

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTER BACH & BARZ

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Niederlassung:

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden
Tel. 0611 / 360 580 90
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net



Karl J. Bach

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
Gesellschafter bis 02.01.2016
sodann als freier Mitarbeiter

Michael Barz MRICS

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 / HypZert S / REV

Paulina Barz

Dipl.-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA) zertifiziert (LS) nach DIN EN ISO/IEC 17024 (DIA Zert.), Immobilienfachwirtin (IHK), HypZert F

Ehrenamtliche Mitglieder für den Gutachterausschuss "Rheinessen-Nahe" des Landes- und Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

GUTACHTEN

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

für das im Wohnungsgrundbuch von Meckenbach, Blatt 871 eingetragenen **40/100 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnhausumbau und dem Speicher, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Balkon im Ober- und Dachgeschoss und dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Stellplatz**

an dem mit einem **Mehrfamilienhaus**
bebauten Grundstück
in **55606 Meckenbach, Hauptstraße 16**





Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Niederlassung:

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden
Tel. 0611 / 360 580 90
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net



Karl J. Bach

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17024
Gesellschafter bis 02.01.2016
sodann als freier Mitarbeiter

Michael Barz MRICS

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt durch die IHK zu Koblenz und zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024 / HypZert S / REV

Paulina Barz

Dipl.-Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA) zertifiziert (LS) nach DIN EN ISO/IEC 17024 (DIA Zert.), Immobilienfachwirtin (IHK), Hyp-Zert F

Ehrenamtliche Mitglieder für den Gutachterausschuss "Rheinessen-Nahe" des Landes- und Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

Datum: 10.12.2024
Az.: 23-143/MM/07.24/AG/SE
Az.-AG: 35 K 5/23

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Meckenbach, Blatt 871 eingetragenen **40/100 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück in 55606 Meckenbach, Hauptstraße 16, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnhausumbau und dem Speicher, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Balkon im Ober- und Dachgeschoss und dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Stellplatz**



Wohnungsgrundbuch Meckenbach
Gemarkung Meckenbach

Blatt 871
Flur 3

lfd. Nr. 1
Flurstück 5

Der **Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Stichtag
27.08.2024 geschätzt mit **90.000,00 €.**

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gemäß Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:

- lfd.-Nr. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)...

-500,00 €

Ausfertigung Nr.

1

2

3

Die Gutachten 1 – 3 bestehen jeweils aus insgesamt 43 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 54.064 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 83.044 Zeichen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Sondereigentum 2	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Raumaufteilung „Wohnung 2“ gemäß vorliegenden Bauplänen - S*)	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) - S*)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung - S*)	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes - S*)	12
3.3	Außenanlagen	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum - S*)	13
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.4	Sondereigentum an der „Wohnung Nr. 2“	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung - S*)	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand - S*)	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums - S*)	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.5.1	Beurteilung der Gesamtanlage - S*)	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	20
4.4	Ertragswertermittlung	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.4.3	Ertragswertberechnung	24
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
4.5	Verkehrswert	29
5	Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen.....	30
5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	30
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.4	Verwendete fachspezifische Software	32
5.5	Verzeichnis der Anlagen	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Hauptstraße 16 55606 Meckenbach
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Meckenbach, Blatt 871, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Meckenbach, Flur 3, Flurstück 5, zu bewertende Fläche 675 m ²

Inkrafttreten der ImmoWertV 21

Seit dem 01.01.2022 ist die neue ImmoWertV 21 in Kraft getreten.

Alle Gutachten, die ab diesem Datum erstellt werden, müssen die Vorgaben dieser neuen Verordnung zwingend erfüllen. Dies gilt auch bei zurückliegenden Stichtagen.

Aus Gründen der Modellkonformität kann übergangsweise eine modifizierte Anwendung erforderlich sein. Diesem Grundsatz der Modellkonformität wird durch Anwendung derjenigen Modelle Rechnung getragen, mit denen die benötigten Marktdaten abgeleitet wurden. Dies betrifft u.a. die Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer, des Regionalfaktors und der Bewirtschaftungskosten und somit die Ableitung des Sachwertfaktors und Liegenschaftszinssatzes.

