der endgültigen Veränderungen, der Nutzen für das herrschende Grundstück (Flurstück 108) in keinem Verhältnis zum Schaden für das belastete Grundstück steht, kann ein Anspruch auf Verzicht des Kellernutzungsrecht durch Aufhebung entstehen, vgl. Sprengnetter Lehrbuch 10/21/1/2.
- Untersuchungen zu dem Bauzustand, bzw. der Tragfähigkeit des Kellers vor Baubeginn des Bewertungsobjekts konnten nicht recherchiert werden. Eine Beurteilung der Tragfähigkeit eines über 100 Jahren alten ehemaligen Kellers als Bestandteil eines ehemaligen Gebäudes bei Erstellung eines Neubaus ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Weitere Angaben zu einer Unterhaltung des Kellers konnten nicht recherchiert werden. Eine rechtliche Beurteilung ist nicht Bestandteil des Gutachtens.

Am Grundstücksmarkt bestehen Abneigungen/Vorbehalte gegenüber einer unklaren rechtlichen Situation. Dies wird mit einem merkantilen Minderwert in der Berechnung berücksichtigt.

2.2 Wertminderung durch das Recht

Die Wertminderung durch das Recht für das Bewertungsobjekt, Flurstück 107/1 wird mit 10 000 € geschätzt.

Einzelwerte der Wertminderung:

	Miteigentumsanteile	Einzelwert Wertminderung
Grundbuchblatt Nr. 9090, Abteilung II Lfd. Nr. 1	267/ 1000	2.670,00 €
Grundbuchblatt Nr. 9091, Abteilung II Lfd. Nr. 1	223/ 1000	2.230,00 €
Grundbuchblatt Nr. 9092, Abteilung II Lfd. Nr. 1	161/ 1000	1.610,00 €
Grundbuchblatt Nr. 9093, Abteilung II Lfd. Nr. 1	213/ 1000	2.130,00 €
Grundbuchblatt Nr. 9094, Abteilung II Lfd. Nr. 1	136/ 1000	1.360,00 €

Die Wertminderung des auf dem o.g. Grundstück (Flurstück 107/1, vgl. Blatt 9090- 9094, Abt. II Nr. 1) lastenden Rechts wurde in Summe mit ca.

-10 000 €

in Worten: minus zehntausend Euro

geschätzt.



Dokument unterschrieben
von: Anne-Kristin von Jasienicki
am: 24.04.2025 08:57
Ort: Remagen
Gutachten



Remagen, den 24. April 2025

Anne-Kristin von Jasienicki

Dipl.- Ing. Anne-Kristin von Jasienicki

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

3.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023 und 2025
- [5] IVD Preisspiegel für Wohn- und Gewerbeimmobilien RLP 2024
- [6] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] Kröll, Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015



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



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Weber

**Amtsgericht Linz am Rhein
Am Konvikt 10**

53545 Linz am Rhein

Amtsgericht Linz am Rhein

Eing. 18. Juli 2025

..... Bd. Heft. Anl.
..... EUR/KM/GS/Scheck

Hauptstraße 41c
56637 Plaist

Telefon +49-2632-4969080
Telefax +49-2632-9581830

AW@SvbWeber.de
www.SvbWeber.de

G u t a c h t e n

Aktenzeichen: 6 K 12/24

Im Zwangsversteigerungsverfahren

gegen

- Schuldner -

Prozessbevollmächtigte:



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)

Alexander Weber

Seite

Inhaltsverzeichnis:

1.0	Auftraggeber und Aufgabenstellung	2
2.0	Grundlagen des Gutachtens	3
2.1	Quellen	3
2.2	Literatur	3
2.3	Ortsbesichtigung vom 26.05.2025	4
3.0	Rahmensituation	5
4.0	Feststellungen während des Ortstermins	6
5.0	Beantwortung der Beweisfragen	8
6.0	Zusammenfassung	10



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)

Alexander Weber

1.0 Auftraggeber und Aufgabenstellung

Mit Anschreiben vom 05.05.2025 erhielt ich vom Amtsgericht Linz am Rhein eine beglaubigte Abschrift einer Schätzungsanordnung vom 02.05.2025.

