

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!**

An das
 Amtsgericht Trier
 z. Hd. Frau

Justizstraße 2, 4, 6

54290 Trier

Leichenfeldstraße 42
 D - 54662 SPEICHER
 Tel. 06562. 96 95-0
 Fax 06562. 96 95-20
 mail@mathey.de
 www.mathey.de

USF-ID: DE274648417
 Volksbank Trier eG
 BLZ 586 601 01 Konto: 71 119 18
 IBAN: DE5 586 6010 0007 1119 18
 BIC: GENODE33HAN
 Kantonsbank Wilsberg-Prüm
 BLZ 586 500 30 Konto: 7 613 532
 IBAN: DE2 586 500 30 0007 6135 32
 BIC: WALADE33HAN
 AktZ.: 2353

AktZ. des Gerichts: 23 K 72/21

GUTACHTEN

Über den anteiligen Verkehrs- / Marktwert an dem
 gemeinschaftlichen Eigentum des bebauten Grund-
 stücks: Von Eltz Straße 22, 23, 24, **54298 Welschbillig**

Miteigentumsanteile

Welschbillig	89,000 / 1.737,000
Welschbillig	89,000 / 1.737,000
Welschbillig	93,000 / 1.737,000
Welschbillig	89,000 / 1.737,000
Welschbillig	89,000 / 1.737,000
Welschbillig	80,000 / 1.737,000
Welschbillig	80,000 / 1.737,000
Welschbillig	13,200 / 1.737,000
Welschbillig	17,000 / 1.737,000
Welschbillig	13,000 / 1.737,000
Welschbillig	13,600 / 1.737,000
Welschbillig	13,600 / 1.737,000
Welschbillig	17,500 / 1.737,000
Welschbillig	13,200 / 1.737,000
Welschbillig	19,700 / 1.737,000
Welschbillig	23,000 / 1.737,000



ARCHITEKT **Alfred Mathey**
 Mitgl. der Architektenkammer Rheinland-Platz Nr. 25/85 von der IHK Trier
 Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
 von bebauten und unbebauten Grundstücken



berengender Ingenieur **Eric Mathey, M.Eng.**
 Mitgl. der Ingenieurkammer Rheinland-Platz Nr. 1505 von der IHK Trier öffentlich
 bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Aktz: 2353



Teileigentumsgrundbuch

Welschbüllig

Gemarkung

Welschbüllig

Blatt

3627

Flur / Karte
Flurstück2
106

Wertermittlungstichtag

28.09.2022

Verkehrs- / Marktwert¹**444.670,00 €**

Dieses Gutachten enthält 277 Seiten und wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung wesentlicher Daten	18
1.1.	Miteigentumsanteil: 89 / 1737	19
1.2.	Bodenwertermittlung	19
1.2.1.	Sachwertermittlung	19
1.2.2.	Ertragswertermittlung	19
1.3.	Miteigentumsanteil: 89 / 1737	20
1.4.	Bodenwertermittlung	20
1.4.1.	Sachwertermittlung	20
1.4.2.	Ertragswertermittlung	20
1.5.	Miteigentumsanteil: 93 / 1737	21
1.6.	Bodenwertermittlung	21
1.6.1.	Sachwertermittlung	21
1.6.2.	Ertragswertermittlung	21
1.7.	Miteigentumsanteil: 89 / 1737	22
1.8.	Bodenwertermittlung	22
1.8.1.	Sachwertermittlung	22
1.8.2.	Ertragswertermittlung	22
1.9.	Miteigentumsanteil: 89 / 1737	23
1.10.	Bodenwertermittlung	23
1.10.1.	Sachwertermittlung	23
1.10.2.	Ertragswertermittlung	23
1.11.	Miteigentumsanteil: 80 / 1737	24
1.12.	Bodenwertermittlung	24
1.12.1.	Sachwertermittlung	24
1.13.	Miteigentumsanteil: 80 / 1737	25

Aktz: 2353

1.14.	Bodenwertermittlung	25
1.14.1.	Sachwertermittlung	25
1.15.	Miteigentumsanteil: 13 / 1737	26
1.16.	Bodenwertermittlung	26
1.16.1.	Sachwertermittlung	26
1.17.	Miteigentumsanteil: 17 / 1737	26
1.18.	Bodenwertermittlung	26
1.18.1.	Sachwertermittlung	26
1.19.	Miteigentumsanteil: 13 / 1737	27
1.20.	Bodenwertermittlung	27
1.20.1.	Sachwertermittlung	27
1.21.	Miteigentumsanteil: 14 / 1737	27
1.22.	Bodenwertermittlung	27
1.22.1.	Sachwertermittlung	27
1.23.	Miteigentumsanteil: 14 / 1737	28
1.24.	Bodenwertermittlung	28
1.24.1.	Sachwertermittlung	28
1.25.	Miteigentumsanteil: 18 / 1737	28
1.26.	Bodenwertermittlung	28
1.26.1.	Sachwertermittlung	28
1.27.	Miteigentumsanteil: 13 / 1737	29
1.28.	Bodenwertermittlung	29
1.28.1.	Sachwertermittlung	29
1.29.	Miteigentumsanteil: 20 / 1737	29
1.30.	Bodenwertermittlung	29
1.30.1.	Sachwertermittlung	29
1.31.	Miteigentumsanteil: 23 / 1737	30

1.32.	Bodenwertermittlung	30
1.32.1.	Sachwertermittlung	30
1.33.	Verkehrswert	30
2.	Zusammenfassende Objektbeurteilung	30
3.	Grundbücher	31
3.1.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	31
3.1.1.	Angaben zu Eigentumswohnung Nr. 3	31
3.2.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	32
3.2.1.	Angaben zu Eigentumswohnung Nr. 4	32
3.3.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	33
3.3.1.	Angaben zu Wohnung Nr. 6	33
3.4.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	34
3.4.1.	Angaben zu Wohnung Nr. 9	34
3.5.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	35
3.5.1.	Angaben zu Wohnungs NR. 10	35
3.6.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	36
3.6.1.	Angaben zu NR: 39	36
3.7.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	37
3.7.1.	Angaben zu Raum Nr. 40	37
3.8.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	38
3.8.1.	Angaben zu Keller Nr. 26	38
3.9.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	39
3.9.1.	Angaben zu Keller Nr. 27	39
3.10.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	40
3.10.1.	Angaben zu Keller Nr. 28	40
3.11.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	41
3.11.1.	Angaben zu Keller Nr. 11	41

Aktz: 2353

3.12.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	42
3.12.1.	Angaben zu Keller Nr. 28	42
3.13.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	43
3.13.1.	Angaben zu Keller Nr. 29	43
3.14.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	44
3.14.1.	Angaben zu Keller Nr. 30	44
3.15.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	45
3.15.1.	Angaben zu Keller Nr. 33	45
3.16.	Teileigentumsgrundbuch Welschbillig	46
3.16.1.	Angaben zu Keller Nr. 34	46
4.	Grundstücksbeschreibung	47
4.1.	Makrolage	47
4.2.	Mikrolage	47
4.3.	Topographie	48
4.4.	Erschließung	49
4.5.	Ämtliches	49
4.6.	Rechtliche Gegebenheiten	50
5.	Gebäudebeschreibung	51
5.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum	51
5.1.1.	Allgemeines	51
5.1.2.	Ausstattung	52
5.1.3.	Keller	52
5.1.4.	Dach / Dachgeschoss	53
5.1.5.	Außenverkleidung	53
5.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	54
5.1.7.	Energetische Qualität	54