Sobald die jeweiligen Gutachterausschüsse die erforderlichen Marktdaten im Modell der neuen ImmoWertV 21 abgeleitet und im jeweiligen Marktbericht veröffentlicht haben, findet die neue Verordnung uneingeschränkt Anwendung.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 02.07.2024, soll durch schriftliches Gutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden.
Wertermittlungsstichtag:	27.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	27.08.2024 - <u>Außenbesichtigung</u>
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde nur von außen besichtigt. Ein Zutritt wurde <u>nicht</u> ermöglicht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Michael Barz
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der <u>Auftraggeberin</u> wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.01.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.07.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus der Teilungserklärung
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Auskunft über Erschließungskosten

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

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

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück befanden sich zum Wertermittlungstichtag zwei PKW's.

Zu bzw. wem diese beiden PKW's gehören, konnte nicht festgestellt werden.

Die Bewertung entspricht nicht dem Fachgebiet des Sachverständigen, es wird eine separate Bewertung empfohlen.

Das Sondereigentum 2 ist eigengenutzt.

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin nicht geräumt. Wände und Fußböden der Geschosse und des Dachraumes konnten dementsprechend vom Sachverständigen nicht vollständig in Augenschein genommen werden.

In diesen Bereichen können Mängel & Schäden nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf mögliche weitere Mängel sind nicht bekannt.

Der Sachverständige geht in diesen verstellten Bereichen davon aus, dass keine weiteren Mängel & Schäden vorhanden sind.

Hausverwaltung:

Eine Hausverwaltung ist nicht bekannt.

Beschlüsse die den Eigentümer zusätzlich als Sonderumlagen belasten sind nicht bekannt.

Auf Grund der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung vom **Sondereigentum** trotz erheblichen Bemühungen des Sachverständigen nicht ermöglicht wurde, ist der Sachverständige auf äußere Inaugenscheinnahme vom 27.08.2024, Vermutungen und Annahmen, sowie Informationen ortskundiger Personen und Unterlagen öffentlicher Stellen angewiesen.

Nach der Außenbesichtigung des Gemeinschaftseigentums und den vorliegenden Informationen geht der Sachverständige als Basis der Verkehrswertermittlung von einer einfachen Bauqualität und Ausstattung in teilweise renovierungsbedürftigem Zustand aus.

Die Angaben im Gutachten aus Vermutungen und Annahmen des Sachverständigen, Informationen Dritter, ortskundiger Personen sowie vorliegenden Unterlagen, können erheblich von der örtlichen Realität abweichen.

Diese Tatsache der bestehenden Unsicherheit ist durch den angenommenen niedrigen Ausstattungsstandard, die im Sondereigentum nicht auszuschließenden fiktiven und am Gemeinschaftseigentum vorhandenen Mängel und Schäden der baulichen Anlage sind durch eine Minderung von 100,00 €/m² Wohnfläche, berücksichtigt.

Darüber hinaus wird ein Sicherheitsabschlag von rd. 10 % vom vorl. Ertragswert vorgenommen (s. besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale).

Informationsquellen sind im Gutachten gekennzeichnet:

- (B*) Informationen öffentlicher Stellen und vorliegenden Grundstücksunterlagen
- (O*) Informationen ortskundiger Personen
- (S*) Annahmen und Vermutungen des Sachverständigen
- (E*) nach Eigentümergeberangabe

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Bad Kreuznach, Verbandsgemeinde Kirner Land
Ort und Einwohnerzahl:	Meckenbach (ca. 350 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Stadt:
Kirn

Landeshauptstadt:
Mainz

Bundesstraßen:
B 41

Autobahnzufahrt:
zur A 61 über die B 41 zur Anschlussstelle Bad Kreuznach

Bahnhof:
nächster Bahnhof in Kirn

Flughafen:
Hahn und Frankfurt

Entfernung nach Bad Kreuznach:
ca. 38 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in Kirn;
öffentliche Verkehrsmittel (Bahnstation) in Kirn (ca. 4 km entfernt); Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung;
einfache Wohnlage;

Schulen – Kirn

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Immissionen

Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399).

Alt- und Neulasten sind nicht bekannt. Da außerdem auf Grund der optischen Feststellungen in der Örtlichkeit kein hinreichender Verdacht auf Altablagerungen gegeben ist, erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt- und neulastfreiem Zustand“ ausgegangen.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
insgesamt 675,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Kreisstraße (K8)

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.01.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Meckenbach, Blatt 871, folgende Eintragung:

-lfd.-Nr. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

(Geh- und Fahrrecht) für die Gemeinde ...