Es ist der Verkehrswert des in beiliegendem Beschluss genannten Grundbesitzes festzusetzen. Zur Wertermittlung des Zubehörs werde ich als Sachverständiger herangezogen.

Das Zubehör ist einzeln aufzulisten. Der Verkehrswert für jedes Zubehörstück ist gesondert auszuweisen.

Es sind dem Gutachten einige Fotos des Zubehörs beizufügen. Außerdem ist festzustellen, ob und ggfs. bei welchen Gegenständen Fremdeigentum vorliegt.

2.0 Grundlagen des Gutachtens

2.1 Quellen

- | | |
|--|-------------------------------|
| (1) Eigene Bildübersicht vom Ortstermin 26.05.2025
Bild 1 - 30 | Anlage 1
Blatt 1-15 |
| (2) Eigene Fotos von vor Ort vorgefundenen Lieferscheinen
Bild 1 - 10 | Anlage 2
Blatt 1-5 |
| (3) Kostenangaben | |

2.2 Literatur

- [1] **BAUKOSTEN 2024/25**
Bd. 1.(25.Aufl.) Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
Schmitz / Krings/ Dahlhaus/ Gerlach /Meisel
- [2] **SIRADOS Baupreishandbuch 2025- Altbau**
(2025-01) WEKA-Verlag



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Weber

2.3 Ortsbesichtigung vom 26.05. 2025

Der Ortstermin fand nach vorheriger telefonischer Abstimmung mit den Parteien mit Ladung vom 19. Mai 2025 per Mail am Montag, den 26. Mai 2025 für 11.00 Uhr im Anwesen Am Totenborn 10 in Linz am Rhein statt. Der Schlüssel zum Objekt musste vorab bei den Rechtsanwälten Machens & Partner Rechtsanwälte in Königswinter-Oberpleis persönlich abgeholt werden.

Zeit: 11.10 - 12.15 Uhr

Teilnehmer:

Für die Gläubiger: die Gläubiger haben auf Teilnahme verzichtet

Für den Schuldner:

Sachverständige: Herr Dipl.-Ing. Alexander Weber

Mit dem Schuldner wurde das Objekt raumweise in allen Geschossen begangen und alle in den Räume gelagerten Baumaterialien aufgenommen. Teilweise waren zugehörige Lieferscheine der Materialien vorhanden, so dass über den Baustoffhändler die Preise zum Lieferzeitpunkt Stand 2022 recherchiert werden können.

Alle Feststellungen der Materialien vom Termin wurden aufgenommen und soweit möglich fotografisch dokumentiert. (s.

2.1 Quellen Ziffer (2) = Anlage 1)



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)

Alexander Weber

3.0 Rahmensituation

Das zu bewertende Zubehör liegt in einem kernsanierten, weitestgehend fertiggestellten Mehrfamilienwohnhaus am Rande des Stadtzentrums von Linz am Rhein. Linz ist eine rechtsrheinische Stadt im Landkreis Neuwied im Norden von Rheinland-Pfalz.



Das 2 ½ geschossige, nicht unterkellerte Haus ist in Reihenbauweise als Mittelhaus in Massivbauweise mit pfannengedecktem Satteldach mit Gaupen, weißer Putzfassade und dunklen Kunststofffenstern ausgeführt.





1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Weber

4.0 Feststellungen während des Ortstermins (26.05.2025)

Das zu bewertende Zubehör wird geschossweise beginnend im Erdge-
schoss und im Uhrzeiger begangen raumweise aufgelistet:

Erdgeschoss:

- Flur: Türblatt, weiß Wohnungseingangstür 860 x 2110 mm
Klappe Fußbodenheizungsverteilerkasten
Türklappe Elektroverteiler
Wischtuch
2 Kunststoff-Eimer mit Reinigungstüchern und Zewa-Rolle
2 Flaschen angebrochenes Reinigungsmittel
Fensterreiniger
- Raum 1: 2 x Türblatt, weiß 860 x 2100 mm
- Bad: 2 x Türgriffgarnitur Edelstahl, Rhodos ER28S Bad 71
Hans Grohe Waschtischarmatur „My Sport M“
- Raum 2: Türschwellenleisten 5 Stück, silber, 40 x 3000 mm
5 Stück, bronze, 30 x 1000 mm
5 Stück, silber, 40 x 1000 mm
17 Stück, Silber, 40 x 1000 mm geriffelt
3 x Türgriffgarnitur Edelstahl, Rhodos ER28S BAD 71
5 x Schutzgarnitur Edelstahl, ESGR28K 670 PZ 72
1 x Putzeckleiste 25x25x2000 mm, verbogen
3 x Duschkabine Corniche Alu-chromglanz aus ESG Sicher-
heitsglas Eckeinstieg Größe 900 x 900 x 1900 mm
1 x Türblatt, weiße 735 x 2110 mm
2 x Türzarge, weiß 860 x 2110 mm
1 x Türzarge, weiß 735 x 2110 mm
9 Stück Bandhalter für Türzargen
2 Pakete + 3 lose Bodendielen Flooring Vinyl Design
29 Stellmotoren Aktor T2P/ für Fußbodenheizung
2 Tuben Montageschaum
2 Tuben Zargenschaum
11 Tuben Acryl
3 Tuben Silikon
1 Sack Schnellestrich 25 kg
2 angebrochen Sack Putz SM 700 und Klebemörtel
6 Farbeimer Caparol 1 x angebrochen Restinhalt ca. 20%
1 Eimer Spachtelmasse 20 kg angebrochen Restinhalt ca. 25%
2 Eimer Tiefengrund 1 angebrochen Restinhalt ca. 20%



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Weber

1 Eimer Saicos Hartwachsöl angebrochen	Restinhalt ca. 25%
1 Eimer PCI Nanofugenmörtel 5.0 kg	Restinhalt ca. 25%
1 Eimer AREDEX Flex-Fugenmörtel 5.0 kg	Restinhalt ca. 50%
1 Eimer Vinylkleber 3.0 kg	Restinhalt ca. 25%
1 Dose Pinselreiniger	Restinhalt ca. 25%
4 Pakete Fliesen Ardesia Nero 30 x 60 cm + 8 lose Fliesen	
1 Industriestaubsauger	

Diverse Lieferscheine der vor aufgelisteten vorhandenen Materialien des Baustoffhändlers „Bauen + Leben, team baucenter GmbH & Co. KG“, Asbacher Straße 51, 53560 Linz-Kretzhaus an die Emar Bau GmbH, 53578 Windhagen.

- Raum 3:
- 1 Stück WC-Deckel Geberit Renova Nr. 573025000
 - 1 Stück WC Geberit Renova Rimfree Nr. 203050000
 - 1 Stück Geberit Waschbecken Renova 60 cm
 - 6 Fliesen Marmor Calacatta Calma 60 x 120 cm

1.Obergeschoss

- 1 Türblatt, weiß 860 x 2110 mm
- 1 Türzarge, weiß 860 x 2110 mm DIN R

Dachgeschoss

- 1 Türblatt, weiß 860 x 2110 mm
- 1 Türzarge, weiß 860 x 2110 mm DIN R
- 1 Duscharmatur Hans Grohe Crometta



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Weber

5.0 Beantwortung der Beweisfrage

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Zubehörs zu schätzen.

Das vorhandene Zubehör ist zu differenzieren.

Für die noch einzubauenden Bauteile, wie Türen, Zargen, Beschläge Fliesen, Bodenschienen und Sanitärartikel wird der Verkehrswert als Bruttopreis an Hand eigener Recherchen (Internet) bzw. Kostenangaben des Lieferanten (Baustoffhändler „Bauen + Leben, Linz-Kretzhaus) ermittelt. Bei den über das Internet recherchierten Preisen werden jeweils Mittelpreise der verschiedenen Anbieter angesetzt. Teilweise, wie die Vinyl-Bodendielen, werden die Produkte nicht mehr gelistet. Es werden entsprechend vergleichbare Produkte angesetzt.

Für die Verbrauchsmaterialien, wie Dichtstoffe, Lacke, Farben, Mörtel und Putze, die zudem teilweise bereits angebrochen sind, ist auf Grund des Ablaufes der Haltbarkeitsdauer seit 2023 realistisch kein Verkehrswert mehr anzusetzen. Die beschädigte Putzschiene wird ebenfalls nicht mehr gewertet.