Aktz: 2353

5.2.	Gebäudebezeichnung: Wohnungseigentum Nr. 3, EG Links, Hs. Nr. 23	55
5.2.1.	Allgemeines	55
5.2.2.	Mieteinheiten	55
5.2.2.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 3	55
5.3.	Gebäudebezeichnung: Wohnungseigentum Nr. 4, EG Rechts, Hs. Nr. 23	57
5.3.1.	Mieteinheiten	57
5.3.1.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 4	57
5.4.	Gebäudebezeichnung: Wohnungseigentum Nr. 6, EG Rechts, Haus 22	59
5.4.1.	Mieteinheiten	59
5.4.1.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 6	59
5.5.	Gebäudebezeichnung: Wohnungseigentum Nr. 9, OG Links, Haus 23	61
5.5.1.	Mieteinheiten	61
5.5.1.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 9	61
5.6.	Gebäudebezeichnung: Wohnungseigentum Nr. 10, OG Rechts, Haus 23	63
5.6.1.	Mieteinheiten	63
5.6.1.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 10	63
5.7.	Gebäudebezeichnung: Nicht ausgebautes DG Links, Haus 23 plus Keller 15	65
5.7.1.	Mieteinheiten	65
5.7.1.1.	Einheit: Miteigentumsanteil DG Links Nr. 49	65
5.8.	Gebäudebezeichnung: Nicht ausgebautes DG rechts, Haus 23, plus Keller 16	66
5.8.1.	Mieteinheiten	66
5.8.1.1.	Einheit: Miteigentumsanteil DG Rechts	66
5.9.	Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr 24.	67

Aktz: 2353

5.9.1.	Mieteinheiten	67
5.9.1.1.	Einheit: Kellerraum Nr. 24	67
5.10.	Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 25, Haus Nr. 23	68
5.10.1.	Mieteinheiten	68
5.10.1.1.	Einheit: Kellerraum Nr. 25	68
5.11.	Gebäudebezeichnung: Kellerraum 26, Haus Nr. 23	69
5.11.1.	Mieteinheiten	69
5.11.1.1.	Einheit: Kellerraum 26, Haus Nr. 23	69
5.12.	Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 27, Haus Nr. 23	70
5.12.1.	Mieteinheiten	70
5.12.1.1.	Einheit: Kellerraum Nr. 27, Haus Nr. 23	70
5.13.	Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 28, Haus Nr. 23	71
5.13.1.	Mieteinheiten	71
5.13.1.1.	Einheit: Kellerraum Nr. 28, Haus Nr. 23	71
5.14.	Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 29, Haus 23	72
5.14.1.	Mieteinheiten	72
5.14.1.1.	Einheit: Kellerraum 29, Haus Nr. 23	72
5.15.	Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 30, Haus NR: 23	73
5.15.1.	Mieteinheiten	73
5.15.1.1.	Einheit: Kellerraum Nr. 30	73
5.16.	Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 22, Haus Nr. 23	74
5.16.1.	Mieteinheiten	74
5.16.1.1.	Einheit: Kellerraum 22, Haus 22	74

Aktz: 2353

5.17.	Gebäudebezeichnung: Kellerraum 34, Haus Nr. 22	75
5.17.1.	Mieteinheiten	75
5.17.1.1.	Einheit: EKellerraum 34, Haus Nr. 22	75
6.	Wertermittlung	76
6.1.	Aufteilung des Grundstücks	77
6.2.	Allgemeines	77
6.3.	Methodik	81
6.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	81
6.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	82
6.3.2.1.	Einflussfaktoren	84
6.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	90
6.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	94
6.4.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 89 / 1737	95
6.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	95
6.4.2.	Bodenwertermittlung	96
6.4.2.1.	Bodenrichtwert	96
6.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	97
6.4.3.	Ertragswertermittlung	98
6.4.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	99
6.4.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	99
6.4.4.	Sachwertermittlung	101
6.4.4.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Wohnungseigentum Nr. 3, EG Links, Hs. Nr. 23	101
6.4.4.2.	Außenanlagen (anteilig)	106
6.4.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	106

Aktz: 2353

6.4.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	107
6.5.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 89 / 1737	108
6.5.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	108
6.5.2.	Bodenwertermittlung	109
6.5.2.1.	Ermittlung des Bodenwertes	109
6.5.3.	Ertragswertermittlung	110
6.5.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	111
6.5.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	111
6.5.4.	Sachwertermittlung	113
6.5.4.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Wohnungseigentum Nr. 4, EG Rechts, Hs. Nr 23	113
6.5.4.2.	Außenanlagen (anteilig)	118
6.5.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	118
6.5.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	119
6.6.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 93 / 1737	120
6.6.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	120
6.6.2.	Bodenwertermittlung	121
6.6.2.1.	Ermittlung des Bodenwertes	121
6.6.3.	Ertragswertermittlung	122
6.6.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	123
6.6.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	123
6.6.4.	Sachwertermittlung	125
6.6.4.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Wohnungseigentum Nr. 6, EG Rechts, Haus 22	125

6.6.4.2.	Außenanlagen (anteilig)	130
6.6.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	130
6.6.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	131
6.7.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 89 / 1737	132
6.7.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	132
6.7.2.	Bodenwertermittlung	133
6.7.2.1.	Ermittlung des Bodenwertes	133
6.7.3.	Ertragswertermittlung	134
6.7.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	135
6.7.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	135
6.7.4.	Sachwertermittlung	137
6.7.4.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Wohnungseigentum Nr. 9, OG Links, Haus 23	137
6.7.4.2.	Außenanlagen (anteilig)	142
6.7.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	142
6.7.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	143
6.8.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 89 / 1737	144
6.8.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	144
6.8.2.	Bodenwertermittlung	145
6.8.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	145
6.8.3.	Ertragswertermittlung	146
6.8.3.1.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	147
6.8.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	147

6.8.4.	Sachwertermittlung	149
6.8.4.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Wohnungseigentum Nr. 10, OG Rechts, Haus 23	149
6.8.4.2.	Außenanlagen (anteilig)	154
6.8.4.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	154
6.8.4.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	155
6.9.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 80 / 1737	156
6.9.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	156
6.9.2.	Bodenwertermittlung	157
6.9.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	157
6.9.3.	Sachwertermittlung	158
6.9.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Nicht ausgebautes DG links, Haus 23 plus Keller 15	158
6.9.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	162
6.9.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	162
6.9.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	163
6.10.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 80 / 1737	164
6.10.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	164
6.10.2.	Bodenwertermittlung	165
6.10.2.1.	Ermittlung des Bodenwertes	165
6.10.3.	Sachwertermittlung	166
6.10.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Nicht ausgebautes DG rechts, Haus 23, plus Keller 16	166
6.10.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	170
6.10.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	170

Aktz: 2353

6.10.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	171
6.11.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 13 / 1737	172
6.11.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	172
6.11.2.	Bodenwertermittlung	173
6.11.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	173
6.11.3.	Sachwertermittlung	174
6.11.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Kellerraum Nr 24, Haus 23	174
6.11.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	179
6.11.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	179
6.11.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	180
6.12.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 17 / 1737	181
6.12.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	181
6.12.2.	Bodenwertermittlung	182
6.12.2.1.	Bodenrichtwert	182
6.12.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	182
6.12.3.	Sachwertermittlung	183
6.12.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Kellerraum Nr. 25, Haus Nr. 23	183
6.12.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	187
6.12.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	187
6.12.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	188
6.13.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 13 / 1737	189
6.13.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	189
6.13.2.	Bodenwertermittlung	190

