

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!**



Immobilienbewertung

Bianca Löw

Betriebswirtin (VWA)

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung Löw • Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz

- von der IHK Koblenz öffentlich bestellt und vereidigt
- zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
DIA Zert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Andernach

Koblenzer Straße 6

56626 Andernach

Karthäuserhofweg 25 • 56075 Koblenz
Telefon 0261 - 5 64 67 • Telefax 0261 - 5 64 04
info@immowert-koblenz.de
www.löw.de

Datum: 18.10.2024

AZ: 24-02-01

GUTACHTEN

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

des 108,52 / 272,73 Miteigentumsanteil

an den mit einem gemischt genutzten Objekt bebauten Grundstück in

56626 Andernach, St. Amand-Straße 24

verbunden mit dem Sondereigentum

an der Wohnung im Erdgeschoss, nebst Keller und Heizungsraum im Untergeschoß,
sowie der Garage im ergänzenden Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 B



Der **Verkehrswert der Miteigentumsanteile** wurde zum
Wertermittlungsstichtag 28.09.2024 ermittelt mit

rd. 203.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 82 Seiten. Es wurde insgesamt in fünf Ausfertigungen
und dieser Internetversion im PDF-Format mit 71 Seiten erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN.....	3
2	VORBEMERKUNGEN.....	4
3	GRUNDBUCH.....	7
4	LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	9
4.1	Makrolage.....	9
4.2	Mikrolage.....	12
4.3	Grundstücksggebenheiten.....	13
4.4	Erschließung.....	13
5	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	15
5.1	Privatrechtliche Situation.....	15
5.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
5.2.1	Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz.....	15
5.2.2	Bauplanungsrecht.....	16
5.2.3	Bauordnungsrecht.....	16
5.2.4	Entwicklungszustand; Abgabensituation.....	16
5.2.5	Darzeitige Nutzung.....	17
6	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN.....	18
6.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	18
6.2	Grunddaten Gesamtanlage.....	18
6.3	Gebäudekonstruktion.....	19
6.4	Ausbau.....	19
6.5	Nutzungsanhalten.....	20
6.6	Gebüdetechnik.....	21
6.7	Beschreibung des Sondereigentums.....	21
6.8	Bauschäden / Baumängel und Reparaturstatus.....	31
6.9	Außenanlagen.....	31
6.10	Nebengebäude.....	31
7	NIEßBRAUCH.....	32
7.1	Wert des Nießbrauchs zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2024.....	32
8	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG.....	37
8.1	Grundstücksdaten.....	37
8.2	Grundsätze der Verfahrenswahl.....	37
8.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren.....	38
8.4	Anwendbare Verfahren.....	38
9	BODENWERTERMITTLUNG.....	42
9.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	42
9.2	Bodenwertermittlung.....	43
10	SACHWERTERMITTLUNG.....	45
10.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	45
10.2	Erfüllungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	46
10.3	Sachwertberechnung.....	49
10.4	Erfüllung zur Sachwertberechnung.....	51
11	ERTRAGWERTERMITTLUNG.....	59
11.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	59
11.2	Erfüllungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	60
11.3	Ertragswertberechnung.....	62
11.4	Erfüllung zur Ertragswertberechnung.....	63
12	VERKEHRSWERT.....	65
12.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	65
12.2	Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	65
12.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	66
12.4	Verkehrswert.....	67
13	RECHTSGRUNDLAGEN; VERWENDETE LITERATUR UND SOFTWARE.....	68
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	68
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten.....	70
13.3	Verwendete fachspezifische Software.....	70
13.4	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	70

1 ÜBERSICHT DER WERTERMITTLUNGSDATEN

Bewertungsobjekt:	108,52 / 272,73 Miteigentumsanteil an dem mit einem gemischt genutzten Objekt bebauten Grundstück in 56626 Andernach, St. Amand-Straße 24 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, nebst Keller und Heizungsraum im Untergeschoß, sowie der Garage im ergänzenden Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 B
Bewertungszweck:	Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Andernach, Aktenzeichen, 97 K 13/23 benötigt.
Kataster:	Gemarkung: Andernach Flur: 30 Flurstück: 541/4 mit 518 m ²
Wohnfläche der zu bewertenden Einheit:	110 m ²
Mieter:	Die Wohnung wird von einer Miteigentümerin selber bewohnt.
Bodenwertanteil zur	
Wohnung:	rd. 51.500,00 €
Sachwert:	rd. 207.000,00 €
Ertragswert:	rd. 199.000,00 €
Nießbrauch:	rd. 51.700,00 €
Verkehrswert, belastet mit Nießbrauch auf 1/2 Anteil:	rd. 203.000,00 €
€/m ² Wohnfläche:	rd. 1.845,00 €

2 VORBEMERKUNGEN

- Auftraggeber: Amtsgericht Andernach
Rechtspflegerin Frau Häring
Koblenzer Straße 6
56626 Andernach
- Eigentümer (laut Grundbuch
am Wertermittlungsstichtag): Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
- Art des Bewertungsobjekts: **108,52 / 272,73 Miteigentumsanteil**
an dem mit einem gemischt genutzten Objekt bebauten
Grundstücken in
56626 Andernach, St. Amand-Straße 24
verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung im Erdgeschoss, nebst Keller und Hei-
zungsraum im Untergeschoß, sowie der Garage im ergän-
zenden Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 B
- Grund der Gutachten-
erstellung: Der Verkehrswert wird im Zwangsversteigerungsverfahren
zur Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Ander-
nach, Aktenzeichen, 97 K 13/23 benötigt.
- Wertermittlungsstichtag: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich
die Wertermittlung bezieht.
Es wird auftragsgemäß der aktuelle Stichtag und damit der
Tag des Ortstermins am 28.09.2024 zugrunde gelegt.
- Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für
die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand be-
zieht. Er entspricht jeweils dem Wertermittlungsstichtag, es
sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der
Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt
maßgebend ist.

Tag der Ortsbesichtigung:	25.04.24 Außenbesichtigung 05.09.24 Außenbesichtigung 24.09.24 Außenbesichtigung 28.09.24 Innenbesichtigung
Teilnehmer Ortstermin:	Beim ersten Termin waren die Antragstellerin und ein Antragsgegner sowie die Sachverständige anwesend. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Beim zweiten und dritten Termin waren die Antragstellerin und zwei Antragsgegner sowie die Sachverständige anwesend. Es wurde jedoch keine Innenbesichtigung gewährt. Beim vierten Termin waren die Antragsgegnerin, die die Wohnung bewohnt, anwesend. Sie gewährte den Zutritt nach schriftlicher Zustimmung der weiteren Beteiligten nur der Sachverständigen.
Hinweise zum Ortstermin:	Es konnten die Wohnung und der Kellerraum sowie der Außenbereich besichtigt werden.
Mieter:	Die Wohnung wird von einer Miteigentümerin selber genutzt.
WEG-Verwaltung:	Ist keine bestellt

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

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informa-
tionen:

- Lizenzierte Geobasisdaten der Firma on-geo
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte von Andernach für den Bereich des Bewertungsobjekts;
- Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes;
- Auskunft zum Inhalt des Flächennutzungsplans;
- Unbeglaubigter Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Andernach, Blatt 15948;
- Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes
- Objektunterlagen
- Teilungserklärung vom 29.11.1983 und Änderung vom 13.09.1990
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Vergleichsmieten aus der eigenen Mietpreissammlung;
- Wikipedia

14840) gemäß Bewilligung vom 22.12.1983 eingetragen in Blatt 14939, von dort hierher übertragen am 13.02.1991.

Lfd. Nr. 2 zu 1

Grunddienstbarkeit (Keller- und Heizungsraummitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Teileigentumsrechtes Nr. 1A (eingetragen im Grundbuch von Andernach Blatt 15949); gemäß Bewilligung vom 13.09.1990. Eingetragen am 13.02.1991.

Lfd. Nr. 3 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Andernach, 97 K 13/23); eingetragen am 17.08.2023.

Abteilung III

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden.

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass valutierende Schulden bei der steuerlichen Bewertung angemessen berücksichtigt werden.