-lfd.-Nr. 2 – Vorkaufsrecht... (nicht zu bewerten, lt. Auftrag)

-lfd.-Nr. 3 – Vorkaufsrecht... (nicht zu bewerten, lt. Auftrag)

-s. Anlage-

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 09.07.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

- Vereinigungsbaulast ...
-s. Anlage-

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

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.

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich Stellplätze.

Das Sondereigentum 2 ist vermutlich eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Sondereigentum 2 konnte nur von außen besichtigt werden!

3.2 Sondereigentum 2

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



Allgemeine Beschreibung: S*)

Maisonette-Wohnung in augenscheinlich nachträglich aufgestocktem und ausgebauten Gebäudeteil (ehemalige Scheune). Gemeinsame Hofeinfahrt (teilweise befestigt / Bitumenbelag) mit Stellplätzen.

Zugeordneter Stellplatz Nr. 2 nicht erkennbar bzw. nicht bekannt. Äußere Erscheinung ist ungepflegt bzw. nicht fertig gestellt. Lage an vollständig ausgebauter Straße (Hauptstraße), hinter dem Grundstück befindet sich der Ortsrand.

Das Sondereigentum 2 befindet sich in Verlängerung des Sondereigentums 1, dem Haupthaus des Gesamtanwesens und wird seitlich / rechtwinklig von der Scheune begrenzt.

Hinter den Gebäuden befindet sich eine Art „Wirtschaftsweg“.

Gebäudeart: Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus bzw. in eigenem Gebäudeteil

Baujahr: nicht bekannt - vermutlich 2001 (lt. Grundriss) ausgebaut – ehemals Scheune

Modernisierung: nicht bekannt

Energieeffizienz:	nicht bekannt
Barrierefreiheit:	nicht bekannt, augenscheinlich nicht gegeben
Außenansicht:	<u>Gebäudebereich in dem sich das Teileigentum befindet:</u> Unverputztes Mauerwerk (Bims-Hohlblock), im EG teilweise verputzt und gestrichen, teilweise mit OSB-Platten verkleidet.

3.2.2 Raumaufteilung „Wohnung 2“ gemäß vorliegenden Bauplänen - S*

Kellergeschoss:

Kellerraum „alter Stall“

Erdgeschoss:

Eingang mit Treppe, diverse Nutzräume und Heizungsraum.

Obergeschoss:

Treppe, Balkon, Diele, offener Wohn-Essbereich mit interner Treppe, Küche, Gästezimmer, Wirtschaftsraum, Vorratsraum, WC.

Dachgeschoss:

Flur, zwei Schlafzimmer, Bad, Balkon, Speicherraum (Ausbaureserve)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) - S*

Konstruktionsart: augenscheinlich massiv

Fundamente: vermutlich Beton

Keller: nicht bekannt

Umfassungs- u. Innenwände: augenscheinlich Mauerwerk

Geschossdecken: nicht bekannt

Treppen: Kellertreppe:
nicht bekannt

Geschosstreppe:
nicht bekannt

Hauseingangsbereich zum Teileigentum: Kunststofftür mit Glaseinsatz und verglastem Seitenelement, Zugang über zwei rohe Betonstufen, Eingangsbereich mit OSB-Platten verkleidet, teilweise durch Balkonkonstruktion aus Holz überdeckt.

Dach: Dachkonstruktion: Holz
Dachform: Satteldach
Dacheindeckung: Ziegel
Kamin: nicht bekannt
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung - S*)

Wasserinstallationen: unterstellt:
zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: unterstellt:
Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: nicht bekannt, Stromanschluss über Dach

Heizung: nicht bekannt

Lüftung: unterstellt:
keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: nicht bekannt

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes - S*)

besondere Bauteile: keine

besondere Einrichtungen: nicht bekannt

Besonnung und Belichtung: eingeschränkt

Bauschäden und Baumängel: siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wirtschaftliche Wertminderungen: nicht erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Das gesamte Anwesen ist augenscheinlich unrenoviert und weitestgehend in dem Baujahr entsprechenden Zustand. Äußerlich sind keine größeren Schäden erkennbar.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum - S*

Fotodokumentation:



unterstellt:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Gemeinsame Hofeinfahrt (teilweise befestigt / Bitumenbelag) mit Stellplätzen.