Aktz: 2353

6.13.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	190
6.13.3.	Sachwertermittlung	191
6.13.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Kellerraum 26, Haus Nr. 23	191
6.13.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	196
6.13.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	196
6.13.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	197
6.14.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 14 / 1737	198
6.14.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	198
6.14.2.	Bodenwertermittlung	199
6.14.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	199
6.14.3.	Sachwertermittlung	200
6.14.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Kellerraum Nr. 27, Haus Nr. 23	200
6.14.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	204
6.14.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	204
6.14.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	205
6.15.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 14 / 1737	206
6.15.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	206
6.15.2.	Bodenwertermittlung	207
6.15.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	207
6.15.3.	Sachwertermittlung	208
6.15.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Kellerraum Nr. 28, Haus Nr. 23	208
6.15.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	212
6.15.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	212

6.15.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	213
6.16.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 18 / 1737	214
6.16.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	214
6.16.2.	Bodenwertermittlung	215
6.16.2.1.	Ermittlung des Bodenwertes	215
6.16.3.	Sachwertermittlung	216
6.16.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Kellerraum Nr. 29, Haus 23	216
6.16.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	220
6.16.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	220
6.16.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	221
6.17.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 13 / 1737	222
6.17.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	222
6.17.2.	Bodenwertermittlung	223
6.17.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	223
6.17.3.	Sachwertermittlung	224
6.17.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Kellerraum Nr. 30, Haus NR: 23	224
6.17.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	228
6.17.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	228
6.17.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	229
6.18.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 20 / 1737	230
6.18.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	230
6.18.2.	Bodenwertermittlung	231
6.18.3.	Sachwertermittlung	232

6.18.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Kellerraum Nr. 22, Haus Nr. 23	232
6.18.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	237
6.18.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	237
6.18.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	238
6.19.	Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 23 / 1737	239
6.19.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)	239
6.19.2.	Bodenwertermittlung	240
6.19.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	240
6.19.3.	Sachwertermittlung	241
6.19.3.1.	Berechnung des Gebäudewertanteils: Kellerraum 34, Haus Nr. 22	241
6.19.3.2.	Außenanlagen (anteilig)	245
6.19.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	245
6.19.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)	246
7.	Verkehrs- / Marktwert	247
8.	Verzeichnis der Anlagen	249
8.1.	Bestandsskizzen, Berechnungen	249
8.2.	Lageplan (Auszug), Bodenrichtwertkarte	257
8.3.	Mietauskunft	261
8.4.	Übersichtskarten	262
9.	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	264
9.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung	264
9.2.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	265
10.	Fotos	266

Aktz: 2353

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Trier
z. Hd. Frau

Justizstraße 2, 4, 6

54290 Trier

Eigentümer

Auftrag vom

17.03.2022

Grund der Gutachtenerstellung

Zwangsversteigerung

Wertermittlungs-Grundlagen

- o Aktuelle Pläne - Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- o Amtlicher Lageplan (Auszug)
- o Aufteilungsplan
- o Baubeschreibung
- o Berechnung der Bruttogrundfläche
- o Berechnung der Wohn- und Nutzfläche
- o Bodenrichtwertkarte
- o Flurkarte
- o Fotos

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- o Baugesetzbuch (BauGB)
- o Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- o Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- o Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- o Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Konformitätshinweise

Die Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität nach ImmoWertV gem. § 10 Abs. 1 kann nicht eingehalten werden, da der örtliche Gutachterausschuss zur Wertermittlung die erforderlichen Daten nach den Regelungen der ImmoWertV nicht abgeleitet hat. Es liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich nur solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind.

Aktz: 2353

Daher ist gem. § 10 Abs. 2 bei der Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Tag der Ortsbesichtigung 11.04.2022, 12.05.2022, 25.05.2022

Teilnehmer am Ortstermin

1. Zusammenfassung wesentlicher Daten

Grundstück bebaut mit
Straße, Hausnummer
Postleitzahl, Ort

Eigentumswohnungen in Wohnanlage Vo-Eltz-Straße
Von Eltz Straße 22, 23, 24
54298 Welschbillig

Tag der Ortsbesichtigung
Wertermittlungssichttag

11.04.2022, 12.05.2022, 25.05.2022
28.09.2022

Auftraggeber

Amtsgericht Trier
z. Hd. Frau

Justizstraße 2, 4, 6

54290 Trier

Aktz: 2353

1.1. Miteigentumsanteil: 89 / 1737

Größe	3.346,00 m²
Verkehrswert	60.300,00 €

1.2. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m²)	Preis (€/m²)	Wert (€)
Bauland	2.906,00	90,00	261.540,00
Freizeit Erholung	440,00	22,50	9.900,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	13.907,98 €
Wert je m² ohne BoGs	4,16 €
Das sind	23,06 % vom Verkehrswert

1.2.1. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Wohnungseigentum Nr. 3, EG Links, Hs. Nr. 23	1969	60	22	43.623,98

Sachwert	60.000,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung	-360,00 €

1.2.2. Ertragswertermittlung

Wohnfläche	79,36 m²
Rohertragsansatz	5,25 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	30,28 %
	1.513,91 €
Liegenschaftszinssatz	19,08 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
BoGs der Ertragswertermittlung	2,75 %
	-4.360,00 €
Ertragswert	60.300,00 €
Rohertragsfaktor	12,93 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	5,39 % (ohne boG)
	814,33 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche

Aktz: 2353

1.3. Miteigentumsanteil: 89 / 1737

Größe	3.346,00 m ²
Verkehrswert	59.100,00 €

1.4. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	2.906,00	90,00	261.540,00
Freizeit Erholung	440,00	22,50	9.900,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	13.907,98 €
Wert je m ² ohne BoGs	4,16 €
Das sind	23,53 % vom Verkehrswert

1.4.1. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Wohnungseigentum Nr. 4, EG Rechts, Hs. Nr 23	1969	60	22	43.623,98

Sachwert	60.000,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung	-370,00 €

1.4.2. Ertragswertermittlung

Wohnfläche	79,36 m ²
Rohertragsansatz	5,25 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	31,65 %
	1.582,45 €
	19,94 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
BoGs der Ertragswertermittlung	-4.370,00 €
Ertragswert	59.100,00 €
Rohertragsfaktor	12,70 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	5,38 % (ohne boG)
	800,21 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche

Aktz: 2353

1.5. Miteigentumsanteil: 93 / 1737

Größe	3.346,00 m ²
Verkehrswert	64.800,00 €

1.6. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	2.906,00	90,00	261.540,00
Freizeit Erholung	440,00	22,50	9.900,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	14.533,06 €
Wert je m ² ohne BoGs	4,34 €
Das sind	22,43 % vom Verkehrswert

1.6.1. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Wohnungseigentum Nr. 6, EG Rechts, Haus 22	1969	60	22	45.584,36

Sachwert	62.500,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung	-550,00 €

1.6.2. Ertragswertermittlung

Wohnfläche	86,51 m ²
Rohertragsansatz	5,25 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	31,16 %
	1.698,14 €
	19,63 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
BoGs der Ertragswertermittlung	-4.550,00 €
Ertragswert	64.800,00 €
Rohertragfaktor	12,72 (ohne boG)
Netto-Antangsrendite	5,41 % (ohne boG)
	801,30 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche

Aktz: 2353

1.7. Miteigentumsanteil: 89 / 1737

Größe	3.346,00 m ²
Verkehrswert	59.100,00 €

1.8. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	2.906,00	90,00	261.540,00
Freizeit Erholung	440,00	22,50	9.900,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen	13.907,98 €
Wert je m ² ohne BoGs	4,16 €
Das sind	23,53 % vom Verkehrswert

1.8.1. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Wohnungseigentum Nr. 9, OG Links, Haus 23	1984	60	22	43.623,98

