

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!**

Für die Akte

Dipl.-Ing. Roland LORENZ
Sachverständiger (WF) für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Bachstrasse 22
56321 Brey

TEL.: 02628 – 988 650
FAX.: 02628 – 988 651
E-MAIL: roland.lorenz@rz-online.de



zu AK 5/25

Datum: 03.11.2022
Az: rl-022008
Az Amtsgericht: 1 K 2/22

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Hirzenach, Blatt 1134 eingetragenen **282,570/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Werkstattgebäude bebauten Grundstück in 56154 Boppard-Hirzenach, Rheinstraße 93 A, **verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen im DG**, im **Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**



Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hirzenach	1134	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größen
Hirzenach	9	16/3, 16/5	777 m ² , 242 m ²

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 28.09.2022 ermittelt mit rd.

94.100,- €.

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten zzgl. Anlagen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	VORBEMERKUNGEN.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung von Gebäude u. Außenanlagen sowie WEG-spez. Regelungen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Wohn- und Werkstattgebäude (Altbau) mit An-/ Erweiterungsanbau	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	9
3.2.3	Gebäudekonstruktionen (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.5	Besondere Bauteile/Sonstiges etc. im gemeinschaftlichen Eigentum	10
3.3	Außenanlagen	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	10
3.4	Sondereigentum Nr.2 (alle Räume im DG)	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.4.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	11
3.4.2.2	Wohnungen	11
3.4.3	Baumängel, Zustand des Sondereigentums	11
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	11
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Grundstücksdaten	12

4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	13
4.4	Bodenwertermittlung.....	13
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	14
4.5	Sachwertermittlung.....	14
4.5.1	Sachwertberechnung.....	14
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	15
4.6	Ertragswertermittlung	19
4.6.1	Ertragswertberechnung.....	19
4.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	20
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	22
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	22
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	22
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	22
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	22
4.7.5	Verkehrswert	23
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	24
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	25
6	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Werkstattgebäude
Objektadresse:	Rheinstraße 93A 56154 Boppard – Hirzenach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hirzenach, Blatt 1134, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hirzenach, Flur 9, Flurstück 16/3 (777 m ²); Gemarkung Hirzenach, Flur 9, Flurstück 16/5 (242 m ²) (Gesamtgrundstücksgröße 1.019 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht St.Goar Bismarckweg 3-4 56329 St.Goar
	Auftrag vom 16.08.2022 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungsstichtag:	28.09.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	Beim Ortstermin am 28.09.2022 konnte der Sachverständige in Begleitung eines Vertreters des ortsansässigen Modelleisenbahnvereins (aktuelle Nutzer eines Teilbereichs des Bewertungsobjekts mit Schlüsselgewalt) eine nahezu komplette Begehung des Gebäudes durchführen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt mit detaillierter Aufnahme der aktuellen Baumängel, Bauschäden etc. am Wertermittlungsstichtag. Keinen Zugang hatte der Sachverständige zum Seitenanbau des Dachgeschosses
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte eingeholt und Unterlagen beschafft (tlw. bereits vorliegend aus Begehungen / Besichtigungen des Objekts aus dem Jahr 2013): <ul style="list-style-type: none"> • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten und Baubeschreibungen etc.) aus den Bauakten des Bauamts der Stadt Boppard • Überarbeitung der Berechnungen des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen, basierend auf den Bauunterlagen der Bauakten • umfangreiche Recherchen bzgl. Historie des Gebäudes bei verschiedenen Ämtern und mit dem Objekt vertrauten Kontaktpersonen • ausführliche Fotodokumentation des Bewertungsobjekts im Zuge der Ortsbesichtigung am 28.09.2022 • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom Katasteramt Simmern vom 31.08.2022 • Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte vom GAA (Gutachterausschuss) des Katasteramtes Mayen;

- Besorgung von Kopien aus der Teilungserklärung (zusätzlich zu den vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten beglaubigten Grundbuchauszügen vom 14.02.2022)

1.4 VORBEMERKUNGEN

VORBEMERKUNGEN zu dem Grundstück:

Das Gesamtgrundstück mit einer Größe von 1.019 m² setzt sich aus zwei Teilgrundstücken (Flur 9 / Flurstücke 16/3 und 16/5) zusammen, die flurstückübergreifend intensiv bebaut sind mit einem gemischt genutzten Gebäude. Eine Vereinigungsbaulast der beiden Flurstücke ist im Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung vermerkt.

Das Bewertungsobjekt liegt direkt an der parallel zur Bahntrasse führenden Kreisstraße K 126 (postalisch: Rheinstraße 93A) in unmittelbarer Nähe zum Rhein am südlichen Ortseingang der Gemeinde Hirzenach

VORBEMERKUNGEN zum Gebäude und zum Sondereigentum:

Auf dem Grundstück steht ein teilunterkellertes zweigeschossiges Wohn- und Werkstattgebäude.

Der Werkstattbereich inklusive Sozialräumen und umfangreichen Lagerraumflächen umfasst die gesamten Räumlichkeiten des Keller- und Erdgeschoßes. Die Gesamtnutzfläche der Werkstatt mit Sozial- und Aufenthalts- sowie Lagerräumen etc. in den beiden Ebenen beträgt rd. 746 m², wobei die Lagerflächen überwiegend im sanierungsbedürftigen Gewölbekeller untergebracht sind.

Die Hauptnutzflächen der Hallen im Werkstattbereich des Erdgeschoßes, die offen gestaltet und miteinander verbunden sind, betragen rd. 480 m² und stellen damit die größten zusammenhängenden Gewerbeflächen innerhalb der Gesamtnutzfläche dar.

Im Dachgeschoß (tlw. in der Planung und in der Teilungserklärung auch als Obergeschoß benannt) befinden sich nur Wohnräume, unterteilt in einen bungalow-ähnlichen Flachbau mit Wintergarten / Terrasse und in einen kleinen Apartmentbereich im rückwärtigen Seitenanbau (ebenfalls mit Flachdach). Die Hauptwohnung an der Straße oberhalb der Werkstatt hat eine ca. Wohnfläche von rd. 267 m² und das Apartment eine ca. Größe von rd. 44 m² Wohnfläche. Der Blick von der Hauptwohnung in das Rheintal ist hervorragend und dieser positive Aspekt für eine Wohnungsnutzung des Dachgeschoßes wird aber getrübt von der Lärmbelästigung durch die stark befahrene Bahntrasse und die ebenfalls unmittelbar vorbeiführende Bundesstraße B 9 parallel zum Rhein.

Am Bewertungsobjekt wurden verschiedene Aus-, An- und Umbauarbeiten durchgeführt. Das Urgebäude (Altbau) wurde nach Schätzung und Recherchen des Sachverständigen wohl um die Jahrhundertwende 1900 errichtet und dann lange als Winzer(lager-)haus genutzt. Umfangreiche Sanierungs- und Umbauarbeiten erfolgten Anfang der 1980-er Jahre mit u. a. dem Ausbau von Privaträumen im Dachgeschoßbereich oberhalb der Werkstatt.

Im Zeitraum 1990-1993 wurde ein An- und Erweiterungsanbau an das Werkstattgebäude beantragt, genehmigt und als Baumaßnahme auch durchgeführt. Hieran anschließend wurde eine Teilungserklärung gemäß § 7 (§ 8) des Wohnungseigentumsgesetz mit einer Abgeschlossenheitsbescheinigung durchgeführt (unterteilt in Teil- und Wohnungseigentum).

Das Sondereigentum des Teileigentums (Nr.1 gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung) umfasst alle Räumlichkeiten des Erd- und Kellergeschoßes incl. 2 Garagen im zur Straße hin freistehenden Kellerbereich des Anbaus von (1990-)1993.

Das Sondereigentum des in diesem Gutachten zu bewertenden Wohnungseigentums (Nr.2 gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung) umfasst alle Räumlichkeiten des Dachgeschosses (bzw. Obergeschosses).

Vermietungssituation / Sonstiges:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde der Werkstattbereich bereits seit mehreren Jahren nicht mehr gewerblich genutzt und lediglich Teilbereiche im Keller- und Erdgeschoß werden von einem Modelleisenbahnverein (offenbar auf der Basis einer mündlichen Vereinbarung mit dem ehemaligen Eigentümer) als Unterstellmöglichkeit und Vereinsarbeit genutzt. Früher wurde der Werkstattbereich im Keller- und Erdgeschoßbereich als Schreinerei genutzt.

Umfangreiche Sanierungs- und Baumängel/-Beseitigungsarbeiten sind im gesamten Werkstatt- und insbesondere im Kellergewölbereich durchzuführen. Besondere (Betriebs-)Einrichtungen waren am Wertermittlungsstichtag nicht mehr vorhanden bis auf Regale etc. des Modelleisenbahnvereins.