4 LAGE UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

4.1 Makrolage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Landkreis:	Mayen-Koblenz
Stadt:	<p>Andernach ist eine große kreisangehörige Stadt im Landkreis Mayen-Koblenz im nördlichen Rheinland-Pfalz und liegt am linken Rheinufer im Neuwieder Becken zwischen Brohl-Lützing im Nordwesten und der Mündung der Nette im Südosten.</p> <p>Andernach gehört zu den ältesten Städten Deutschlands.</p> <p>Stadtteile sind Eich, Kell mit Bad Tönisstein, Miesenheim und Namedy.</p> <p>In Andernach leben rd. 30.150 Einwohner.</p>

innerörtliche Lage / Entfernungen:

Entfernungen:	Neuwied ist ca. 10 km, Koblenz ca. 20 km und Bonn ca. 45 km entfernt;
Autobahn:	A 61 Anschlussstelle Kruf, ca. 7 km entfernt;
Bundesstraße:	Die nächste Bundesstraße ist die B 9 entlang des Rheins, die nächste Auffahrt ist ca. 1 km entfernt;
Bahnhof:	Andernach
Flughafen:	Köln-Bonn ca. 65 km entfernt.

4.2 Mikrolage

Lage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in Stadtrandlage von Andernach. Einkaufsmöglichkeiten sind in Andernach vorhanden, eine Kindertagesstätte und eine Grundschule befinden sich in der Umgebung; weiterführende Schulen in Andernach; Ärzte sind in Andernach vertreten, ebenso ein Krankenhaus; eine Bushaltestelle mit mäßigen Verbindungen u.a. Richtung Koblenz ist fußläufig erreichbar.

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gute neue Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Leutesdorf-Süd (3 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Miesenheim (1,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Andernach (1,5 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt-Hahn Airport (53,6 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Theodor-Heuss-Straße (0,2 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

Allgemein_Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(0,2 km)
Krankenhaus	(1,0 km)
Apothek	(0,0 km)
EKZ	(4,5 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,4 km)
Realschule	(1,2 km)
Hauptschule	(4,2 km)
Gewertschule	(3,0 km)
Gymnasium	(1,3 km)
Hochschule	(15,3 km)
DB_Bahnhof	(1,9 km)
Flughafen	(53,6 km)
DB_Bahnhof_ICE	(1,5 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung liefert eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die obige Lageumkehrung wird aus Immobilienpreisen und -ieten errechnet.

10 (katastrophal) 9 8 7 6 5 4 3 2 1 (exzellent)

Art der Bebauung und Nutzungen
in der Straße:

Überwiegend Wohnnutzungen.

Immissionen:

Etwas erhöht durch die Nähe der zur Bundesstraße (B9):

Wohn- und Geschäftslage:

Mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.

4.3 Grundstücksgegebenheiten

Grundstücksgröße:

518 m²

Topografie:

Relativ eben.

Grundstücksform:

Viereckig.

4.4 Erschließung

Straßenart:

Die „St. Amand-Straß“ ist eine Wohnstraße mit geringem Anwohnerverkehr.

Straßenausbau:

Voll ausgebaut; verkehrsberuhigt; die Fahrbahn ist gepflastert. Gehwege sind in die Fahrbahn integriert; Öffentliche Parkplätze sind in mäßiger Anzahl zu finden.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersicht-
lich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Grundwassereinflüsse sind nicht bekannt.

Anschlüsse an Versorgungs-
leitungen:

Ver- und Entsorgungsanlagen bis an das öffentliche
Netz:
Trinkwasser: Anschluss an Netz vorhanden
Strom: Anschluss an Netz vorhanden

	Erdgas: Anschluss an Netz vorhanden Telekommunikation: Anschluss an Netz vorhanden Kabelfernsehen: Anschluss vorhanden
Abwasserbeseitigung:	Die Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Kanalnetz.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das gemischt genutzte Objekt ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze angebaut.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

5 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Siehe unter 3.

Bodenordnungsverfahren:

Sind keine eingeleitet.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Laut Urkunde Nr. 1531 für 1990 des Notars Dr. jur. Thomas Steffens vom 13.09.1990 wurde im Erbvertrag zwischen Walter Wilbert und Margit Baumgarten-Wilbert, folgendes vereinbart:

„Jeder von uns räumt dem Längstlebenden im Wege des Vermächtnisses den lebenslangen Nießbrauch an seinem 1/2 Anteil an der vorbezeichneten Eigentumswohnung ein. Das Nießbrauchsrecht soll mit dem Tod des Erstversterbenden von uns im Grundbuch eingetragen werden“

Herr Walter Wilbert ist am 23.11.2021 verstorben. Eine Eintragung ins Grundbuch ist bisher nicht erfolgt, aber jederzeit möglich.

Sonstige **nicht eingetragene** Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Kenntnisstand nicht vorhanden.

Von der Sachverständigen wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

5.2.1 Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Für das Bewertungsgrundstück enthält das Baulastenverzeichnis nach schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Andernach keine Eintragung.

Altlasten:

Untersuchungen im Hinblick auf das Vorliegen von Altlasten wurden nicht angestellt.

Verdachtsmomente waren während des Ortstermins für die Sachverständige visuell nicht erkennbar.

In der Bewertung wird von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Schadstoffbelastung:	Verdachtsmomente waren für die Sachverständige weder visuell erkennbar noch wurden darauf hindeutende Gerüche wahrgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude, die in früheren Baujahren errichtet bzw. renoviert wurden, durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende „Schadstoffe in der Bausubstanz“ erfahren haben könnten, z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Dämmstoffen; behandelte Hölzer; PCB und PAK in Dichtfugen, Dämmmaterialien und Beschichtungen. In der Bewertung wird von einem schadstofffreien Zustand ausgegangen!
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

5.2.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück „St.-Amand-Straße 24“ liegt im Bereich des Bebauungsplans „Südhöhe II“ der Stadt Andernach, zuletzt geändert im Jahr 2023. Für die bauliche und sonstige Nutzung ist dieser planungsrechtlich maßgeblich.

5.2.3 Bauordnungsrecht

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

5.2.4 Entwicklungszustand; Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein erschlossenes und bereits seit Jahren baulich genutztes Areal. Die Bewertungsfläche wird daher entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (= Berücksichtigung der örtlichen Situationsmerkmale) als baureifes Land eingestuft.
--	--

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind (§ 4 Abs. 4 Wertermittlungsverordnung (WertV)).

Abgabensituation:

Nach dem Eindruck beim Ortstermin handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um eine „Alt-Erschliessung“, für die nach Kenntnis alle kommunalen Abgaben abgerechnet und bezahlt sind.
Hinweis: Für eventuelle zukünftige Erweiterungen und Verbesserungen kann auch künftig erneut eine Abgabepflicht entstehen.

5.2.5 Derzeitige Nutzung

Anmerkung:

Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befinden sich jeweils eine Wohnung, im Souterrain eine Büroeinheit.
Zudem sind eine Garage und ein ummantelter Carport vorhanden.

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

6 BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

6.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbe-sichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herlei-tung 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 werter-heblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorlie-genden 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 Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädi-gende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Grunddaten Gesamtanlage

Art des Gebäudes:	Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Objekt bebaut. Im Erdgeschoss und im Oberge-schoss befinden sich jeweils eine Wohnung, im Sou-terrain eine Büroeinheit. Zudem sind eine Garage und ein umschlossener Carport vorhanden.
Baujahr:	ca. 1980
Modernisierung:	Es erfolgten einzelne Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung.
Außenansicht:	Grob verputzt und weiß gestrichen, der Sockel ist farb-lich abgesetzt.