Die Abdeckungen der bereits eingebauten Verteilerkästen – Heizung und Elektro – werden ebenfalls nicht bewertet, da diese mit geringstem Aufwand nur eingehängt werden müssen und diese daher nicht mehr als „Zubehör“ zu bewerten sind.

Die zu bewertenden Bauteile werden zusammengefasst:	EP brutto	Gesamt
- 1 Stück Wohnungseingangstür Herholz 860 x 2110 mm	313,10 €	313,10 €
- 4 Stück Türblatt weiß, Herholz Decora 860 x 2110 mm	155,30 €	621,20 €
- 4 Stück Türzarge weiß 860 x 2110 mm	155,30 €	621,20 €
- 1 Stück Türblatt weiß, Herholz Decora 735 x 2110 mm	155,30 €	155,30 €
- 1 Stück Türzarge weiß 735 x 2110 mm Maulweite 140 mm	129,90 €	129,90 €
- 9 Stück Bandhalter für Türzargen	8,63 €	77,65 €
- 5 Stück Türdrücker Edelstahl Rhodos ER28S Bad 71	30,00 €	150,00 €
- 5 Stück Schutzgarnitur Edelstahl ESGR28K 670 PZ72	69,90 €	349,50 €
	Übertrag:	2.417,85 €



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Weber

	Übertrag:	2.417,85 €
- 1 Stück Hans Grohe Waschtischarmatur My Sport M	104,60 €	104,60 €
- 1 Stück Hans Grohe Duscharmatur Crometta	297,00 €	297,00 €
- 3 Stück Corniche Duschkabine 900x900x1900 mm chrom	259,00 €	777,00 €
- 1 Stück Geberit Waschbecken Renova 60 cm	130,00 €	130,00 €
- 1 Stück Geberit WC Renova Rimfree Nr.203050000	125,99 €	125,99 €
- 1 Stück Geberit WC-Deckel Renova Nr. 573025000	84,00 €	84,00 €
- Für die Türschwellen sind keine Markenbezeichnungen als Recherche-		
- Grundlage vorhanden. Es wird ein genereller Preis von 15,00 €/m angesetzt		
- 5 Stück Türschwellenleiste silber 40 x 3000 mm	45,00 €	225,00 €
- 5 Stück Türschwellenleiste bronze 30 x 1000 mm	15,00 €	75,00 €
- 5 Stück Türschwellenleiste silber 40 x 1000 mm	15,00 €	75,00 €
- 17 Stück Türschwellenleiste silber 40 x 1000 mm geriffelt	15,00 €	255,00 €
- 29 Stück Stellmotoren für FB-Heizung Aktor T2P	24,50 €	710,50 €
- 35 Vinyl-Bodendielen 130x20 cm = ca. 9 m ² Mittelpreis	25,00 €/m ²	225,00 €
- 44 Fliesen Ardesia Nero 30x60 cm ca. 8 m ² Mittelpreis	33,00 €/m ²	264,00 €
- 6 Stück Fliesen Marmor Calacatta Calma 60 x 120 cm	86,00 €	<u>516,00 €</u>
	Summe	6.281,94 €
	Summe gerundet	6.300,00 €

Fremdeigentum:

- Industriestaubsauger	geschätzt Restwert	100,00 €
- Wischmopp und Eimer, Reinigungstücher	pauschal	<u>50,00 €</u>
	Gesamtsumme brutto	6.431,94 €
	Gesamtsumme gerundet	6.450,00 €



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)

Alexander Weber

6.0 Zusammenfassung

Im weitestgehend fertig gestellten Gebäude sind noch Restmaterialien zum Ausbau wie Türen mit Zargen und Beschlägen, Sanitär-Feininstallationsprodukte, Fliesen- und Bodenbelagsreste vorhanden, deren Verkehrswert auf Bruttobasis gemäß Aufstellung geschätzt wird auf

ca. 6.300,00 €

Des Weiteren sind Verbrauchsmaterialien aus 2023 wie Silikon, Acryl, Mörtel, Farbe und Lacke vorhanden, für die auf Grund des Ablaufs üblicher Haltbarkeitszeiten kein Verkehrswert mehr angesetzt wird.