Die beiden Wohneinheiten im Dachgeschoß werden ebenfalls seit Jahren nicht mehr genutzt bzw. bewohnt. Lediglich nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2015 erfolgten größere Renovierungs- und Unterhaltungsarbeiten in diesem Bereich des Gebäudekomplexes im Innenbereich mit gleichzeitiger Entfernung des Mobiliars.

Aufgrund des allgemeinen schlechten Bauzustands sind umfangreiche Sanierungs-, Renovierungs- und Mängelbeseitigungsarbeiten am gesamten Objekt durchzuführen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Rhein-Hunsrück-Kreis, Simmern
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Boppard mit 10 Ortsteilen (ca. 15.890 Einwohner); Ortsteil Hirzenach (303 Einwohner. -Stand 31.12.2012-)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	nächstgelegene größere Städte: Boppard (ca. 7,5 km entfernt); St. Goar (ca. 6 km entfernt); Koblenz (ca. 30 km entfernt) Landeshauptstadt: Mainz (ca. 65 km entfernt) Bundesstraßen: Bundesstraße B9 führt direkt am Ort vorbei Autobahnzufahrt: A 61 -BAB Ausfahrt Boppard- (ca. 15 km entfernt) Bahnhof: Boppard (Interregio) und Boppard-Hirzenach Flughafen: Hahn ca. 60 km entfernt und Frankfurt a.M. sowie Köln/Bonn jeweils ca. 125 km entfernt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrandlage; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 7,5 km in Boppard Stadt entfernt; einfache Geschäftslage, einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich durch Bahn- und Straßenverkehr (Bundes- straße und Kreisstraße)
Topografie:	Grundstück von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront, ca. 50 m;

Grundstücksgröße:

Flurst. Nr.:	Größe:
16/3	777 m ²
16/5	242 m ²
insgesamt:	1.019 m ²

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Kreisstraße K 126); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege überwiegend einseitig vorhanden;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Gebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
Gefahr von Hochwasser

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtiger Flächen liegen nicht vor.
In dieser Wertermittlung wird der Boden des Bewertungsobjekts als unbelastet unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Die Grundbücher wurden vom Sachverständigen bereits im Jahr 2013 eingesehen. Dem Sachverständigen liegen weiterhin beglaubigte Grundbuchauszüge vom 30.09.2021 und 14.02.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II und III des **Wohnungsgrundbuch Blatt 1134** und des Teileigentumsgrundbuch Blatt 1133 von Hirzenach folgende wertbeeinflussende Eintragungen (vgl. Anlage 5):

**Zwangsversteigerungsvermerk.
Grunddienstbarkeit**

Anmerkung zur Grunddienstbarkeit:

der Werteeinfluss des Grenzbebauungsvermerks für das Nachbargrundstück Flur 9 / Flurstück 16/4, das zwischenzeitlich aufgeteilt wurde in die Flurstücke 16/6 (fremdes Nachbargrundstück) und 16/5 (Teil des Bewertungsgrundstücks), auf den Verkehrswert ist vernachlässigbar.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf/Zwangsversteigerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufs-/Ersteigerungspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten nicht recherchiert werden.
Diesbezügliche evtl. bestehende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt, im Baulastenverzeichnis ist gemäß Rückfrage bei der zuständigen Abteilung der Kreisverwaltung in Simmern eine Vereinigungsbaulast für die beiden (zu bewertenden) Flurstücke 16/3 und 16/5 eingetragen

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Werkstattgebäude (gemischt genutztes Gebäude) bebaut -vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung und die Anlagen 7+8-.

3 Beschreibung von Gebäude u. Außenanlagen sowie WEG-spez. Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Aufgrund des Baujahrs ist nicht auszuschließen, dass auch Bauschäden / Baumängel an den Gebäudeträger- und Gründungskonstruktionen etc. unerkannt vorliegen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wird ggf. empfohlen, diesbezüglich vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

3.2 Wohn- und Werkstattgebäude (Altbau) mit An-/ Erweiterungsanbau

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	gemischt genutztes Gebäude; Altbau: zweigeschossig; voll unterkellert; mit Seitenanbau gartenseitig; Flachdach; An- und Erweiterungsanbau: eingeschossig, teilunterkellert, Flachdach
Baujahr:	Altbau: ca. 1900 (gem. Bauakten u. Recherchen bzgl. Historie) An- und Erweiterungsanbau: ca.(1990-)1993
Modernisierungen/Sanierungen:	Kernsanierung ca.(1980-)1983 des Altbaus mit umfassenden Um- und Ausbaurbeiten im Erd- und Dachgeschoßbereich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansichten:	überwiegend verputzt (mit teil verschieferten Wandflächen)

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Altbau mit Seitenanbau: Gewölbekeller im Urzustand (Lagerräume), Abstellraum, Geräteraum An-/Erweiterungsanbau: Nebenräume, Küche, 2 integrierte Garagen -Teilunterkellerung-
Erdgeschoss:	Altbau mit Seitenanbau: Werkstatträume, Heizungsraum, vorb. Aufenthaltsraum, Lager An-/Erweiterungsanbau: Hallen, Funktions- und Sozialräume (Umkleide, WC, Meister, Pausenraum)

Dachgeschoss (Obergeschoss):

Altbau (über Werkstatt):	Hauptwohnung Diele, Büro (Durchgangszimmer), Gäste, Wohnen, Essen, Küche, Abstellraum, Schlafzimmer, Bad, WC
Altbau (Seitenanbau):	Appartement Flur, Küche, Dusche, Durchgangszimmer, Schlafzimmer
An-/Erweiterungsanbau:	Büro (Schlafzimmer), Schlafen, Wintergarten

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Gewölbekeller-Fundamente (Altbau); Streifenfundamente (Anbau)
Keller:	überwiegend Bruchsteinmauerwerk (Altbau); Mauerwerk (Anbau)
Umfassungswände:	überwiegend Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetonfertigteildecken im Werkstattbereich; Keller-Gewölbedecke im Altbaubereich
Treppen:	Kellertreppe: Beton-/Steintreppe vom EG/Werkstatt zum Gewölbekeller im Altbau; Außentreppe von der Erdgeschoßebene beim Zugang zur Werkstatt in die Dachgeschoßebene mit den beiden Wohneinheiten
Dach:	Dachform: Flachdach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattungen
Heizung:	Gas- Zentralheizung, Fabrikat Wolf (Herstellungsjahr 1980), im Heizungsraum/EG sowie Warmluft-Wandgeräte, Fabrikat Wolf, in den größeren Werkstatträumen/EG; sowie zusätzlich noch ein alter Feststoffbrenner im Gewölbekeller des Altbaus

3.2.5 Besondere Bauteile/Sonstiges etc. im gemeinschaftlichen Eigentum

besondere Bauteile:	Keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Bauschäden und Baumängel etc.:	gravierende Mängel bei Heizungszentrale; Außenfassade stark renovierungsbedürftig

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; befestigte Wege- Terrassen- und Hofflächen; Hofüberdachung, Außentreppe, Gartenanlage und Pflanzungen

Bemerkungen Baumängel etc.: die Außenanlagen befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand; Außentreppe und Zuwegungen/Zufahrt sanierungsbedürftig;

3.4 Sondereigentum Nr.2 (alle Räume im DG)

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: **das Sondereigentum umfasst alle Räume des DG**

Wohnflächen: die Wohnflächen der Hauptwohnung beträgt rd. 267 m² und des im gartenseitig gelegenen Apartment rd. 44 m² gemäß den vorliegenden Planungs- und Berechnungsunterlagen sowie örtlicher Aufmaßkontrolle

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.4.2.2 Wohnungen

- **Innenausbaustandard zu entnehmen auch aus der Anlage 8 des Gutachtens -**

Bodenbeläge: verschiedene Belägen: überwiegend Bodenfliesen und Fertigparkett

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz mit überwiegend Raufasertapeten mit Anstrich

Decken: tw. Holzvertäfelungen

Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung

Türen: Wohnungseingangstüren: massive Hauseingangsholztüren
Innentüren: Standardtüren mittlerer Qualität
(verschiedene Türblattoberflächen)

sanitäre Installation: Bäder / Dusche / Gäste-WC:
Objekte überwiegend weiß; Wandfliesen raumhoch
Ausstattung und Qualität baujahrstypischer Standard

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung nicht in Wertermittlung enthalten

3.4.3 Baumängel, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden u.a.: **Überarbeitung Terrassenaufbau, Geländer und Unterbau; Bodenunterbauschäden oberhalb Werkstatt; allgemeine Unterhaltungsarbeiten aufgrund längerem Leerstand der Wohnräume**