6.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massiv;
Kellerwände:	Massiv, Mauerwerk;
Umfassungswände:	Massiv, Mauerwerk;
Innenwände:	Mauerwerk;
Geschoßdecken:	Massiv;
Treppen:	Jeweils massive Treppen mit Steinzeugbelag und Stahlgeänder. Vom Erd- ins Untergeschoss ist ein Treppelift angebracht.
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion;
Dachform:	Flach geneigtes Satteldach ohne Aufbauten; Mit straßenseitigem Versatz;
Dacheindeckung:	Kunstschiefer;
Dachentwässerung:	Rinnen und Fallrohre;

6.4 Ausbau

Hauseingangsbereich:	Der Hauseingangsbereich ist seitlich über einen gepflasterten Weg und eine Rampe stufenlos zu erreichen.
Hauseingangstür:	Es ist eine einflügelige Tür mit dunklem Holzrahmen, Unterteilung und Verglasungen sowie entsprechendem einseitigen feststehenden Seitenteil vorhanden. Eine Klingelanlage befindet sich im Eingangsbereich, Briefkästen sind an der Hauswand befestigt.
Wohnungsabschlusstür:	Es ist eine einfache beschichtete Holztür mit Ornamentverglasung aus dem Ursprungsbaubaujahr eingebaut.

Fenster:	Doppelt verglaste Fenster mit dunklen Holzrahmen aus dem Ursprungsbaujahr. Überwiegend mit Kunststoffrollläden. Im Bereich des Wintergartens weiße Kunststoffelemente.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	- Klingel- Gegensprechanlage
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum:	- Dachterrasse zur Wohnung im Obergeschoss
Gemeinschaftsräume / Besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	Sind keine vorhanden.
Wirtschaftliche Wertminderungen am Gemeinschaftseigentum:	Sind keine vorhanden.
Beurteilung der Gesamtanlage:	Der bauliche Zustand entspricht dem Baujahr. Das Gesamtobjekt befindet sich überwiegend in einem mäßigen bis guten Zustand.

6.5 Nutzungseinheiten

Laut Teilungserklärung vom 29.11.1983 nebst Änderung vom 13.09.1990:

Einheit 1 a: Miteigentumsanteil von 54,43 / 272,73
verbunden mit dem Büro im Kellergeschoss, bestehend aus: Chefbüro, 2 x Büro, Teeküche, Flur, Ablage, WC,
im Aufteilungsplan mit Nummer 1 a bezeichnet und rot gekennzeichnet.

Einheit 1 b:
(hier zu bewerten) Miteigentumsanteil von 108,52 / 272,73
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer 1 b bezeichneten und blau gekennzeichneten Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus: Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Diele, Wohnzimmer, Fernsehzimmer, Küche und Terrasse sowie der Garage, Keller und Heizungsraum.

Einheit 2: Miteigentumsanteil von 109,78 / 272,73
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss, bestehend aus: Terrasse, Küche, Diele, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC und

Wohnzimmer, sowie ein Kellerraum – im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichnet.

6.6 Gebäudetechnik

Heizung:	Es ist eine Gaszentralheizung der Firma Vaillant installiert. Die Heizungsanlage wurde kürzlich modernisiert. Die Anlage versorgt die Einheiten 1 a und 1 b. Die weitere Einheit im Haus verfügt über eine separate Heizung. In den Einheiten sind Kovektorheizkörper installiert.
Warmwasser:	Zentral über die Heizung. Auch die Warmwasseranlage wurde modernisiert. Es ist eine Solaranlage integriert, die sich auf dem Garagendach befindet.
Energieausweis:	Entsprechend des am Wertermittlungstichtag gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind für Immobilien, die neu vermietet, verpachtet oder verkauft werden sollen, Energieausweise zu erstellen und dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung vorzulegen. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Energieeffizienzklasse:	Unbekannt.
Endenergieverbrauchs-kennwert:	Unbekannt.

6.7 Beschreibung des Sondereigentums

Lage der Einheit im Gebäude: Die hier zu bewertende Einheit 1 b befindet sich im Erdgeschoss des Hauses.

Raumaufteilung: Der Sachverständigen liegen Grundrisse der Wohnung vor. Diese stimmen für die hier zu bewertende Einheit überwiegend mit der Örtlichkeit überein. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, eine Küche, ein Bad, einen Flur sowie einen Wintergarten. Der Wintergarten befindet sich im Bereich der ursprünglich als Terrasse angegebenen Fläche. Diese ist laut Aufteilungsplan nicht dieser Wohnung zugeordnet und befindet sich damit im Gemeinschaftseigentum!
Der Rückseitige Garten ist von einem der rückseitigen Zimmer aus über eine Rampe zu erreichen.

Wohnfläche

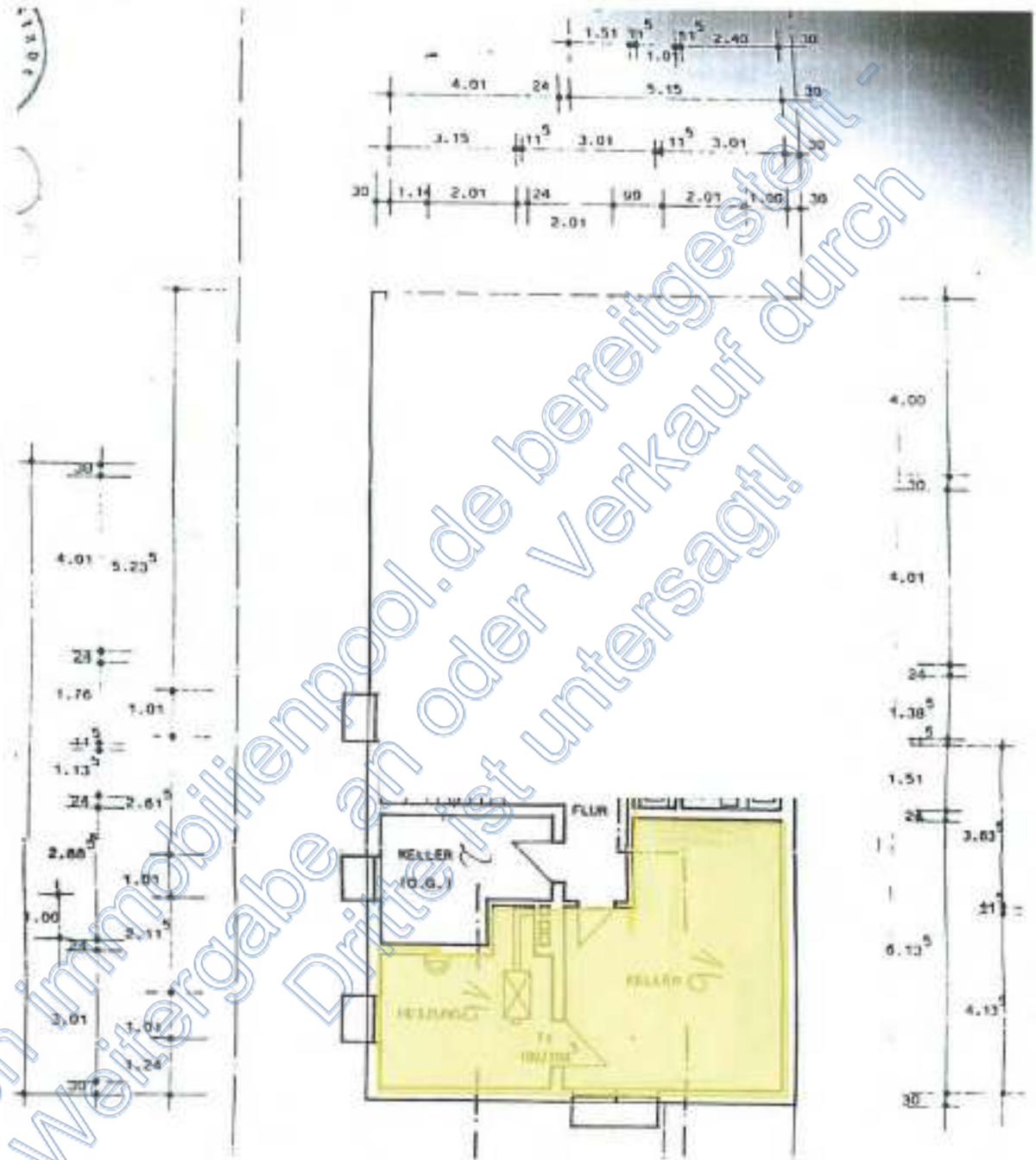
Es erfolgte eine wohnwertabhängige Wohnflächenberechnung auf der Basis des Aufmaßes im Ortstermin. Die Richtigkeit wird unterstellt! Die Angaben können nur als Grundlage für dieses Gutachten verwendet werden!