Sachwert	59.400,00 € (inkl. boG)
boGs der Sachwertermittlung	-360,00 €

1.8.2. Ertragswertermittlung

Wohnfläche	79,36 m ²
Rohertragsansatz	5,25 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
Bewirtschaftungskosten	31,65 %
	1.582,45 €
	19,94 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche
Liegenschaftszinssatz	2,75 %
BoGs der Ertragswertermittlung	-4.360,00 €
Ertragswert	59.100,00 €
Rohertragsfaktor	12,70 (ohne boG)
Netto-Anfangsrendite	5,38 % (ohne boG)
	800,21 €/m ² Wohn- bzw. Nutzfläche

Aktz: 2353

1.9. Miteigentumsanteil: 89 / 1737

Größe 3.346,00 m²
 Verkehrswert 59.100,00 €

1.10. Bodenwertermittlung

Wertzone	Größe (m ²)	Preis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland	2.906,00	90,00	261.540,00
Freizeit Erholung	440,00	22,50	9.900,00

Bodenwert boG-frei und ohne selbstständig nutzbare Flächen 13.907,98 €
 Wert je m² ohne BoGs 4,16 €
 Das sind 23,53 % vom Verkehrswert

1.10.1. Sachwertermittlung

Gebäude	Fikt. Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)	Zeitwert (€)
Wohnungseigentum Nr. 10, OG Rechts, Haus 23	1969	60	72	43.623,98

Sachwert 59.400,00 € (inkl. boG)
 boGs der Sachwertermittlung -360,00 €

1.10.2. Ertragswertermittlung

Wohnfläche 79,36 m²
 Nutzfläche 0,00 m²
 Rohertragsansatz 5,25 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche (marktüblich)
 Bewirtschaftungskosten 31,65 %
 1.582,45 €
 19,94 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche
 Liegenschaftszinssatz 2,75 %
 BoGs der Ertragswertermittlung -4.360,00 €
 Ertragswert 59.100,00 €
 Rohertragsfaktor 12,70 (ohne boG)
 Netto-Antangsrendite 5,38 % (ohne boG)

Aktz: 2353

3. Grundbücher

3.1. Teileigentumsgrundbuch Welschbillig

Grundbuch von Welschbillig
 Blatt 3627
 Gemarkung Welschbillig
 Einsicht Das Grundbuch wurde nicht eingesehen
 Eintragungen in Abteilung II Keine Eintragung in Abt. 2

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	106	Bauland, Verkehrsfläche & Erholungsfläche	3.346,00

Summe Flurstücke 3.346,00

3.1.1. Angaben zu Eigentumswohnung Nr. 3

Wohnungsnummer 3
 Wohngeschoss I
 Wohnungslage Erdgeschoß Links, Haus 23
 Die Teilungserklärung wurde geprüft Ja
 Gehören Garage oder Stellplatz zur Wohnung Nein
 Es sind vorhanden
 - oberirdische Stellplätze 22
 Miteigentumsanteil (ME) 89,000 / 1.737,000
 Relativer Anteil (RE) 89,000 / 1.737,000
 Sondernutzungsrechte vorhanden Nein
 Zu der Eigentumswohnung gehört ein Keller Ja
 Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 16 Wohnungen
 Ergänzende Angaben

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

Aktz: 2353

3.2. Teileigentumsgrundbuch Welschbillig

Grundbuch von	Welschbillig
Blatt	3628
Gemarkung	Welschbillig
Einsicht	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	keine Eintragungen in Abt. 2

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	106	Bauland, Verkehrsfläche & Erholungsfläche	3.346,00
Summe Flurstücke	3.346,00		

3.2.1. Angaben zu Eigentumswohnung Nr. 4

Wohnungsnummer	4
Wohngeschoss	I
Wohnungslage	EG rechts, Haus 23
Die Teilungserklärung wurde geprüft	Ja
Gehören Garage oder Stellplatz zur Wohnung	Nein
Miteigentumsanteil (ME)	89,000 / 1.737,000
Relativer Anteil (RE)	89,000 / 1.737,000
Sondernutzungsrechte vorhanden	Nein
Zu der Eigentumswohnung gehört ein Keller	Ja
Die Eigentümergemeinschaft besteht aus	16 Wohnungen

Ergänzende Angaben

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfall entschädigungslos übernommen werden.

Aktz: 2353

3.3. Teileigentumsgrundbuch Welschbillig

Grundbuch von	Welschbillig
Blatt	3630
Gemarkung	Welschbillig
Einsicht	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	keine Eintragung in Abt. 2

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	106	Bauland, Verkehrsfläche & Erholungsfläche	3.346,00

Summe Flurstücke 3.346,00

3.3.1. Angaben zu Wohnung Nr. 6

Wohnungsnummer	59
Wohngeschoss	1
Wohnungslage	EG rechts, Wohnung Nr. 6
Die Teilungserklärung wurde geprüft	Ja
Gehören Garage oder Stellplatz zur Wohnung	Nein
Es sind vorhanden - oberirdische Stellplätze	22
Miteigentumsanteil (ME)	93,000 / 1.737,000
Relativer Anteil (RE)	93,000 / 1.737,000
Sondernutzungsrechte vorhanden	Nein
Zu der Eigentumswohnung gehört ein Keller	Ja
Die Eigentümergemeinschaft besteht aus	16 Wohnungen

Ergänzende Angaben

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfall entschädigungslos übernommen werden.

Aktz: 2353

3.4. Teileigentumsgrundbuch Welschbillig

Grundbuch von	Welschbillig
Blatt	3633
Gemarkung	Welschbillig
Einsicht	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	Keine Eintragungen in Abt. 2

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	106	Bauland, Verkehrsfläche & Erholungsfläche	3.346,00

Summe Flurstücke 3.346,00

3.4.1. Angaben zu Wohnung Nr. 9

Wohnungsnummer	9
Wohngeschoss	2
Wohnungslage	OG Links, Haus 23
Gehören Garage oder Stellplatz zur Wohnung	Nein
Es sind vorhanden - oberirdische Stellplätze	22
Miteigentumsanteil (ME)	89,000 / 1.737,000
Relativer Anteil (RE)	89,000 / 1.737,000
Sondernutzungsrechte vorhanden	Nein
Zu der Eigentumswohnung gehört ein Keller	Ja
Die Eigentümergemeinschaft besteht aus	16 Wohnungen

Ergänzende Angaben

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden

Aktz: 2353

3.5. Teileigentumsgrundbuch Welschbillig

Grundbuch von	Welschbillig
Blatt	3634
Gemarkung	Welschbillig
Einsicht	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen
Eintragungen in Abteilung II	keine Eintragungen in Abt. 2

Flur / Karte	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
2	106	Bauland, Verkehrsfläche & Erholungsfläche	3.346,00

Summe Flurstücke 3.346,00

3.5.1. Angaben zu Wohnung NR. 10

Wohnungsnummer	10
Wohngeschoss	2
Wohnungslage	OG rechts, Haus Nr. 23
Die Teilungserklärung wurde geprüft	Ja
Gehören Garage oder Stellplatz zur Wohnung	Nein
Es sind vorhanden - oberirdische Stellplätze	22
Miteigentumsanteil (ME)	89,000 / 1.737,000
Relativer Anteil (RE)	89,000 / 1.737,000
Sondernutzungsrechte vorhanden	Nein
Zu der Eigentumswohnung gehört ein Keller	Ja
Die Eigentümergemeinschaft besteht aus	16 Wohnungen

Ergänzende Angaben

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1. Makrolage

Kreis	Trier-Saarburg
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Beschreibung	Autobahnauffahrt: 21 KM Bundesstraße: 3 KM Welschbillig Unterzentrum Kreisverwaltung in Trier Landkreis Trier Saarburg Sitz der Verbandsgemeinde in Trier Trier Oberzentrum in der Südeifel gelegen nahe der Grenze zu Luxemburg Überwiegend Wohnen