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte Keine bekannt

Instandhaltungsrücklage: Keine Instandhaltungsrücklage vorhanden bzw. dem Sachverständigen bekannt.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem unbefriedigenden baulichen Zustand; Es besteht ein großer Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf, umfangreiche Sanierungs- und Baumängelbeseitigungsarbeiten sind durchzuführen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 282,570/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Werkstattgebäude bebauten Grundstück in 56154 Boppard-Hirzenach, Rheinstraße 93 A verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 28.09.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hirzenach	1134	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hirzenach	9	16/3	777 m ²
Hirzenach	9	16/5	242 m ²

Fläche insgesamt:

1.019 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.09.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	1.019,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 45,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 45,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	28.09.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	45,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	1.019,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	45,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	45,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	45,00 €/m²
Fläche	×	1.019,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	45.855,00 €

rd. 45.855,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2022 insgesamt **45.855,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 282,570/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	45.855,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	45.855,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 282,570/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	12.957,25 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 12.957,25 € rd. 13.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2022 **13.000,00 €**.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteiliger Rauminhalt
Berechnungsbasis	
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	1.033,00 m³
Baupreisindex (BPI) 28.09.2022 (2000 = 100)	178,0
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
• NHK im Basisjahr (2000)	240,00 €/m³ BRI
• NHK am Wertermittlungsstichtag	427,20 €/m³ BRI
Herstellungskosten (ohne BNK)	
• Normgebäude	441.297,60 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	441.297,60 €
Baunebenkosten (BNK)	
• prozentual	16,00 %
• Betrag	70.607,62 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	511.905,22 €
Alterswertminderung	

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Wohn- und Werkstattgebäude

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe:	Gemischt genutzte Gebäude
Gebäudeart:	zweigeschossig: Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen
Gebäudetyp:	KG+EG+OG; SD (voll ausgeb.)
Ausstattungsstandard:	gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	360,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart:	zweigeschossig: Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen	
Gebäudetyp:	KG+EG+OG, FD	x 1,02
Ausstattungsstandard:	mittel	x 0,87
(fiktives) Baujahr:	1975	x 1,00
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• vom Standardobjekt abweichende Wohnungsgröße	x	0,750
modifizierter NHK-Grundwert	=	239,59 €/m ³ BRI

Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- / Entsorgungsanlagen, ca.			600,00 €
Garten- und Außenanlagen, ca.			600,00 €
Wege-, Hof-, Terrassenbefestigungen, ca.			2.400,00 €
Außentreppe, ca.			1.400,00 €
Summe, rd.			5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Werkstattgebäude

Das (gemäß Recherchen) ca. 1900 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1980 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

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

- Jahr der Kernsaniierung: 1980,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

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

Erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	3 %
• Für Gebäudedecken	2 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	2 %
Summe	7 %

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

$$70 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 7 \% = 5 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:
Jahr der Kernsanierung 1980 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 5 Jahre = 1975.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2022 – 1975 = 47 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 47 Jahre =) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (23 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 23 Jahre =) 47 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 47 Jahren =) 1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 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
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

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 - siehe hierzu u.a. auch Ziffer 3.1 im Gutachten -.

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.

Es wird vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt empfohlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchzuführen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ME-anteilig)	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / Baumängel / Unterhaltungsbesonderheiten etc. <ul style="list-style-type: none"> • Außenfassadenrenovierung • Mängel bei Heizungszentrale beseitigen • Außenanlagen zu überarbeiten • Sanierung Außentreppe • Sanierung der befestigten Zuwegungen-, Terrassen- und Hofflächen 	
Summe, rd.	- 8.200,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden / Baumängel / Unterhaltungsbesonderheiten etc. <ul style="list-style-type: none"> • Überarbeitung Terrassenaufbau, Geländer und Unterbau; • Bodenunterbauschäden oberhalb Werkstatt; • allgemeine Unterhaltungsarbeiten aufgrund längerem Leerstand der Wohnräume 	
	- 45.400,00 €
Gesamtsumme, rd.	53.600,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn- und Geschäfts- haus)	2	DG	44,00		-	0,00	0,00
	1	DG	267,00		-	0,00	0,00
Summe			311,00	-		0,00	0,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn- und Geschäfts- haus)	2	DG	44,00		4,00	176,00	2.112,00

	1	DG	267,00		4,20	1.121,40	13.456,80
Summe			311,00	-		1.297,40	15.568,80

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.568,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 4.047,89 €
jährlicher Reinertrag	= 11.520,91 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 5,75 % von 13.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	747,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.773,41 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 5,75\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 23$ Jahren Restnutzungsdauer	x 12,584
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 135.572,59 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 13.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 148.572,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 53.600,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 94.972,59 €
	rd. 95.000,00 €

4.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt auf der Basis der vorliegenden Planungs- und Berechnungsunterlagen. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel vergleichbarer Gemeinden mit Umland,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 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.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- vgl. diesbezüglich die Angaben in der Sachwertermittlung -.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

- vgl. diesbezüglich die Angaben in der Sachwertermittlung -.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **93.500,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **95.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Sachwertermittlung in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[93.500,00 \text{ €} \times 0,900 + 95.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,500 = \text{rd. } 94.100,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **93.500,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **95.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **282,570/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Wohn- und Werkstattgebäude bebauten Grundstück in 56154 Boppard-Hirzenach, Rheinstraße 93 A verbunden mit dem **Sondereigentum an allen Räumen im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch Hirzenach	Blatt 1134	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Hirzenach	Flur 9	Flurstücke 16/3, 16/5	Größe 777 m ² , 242 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2022 mit rd.

94.100,- €

in Worten: vierundneunzigtausendeinhundert Euro geschätzt.

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

Brey, den 03. November 2022

Dipl.-Ing. Roland LORENZ



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. 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 max. zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 326 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl

im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte i.M. ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Grundbuchauszüge
- Anlage 6: Notarvertrag und Teilungserklärung
- Anlage 7: Planungsunterlagen mit Wfl.-/ Nfl.-Zusammenstellungen
- Anlage 8: Fotos

**ANLAGE 1: Auszug aus der Strassenkarte i.M. ca. 1 : 200.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

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

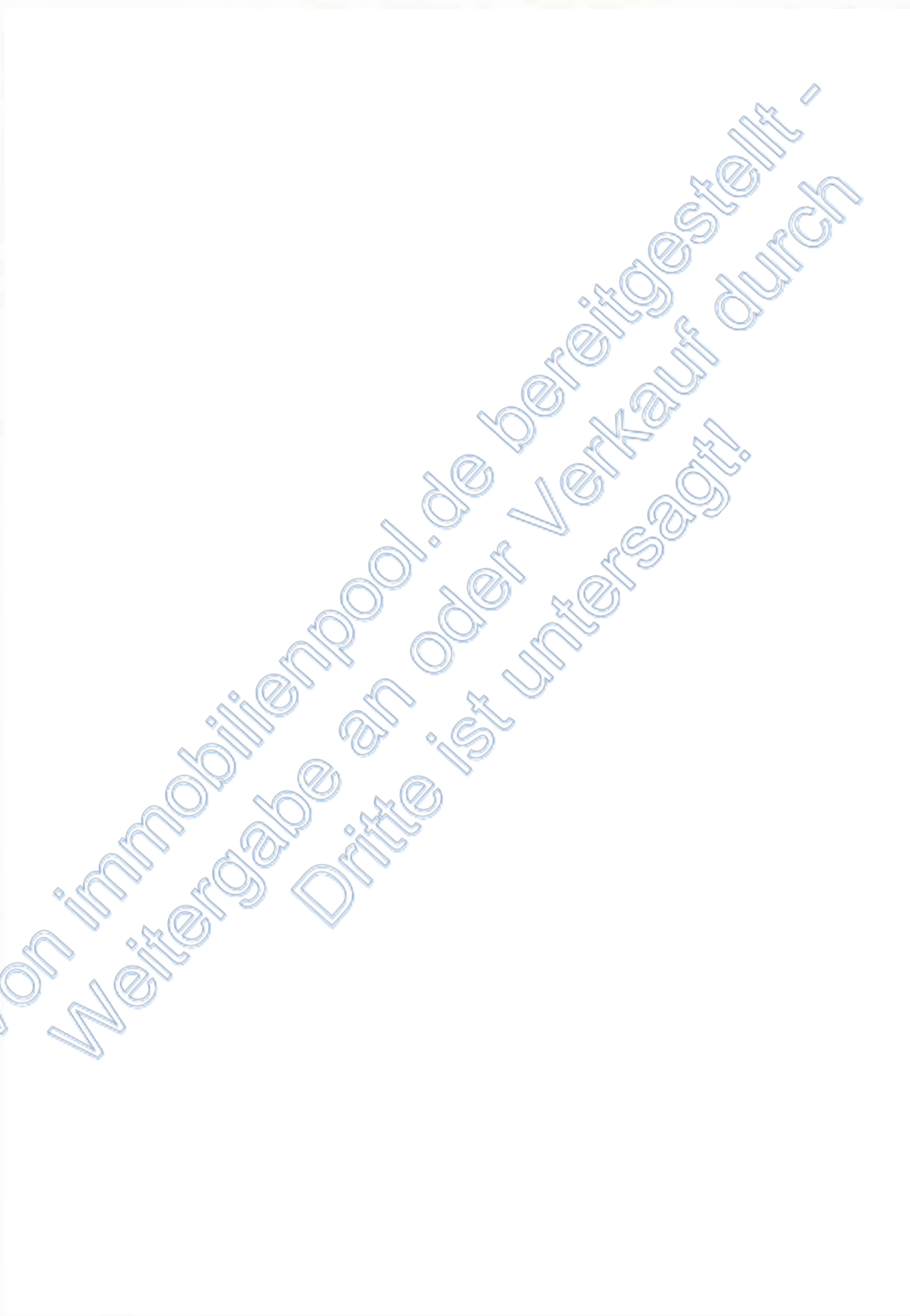
**ANLAGE 2.1: Auszug aus dem Übersichts- / Ortsplan
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