Wohnung 1 b

Wohnzimmer	6,32 m x 5,18 m	=	32,74 m ²
Esszimmer	4,03 m x 3,18 m + 2,83 m x 0,27 m	=	46,32 m ²
Küche	4,16 m x 2,88 m	=	11,98 m ²
Zimmer 1	5,20 m x 3,04 m + 3,43 m x 0,96 m	=	19,10 m ²
Zimmer 2	4,14 m x 4,00 m	=	16,56 m ²
Bad	2,96 m x 2,43 m	=	7,19 m ²
Flur	4,31 m x 1,93 m + 1,48 m x 0,65 m - 1,88 m x 0,43 m	=	<u>8,47 m²</u>
			109,72 m ²
Gesamtwohnfläche			rd. 110,00 m²

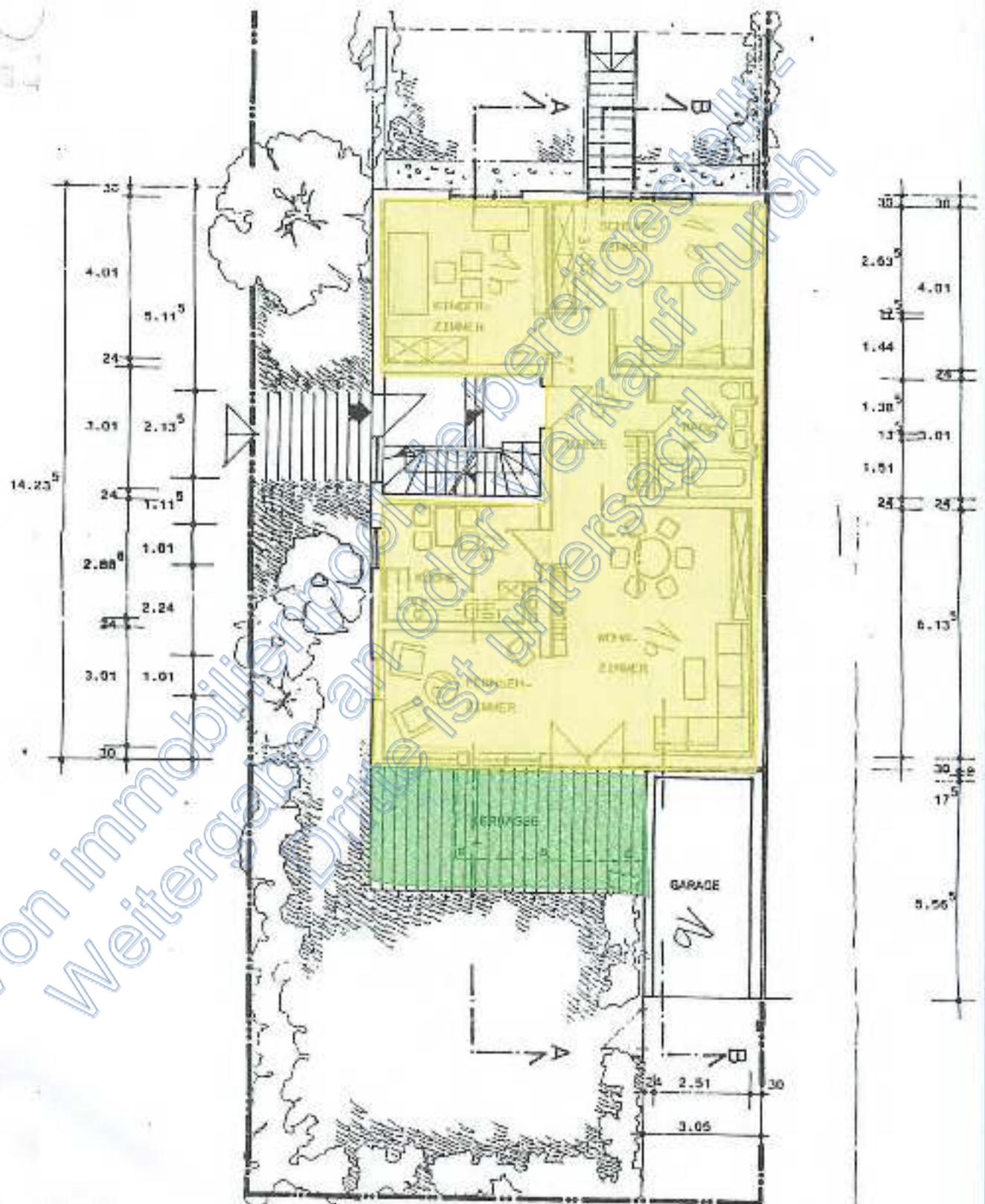
Hinweis: Der Wintergarten mit einer Größe von etwa 19 m² wird nicht in die Wohnfläche einbezogen. Er wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal separat berücksichtigt.

Skizze Grundriss Untergeschoss:



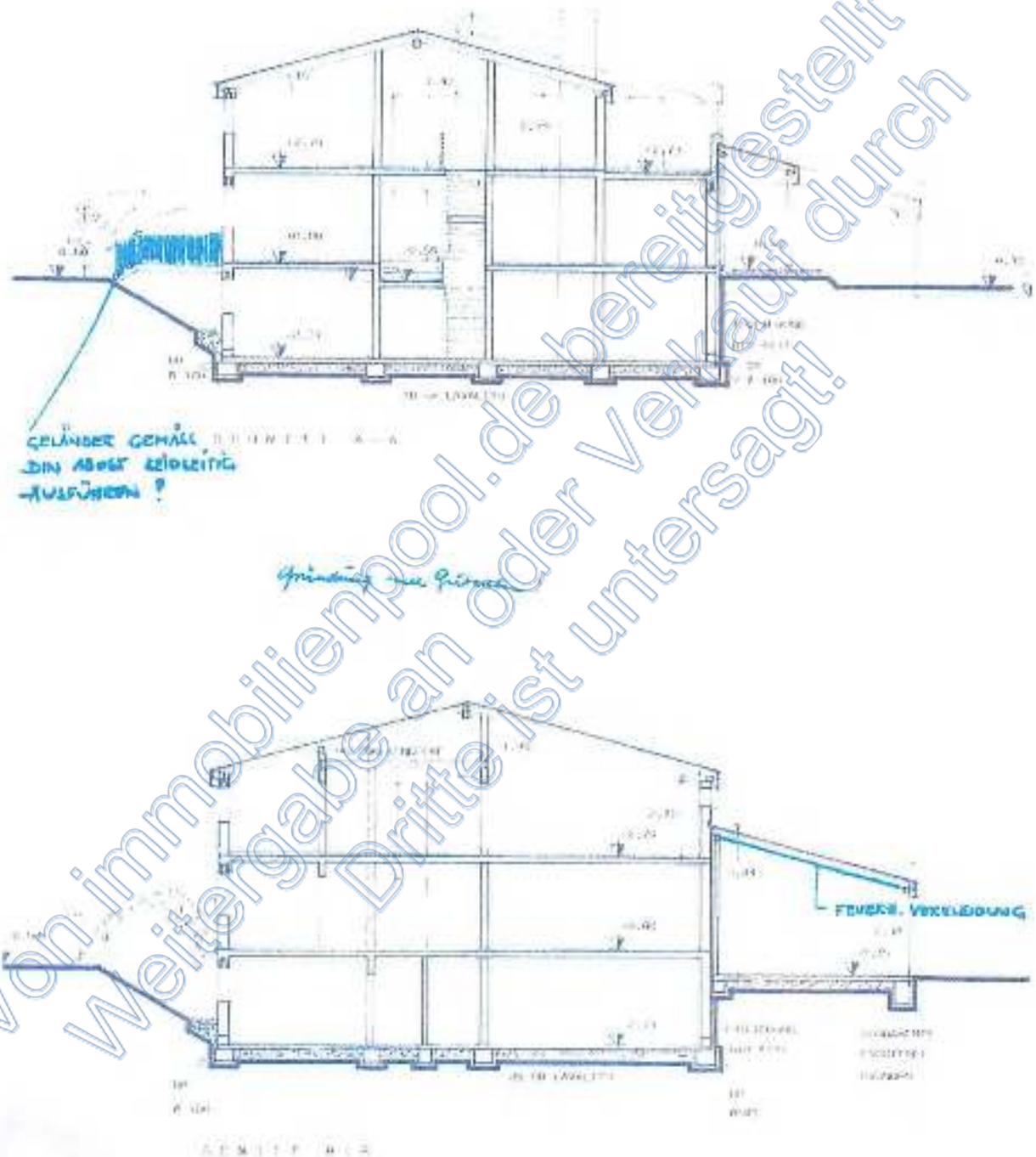
Hinweis: Ein Teil des Kellerraumes ist zurzeit in Leichtbauweise abgetrennt und nur durch den Flur, hier als Teil des WC's dargestellt, von Einheit 1 a zu erreichen.