3.4 Sondereigentum an der „Wohnung Nr. 2“

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung - S*

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum Nr. 2 besteht an einer (Maisonette-) Wohnung mit Nebenräumen und Stellplatz in einem Gebäudeteil des Gesamtanwesens. Es befindet sich in Verlängerung des Sondereigentums Nr. 1, dem Haupthaus des Gesamtanwesens und wird seitlich / rechtwinklig von der Scheune begrenzt.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche wurde überschlägig aus den vorhandenen Plänen ermittelt mit rd. 150,00 m².

Grundrissgestaltung:

Individuell, aber zweckmäßig

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand - S*)

Wohnräume, Diele, Kochnische:	nicht bekannt
Bad / WC:	nicht bekannt
Loggia / Balkon / Terrasse:	Augenscheinlich teilweise Holzdielen, weitere Balkonbereiche waren nicht einzusehen.
sanitäre Installation:	nicht bekannt

Insgesamt: S*)

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollläden
Türen:	nicht bekannt
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
Treppenhaus:	nicht bekannt
Installation:	nicht bekannt

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums - S*)

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt
besondere Bauteile:	Balkone / Loggien
Baumängel/Bauschäden:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist äußerlich renovierungsbedürftig bzw. ungepflegt und teilweise nicht fertig gestellt.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Sondernutzungsrecht an dem Balkon im Ober- und Dachgeschoss und dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Stellplatz (auf Lageplan / Grundriss nicht zu erkennen).

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: nicht bekannt

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): nicht bekannt

3.5.1 Beurteilung der Gesamtanlage - S*)

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem ungepflegten Zustand und macht einen renovierungsbedürftigen Eindruck.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **40/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück in 55606 Meckenbach, Hauptstraße 16, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnhausumbau und dem Speicher, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Balkon im Ober- und Dachgeschoss und dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Stellplatz** zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Meckenbach	871	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Meckenbach	3	5	675 m ²

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

Von immobilien.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (einfache Lage) **24,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	300 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.08.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	675 m ²

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

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	24,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 24,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.08.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	einfache Lage	einfache Lage	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 24,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	675	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
Bauweise	offen		x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 24,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 24,00 €/m²	
Fläche	x 675 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 16.200,00 € rd. 16.200,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 insgesamt **16.200,00 €**.

4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen **Miteigentumsanteil (ME = 40/100)** des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	16.200,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	16.200,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 40/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	6.480,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 6.480,00 € rd. 6.480,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 insgesamt **6.480,00 €**.

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

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein 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 Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenwertberechnung) 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.

Von
Weiter

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – 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. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	SE 2	150,00	1,00	4,50	675,00	8.100,00
	2	Stellplatz 2			20,00	20,00	240,00
Summe			150,00	1,00		695,00	8.340,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.340,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.672,80 €
jährlicher Reinertrag	= 5.667,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 6.480,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 259,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.408,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 57 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,327
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 120.744,42 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.480,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 127.224,42 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 127.224,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 38.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 89.224,42 €
	rd. 89.200,00 €

Von immoWertV 21 oder Verkauft durch
 Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde überschlägig aus den vorhandenen Plänen ermittelt. 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

- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet-Recherchen, insbes. Immobilienscout 24 etc.)

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

Die marktüblich erzielbare Miete wird wie folgt in Ansatz gebracht.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	SE 2	150,00	1,00	4,50	675,00	8.100,00
	2	Stellplatz 2			20,00	20,00	240,00
Summe			150,00	1,00		695,00	8.340,00

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	150,00 m ² × 13,80 €/m ²	2.070,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		166,80 €
Gewerbe	---		--- €
Summe			2.672,80 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Der zuständige Gutachterausschuss hat im „**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023**“ **samt Ergänzungsdaten zur Marktkorrektur**, Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die der Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks entsprechen.

Untersuchungen am Grundstücksmarkt haben gezeigt, dass bestimmte Faktoren Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatz haben wie

- Lage des Objektes (strukturschwache Lage)
- Nutzungsart (Wohnungseigentum)
- Gestaltung der Mietverträge
- Bonität des Mieters
- Gebäudekundliche Konzeption (Hinterhauslage)
- Restnutzungsdauer des Objektes
- Marktsituation (wenig Nachfrage)
- Größe des Objektes

Der Unterzeichner ermittelt unter Berücksichtigung der angeführten Einflussfaktoren einen Liegenschaftszinssatz von 4,0 %.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. 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 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.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 2001 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2001 = 23 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 23 Jahre =) 57 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 57 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2001.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die angegebenen Werte beziehen sich auf regionale Gegebenheiten und sind marktangepasst.