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

**ANLAGE 2.2: Auszug aus dem Ortsplan i.M. ca. 1 : 20.000
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

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

**ANLAGE 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte i.M. 1 : 1.000
mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsobjekte**



ANLAGE 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

ANLAGE 5.1: Grundbuchauszug**- Deckblatt Grundbuch, Blatt 1134 -**

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

ANLAGE 5.2: Grundbuchauszug

- Bestandsverzeichnis, Blatt 1134 -

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

ANLAGE 5.3: Grundbuchauszug
- Bestandsverzeichnis, Blatt 1134 -

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

ANLAGE 6.1: Notarvertrag -Seite 1- / Abgeschlossenheitsbescheinigung

**Auszüge Bewilligung/Notarvertrag vom 29.06.1993 Urk-Rolle Nr. 974/1993
und Abgeschlossenheits-Bescheinigung Az 60/610-267 vom 03.06.1993**

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

ANLAGE 6.2: Notarvertrag -Seite 9- / Abgeschlossenheitsbescheinigung

**Auszüge Bewilligung/Notarvertrag vom 29.06.1993 Urk-Rolle Nr. 974/1993
und Abgeschlossenheits-Bescheinigung Az 60/610-267 vom 03.06.1993**



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

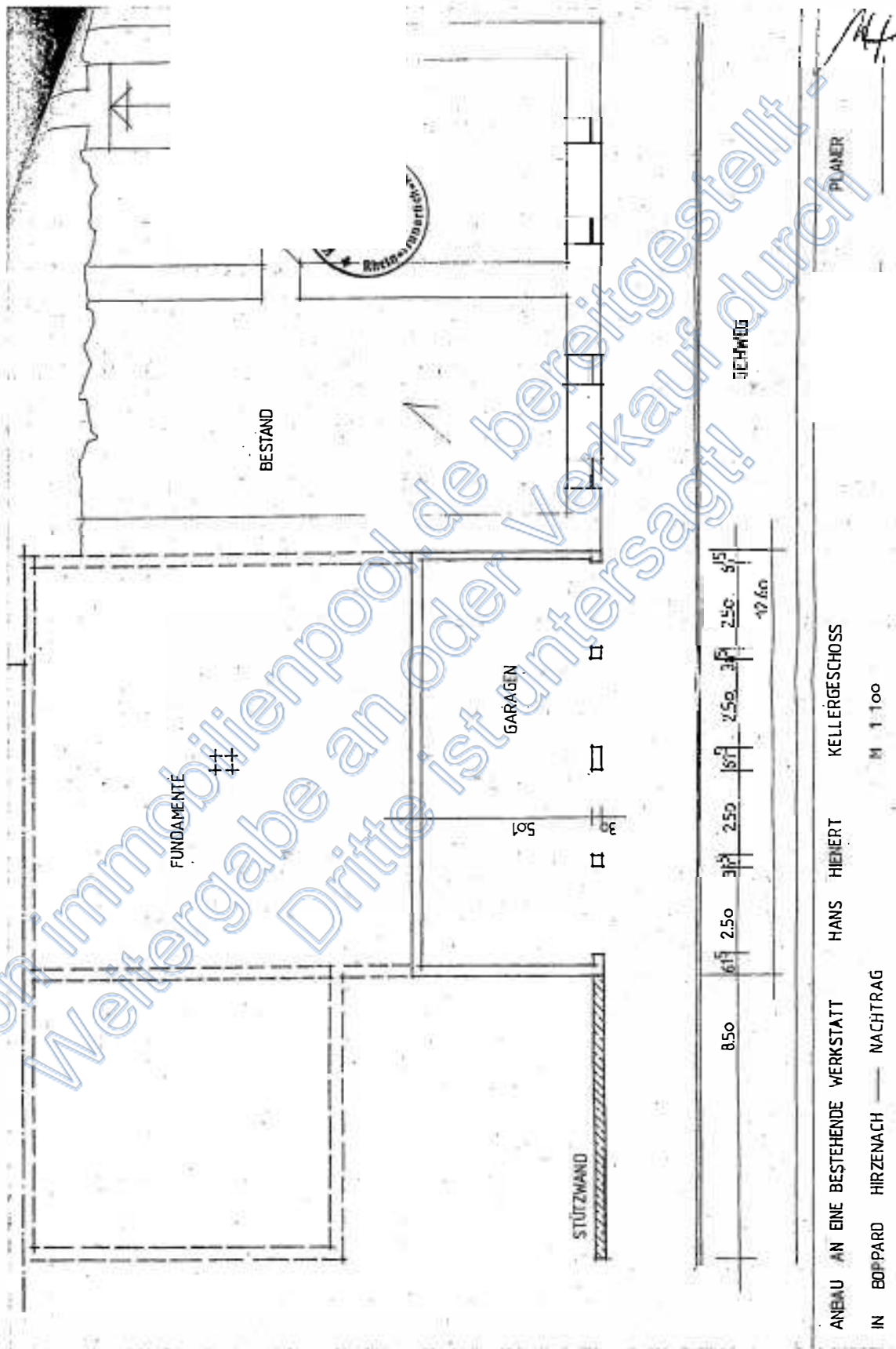
ANLAGE 6.3: Notarvertrag / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Auszüge Bewilligung/Notarvertrag vom 29.06.1993 Urk-Rolle Nr. 974/1993
und Abgeschlossenheits-Bescheinigung Az 60/610-267 vom 03.06.1993