Skizze Grundriss Erdgeschoss:



Hinweis: Die grün markierte Fläche, die als Terrasse dargestellt ist, wurde als Wintergarten überbaut.

Skizze Gebäudeschnitt:



Gundrissgestaltung:	Zweckmäßig;
Besonnung und Belichtung:	Innenliegendes Bad; ansonsten mäßig bis gut;
Elektroinstallation:	Dem Baujahr entsprechend mittlere Ausstattung;
Innentüren:	Beschichtete Holztüren.
Bad:	
Bodenbelag:	Sandfarbig melierte Fliesen.
Wandbekleidung:	Ca. 2,00 m hoch sandfarbige Fliesen, teilweise mit Blumenmuster über mehrere Fliesen, darüber verputzt und gestrichen.
Deckenbekleidung:	Verputzt und weiß gestrichen.
Sanitärausstattung:	1 Waschbecken 1 bodentiefe Dusche 1 WC Beige Sanitärobjekte in mittlerer Ausstattung. Zwangsentlüftung. Die Dusche wurde etwa im Jahr 2017 modernisiert, ansonsten befindet sich das Bad im Ursprungszustand.
Wohn-/Esszimmer und Flur:	
Bodenbeläge:	Sandfarbige Fliesen.
Wandbekleidung:	Tapeten.
Deckenbekleidung:	Verputzt und weiß gestrichen.
Wintergarten:	
Bodenbeläge:	Einfacher Teppichboden.
Wandbekleidung:	Fensterelemente.
Deckenbekleidung:	Fensterelemente.

Küche:

Bodenbeläge:	Weißer Fliesen im Florentiner-Format.
Wandbekleidung:	Tapeten.
Deckenbekleidung:	Verputzt und weiß gestrichen.

Zimmer:

Bodenbelag:	PVC-Böden in Holzoptik
Wandbekleidung:	Unterschiedliche teils bunte Tapeten.
Deckenbekleidung:	Verputzt und gestrichen.

Besondere Bauteile im Sondereigentum:

Wintergarten (dreiseitig mit weißen Kunststoffelementen und Doppelverglasung sowie entsprechender Bedachung)

Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:

Ein Pelletofen im Bereich des Esszimmers. Dieser ist auch an die Heizungsanlage angeschlossen.

Wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum:

Sind keine gegeben.

Besonderheiten laut Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 29.11.1983 nebst Änderung vom 13.09.1990, hier auszugsweise bzw. sinngemäß:

Hinweis: Ursprünglich erfolgte eine Aufteilung in die Einheiten 1 und 2. Später erfolgte eine weitere Aufteilung der Einheit 1 in die Einheiten 1 a und 1 b.

Der Wintergarten befindet sich im Bereich der ursprünglich als Terrasse angegebenen Fläche. Diese ist laut Aufteilungsplan nicht dieser Wohnung zugeordnet und befindet sich damit im Gemeinschaftseigentum!

Jeder Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei einer Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader

Linie oder an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei der Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter.

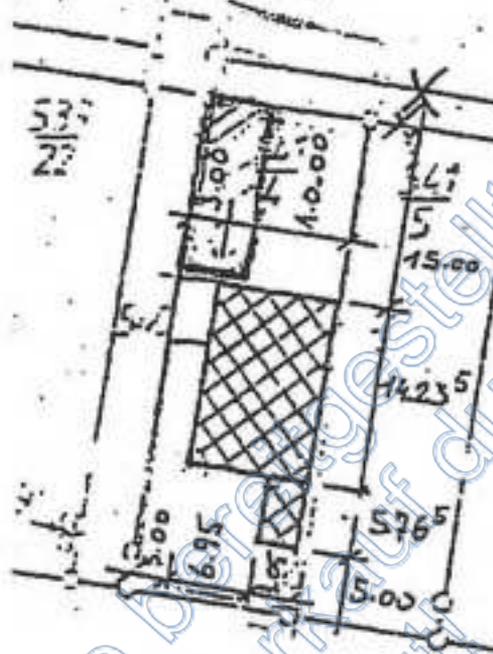
Auf jede Wohnungseigentumseinheit entfällt eine Stimme bei der Wohnungseigentümerversammlung, die sich nach der Größe ihres Anteils richtet.

Die Wohnungseigentümer haben eine Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum anzusammeln, zu der alle Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Anteilsgröße beitragen müssen. Über die Höhe der Rücklage und den Umfang und die Fälligkeit der darauf zu leistenden Beiträge beschließt die Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit.

Die Kosten für die Beleuchtung der gemeinschaftlichen Teile des Hauses, die Straßenreinigung, die Gartenpflege usw. werden auf die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Anteilsgrößen umgelegt. Die Wohnungseigentümer tragen die übrigen, nach dem Wirtschaftsplan zu erhebenden Kosten ebenfalls im Verhältnis ihrer Anteilsgröße.

Sondernutzungsrechte

Die Garage, im Aufteilungsplan mit Nummer 1 bezeichnet, steht dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nummer 2 zur dauernden unentgeltlichen und alleinigen Benutzung zu. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nummer 2 wird außerdem derjenige Teil von Hofraum und Garten zur alleinigen Benutzung zugewiesen, der auf der als Anlage genommenen Handzeichnung „rot“ umrandet wurde.



Ferner steht dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nummer 2 die alleinige Benutzung des Spitzbodens auf dem Dach zu.

Er darf auch den Heizungskeller mitbenutzen, insbesondere auch als Trockenraum und die für ihn notwendigen Installationen im Heizungskeller anbringen und unterhalten.

Auch darf er im Heizungskeller eine Wasch- und Trockenmaschine aufstellen und betreiben.

Auch die hierzu notwendigen Installationen darf der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nummer 2 anbringen und unterhalten.

Die Herstellung und Unterhaltung dieser Installationen geht zu Lasten des Benutzers.

Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentumsrechtes Nr. 1 b ist zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Teileigentumsrechtes Nr. 1 a verpflichtet, die Mitbenutzung des Kellers und Heizungsraums zu dulden.

Schuldrechtlich wird vereinbart, dass die Unterhaltung und Instandhaltung des Flures, der Kellerräume und des Heizungsraums den jeweiligen Mit-eigentümern zu je $\frac{1}{2}$ Anteil obliegt, soweit diese nach der Teilungserklärung vom (Urk.R.Nr. 2244/83 K) des Notars Justizrat I

in Andernach nicht dem Eigentümer des Wohnungseigentumsrechtes Nr. 2 obliegen.

Für das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander gilt im übrigen die Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß vorstehender Urkunde des Notars.

Besonderheiten laut Beschlussammlung:

Es ist keine Beschlussammlung vorhanden!

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

Keine

Wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt:

Keine.

Vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Erhaltungsrücklage:

Trotz Vorgaben in der Teilungserklärung wurde keine Erhaltungsrücklage angespart. Deshalb müssen jegliche Maßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums als Sonderumlage erhoben werden.

Hausgeld:

Die Kosten werden soweit möglich direkt getragen.

Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:

Die Wohnung befindet sich in einem im Verhältnis zum Baujahr guten Zustand. Es ist eine gute Drittverwendungsmöglichkeit gegeben. Allerdings sind die Verwaltungstätigkeiten unzureichend geregelt.