4.2. Mikrolage

Ort	Welschbillig
Einwohnerzahl	ca. 2.610
Grundstücksgröße	3.346,00 m ² (Summe der Flurstücke)
Wohn- bzw. Geschäftslage	Ortsrandlage als Wohnlage geeignet
Art der Bebauung	Wohnanlage
Immissionen	Immission durch - Straßenverkehr K 1, K 18
Verkehrslage	Ortsrandlage Welschbillig als Wohnlage geeignet direkt an der Kreisstraße gelegen

Aktz: 2353

Entfernungen

Krankenhaus: Ehrang 14 KM
 Schulzentrum: Pfalzel 15 KM
 Trier Oberzentrum 16 KM
 Universität: Trier 21 KM
 VG-Verwaltung: Trier
 zum Bahnhof: Kordel 7 KM
 zum Kindergarten: im Ort
 zum Zentrum: 400 m
 zur Autobahn: 21 KM
 zur Bundesstraße: 3 KM
 zur Grundschule: im Ort
 Ärzte und Apotheke im Ort

Beschreibung

Anliegerweg zur Kreisstraße
 Fremdenverkehrsgemeinde
 Ortsrandlage
 Welschbillig gute Infrastruktur
 Schulen, Geschäfte, Ärzte und Apotheken vor Ort
 an Kreisstraße 1 gelegen
 gute Infrastruktur
 in der Südeifel gelegen
 nahe dem Ortszentrum
 nahe der Grenze zu Luxemburg

4.3. Topographie

Topographische Lage

leichte Hanglage

Straßenfront

ca. 65 m

Mittlere Tiefe

ca. 115

Grundstücksform

fast dreieckig

Höhenlage zur Straße

von der Straße her ansteigend

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Einfriedung

Zaun
 Sträucher

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Bodenart

gewachsener Boden

Bodenqualität

Bodenklasse 3 - 4

4.4. Erschließung

Erschließungszustand	voll erschlossen
Straßenart	Anliegerweg, Kreisstraße K 1, voll erschlossen
Verkehr	Anliegerverkehr, K 1 mäßiger Verkehr
Straßenausbau	Zuwegung Fahrbahn Natursteinpflaster K 1 einseitige Gehwege, voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Kanalanschluss, Strom Telefon, Wasser

4.5. Amtliches

Alllastenverzeichnis	keine vorhanden
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	keine Eintragungen ersichtlich
Urnlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen
Denkmalschutz	entfällt
Planungsgrundlagen	§ 34 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan	M = gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	Mf = Mischgebiet
Vollgeschosse	II
Bauweise	offene Bebauung
Mögliche Bebaubarkeit	es ist keine zusätzliche baulichen Änderung möglich
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland, Garten- Erholungsflächen Parkflächen
Baugenehmigung	1969 Wohnen
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

4.6. Rechtliche Gegebenheiten

Eingetragene Lasten und Rechte

Eingetragene Rechte und Lasten wurden soweit wert-relevant jeweils bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gesondert berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

Eintragungen in Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung zur Baugenehmigung

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt

Aktz: 2353

5. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

5.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus 16 Wohnungen
Bauweise	Freistehend, einseitig angebaut
Baujahr	1969
Modernisierungsjahr	2010
Modernisierungsumfang	Fenster erneuert
Belichtung und Belüftung	Normal
Allgemeinbeurteilung	- Architektur: einfach - Funktion/Zuschnitt: mittel - Veräußerlichkeit: mittel - Vermietbarkeit: mittel - bautechnisch: das Objekt ist in einem befriedigenden Allgemeinzustand
Konstruktionsart	3 - zügiger Massivbau
Unterhaltungstau	es besteht ein mittlerer Unterhaltungstau
Bauschäden und Baumängel	Aufsteigende Feuchtigkeit KG Außenanlagen verwildert Außenfassade sanierungsbedürftig Bad EG sanierungsbedürftig Balkon Frostschäden allgem. Unterhaltungstau
Wirtschaftliche Wertminderungen	keine
Verwalter	Hausverwaltung

Zwangsverwalter

Aktz: 2353

5.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Außentreppe/Überdachung Balkon mit Überdachung
Eingangstür	Stahl-Glas Element Wohnungseingangstüre Holz glatt
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Umfassungswände	- Hohlblockstein
Innenwände	Bimsstein
Erdgeschossdecke	aus Stahlbeton
Obergeschossdecken	aus Stahlbeton
Fußböden	mit schw. Estrich, mit Werkstein, mit PVC
Geschosstreppen	- aus Stahlbeton, Werksteinbelag
Geschosstreppengeländer	Stahlgeländer
Heizung	Zentralheizung, betrieben durch Öl
Heizung (Details)	Kunststoffrads, Stahlradiatoren betrieben durch Öl
Warmwasserversorgung	über einen elektrischen Durchlauferhitzer
Besondere Einrichtungen	Außentreppe, Balkone

5.1.3.
Keller

Kel-

Unterkellerungsart / Fundamente	voll unterkellert
Kellertüren	Holzbrettertüren
Kellerwände	verputzt und gestrichen
Kellergeschossdecke	aus Stahlbeton
Kellerfußboden	mit Fliese, Estrich, Rohbeton
Kellerinnentreppe	Stahlbeton, mit Werksteinbelag
Kellerinnentreppengeländer	Stahlgeländer

5.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	voll ausgebaut
Dachgeschossdecke	Kehlbalkendecke mit Wärmedämmung
Treppe zum Dachraum	Einschubtreppe
Dachform	Sattel- / Giebeldach
Dachkonstruktion	Holzkonstruktion Sattel- Giebeldach Sparrendach mit Aufbauten
Pfetten & Träger	Pfetten aus Holz Sparren aus Holz
Dacheindeckung	Betondachsteine
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech

5.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Edelputz auf Kalk-Zementputz
Giebel	Eternitschieferverkleidung
Sockel	verputzt und gestrichen
Kamin	Gemauert, aus Ziegelstein

5.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage	PKW-Stellplatz vor dem Gebäude Provisorisch, geschottert Grillplatz und Gartenfläche
Außenanlagen	Einfriedung Entwässerungsanlagen Fläche vor dem Gebäude mit Betonpflaster Kanalanschluss Versorgungsanlagen
Anmerkung I	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.
Anmerkung II	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

5.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	derzeit kein Energiepass vorhanden
----------------	------------------------------------

5.2. Gebäudebezeichnung: Wohnungseigentum Nr. 3, EG links, Hs. Nr. 23

5.2.1. Allgemeines

Baujahr 1969

5.2.2. Mieteinheiten

5.2.2.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 3

5.2.2.1.1. Ausstattung:

Fläche	79,36 m ²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Raumnutzung / Grundriss	keine Innenbesichtigung möglich Durchs. Fenster fotografiert, als Wohnung genutzt
Fenster	aus Kunststoff
Verglasung	Doppelverglasung
Fensterbänke	Außen: aus Kunststein Innen: aus Marmor
Rollläden	aus Kunststoff
Eingangstür	Wohnungsabschlusstüre Holz
Innentüren	glatte Türen, mit Holzzagen
Terrassentüren	wie Fenster
Innenansichten	verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Elektroinstallation	Klingelanlage, Sprechanlage Türöffner, Sprechanlage Telefonanschluss
Heizung	über die Zentralheizung
Heizung (Details)	PVC-Tanks mit Öl Warmwasserversorgung über Elektrodurchlauferhitzer
Warmwasserversorgung	über Elektrodurchlauferhitzer