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

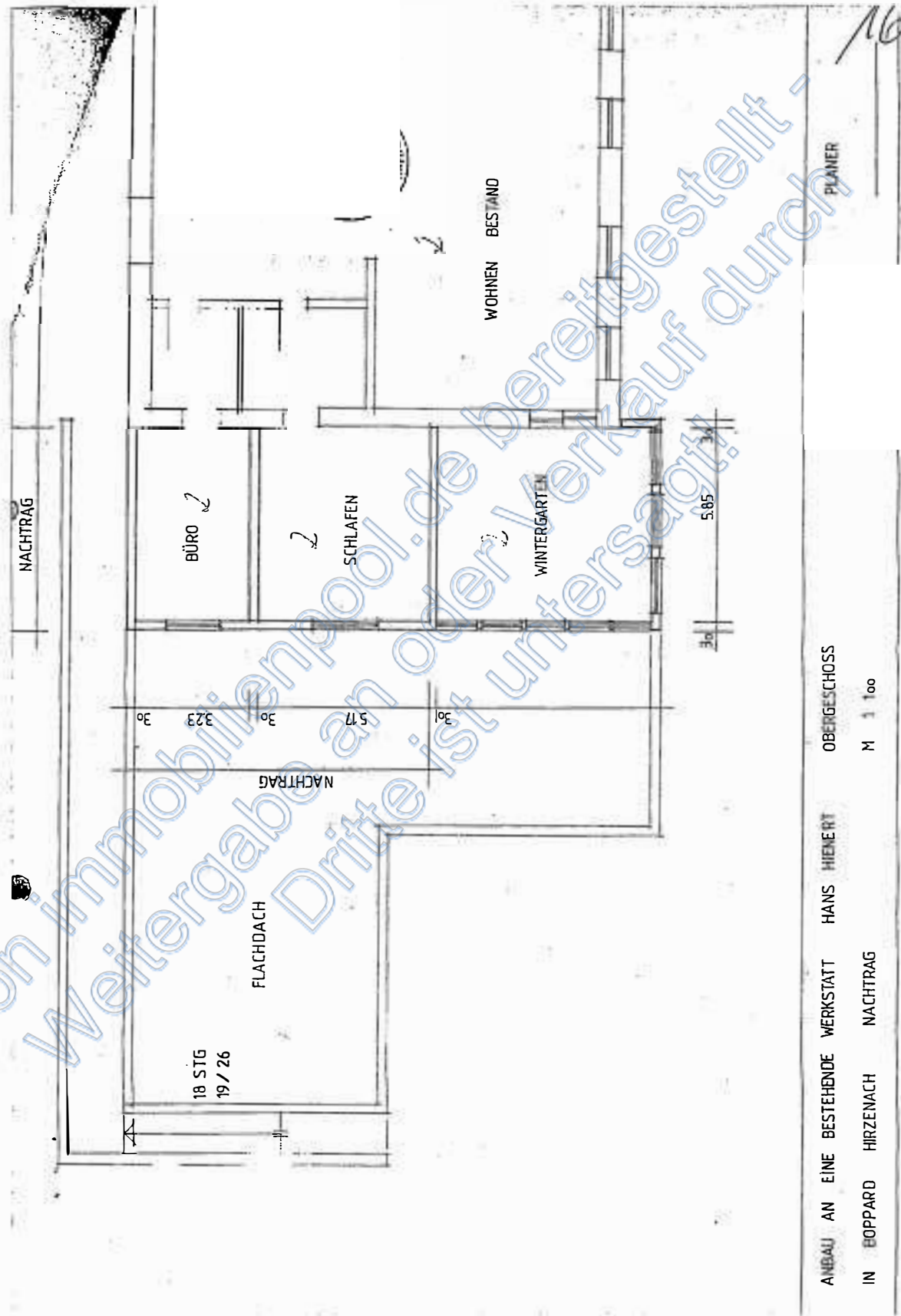
ANLAGE 6.4: Notarvertrag / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Auszüge Bewilligung/Notarvertrag vom 29.06.1993 Urk-Rolle Nr. 974/1993
und Abgeschlossenheits-Bescheinigung Az 60/610-267 vom 03.06.1993



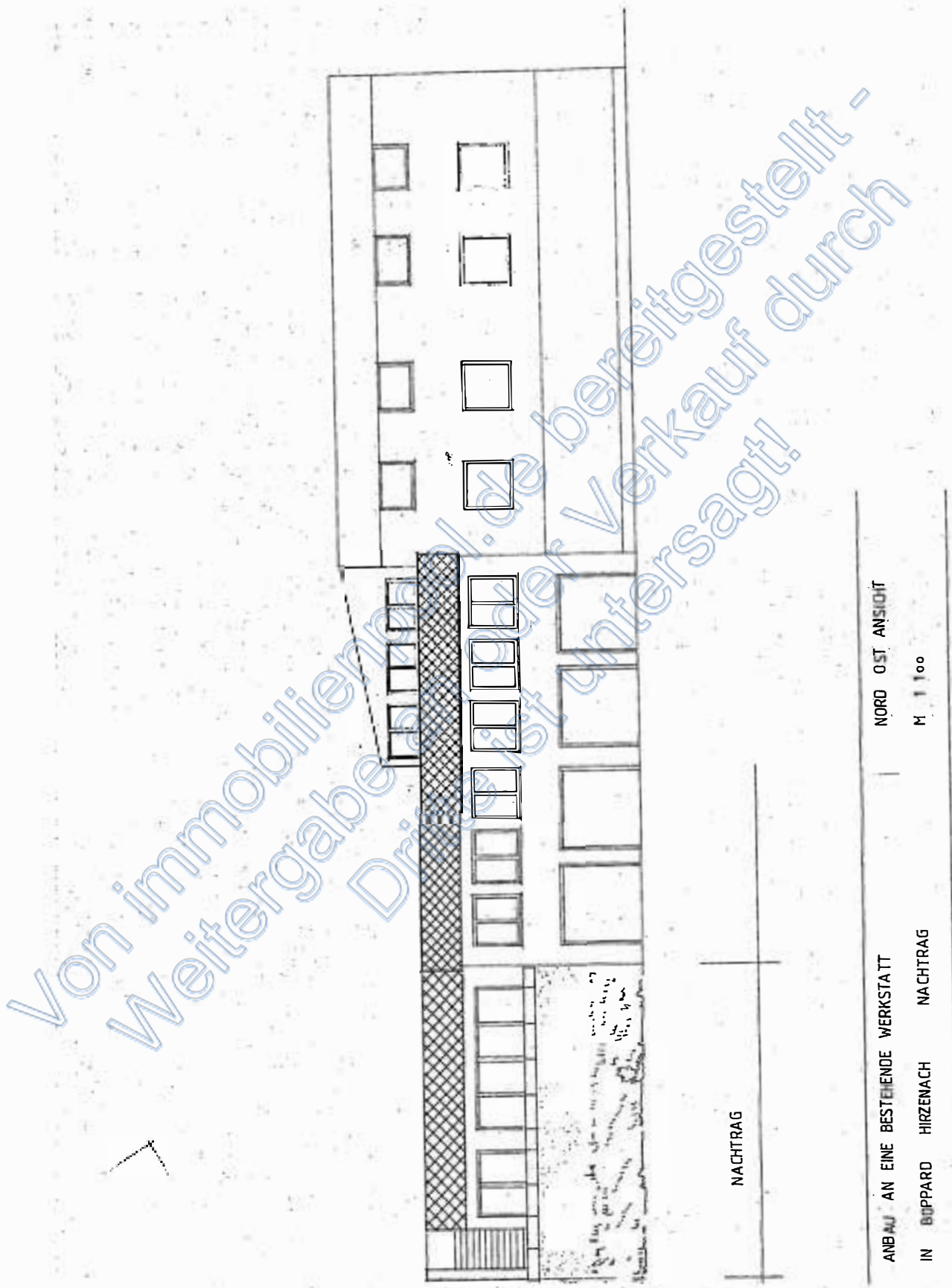
ANLAGE 6.6: Notarvertrag / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Auszüge Bewilligung/Notarvertrag vom 29.06.1993 Urk-Rolle Nr. 974/1993
und Abgeschlossenheits-Bescheinigung Az 60/610-267 vom 03.06.1993



ANBAU AN EINE BESTEHENDE WERKSTATT HANS HIENERT OBERGESCHOSS
 IN BOPPARD HIRZENACH NACHTRAG M 1:100

ANLAGE 7.1: Planungsunterlagen - Straßenansicht -
(Baugenehmigung Nachtrag An-/Erweiterungsanbau vom 02.06.1993, Az: 89-0593 92-1430)



NACHTRAG

NORD OST ANSICHT

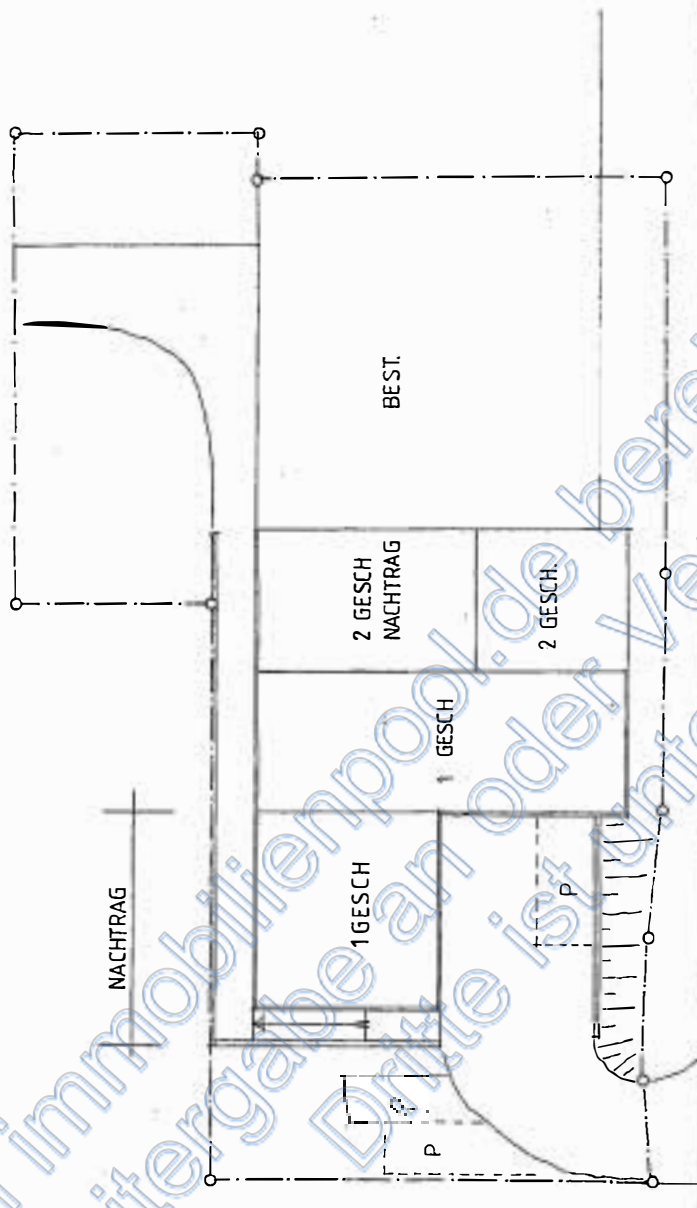
M 1:100

ANBAU AN EINE BESTEHENDE WERKSTATT

IN BOPPARD HIRZENACH NACHTRAG

ANLAGE 7.2: Planungsunterlagen - Lageskizze -

(Baugenehmigung Nachtrag An-/Erweiterungsanbau vom 02.06.1993, Az: 89-0593 92-1430)