Aufgrund der aktuellen angespannten Situation im Bauwesen, insbesondere steigende Baupreise, Materialknappheit etc., können die angegebenen Kostenansätze entsprechend abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / Baumängel	-38.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">sonstige Kosten für Mängel & Schäden (insbesondere für Erneuerung/Austausch schadhafter Boden, Wand- u. Deckenbeläge, Sanitär- u. Elektroinstallationen) entsprechend der Wohnfläche von 150 m² nach sachverständiger Einschätzung grob überschlägig x 100,00 €/m² =	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">Sicherheitsabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung 10 % vom vorl. EW = rd.	-13.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">Fertigstellung Außenputz	-10.000,00 €
Summe	-38.000,00 €

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

4.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **89.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den **40/100 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstück in 55606 Meckenbach, Hauptstraße 16, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Wohnhausumbau und dem Speicher, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Balkon im Ober- und Dachgeschoss und dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Stellplatz**

Wohnungsgrundbuch Meckenbach	Blatt 871	lfd. Nr. 1
Gemarkung Meckenbach	Flur 3	Flurstück 5

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2024 mit

90.000,00 €

geschätzt.

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gemäß Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:
- lfd.-Nr. 1 – Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

-500,00 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bad Kreuznach, den 10.12.2024



Sachverständiger - **Michael Barz MRICS**
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und
zertifiziert nach ISO/IEC 17024 -

5 Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen

5.1 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 100.000,00 EUR begrenzt.

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

Von Inhaber
Weiterbildung

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG:

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

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] Fritz Pohnert – Kreditwirtschaftliche Wertermittlung
- [5] BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BAUKOSTEN Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [6] Kröll - Hausmann –Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [7] vdp-Schriftenreihe / HypZert. 2020
- [8] Bundesanzeiger-Verlage: Schwirley/Dickersbach – Die Bewertung von Wohnraummieten
- [9] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

5.4 Verwendete fachspezifische Software

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

5.5 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|---|--------------|
| • Auszug aus der Flurkarte | Seite 2 |
| • Umgebungskarte | Seite 3 |
| • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte | Seite 4 |
| • Auszug aus der Teilungserklärung - UR-Nr. 310 / 2001 vom 13.03.2001 | Seite 5 |
| • Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II | Seite 6 |
| • Geh- und Fahrrecht | Seite 7 |
| • Auszug aus dem Baulastenverzeichnis | Seite 8 |
| • Planunterlagen | Seite 9 – 11 |

Anlagen zum Gutachten
Nr. 23-143 vom 10.12.2024

Hauptstraße 16
55606 Meckenbach

Unser AZ.: 23-143/MM/07.24/AG/SE
Az. AG: 35 K 5/23

Insgesamt 11 Seiten
(990 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 28.980 Zeichen)

Geh- und Fahrrecht

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

Das vorgenannte Geh- und Fahrrecht stellt zum Wertermittlungsstichtag eine wertunerhebliche Einschränkung dar und wird mit „-500,00 €“ nachrichtlich in Ansatz gebracht.

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Baulast(en) zu TG0121/2001

Bauvorhaben

Bauort: 55606 Meckenbach, Hauptstr. 16
Gemarkung: Meckenbach
Flurstück: 3-5

Baulast(en)

Aktenzeichen: BL2001/4247
Blattnummer: 4247 Seite: 1
Baulast-Art: Vereinigung
Baulast-Status: eingetragen
Datum der Eintragung: 10.01.2001
Datum der Löschung:
belastete(s) Flurstück(e): 2-41, 2-44, 3-5
begünstigte(s) Flurstück(e): 2-41, 2-44, 3-5

Eintragung:
Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 41, 44 in Flur 2 und des Flurstückes 5 in Flur 3 der Gemarkung Meckenbach verpflichten sich, die Grundstücke für die Dauer der Bebauung als eine Grundstückseinheit zusammenzufassen und zusammengefasst zu lassen.