Aktz: 2353

Modernisierung	2914 Fenster
Modernisierungsumfang	2014 Fenster erneuert
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	Balkon Fliesenschäden Balkongeländer sanierungsbedürftig Schlafzimmer, Wände Schimmelpilzbildung Außenhülle sanierungsbedürftig Bodenbelag tlw. verschlissen
Wertminderung	keine
Mieter / Mietvertrag	derzeit keine Mieter
Bodenbelag	Estrich mit Fliesen, mit PVC

5.2.2.1.2. Raumbezeichnung: Küche

Fläche	8,30 m²
Fußboden	mit PVC
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten	Fliesenspiegel an der Objektwand verputzt und gestrichen
Küchenausstattung	nicht Bestandteil der Wertermittlung
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	Bodenbelag und Anstrich erneuerungsbedürftig

5.2.2.1.3. Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Estrich mit Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Bad - Innenansichten	Fliesen ca. 1,50 m hoch
Bad - Installation	einfache Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	nicht mehr zeitgemäß
Bad - Ausstattung	Waschbecken, WC, eingebaute Badewanne
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Durchlauferhitzer

5.3. Gebäudebezeichnung: Wohnungseigentum Nr. 4, EG Rechts, Hs. Nr. 23

5.3.1. Mieteinheiten

5.3.1.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 4

5.3.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	79,36 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung möglich durch das Fenster fotografiert als Wohnung genutzt
Fenster	Holz-Iso-Fenster
Verglasung	Doppelverglasung
Fensterbänke	Außen: aus Kunststein Innen: Marmor
Rollläden	aus Kunststoff
Eingangstür	Wohnungseingangstüre Holz glatt
Innentüren	glatte Holztüren, mit Holzzagen
Terrassentüren	wie Fenster
Innenansichten	verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Elektroinstallation	Klingelanlage, Sprechanlage Türöffner, Telefonanschluss
Heizung	Über Zentralheizung
Heizung (Details)	PVC-Tanks, Stahlradiatoren Warmwasserversorgung über Elektrodurchlauferhitzer
Warmwasserversorgung	über Elektrodurchlauferhitzer
Modernisierung	ca. 2014
Modernisierungsumfang	2014 Fenster erneuert

Aktz: 2353

Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	Bodenbeläge und Anstrich tlw. sanierungsbedürftig Außenhülle sanierungsbedürftig Balkone sanierungsbedürftig
Wertminderung	keine
Bodenbelag	mit Fliesen, mit PVC

5.3.1.1.2. Raumbezeichnung: Küche

Fußboden	- mit PVC
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten	Fliesenspiegel an der Objektwand verputzt und gestrichen
Küchenausstattung	nicht Bestandteil der Wertermittlung
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	Bodenbelag und Anstrich erneuerungsbedürftig

5.3.1.1.3. Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Estrich mit Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Bad - Innenansichten	Fliesen ca. 1,50 m hoch Rest verputzt gestrichen
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	Baujahresgemäß
Bad - Ausstattung	Waschbecken WC eingebaute Badewanne
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	leichter Unterhaltungstau

Aktz: 2353

5.4. Gebäudebezeichnung: Wohnungseigentum Nr. 6, EG Rechts, Haus 22

5.4.1. Mieteinheiten

5.4.1.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 6

5.4.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	86,51 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung möglich durch das Fenster fotografiert als Wohnung genutzt
Fenster	aus Kunststoff
Verglasung	Doppelverglasung
Fensterbänke	Außen: aus Kunststein Innen: Marmor
Rollläden	aus Kunststoff
Eingangstür	Wohnungseingangstüre Holz glatt
Innentüren	Limba-Türen, glatte Holztüren
Terrassentüren	wie Fenster
Innenansichten	verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Elektroinstallation	Klingelanlage, Telefonanschluss Türöffner, Sprechanlage
Heizung	über Zentralheizung
Heizung (Details)	PVC-Tanks - mit Öl, Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung	über Elektrodurchlauferhitzer
Modernisierung	2012-14
Modernisierungsumfang	2014 Fenster erneuert
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	Bodenbeläge und Anstrich tlw. sanierungsbedürftig

Aktz: 2353

	Außenhülle sanierungsbedürftig Balkone sanierungsbedürftig
Wertminderung	keine
Mieter / Mietvertrag	Leerstand
Bodenbelag	- mit Fliesen, mit PVC

5.4.1.1.2. Raumbezeichnung: Küche

Fußboden	mit PVC
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten	Fliesenspiegel an der Objektwand verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Küchenausstattung	nicht Bestandteil der Wertermittlung
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	Bodenbelag und Anstrich tlw. erneuerungsbedürftig

5.4.1.1.3. Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Bad - Innenansichten	Fliesen ca. 1,50 m hoch Rest verputzt gestrichen
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	zeitgemäß
Bad - Ausstattung	Waschbecken WC eingebaute Badewanne
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	leichter Unterhaltungsstau

5.5. Gebäudebezeichnung: Wohnungseigentum Nr. 9, OG Links, Haus 23

5.5.1. Mieteinheiten

5.5.1.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 9

5.5.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	79,36 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig, keine Innenbesichtigung möglich durch das Fenster fotografiert als Wohnung genutzt
Fenster	aus Kunststoff
Verglasung	Doppelverglasung
Fensterbänke	Außen: aus Kunststein Innen: Marmor
Rollläden	aus Kunststoff
Eingangstür	Wohnungseingangstüre Holz glatt
Innentüren	Umbo-Türen, einfache Türen, glatte Holztüren
Terrassentüren	wie Fenster
Innenansichten	verputzt und laponiert verputzt und gestrichen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Elektroinstallation	Sprechanlage, Klingelanlage Telefonanschluss, Türöffner durchschnittliche Ausstattung
Heizung	über Zentralheizung
Heizung (Details)	PVC-Tanks, mit Öl Warmwasserversorgung über Elektrodurchlauferhitzer
Modernisierung	2012 - 2014
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	Bodenbeläge und Anstrich tlw. sanierungsbedürftig Außenhülle sanierungsbedürftig, Bad sanierungsbedürftig

Wertminderung	keine
Bodenbelag	- mit Fliesen, mit PVC

5.5.1.1.2. Raumbezeichnung: Küche

Fußboden	mit PVC
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten	Fliesenspiegel an der Objektwand verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Küchenausstattung	nicht Bestandteil der Wertermittlung
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Durchlauferhitzer

5.5.1.1.3. Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Bad - Innenansichten	Fliesen ca. 1,50 m hoch Rest verputzt gestrichen
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	zeitgemäß
Bad - Ausstattung	Waschbecken WC eingebaute Badewanne
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	leichter Unterhaltungsstau

5.6. Gebäudebezeichnung: Wohnungseigentum Nr. 10, OG Rechts, Haus 23

5.6.1. Mieteinheiten

5.6.1.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 10

5.6.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	79,36 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig keine Innenbesichtigung möglich
Fenster	aus Kunststoff
Verglasung	Doppelverglasung
Ausstattung	mit Doppelverglasung
Fensterbänke	Außen: aus Kunststein Innen: Marmor
Rollläden	aus Kunststoff
Eingangstür	Wohnungsabschlusstüre, glatte Türe
Innentüren	Limba-Türen, glatte Türen
Terrassentüren	wie Fenster
Innenansichten	verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Elektroinstallation	Klingelanlage, Sprechanlage Türöffner, durchschnittliche Ausstattung
Heizung	über Zentralheizung
Heizung (Details)	PVC-Tanks, Stahlradiatoren Warmwasserversorgung über Elektrodurchlauferhitzer
Modernisierung	2012 - 2014
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	Bodenbeläge und Anstrich tlw. sanierungsbedürftig Außenhülle sanierungsbedürftig Bad tlw. sanierungsbedürftig