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

ANBAU AN EINE BESTEHENDE WERKSTATT

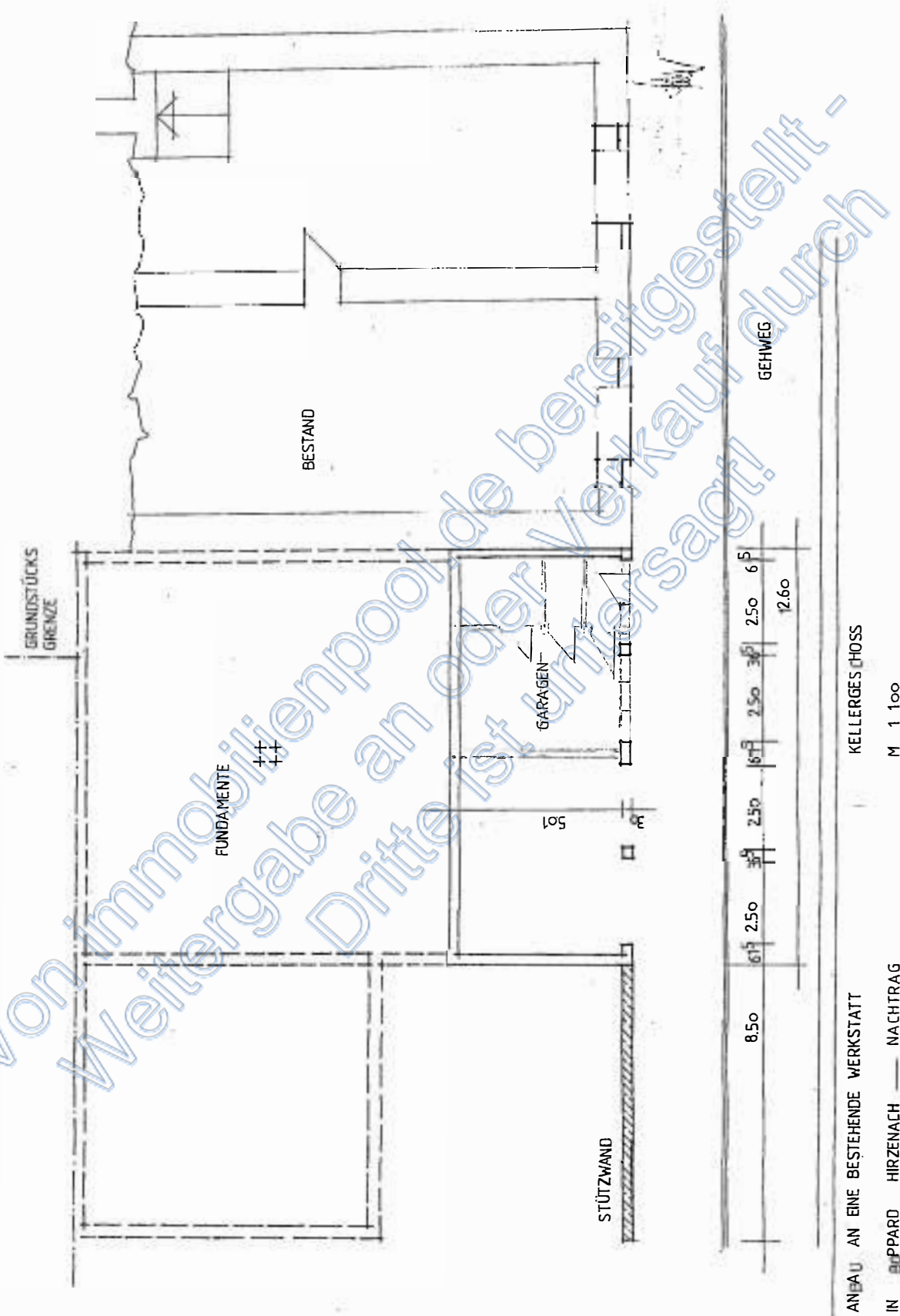
IN BOPPARD HIRZENACH

NACHTRAG

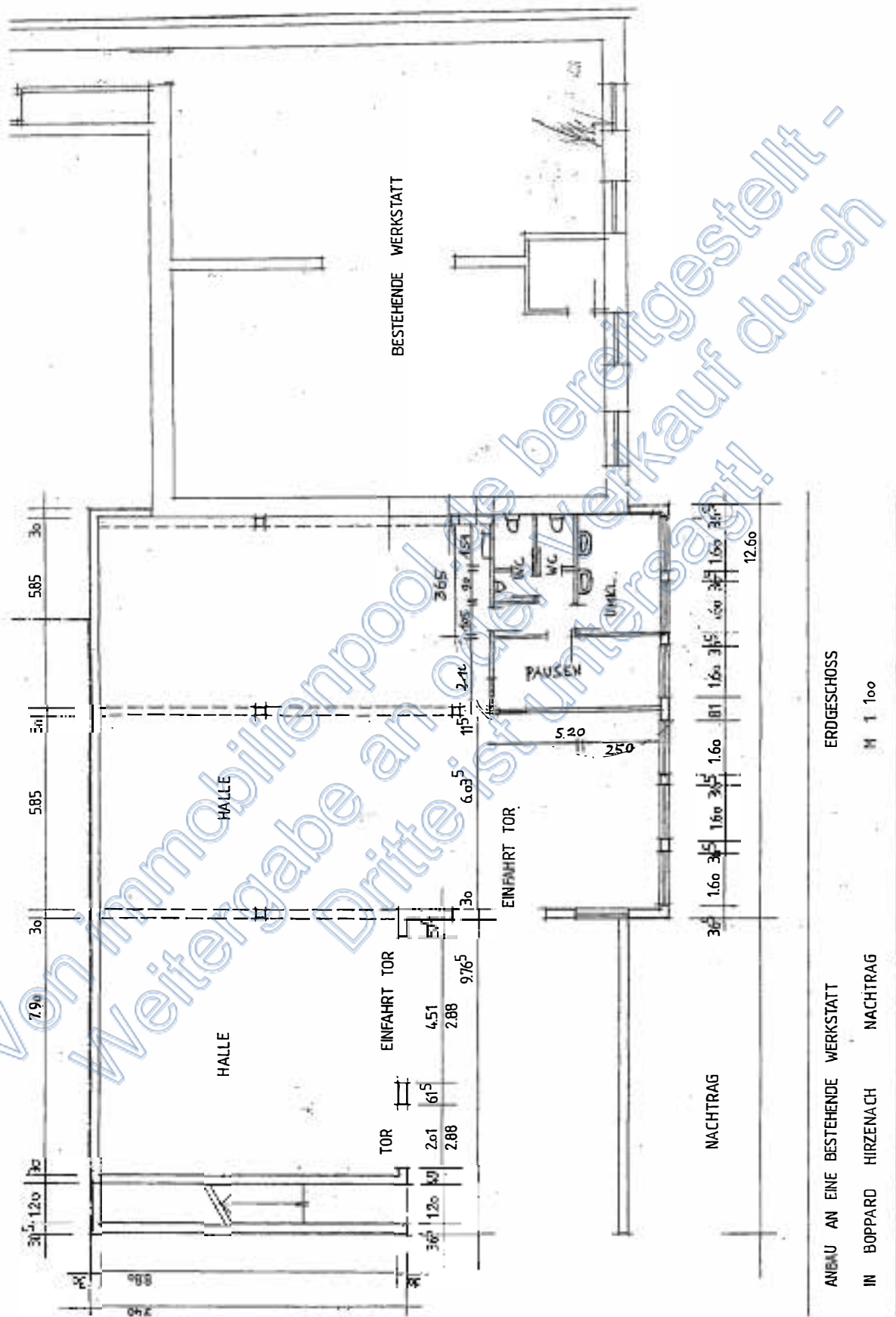
LAGEPLAN

M 1 200

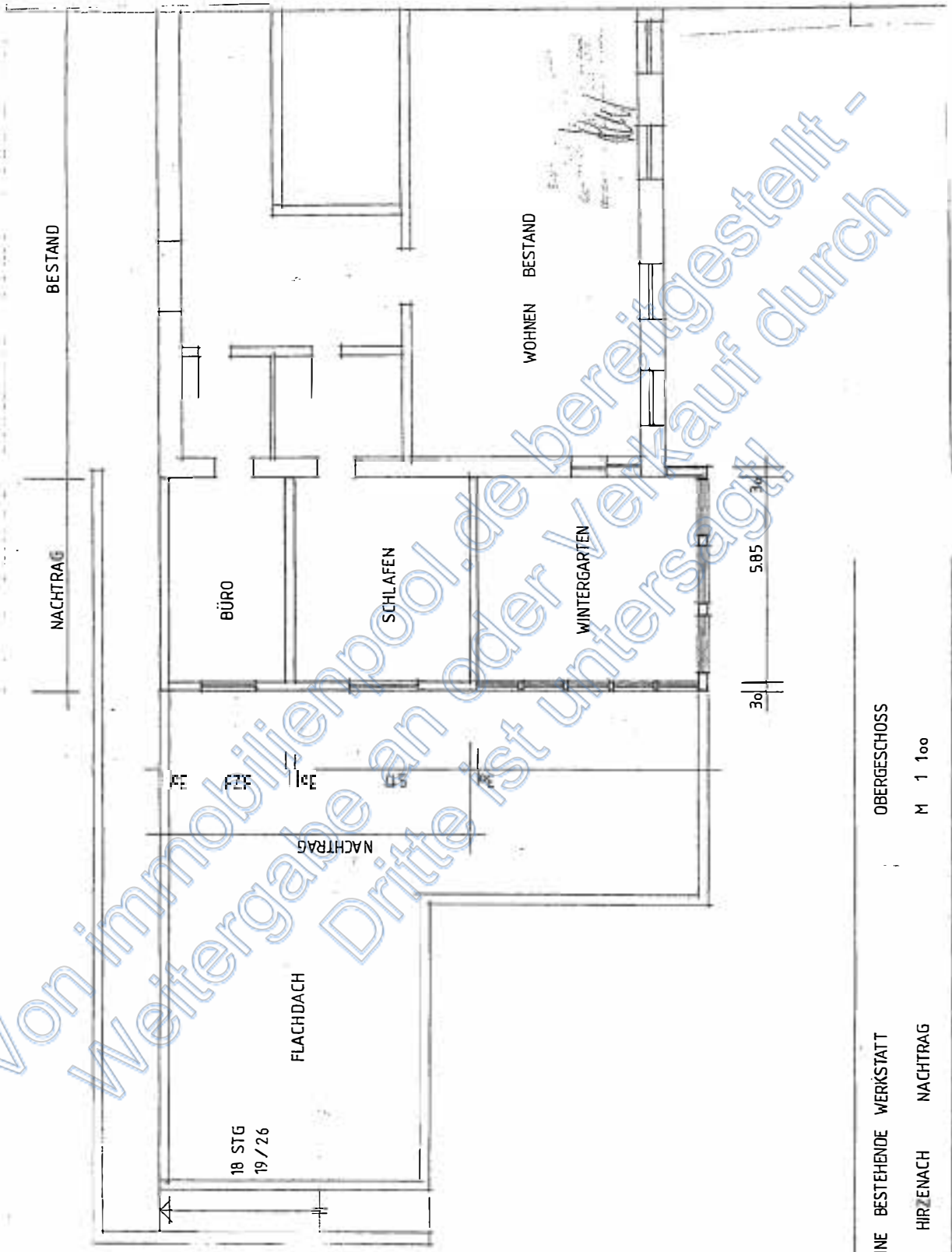
ANLAGE 7.3: Planungsunterlagen - KG-Grundriss -