6.8 Bauschäden / Baumängel und Reparaturstau

Baumängel / Bauschäden und Reparaturstau:

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums:

- Die Fenster befinden sich überwiegend aus dem Ursprungsbaujahr und sind damit modernisierungsbedürftig
- Geringer allgemeiner Unterhaltungstau

Im Bereich des Sondereigentums:

- die Konvektorheizkörper erbringen eine eingeschränkte Leistung und sollten ausgetauscht werden
- Geringer allgemeiner Unterhaltungstau

Wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum:

Sind keine gegeben.

Pflanzliche und tierische Schädlinge:

Detaillierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

6.9 Außenanlagen

Ausstattung:

Ver- und Entsorgungsanlagen an das öffentliche Netz:

- Befestigte Flächen (Weg mit Rampe zum Hauseingangsbereich, gepflasterte Stellplätze vor der Garage und dem Carport)
- Einfach angelegter Vorgarten (Randstein zum Bürgersteig, Hecken und Sträucher, zudem seitlich des Weges Sträucher)
- Eingrenzungen (Zäune)
- Terrasse rückseitig
- Angelegter Garten (Rasenfläche und Solitärpflanzungen)

Die Außenanlagen befinden sich in einem guten Zustand.

Weitere wertrelevante Außenanlagen sind nicht vorhanden.

6.10 Nebengebäude

Ausstattung:

Eine Garage, die der Einheit 2 zur Nutzung zugeordnet wurde und ein ummantelter Carport ohne Zuordnung.

7 NIEßBRAUCH

7.1 Wert des Nießbrauchs zum Wertermittlungstichtag 28.09.2024

Vorbemerkung

Der Nießbrauch ist das höchstpersönliche (d. h. nicht erbliche und **grundsätzlich** nicht übertragbare) Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen.

Gegenstand des Nießbrauchs können nicht nur Sachen sein (nämlich sowohl Grundstücke als auch bewegliche Sachen (§§ 1030 ff BGB)), sondern auch Rechte (§§ 1068 ff BGB) und Vermögen oder Erbschaften (§§ 1085 ff BGB). Die diesbezüglichen Vorschriften finden sich in den §§ 1030 bis 1067 BGB.

§ 1030 BGB definiert den Nießbrauch an Sachen:

„(1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen.

(2) Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden.“

Der Nießbrauch erstreckt sich auch auf die Bestandteile i.S.d. §§ 93 bis 96 BGB; unwesentliche Bestandteile sind aber ausnehmbar.

Der Nießbrauch berechtigt regelmäßig dazu, alle Nutzungen aus dem Grundstück zu ziehen. Der Grundstückseigentümer hat diesbezüglich jedoch keine Leistungen zu erbringen, sondern die Inanspruchnahme durch den Berechtigten zu dulden. Der Nießbraucher kann das Grundstück gemäß § 1059 BGB **vermieten** bzw. **verpachten** (d.h. im Gegensatz zur **beschränkt persönlichen Dienstbarkeit** bedarf die Überlassung der Sache **nicht** der ausdrücklichen Gestattung des Eigentümers).

Bei bestehenden Miet- und Pachtverträgen wird daher der Nießbraucher Gläubiger der Entgelte (ab Bestellung des Nießbrauchs). Die Ausübungsüberlassung endet spätestens mit dem Erlöschen des Nießbrauchs. Einzelne Nutzungen können jedoch ausgeschlossen werden; so kann z. B. vereinbart werden, dass die Überlassung ausgeschlossen ist (diese Vereinbarung wirkt allerdings nur dann gegenüber dem Rechtsnachfolger des Eigentümers, wenn sie auch Inhalt des dinglichen Rechts geworden ist; beispielsweise durch Eintragung in das Grundbuch oder Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (vgl. § 874 BGB)).

Unübertragbarkeit des Nießbrauchs

Nach § 1059 BGB ist der Nießbrauch (grundsätzlich) nicht übertragbar und damit ist auch die Vererblichkeit, Belastbarkeit und Pfändungsmöglichkeit ausgeschlossen (allerdings ist aber das Recht auf Ausübung des Nießbrauchs pfändbar; d. h. der Pfändungsgläubiger ist berechtigt, den Nießbrauch auszuüben, muss dann aber auch alle Lasten tragen).

Durch § 1059a ist der Nießbrauch unter bestimmten Maßgaben übertragbar, sofern er einer juristischen Person zusteht. Diese Vorschrift wurde durch das Gesetz vom 05.03.1953 (BGBl. I S.33) eingefügt.

Bewirtschaftung, Umgestaltung, Erhaltung der Sache

Bei der Ausübung des Nutzungsrechts ist die **wirtschaftliche Bestimmung zur Zeit der Entstehung des Nießbrauchsrechts** zu erhalten (§ 1036 Abs.2 BGB). Der Nießbraucher ist insbesondere nicht berechtigt, das Grundstück umzugestalten oder wesentlich zu verändern (§1037 Abs.1 BGB). So ist insbesondere die Errichtung, der Umbau sowie die Vergrößerung von Gebäuden i.d.R. unzulässig, weil damit eine wesentliche Veränderung des Grundstücks bewirkt wird.

Der Nießbraucher hat für die Erhaltung des Grundstücks in seinem wirtschaftlichen Bestand Sorge zu tragen (§ 1041 Satz 1 BGB). Allerdings obliegen ihm Ausbesserungen nur insoweit, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung des Grundstücks gehören (§ 1041 Satz 2 BGB). Zur gewöhnlichen Unterhaltung gehört beispielsweise nicht die Erneuerung des Daches eines Wohnhauses (vgl. Urteil des BGH vom 4.11.1993 - 5 U 1714/92 -). In diesem Fall hatte der Nießbraucher mit Einverständnis des Eigentümers das Dach erneuern lassen. Der Grundstückseigentümer wurde durch das Gericht verpflichtet, dem Nießbraucher die entstandenen Kosten wegen § 1041 Satz 2 BGB zu ersetzen).

Allerdings ist weder der Nießbraucher noch der Grundstückseigentümer verpflichtet, ein zerstörtes Gebäude wieder aufzubauen.

In diesem Fall wurde beurkundet, dass die Nießbrauchberechtigten abweichend der gesetzlichen Regelung für die Dauer des Nießbrauchs alle laufenden und einmaligen öffentlichen und privaten Lasten, und zwar auch außergewöhnliche Reparatur- und Unterhaltungskosten zu tragen haben.

Lasten

Es gehört zu den Besonderheiten des Nießbrauchsrechts, dass dem Nießbraucher regelmäßig nur der Reinertrag zukommen soll. Deshalb ist der Nießbraucher nach § 1047 BGB dem Eigentümer verpflichtet, für die Dauer des Nießbrauchs die auf der Sache vorhandenen öffentlichen Lasten (mit Ausschluss der außergewöhnlichen Lasten (z. B. Erschließungsbeiträge)) sowie die privatrechtlichen Lasten zu tragen, die zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf der Sache ruhten - insbesondere die Zinsen der Hypothekenforderungen und Grundschulden sowie die aufgrund einer Rentenschuld zu entrichtenden Leistungen.

Wertermittlungsmodell

Nießbrauchsrechte sind an die Person des Berechtigten gebunden, d.h. sie sind unveräußerlich und unvererblich. Es kann für sie folglich einen Markt, der hauptsächlich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird, nicht geben. Es wird gefordert, dass das Marktverhalten fiktiv nachvollzogen werden muss, indem der wirtschaftliche Vorteil, den der Inhaber eines Nießbrauchs genießt, ermittelt wird. Vorrangig ist dieser wirtschaftliche Vorteil an dem Mietwert(anteil) des Gebäudes zu orientieren, der den Berechtigten unentgeltlich zufällt.

Der Nießbrauch bietet dem Berechtigten höheren Schutz als ein Mietvertrag, da es Kündigungen und künftige Preiserhöhungen ausschließt, das Risiko eines Währungsverfalls also auf den Eigentümer überwälzt.