Aktz: 2353

Wertminderung	keine
Bodenbelag	- mit Fliesen, mit PVC

5.6.1.1.2. Raumbezeichnung: Küche

Fußboden	- mit PVC
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten	Fliesen raumhoch verputzt und gestrichen verputzt und tapeziert
Küchenausstattung	nicht Bestandteil der Wertermittlung
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	leichter Unterhaltungstau

5.6.1.1.3. Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Estrich mit Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Bad - Innenansichten	Fliesen ca. 1,50 m hoch Rest verputzt gestrichen
Bad - Installation	mittlere Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	zeitgemäß
Bad - Ausstattung	Waschbecken, WC eingebaute Badewanne
Warmwasserversorgung / Entlüftung	über Durchlauferhitzer
Bauschäden und Baumängel	leichter Unterhaltungstau

5.7. Gebäudebezeichnung: Nicht ausgebautes DG links, Haus 23 plus Keller 15

5.7.1. Mieteinheiten

5.7.1.1. Einheit: Miteigentumsanteil DG Links Nr. 49

5.7.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	20,00 m²
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung möglich als Wohnungsraum ausbaubar
Fenster	Dachfenster
Verglasung	Einfachverglasung
Eingangstür	Wohnungsabschlusstüre
Innentüren	keine
Innenansichten	Keine Innenbesichtigung möglich
Deckenflächen	?
Elektroinstallation	?
Heizung	keine
Belichtung und Belüftung	?
Bodenbelag	?

5.7.1.1.2. Raumbezeichnung: Raum Nr. 15 KG

Fläche	26,70 m²
Fußboden	Rohbeton
Deckenflächen	Beton gestrichen
Innenansichten	Mauerwerk gestrichen
Bauschäden und Baumängel	Kein Innenputz, Kein Bodenbelag

Aktz: 2353

5.8. Gebäudebezeichnung: Nicht ausgebautes DG rechts, Haus 23, plus Keller 16

5.8.1. Mieteinheiten

5.8.1.1. Einheit: Miteigentumsanteil DG Rechts

5.8.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	47,76 m²
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung möglich als Wohnung ausbaubar
Fenster	Dachfenster
Verglasung	Einfachverglasung
Eingangstür	Wohnungsabschlusstüre
Innentüren	keine
Innenansichten	Keine Innenbesichtigung möglich

5.8.1.1.2. Raumbezeichnung: Raum 16 KG

Fläche	31,17 m²
Fußboden	Rohbeton
Deckenflächen	gestrichen
innenansichten	Kein Bodenbelag, kein Verputz
Bauschäden und Baumängel	unverputzt

5.9. Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 24.

5.9.1. Mieteinheiten

5.9.1.1. Einheit: Kellerraum Nr. 24

5.9.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	17,80 m²
Raumnutzung / Grundriss	Kellerraum, Keine Innenbesichtigung
Fenster	Stahlfenster
Verglasung	Einfachverglasung
Innentüren	Holzbreiftüre
Innenansichten	tlw. unverputzt
Deckenflächen	unverputzt
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	über Zentralheizung mit Öl
Modernisierung	2012 - 2014
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	minus 10 % wegen fehlender Innenbesichtigung
Wertminderung	keine
Bodenbelag	Rohbeton

5.10. Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 25, Haus Nr. 23

5.10.1. Mieteinheiten

5.10.1.1. Einheit: Kellerraum Nr. 25

5.10.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	23,03 m²
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung Kellerraum
Fenster	Stahlfenster
Verglasung	Einfachverglasung
Innentüren	Holzblechertüre
Innenansichten	unverputzt
Deckenflächen	unverputzt
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Zentralheizung
Modernisierungsumfang	2012 - 2014 Fenster erneuert Heizkessel erneuert
Belichtung und Belüftung	ausreichend
Bauschäden und Baumängel	leichter Unterhaltungsstau
Wertminderung	keine
Bodenbelag	Beton geglättet

5.11. Gebäudebezeichnung: Kellerraum 26, Haus Nr. 23

5.11.1. Mieteinheiten

5.11.1.1. Einheit: Kellerraum 26, Haus Nr. 23

5.11.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	17,61 m²
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung Kellerraum
Fenster	Stahlfenster
Verglasung	Einfachverglasung
Innentüren	Holzbrettentüre
Innenansichten	unverputzt
Deckenflächen	unverputzt
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Zentralheizung
Modernisierung	2012- 2014
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	leichter Unterhaltungsstau
Wertminderung	keine
Bodenbelag	- Beton geglättet

Akiz: 2353

5.12. Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 27, Haus Nr. 23

5.12.1. Mieteinheiten

5.12.1.1. Einheit: Kellerraum Nr. 27, Haus Nr. 23

5.12.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	18,43 m²
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung Kellerraum
Fenster	Stahlfenster
Verglasung	Einfachverglasung
Innentüren	Holzblechtüre
Innenansichten	unverputzt
Deckenflächen	unverputzt
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Zentralheizung
Modernisierung	2012 - 2014
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	leichter Unterhaltungstau
Wertminderung	keine
Bodenbelag	Beton geglättet

5.13. Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 28, Haus Nr. 23

5.13.1. Mieteinheiten

5.13.1.1. Einheit: Kellerraum Nr. 28, Haus Nr. 23

5.13.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	18,43 m²
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung Kellerraum
Fenster	Stahlfenster
Verglasung	Einfachverglasung
Innentüren	Holzbrettertüre
Innenansichten	unverputzt
Deckenflächen	unverputzt
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	Zentralheizung
Modernisierung	2012 - 2014
Modernisierungsumfang	teilweise renoviert
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	Leichter Unterhaltungsstau
Wertminderung	keine
Bodenbelag	- Beton geglättet

Aktz: 2353

5.14. Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 29, Haus 23

5.14.1. Mieteinheiten

5.14.1.1. Einheit: Kellerraum 29, Haus Nr. 23

5.14.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	23,71 m²
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung Kellerraum
Fenster	Stahlfenster
Verglasung	Einfachverglasung
Innentüren	Holzboortüre
Innenansichten	unverputzt Keine Innenbesichtigung möglich
Deckenflächen	unverputzt
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	über Zentralheizung
Modernisierung	2012-2014
Modernisierungsumfang	leicht renoviert
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	Leichter Unterhaltungstau
Wertminderung	keine
Bodenbelag	- Beton geglättet

Aktz: 2353

5.15. Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 30, Haus NR: 23

5.15.1. Mieteinheiten

5.15.1.1. Einheit: Kellerraum Nr. 30

5.15.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	17,89 m²
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung Kellerraum
Fenster	Stahlfenster
Verglasung	Einfachverglasung
Innentüren	Holzbrettentüre
Innenansichten	keine Innenbesichtigung möglich unverputzt
Deckenflächen	unverputzt
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	über Zentralheizung
Modernisierung	2012 - 2014
Modernisierungsumfang	leicht renoviert
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	Leichter Unterhaltungstau
Wertminderung	keine
Bodenbelag	- Beton geglättet

5.16. Gebäudebezeichnung: Kellerraum Nr. 22, Haus Nr. 23

5.16.1. Mieteinheiten

5.16.1.1. Einheit: Kellerraum 22, Haus 22

5.16.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	26,70 m²
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung
Fenster	Stahlfenster
Verglasung	Einfachverglasung
Innentüren	Holzbrettertüre
Innenansichten	unverputzt
Deckenflächen	unverputzt
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	über Zentralheizung
Modernisierung	2012 - 2014
Modernisierungsumfang	leicht renoviert
Belichtung und Belüftung	gut
Bauschäden und Baumängel	Leichter Unterhaltungstau
Wertminderung	keine
Bodenbelag	- Beton geglättet