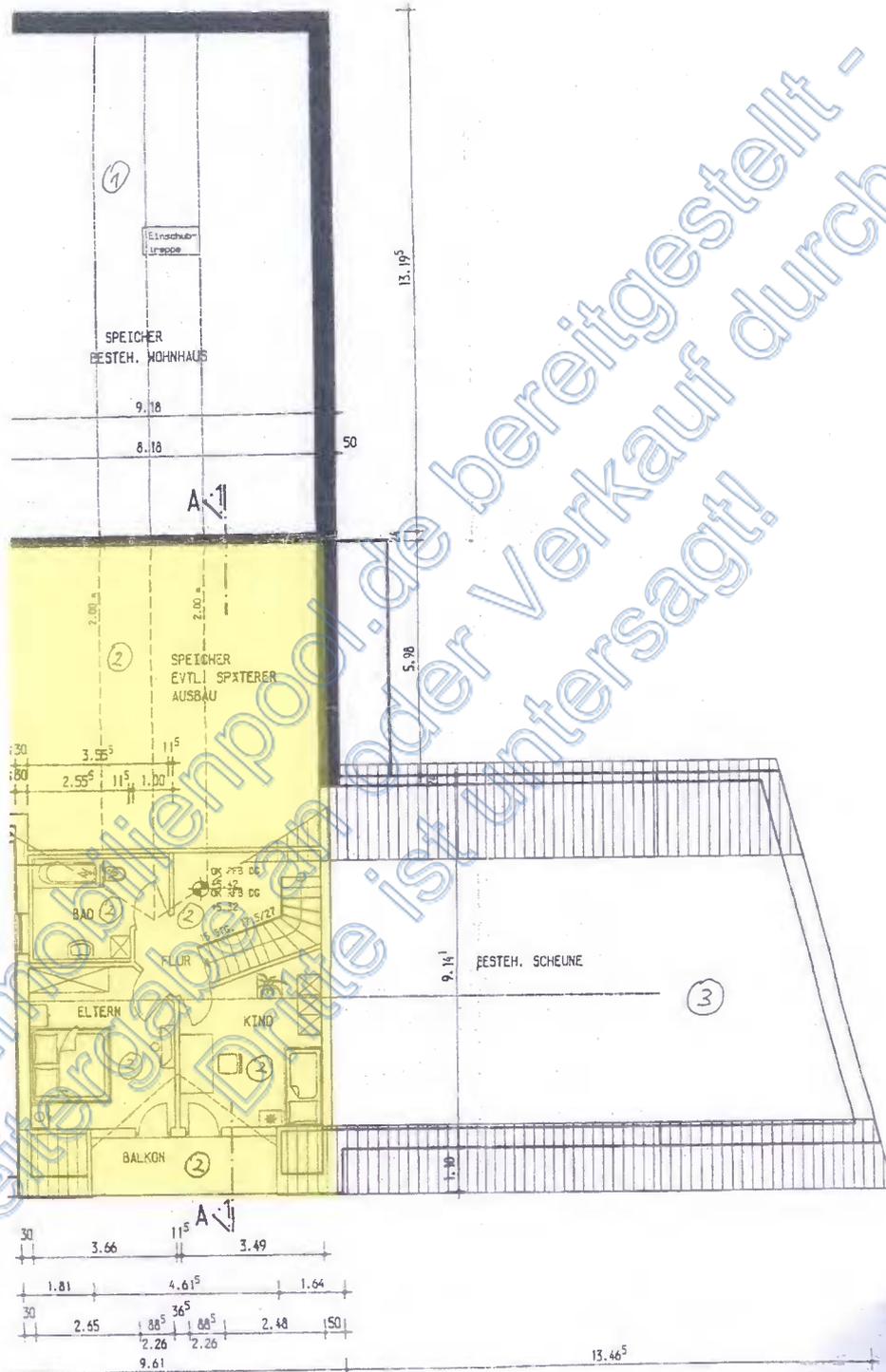
Aktenzeichen: BL2001/4247
Blattnummer: 4247 Seite: 1
Baulast-Art: Vereinigung
Baulast-Status: eingetragen
Datum der Eintragung: 10.01.2001
Datum der Löschung:
belastete(s) Flurstück(e): 2-41, 2-44, 3-5
begünstigte(s) Flurstück(e): 2-41, 2-44, 3-5

Eintragung:
Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 41, 44 in Flur 2 und des Flurstückes 5 in Flur 3 der Gemarkung Meckenbach verpflichten sich, die Grundstücke für die Dauer der Bebauung als eine Grundstückseinheit zusammenzufassen und zusammengefasst zu lassen.

Die vorgenannte Baulast stellt zum Wertermittlungsstichtag auf Grund der Restnutzungsdauer von 57 Jahren eine wertunerhebliche Einschränkung dar.

Planunterlagen

Grundriss als Positionsplan – SE 2 – Dachgeschoss – kein Maßstab! –



GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

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