Das Wertermittlungsmodell für Nießbrauchsrechte ist grundsätzlich die Barwertberechnung der eingesparten Miete einschließlich einer für den örtlichen Markt abgeleiteten „Marktpassung“. Dieses Modell ist grundsätzlich unabhängig davon, ob der Nießbrauch auf Grundstücken lastet, die den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes entsprechend üblicherweise als eigengenutzte (also als „Sachwertobjekte“) oder als fremdgenutzte Grundstücke (also als „Ertragswertobjekte“) eingestuft werden. Denn der Wert eines Nießbrauchs hängt (weit überwiegend) vom Mietwert und den mit dem Wohnungsrecht verbundenen Sicherheiten ab. Wohnwertunterschiede zwischen Wohnungsrechten in „Sachwertobjekten“ einerseits und „Ertragswertobjekten“ andererseits sind bereits vom Mietwert erfasst, d.h., es ist stets auf den speziellen Wohnwert der dem Nießbrauch unterliegenden Räume abzustellen.

Im vorliegenden Fall ist die Näherungslösung zulässig, da die statistische Lebenserwartung der Berechtigten mit 6,45 Jahren geringer ist als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes mit 20 Jahren (bei entsprechenden Investitionen).

Daten des vereinbarten Nießbrauchs

Berechtigte:	Aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.
Alter:	Am Bewertungsstichtag 28.09.2024 ist die Berechtigte 81 Jahre alt
Erlöschen:	Löschbar bei Todesnachweis
Nutzungsbeschränkungen:	Es wurde ein lebenslanges und unentgeltliches Nießbrauchsrecht am $\frac{1}{2}$ Anteil der Wohnung 1 b vereinbart. Die zweite Hälfte befindet sich im Eigentum der Berechtigten.
Entgeltlichkeit:	Lebenslänglich unentgeltlich
Besondere Vereinbarungen:	Jeder räumt dem Letztlebenden im Wege des Vermächnisses den lebenslangen Nießbrauch an seinem $\frac{1}{2}$ Anteil an der vorbenannten Eigentumswohnung (1b) ein. Das Nießbrauchsrecht soll mit dem Tod des Erstversterbenden im Grundbuch eingetragen werden.
Erträge und Kosten des Eigentümers während der Nutzungsdauer:	Keine;

Marktübliche Miete

Es wird der anteilige Reinertrag des Gesamtgrundstücks zugrunde gelegt, da der Nießbraucher auch die Bewirtschaftungskosten zu tragen hat:

$$110 \text{ m}^2 \times 8,50 \text{ €} = 935,00 \text{ €} \cdot 2 = 467,50 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 5.610,00 \text{ €}$$

Ermittlung des Wertes des Nießbrauchs

$$B_y = \alpha_{1y}^{(12)} \times R \times f$$

B_y = Wert eines unentgeltlichen Nießbrauchs (unter Beachtung einer „Marktanpassung f“)

y = Alter einer weiblichen Berechtigten

R = jährlicher Mietwert des Gebäudeanteils

f = Marktanpassungsfaktor („Zuschlag nach Bauer/Sprengnetter“)

$\alpha_{1y}^{(12)}$ = Leibrentenbarwertfaktor einer monatlich-vorschüssigen Rente für eine weibliche Berechtigte im Alter x zur Kapitalisierung des Mietwertes

$$\begin{aligned} B_y &= 8,3828 \times 5.610,00 \text{ €} \times 10 \% = && 51.730,26 \text{ €} \\ & && = \text{rd. } 51.700,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Grundlage Absterbeordnung 2021/2023-DESTATIS

Leibrentenbarwertfaktor bei 2,0 % Zinsen (in Anlehnung an den Liegenschaftszinssatz):

Für eine weibliche Berechtigte im Alter von 81 Jahren: 8,3828

Der Wert des Nießbrauchs zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2024 wird mit 51.700,00 € ermittelt.

In diesem Gutachten wird unterstellt, dass die Wertminderung dem Wert des Nießbrauchs entspricht!

8 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

8.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 108,52 / 272,73 Miteigentumsanteil an dem mit einem gemischt genutzten Objekt bebauten Grundstück in

56626 Andernach, St.-Amand-Straße 24

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, nebst Keller und Heizungsraum im Untergeschoß, sowie der Garage im ergänzenden Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 B

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch <i>Andernach</i>	Blatt 15948	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Andernach</i>	Flur 30	Flurstücke 541/4	Fläche 518 m ²

ermittelt.

8.2 Grundsätze der Verfahrenswahl

Gemäß § 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend der ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren (§ 24-26)
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 zu beachten.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung von Wertermittlungsverfahren

Da der zu ermittelnde Verkehrswert sinngemäß dem im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten Kaufpreis entsprechen soll, ist die Verfahrenswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten Kauffall abzustellen.

Der Rechenablauf und die Eingangsgrößen des/der gewählten Verfahrens müssen den vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sollten unabhängig voneinander mindestens zwei Verfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrens.

Die Verfahrenseingangsgrößen (Marktdaten) sind stichtagsbezogen und im Wertermittlungskontext am Grundstücksmarkt abzuleiten und auf ihre hinreichende Eignung zu prüfen. Die Eignung der Daten ist im Zweifelsfall zu begründen bzw. durch anderweitige Marktdaten zu stützen.

Es ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, dessen für die marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten im Sinne des BauGB § 193 Abs. 5 in Verbindung mit der ImmoWertV § 6 Abs. 4 am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt abgeleitet wurden bzw. der Sachverständigen zur Verfügung stehen.

8.4 Anwendbare Verfahren

Auf dem deutschen Grundstücksmarkt sind die oben genannten Verfahren die klassischen bzw. gebräuchlichsten Verfahren, mit denen sich marktkonforme Wertermittlungsergebnisse erzielen lassen.

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (im direkten Vergleich) zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, da eine

- hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar sind

und

- hinreichend differenziert beschriebene Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach den gängigen Preisbildungsmechanismen auf dem Grundstücksmarkt das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für die hier zu bewertende Immobilie eingeschränkt zu, da sie auf Grund ihrer Zustandsmerkmale auch als Objekt zur Fremdnutzung bzw. die Vermietung der Wohneinheiten an Dritte angesehen wird.

Deshalb wird in diesem Gutachten eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht vorrangig zur Erzielung von Renditen, sondern zur Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet wurden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Immobilie eingeschränkt. Die Eigennutzung ist ebenfalls eine wahrscheinliche Nutzung von Wohnungseigentum.

Das Sachwertverfahren wird jedoch nicht angewendet, da für die zu bewertende Immobilienart die für die marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten (Bodenwert, Normalherstellungskosten, Sachwertmarktanpassungsfaktoren) nur in mäßiger bis schlechter Qualität zur Verfügung stehen. Insbesondere fehlt ein Marktanpassungsfaktor.

Bodenwert

Der **Bodenwert** ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit dem vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen
2. Baumängeln und Bauschäden
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen
5. Bodenschätze sowie
6. Grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung des Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

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

9 BODENWERTERMITTLUNG

9.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (für die mittlere Lage) **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.09.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	Frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksgröße	=	518 m ²

9.2 Bodenwertermittlung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 250,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 250,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungs-faktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.04.2024	1,00	1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 250,00 €/m ²	2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Grundstücksgröße	500 m ²	518 m ²	× 1,00	3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 250,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			= 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 250,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 250,00 €/m ²	
Fläche	× 518,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 129.500,00 € rd. 129.500,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2024 insgesamt **129.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

1

Es wird der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 zugrunde gelegt. Bis zum Wertermittlungsstichtag ist keine signifikante Bodenwertänderung feststellbar.

2

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden

3

Für das Richtwertgrundstück wurde eine Größe von 500 m² definiert. Das Bewertungsgrundstück entspricht mit 518 m² dieser Definition. Deshalb ist keine Anpassung erforderlich.

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteil (MEA) ermittelt.

Die Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt entspricht dem Miteigentumsanteil.

$$129.500,00 \text{ €} \times 108,52 \text{ MEA} / 272,73 \text{ MEA} = 51.528,40 \text{ €} = \text{rd. } 51.500,00 \text{ €}$$

10 SACHWERTERMITTLUNG

10.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mitefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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.