(Baugenehmigung Nachtrag An-/Erweiterungsanbau vom 02.06.1993, Az: 89-0593 92-1430)



ANLAGE 7.4: Planungsunterlagen - EG-Grundriss -
(Baugenehmigung Nachtrag An-/Erweiterungsanbau vom 02.06.1993, Az: 89-0593 92-1430)



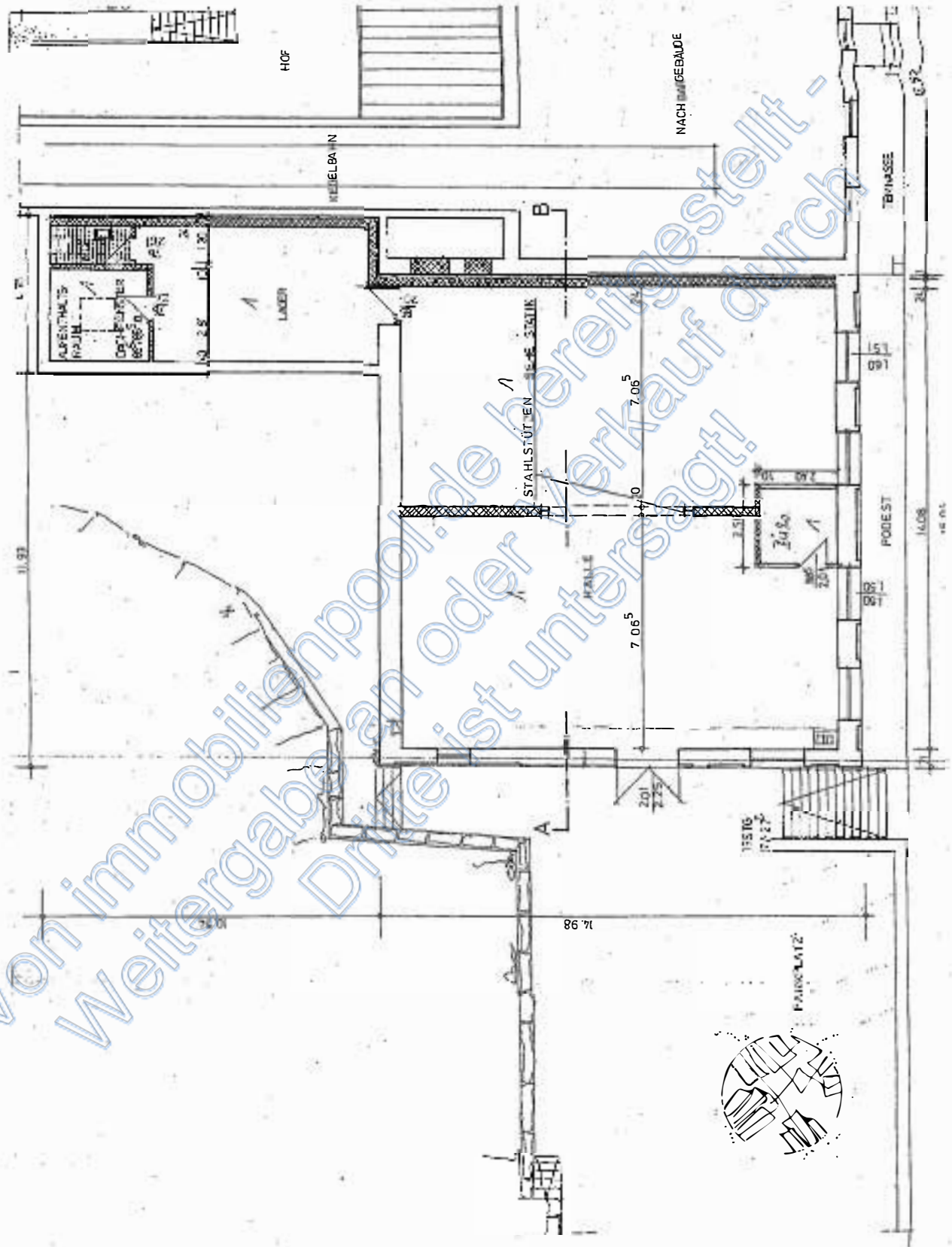
ANLAGE 7.5: Planungsunterlagen - DG-Grundriss -
(Baugenehmigung Nachtrag An-/Erweiterungsanbau vom 02.06.1993, Az: 89-0593 92-1430)