Der Industriestaubsauger sowie die beiden Putzeimer mit Wischmopp im Wert von $\leq 150,00$ € sind als Fremdeigentum zu bewerten.

Plaids, 17. Juli 2025

A. Weber (Sachverständiger)

Das vorstehende Gutachten umfasst:
10 Seiten Text Gutachten
15 Seiten Fotodokumentation
5 Seiten Lieferscheine
30 Seiten

Anlage 1
Anlage 2



Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

A199 Sparkasse Westerwald-Sieg u.a. J. Al Kratiy, Sadik

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
1:	
2:	



**Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein
A199**

Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
3:	
Übersichtsfoto:	
Erdgeschoss Flur	
Feststellungen:	
<i>Deckel Heizungsverteiler Deckel Elektroverteilung Wischmopp Eimer mit Reinungsmat. Reinigungsmittel Fensterreiniger</i>	
4:	
Übersichtsfoto:	
Erdgeschoss Raum 1	
Feststellungen:	
<i>2 x Türblatt weiß 860x2110 mm Herholz</i>	



Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein

Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

A199

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
5:	
Übersichtsfoto:	
Erdgeschoss Bad	
Feststellungen:	
Türgriffgarnitur Bad Edelstahl Rhodos ER28S Bad 71	
6:	
Übersichtsfoto:	
Erdgeschoss Bad	
Feststellungen:	
Waschtischarmatur Hans Grohe „MySport M“	



**Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein
A199**

Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
7:	 Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: 5 Türschwellenleisten silber 40 x 3000 mm
8:	 Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: 5 Türschwellenleisten bronze 30 x 1000 mm



Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein

Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

A199

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
9: Übersichtsfoto:	
Erdgeschoss Raum 2	
Feststellungen: 5 Türschwellenleisten silber 40 x 1000 mm	
10: Übersichtsfoto:	
Erdgeschoss Raum 2	
Feststellungen: 17 Türschwellenleisten silber 40 x 1000 mm, geriffelt	



Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein

Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

A199

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
11: Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: 3 Türgriffgarnitur Edelstahl Rhodos ER28S BAD 71	
12: Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: 3 Türgriffgarnitur Schutzbügel Edelstahl ESGR28K 670 PZ 72	



Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein

Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

A199

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
<p>13:</p> <p>Übersichtsfoto:</p> <p>Erdgeschoss Raum 2</p> <p>Feststellungen:</p> <p>Putzeckleiste 25x25x2000 mm verbogen</p>	
<p>14:</p> <p>Übersichtsfoto:</p> <p>Erdgeschoss Raum 2</p> <p>Feststellungen:</p> <p>3 Duschkabinen Corniche Eckeinstieg 900x900x1900 mm Alu-Chromglanz</p>	



Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein

Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

A199

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
15: Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: Türblatt weiß 735 x 2110 mm Herholz	
16: Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: 1 x Türzarge weiß 735 x 2110 mm 2 x Türzarge weiß 860 x 2110 mm Herholz	



Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein

Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

A199

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
17: Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: 9 Stück Bandhalter für Türzargen	
18: Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: 2 Pakete + 3 lose Bodendielen Vinyl Design Vinyl Flooring	



**Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein
A199**

Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
19: Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: <i>29 Stellmotoren für Fußbodenheizung Aktor T2P</i>	
20: Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: <i>Kartuschen Montageschaum Zargenschaum Acryl und Silikon</i>	



Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein

Zwangsvorsteigerung Az. 6 K 12/24

A199

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
<p>21:</p> <p>Übersichtsfoto:</p> <p>Erdgeschoss Raum 2</p> <p>Feststellungen:</p> <p><i>Mörtelreste, Farbeimer, Spachtelmasse, Vinylkleber, Hartwachsöl und Fugenmörtel</i></p>	
<p>22:</p> <p>Übersichtsfoto:</p> <p>Erdgeschoss Raum 2</p> <p>Feststellungen:</p> <p><i>Mörtelreste, Farbeimer, Spachtelmasse, Vinylkleber, Hartwachsöl und Fugenmörtel</i></p>	



**Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein
A199**

Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
23: Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: 4 Pakete + 8 lose Fliesen Ardesia Nero 30 x 60 cm	
24: Übersichtsfoto: Erdgeschoss Raum 2 Feststellungen: 1 Industriestaubsauger	



**Anlage 1: Amtsgericht Linz am Rhein
A199**

Zwangsversteigerung Az. 6 K 12/24

1. Ausfertigung Fotodokumentation zum Ortstermin vom 26. Mai 2025

Foto Nr.	
<p>25:</p> <p>Übersichtsfoto:</p> <p>Erdgeschoss Raum 3</p> <p>Feststellungen:</p> <p>1 WC-Deckel Geberit Renova Nr. 573025000</p>	
<p>26:</p> <p>Übersichtsfoto:</p> <p>Erdgeschoss Raum 3</p> <p>Feststellungen:</p> <p>1 WC-Tasse Geberit Renova Nr. 203050000</p>	



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Weber

Amtsgericht Linz am Rhein
Am Konvikt 10

53545 Linz am Rhein

Amtsgericht Linz am Rhein

Eing. 05. Aug. 2025

..... Bd. Heft Anl.

EUR/KM/GS/Scheck

Hauptstraße 41c
56637 Plaidt

Telefon +49-2632-4969080
Telefax +49-2632-9581830

AW@SvbWeber.de
www.SvbWeber.de

Ergänzung zum Gutachten

Aktenzeichen: 6 K 12/24

Im Zwangsversteigerungsverfahren

gegen

- Schuldner -

Prozessbevollmächtigte:



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Weber

1.0 Auftraggeber und Aufgabenstellung

Mit Anschreiben vom 23.07.2025, Eingang am 01.08.2025 erhielt ich vom Amtsgericht Linz am Rhein die Bitte das bewertete Zubehör der korrekten Wohnung zuzuordnen.

„Bezugnehmend auf ihr Gutachten wird noch um Mitteilung gebeten, in welcher Wohnung im Obergeschoss bzw. Dachgeschoss sich das aufgelistete Zubehör befindet. Dort sind jeweils 2 Wohnungen gelegen und das Zubehör muss der korrekten Wohnung zugeordnet werden.“

2.0 Beantwortung der Frage :

Unter Ziffer 4 ist das zu bewertende Zubehör geschossweise aufgelistet:
Es wird vereinfacht für die Wohnungen im Ober- bzw. Dachgeschoss die Bezeichnung der Wohnung mit dem vorgefundenen Zubehör ergänzt (beide jeweils rechte WE) und der jeweilige Wert des Zubehörs angegeben.

Erdgeschoss WE 1:

Flur: Türblatt, weiß Wohnungseingangstür 860 x 2110 mm
 Klappe Fußbodenheizungsverteilerkasten
 Türklappe Elektroverteiler
 Wischmopp
 2 Kunststoff-Eimer mit Reinigungstüchern und Zewa-Rolle
 2 Flaschen angebrochenes Reinigungsmittel
 Fensterreiniger

Raum 1: 2 x Türblatt, weiß 860 x 2100 mm

Bad: 2 x Türgriffgarnitur Edelstahl, Rhodos ER28S Bad 71
 Hans Grohe Waschtischarmatur „My Sport M“

Raum 2: Türschwellenleisten 5 Stück, silber, 40 x 3000 mm
 5 Stück, bronze, 30 x 1000 mm
 5 Stück, silber, 40 x 1000 mm
 17 Stück. Silber, 40 x 1000 mm geriffelt

3 x Türgriffgarnitur Edelstahl, Rhodos ER28S BAD 71

5 x Schutzgarnitur Edelstahl, ESGR28K 670 PZ 72

1 x Putzeckleiste 25x25x2000 mm, verbogen

3 x Duschkabine Corniche Alu-chromglanz aus ESG Sicher-
heitsglas Eckeinstieg Größe 900 x 900 x 1900 mm