Gesamtnutzungsdauer

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

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung

kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

10.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnung Nr. 1 b
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.462,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis • Wohnfläche (WF)	x	110,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	160.820,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.818,14 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	293.818,14 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • Prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 39 Jahre 51,25 % 0,4875
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	143.236,34 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	145.236,34 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		145.236,34 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	161.236,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	51.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	212.736,34 €
Sachwertfaktor	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	265.920,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Kellerräume, pauschal	+	5.000,00 €
Garage, pauschal	+	8.000,00 €
Sachwert Wohnung 1 b	=	258.920,43 €
Berücksichtigung Nießbrauch auf den ½ Anteil	-	51.700,00 €
Sachwert Wohnung 1 b unter Berücksichtigung Nießbrauch		207.220,43 €
		rd. 207.000,00 €

10.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			0,8	0,2	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	64,5 %	33,7 %	1,8 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Hinweis: Bei der nachfolgenden Tabelle handelt es sich nicht um die Beschreibung des Ausstattungsstandards des Bewertungsobjekts, sondern lediglich um eine allgemeine Beschreibung der Ausstattungsstandardstufe zur besseren Nachvollziehbarkeit des gewählten Standards! Dabei werden auch die unterstellten Maßnahmen als bereits durchgeführt einbezogen.

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände; nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele, leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußboden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.210,00	0,0	0,00
2	1.320,00	64,5	851,40
3	1.510,00	33,7	508,87
4	1.805,00	1,8	32,49
5	2.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.392,76			
gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.392,76 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

Einspanner 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.462,40 €/m² WF

rd. 1.462,00 €/m² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Pelletofen	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die

Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Die Außenanlagen werden hier anteilig berücksichtigt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Zu Wohnung 1 b, anteilig MEA
Im Bereich des Gemeinschaftseigentums:		
Hausanschlüsse	4.000,00 €	
Befestigte Flächen	8.000,00 €	
Vorgarten	3.000,00 €	
Eingrenzungen	3.000,00 €	
	18.000,00 €	7.000,00 €
Im Bereich des Sondernutzungsrechtes:		
Terrasse		4.000,00 €
Gartenanlage		5.000,00 €
Summe		16.000,00 €

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

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	1
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5	0,0	
Summe		2,5	0,0	

- 1) Es wurden nur anteilige Punkte vergeben, da nur Teilmodernisierung des Bades.

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1980 = 44 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 44 Jahre =) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses für den Kreis Mayen-Koblenz unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,25 für zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

Die korrekte Anwendung dieser Modelle f6hrt in allen vorgenannten Anwendungsf6llen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale anteilig f6r Wohnung 1b	Werbbeeinflussung insg.
- Wintergarten, pauschal	+ 5.000,00 €
- Abschlag wegen Rechten f6r Einheit 1 a	- 8.000,00 €
- Nachteil Fehlender Erhaltungsr6cklage	- 5.000,00 €
- Nachteil fehlende Verwaltungst6tigkeiten	- 2.000,00 €
- Modernisierung von Fenstern, anteilig	- 3.000,00 €
- Austausch von Heizk6rpern	- 2.000,00 €
- Beseitigung allgemeiner Unterhaltungsstau	- 5.000,00 €
Summe	- 20.000,00 €

Hinweis: F6r den Wintergarten erfolgt nur ein geringer Ansatz, da er sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums befindet und nicht direkt der Wohnung zugeordnet ist.

11 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

11.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

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

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

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

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

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

11.3 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnung	110,00	ca. 8,50	935,00	11.220,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.220,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters, siehe Aufstellung)	-	2.162,40 €
jährlicher Reinertrag	=	9.057,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,2 % von 51.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	1.133,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.924,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,2 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,001
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	206.047,52 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	51.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	257.547,52 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	257.547,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Zuschlag Kellerraum, pauschal	+	5.000,00 €
Zuschlag Garage, pauschal	+	8.000,00 €
Ertragswert Wohnung 1 b	=	250.547,52 €
Nießbrauch	-	51.700,00 €
		198.847,52 €
		rd. 199.000,00 €

11.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde den Unterlagen entnommen und durch die Wohnflächenberechnung bestätigt. Die Richtigkeit wird unterstellt.

Rohertrag

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV21).

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 eigenen Ableitungen der Sachverständigen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Es werden 8,50 € pro Quadratmeter Wohnfläche zugrunde gelegt. Dabei wird auch eine Gartennutzung unterstellt.

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.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	110,00 m ² × 13,80 €/m ²	1.518,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	224,40 €
Gewerbe		---	--- €
Summe			2.162,40 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Kreis Mayen-Koblenz 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 der Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- den Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt.

Auf dieser Basis wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,2 zugrunde gelegt.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Siehe Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Sachwertermittlung.

12 VERKEHRSWERT

12.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

12.2 Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen sowohl als Renditeobjekte als auch zur Eigennutzung erworben.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Sachwert rd. 207.000,00 €

Ertragswert rd. 199.000,00 €

12.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Wohnungseigentum wird sowohl zu Renditezwecken als auch zur Eigennutzung erworben. Wenn geeignete Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen sind diese heranzuziehen. In diesem Fall lagen keine Vergleichskaufpreise vor. Ein Vergleichswertverfahren wurde deshalb nicht durchgeführt. Es erfolgten ein Sach- und ein Ertragswertverfahren, die jeweils das Gewicht 1,00 erhalten.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00	x 1,00	= 1,00
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00	x 1,00	= 1,00

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

Wohnung 1b:

$$[207.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 199.000,00 \text{ €} \times 2,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{203.000,00 \text{ €}}}$$

12.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für den 108,52 / 272,73 Miteigentumsanteil an dem mit einem gemischt genutzten Objekt bebauten Grundstück in

56626 Andernach, St.-Amand-Straße 24

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, nebst Keller und Heizungsraum im Untergeschoß, sowie der Garage im ergänzenden Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 B

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch <i>Andernach</i>	Blatt 15948	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Andernach</i>	Flur 30	Flurstücke 541/4	Fläche 518 m ²

sowie mit einem Nießbrauch auf dem 1/2 Anteil

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2024 mit rd.

203.000,00 €

in Worten: zweihundertdreitausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Koblenz, den 18.10.2024

.....
Bianca Löw

13 RECHTSGRUNDLAGEN, VERWENDETE LITERATUR

13.1 Rechtsgrundlagen 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)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG, am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

13.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur/Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

13.3 Verwendete fachspezifische Software

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

13.4 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.

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.

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 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.

Fotodokumentation zum Gutachten 24-02-01

56626 Andernach, St. Amand-Straße 24, ETW 1B

Bild 1
Blick in die „St. Amand-Straße“.



Bild 2
Straßenseitige Ansicht auf das Bewertungsobjekt.



Bild 3
Eine weitere straßenseitige Ansicht.
Der Weg links neben der Garage führt zum Hauseingang.



Bild 4
Der Weg zum Hauseingangsbereich.



Bild 5
Giebelseitige Ansicht.



Bild 6
Der Hauseingangsbereich.



Bild 7
Die Hauseingangstür.



Bild 8
Blick vom Treppenhaus zur Hauseingangstür.



Bild 9

Die Kellertreppe vom Keller aus gesehen.
Es ist ein Treppenlift installiert.



Bild 10

Blick in den zur Wohnung gehörenden
Kellerraum mit Hausanschlüssen und
Heizungsanlage.

Bild 11

Die Warmwasseraufbereitungsanlage.



Bild 12

Die Heizungsanlage für die hier zu
bewertende Einheit 1 b und die Einheit 1 a im
Untergeschoss.



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

Bild 13

Die Wohnungseingangstür der hier zu bewertenden Einheit 1 b.



Bild 14

Die Wohnungseingangstür vom Flur der Wohnung aus gesehen.



Bild 15

Blick ins Bad der Wohnung.

Bild 16

Einer der Heizkörper in der Wohnung.



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

Bild 17

Gartenseitige Ansicht auf das Bewertungsobjekt. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.



Bild 18

Der Garten ist der hier zu bewertenden Wohnung als Sondernutzungsrecht eingeräumt.



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