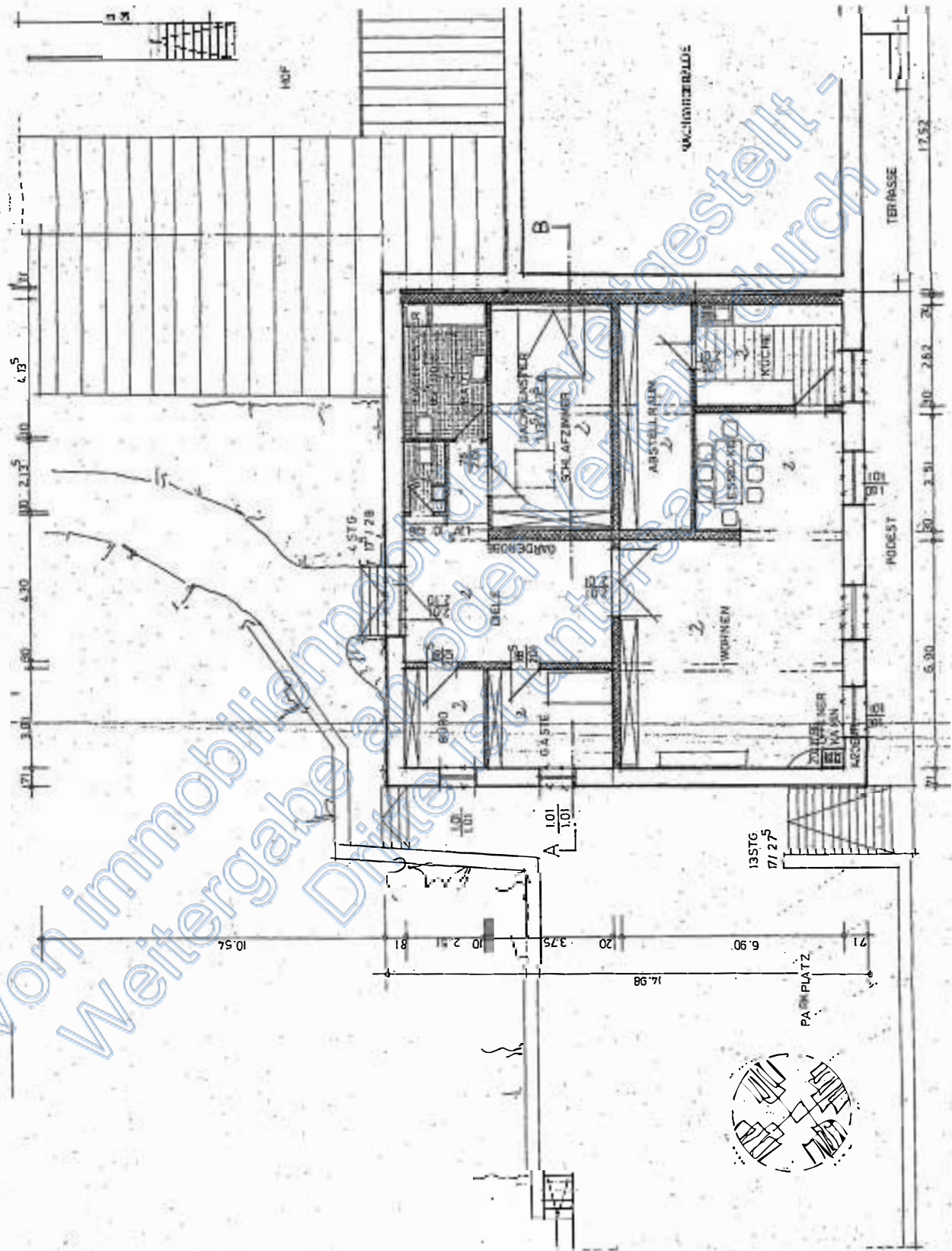
ANBAU AN EINE BESTEHENDE WERKSTATT
 IN BOPPARD HIRZENACH NACHTRAG

OBERGESCHOSS
 M 1 100

ANLAGE 7.6: Planungsunterlagen - EG-Grundriss - (Umbau / Ausbauplanung vom 28.06.1983)



ANLAGE 7.7: Planungsunterlagen - DG-Grundriss - (Umbau / Ausbauplanung vom 28.06.1983)



ANLAGE 7.8: Planungsunterlagen - Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung -**Nutzflächen in KG + EG:**

Altbau (KG+EG)	rd. 440 m ²
An- und Erweiterungsanbau (KG+EG)	rd. 306 m ²
- incl. Werkstatthallenflächen im EG von ca. 480 m ² -	

Gesamtnutzfläche mit Haupt- und Nebennutzflächen rd. 746 m²

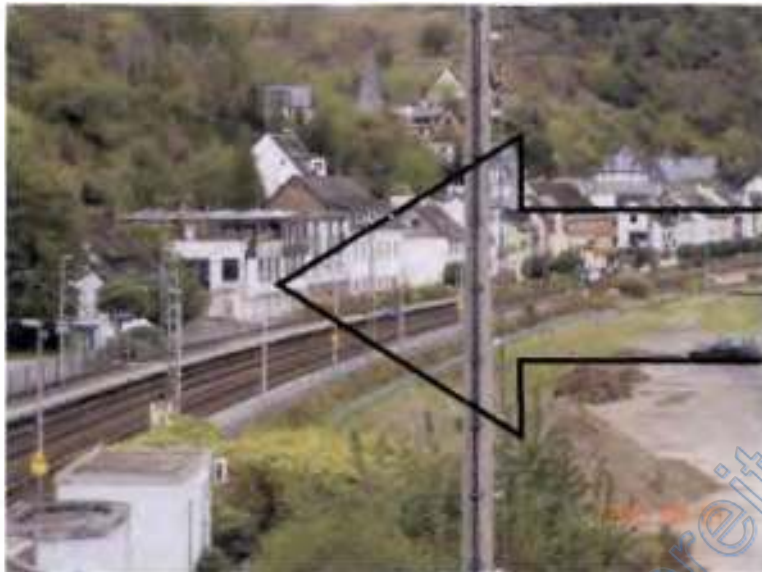
Wohnflächen im DG:

Hauptwohnung	
Altbau	rd. 182,50 m ²
An- und Erweiterungsanbau (ohne Terrasse)	rd. 84,50 m ²

Wohnfläche rd. 267 m²

Appartement
(im Seitenanbau des Altbaus)

Wohnfläche rd. 44 m²

ANLAGE 8.1: Fotos

Bewertungsobjekt: Wohnungs- und Teileigentum in einem gemischt genutzten Gebäude in 56154 Boppard-Hirzenach, Rheinstraße 93A (K 126)

Blick von der Kreisstraße K 126 (Überflieger am südlichen Rand der Gemeinde) auf die Ortsgemeinde Hirzenach, die Gleise und die parallel zum Rhein verlaufende Bundesstraße B 9



Blick von der Bundesstraße B 9 auf das Bewertungsobjekt (BWO)



Blick von der Rheinstraße (Kreisstraße K 126) auf das BWO

56154 Boppard-Hirzenach, Rheinstraße 93A

ANLAGE 8.2: Fotos

Bewertungsobjekt: gemischt genutztes Gebäude in
56154 Boppard-Hirzenach, Rheinstraße 93A

Blick von der Kreisstraße K 126 ("Rheinstraße") auf die Zufahrt
zum Objekt



Blick entlang der "Rheinstraße - K 126 -" in Richtung Ortsmitte



Straßenansicht des Werkstatt- und Wohngebäudes

56154 Boppard-Hirzenach, Rheinstraße 93A

ANLAGE 8.3: Fotos

Bewertungsobjekt: gemischt genutztes Gebäude in
56154 Boppard-Hirzenach, Rheinstraße 93A
-Wohnungseigentum / Sondereigentum an DG -

Straßenansicht des Wohnungseigentumsbereich



Ansicht der Zufahrt zum Bewertungsobjekts von der Straße



Zugang zum Wohnungseigentumsbereich im DG über eine Außentreppe

ANLAGE 8.4: Fotos

Wohnungseigentum / DG:
Blick auf die obere Zuwegung zum Wohnungseigentum (Haupt- und Nebenwohnung)



Wohnungseigentum / DG: Terrasse vor der Hauptwohnung



Wohnungseigentum / DG: Wohnungseingangstür zur Hauptwohnung und Blick in die Hauptwohnung



ANLAGE 8.5: Fotos**Wohnungseigentum / DG: Flurbereich hinter der Wohnungseingangstür zur Hauptwohnung****Wohnungseigentum / DG: Räume der renovierten Hauptwohnung**

ANLAGE 8.6: Fotos

Wohnungseigentum / DG: Appartement (Nebenwohnung) im Seitenanbau



Wohnungseigentum / DG:
Elektrosicherungskasten im DG und Zentralheizung im EG-Heizungsraum vom BWO