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Weber

- 1 x Türblatt, weiße 735 x 2110 mm
- 2 x Türzarge, weiß 860 x 2110 mm
- 1 x Türzarge, weiß 735 x 2110 mm
- 9 Stück Bandhalter für Türzargen
- 2 Pakete + 3 lose Bodendielen Flooring Vinyl Design
- 29 Stellmotoren Aktor T2P/ für Fußbodenheizung
- 2 Tuben Montageschaum
- 2 Tuben Zargenschaum
- 11 Tuben Acryl
- 3 Tuben Silikon
- 1 Sack Schnellestrich 25 kg
- 2 angebrochen Sack Putz SM 700 und Klebemörtel
- 6 Farbeimer Caparol 1 x angebrochen Restinhalt ca. 20%
- 1 Eimer Spachtelmasse 20 kg angebrochen Restinhalt ca. 25%
- 2 Eimer Tiefengrund 1 angebrochen Restinhalt ca. 20%
- 1 Eimer Saicos Hartwachsöl angebrochen Restinhalt ca. 25%
- 1 Eimer PCI Nanofugenmörtel 5,0 kg Restinhalt ca. 25%
- 1 Eimer AREDEX Flex-Fugenmörtel 5,0 kg Restinhalt ca. 50%
- 1 Eimer Vinylkleber 3,0 kg Restinhalt ca. 25%
- 1 Dose Pinselreiniger Restinhalt ca. 25%
- 4 Pakete Fliesen Ardesia Nero 30 x 60 cm + 8 lose Fliesen
- 1 Industriestaubsauger

Diverse Lieferscheine der vor aufgelisteten vorhandenen Materialien des Baustoffhändlers „Bauen + Leben, team baucenter GmbH & Co. KG“, Asbacher Straße 51, 53560 Linz-Kretzhaus an die Emar Bau GmbH, 53578 Windhagen.

- Raum 3:
- 1 Stück WC-Deckel Geberit Renova Nr. 573025000
 - 1 Stück WC Geberit Renova Rimfree Nr. 203050000
 - 1 Stück Geberit Waschbecken Renova 60 cm
 - 6 Fliesen Marmor Calacatta Calma 60 x 120 cm

1.Obergeschoss (WE 3)

- 1 Türblatt, weiß 860 x 2110 mm
- 1 Türzarge, weiß 860 x 2110 mm DIN R

Dachgeschoss (WE 5)

- 1 Türblatt, weiß 860 x 2110 mm
- 1 Türzarge, weiß 860 x 2110 mm DIN R
- 1 Duscharmatur Hans Grohe Crometta



1. Ausfertigung

Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Weber

Wertanteil:

1.Obergeschoß (WE 3):

- 1 Stück Türblatt weiß, Herholz Decora 860 x 2110 mm	155,30 €	155,30 €
- 1 Stück Türzarge weiß 860 x 2110 mm	155,30 €	<u>155,30 €</u>
	Summe 1.OG WE re	310,60 €

Dachgeschoß (WE 5):

- 1 Stück Türblatt weiß, Herholz Decora 860 x 2110 mm	155,30 €	155,30 €
- 1 Stück Türzarge weiß 860 x 2110 mm	155,30 €	155,30 €
- 1 Stück Hans Grohe Duscharmatur Crometta	297,00 €	<u>297,00 €</u>
	Summe DG WE re	607,60 €

Erdgeschoß WE 1:

Gesamtsumme gerundet	6.281,94 €
abzgl. 1.OG	- 310,60 €
abzgl. DG	<u>- 607,60 €</u>
Summe EG	5.363,74 €

3.0 Zusammenfassung

Im weitestgehend fertig gestellten Gebäude sind noch Restmaterialien zum Ausbau wie Türen mit Zargen und Beschlägen, Sanitär-Feininstallationsprodukte, Fliesen- und Bodenbelagsreste vorhanden, deren Verkehrswert auf Bruttobasis gemäß Aufstellung geschätzt wird auf

ca. 6.300,00 € bzw. mit Fremdeigentum 6.450 €

Diese gliedern sich in	EG mit	5.363,74 €
	1.OG WE 3 mit	310,60 €
	DG WE 5 mit	607,60 €
	Fremdeigentum	≤ 150,00 €

Plaids, 04. Aug. 2025