5.17. Gebäudebezeichnung: Kellerraum 34, Haus Nr. 22

5.17.1. Mieteinheiten

5.17.1.1. Einheit: Kellerraum 34, Haus Nr. 22

5.17.1.1.1. Ausstattung:

Fläche	31,70 m²
Raumnutzung / Grundriss	Keine Innenbesichtigung Kellerraum
Fenster	aus Stahl
Verglasung	Einfachverglasung
Innentüren	Holzbleichertüre
Innenansichten	unverputzt
Deckenflächen	unverputzt
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	über Zentralheizung
Modernisierung	2012 - 2014
Modernisierungsumfang	leicht renoviert
Belichtung und Belüftung	gut
Wertminderung	keine
Bodenbelag	- Beton geglättet

Aktz: 2353

6. Wertermittlung

Thema	Anteilige Marktwertermittlung an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das bebaute Grundstück Von Eltz Straße 22, 23, 24, 54298 Welschbillig
Miteigentumsanteile	
Welschbillig	89,000 / 1.737,000
Welschbillig	89,000 / 1.737,000
Welschbillig	93,000 / 1.737,000
Welschbillig	89,000 / 1.737,000
Welschbillig	89,000 / 1.737,000
Welschbillig	80,000 / 1.737,000
Welschbillig	80,000 / 1.737,000
Welschbillig	13,200 / 1.737,000
Welschbillig	17,000 / 1.737,000
Welschbillig	13,000 / 1.737,000
Welschbillig	13,600 / 1.737,000
Welschbillig	13,600 / 1.737,000
Welschbillig	17,500 / 1.737,000
Welschbillig	13,200 / 1.737,000
Welschbillig	19,700 / 1.737,000
Welschbillig	23,000 / 1.737,000
Gemarkung	Welschbillig
Flur / Karte	2
Flurstück	106
Größe	3.346,00 m²
Grundstücksgröße insgesamt	3.346,00 m²
Wertermittlungssichttag	28.09.2022

6.1. Aufteilung des Grundstücks

Begründung

Eine Aufteilung des Wertermittlungsobjekts (Grundstücke oder Grundstücksteile als Gegenstände der Wertermittlung gem. § 1 Abs. 2 ImmoWertV) in Teilgrundstücke ist insbesondere dann sachgemäß, wenn sich auf dem Bewertungsgrundstück Gegenstände der Wertermittlung mit erheblichen abweichenden tatsächlichen oder rechtlichen Eigenschaften befinden (z.B. Gebäude mit erheblich abweichender Restnutzungsdauer, Gebäude mit abweichender marktüblicher Nutzung).

Teilgrundstück	Bebaut mit	Größe in m²
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	Eigentumswohnung Nr. 3	3.346,00
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	Eigentumswohnung Nr. 4	3.346,00
Miteigentumsanteil: 93 / 1737	Eigentumswohnung Nr. 59	3.346,00
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	Eigentumswohnung Nr. 9	3.346,00
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	Eigentumswohnung Nr. 10	3.346,00
Miteigentumsanteil: 80 / 1737	Eigentumswohnung Nr. 39	3.346,00
Miteigentumsanteil: 80 / 1737	Eigentumswohnung Nr. 40	3.346,00
Miteigentumsanteil: 13 / 1737	Keller Nr. 26	3.346,00
Miteigentumsanteil: 17 / 1737	Keller Nr. 25, Haus 23	3.346,00
Miteigentumsanteil: 13 / 1737	Keller Nr. 26, Haus Nr. 23	3.346,00
Miteigentumsanteil: 14 / 1737	Kellerraum 27, Haus Nr. 23	3.346,00
Miteigentumsanteil: 14 / 1737	Eigentumswohnung Nr. 28	3.346,00
Miteigentumsanteil: 18 / 1737	Eigentumswohnung Nr. 29	3.346,00
Miteigentumsanteil: 13 / 1737	Kellerraum Nr. 30	3.346,00
Miteigentumsanteil: 20 / 1737	Eigentumswohnung Nr. 33	3.346,00
Miteigentumsanteil: 23 / 1737	Eigentumswohnung Nr. 34	3.346,00

6.2. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist in gesetzlich definiert: "Der Marktwert wird 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."

Aktz: 2353

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungssichttag (=sichttagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Die Wertermittlungsverfahren

Die ImmoWertV zieht zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere Verfahren heran. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

6.3. Methodik

6.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

6.3.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuzinsen.

Aktz: 2353

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß

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

6.3.2.1. flussfaktoren

Ein-

Rohertrag
(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag
(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Gemeinde Welschbühl verfügt über keinen offiziellen Mietspiegel. Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der F + B Mietspiegel 2021 und die Mietstatistiken der on-geo GmbH für die Entwicklung der Wohnungsmieten als Ausgangswert bestimmt.

Hinzu kamen bei ortsansässigen Mietwohnungsvermittlern recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft und die eigene Mietstatistik des Sachverständigen.

Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag:

Bewirtschaftungskosten
(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbe-

kannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	284,63 €/Jahr
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	298,41 €/Jahr
Miteigentumsanteil: 93 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	298,41 €/Jahr
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	298,41 €/Jahr
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	298,41 €/Jahr

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung.

Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozen-

Aktz: 2353

tual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierten Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	14,23 €/m ² WF/NF
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	14,92 €/m ² WF/NF
Miteigentumsanteil: 93 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	14,92 €/m ² WF/NF
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	14,92 €/m ² WF/NF
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	14,92 €/m ² WF/NF

Mietausfallwagnis
(§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Aktz: 2353

In dieser Wertermittlung wurde das Mietfahrrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %
Miteigentumsanteil: 93 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	
Wohnen - älter 32 Jahre	2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und ggfs. anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszins ermittelt (siehe Nebenrechnungen).

für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 Liegenschaftszinssatz:
2,75 %

für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 Liegenschaftszinssatz:
2,75 %

für Miteigentumsanteil: 93 / 1737 Liegenschaftszinssatz:
2,75 %

für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 Liegenschaftszinssatz:
2,75 %

für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 Liegenschaftszinssatz:
2,75 %

Aktz: 2353

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV
für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 60 Jahren

für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 60 Jahren

für Miteigentumsanteil: 93 / 1737 60 Jahren

für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 60 Jahren

für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 60 Jahren
eine Gesamtnutzungsdauer von

Aktz: 2353

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt

für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 22 Jahre

für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 22 Jahre

für Miteigentumsanteil: 93 / 1737 22 Jahre

für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 22 Jahre

für Miteigentumsanteil: 89 / 1737 22 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

Von Immobilienpooling
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

6.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Sachwertverfahren
(§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

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

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Normalherstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) (Anlage 4)

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Der Ansatz der Normalherstellungskosten ist den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau entnommen worden.

In den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der BGF oder BRI werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile (vormals „besondere Bauteile“) nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in der Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet, zu den bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. Kelleraußentreppe, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben. Sofern diese Bauteile eine Wertrelevanz haben, ist der Wert dieser Gebäudeteile ist i.d.R. zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Weiter berücksichtigen die NHK nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen, im Bewertungsobjekt ggf. vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter den vormals „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 Ausstattungsstandards miteinbezogen und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt. Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen) sind in den „Normalherstellungskosten 2010“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau enthalten.

Restnutzungsdauer
(§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ist nach sachverständig zu schätzen und steht nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Aktz: 2353

Alterswertminderungsfaktor
(§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung ist die Minderung der durchschnittlichen Herstellungskosten wegen Alters.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln (lineares Abschreibungsmodell).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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. Abschläge für nicht disponible oder 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, wobei i.d.R. die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Wiederherstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig zu schätzen sind, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen
(§ 37 ImmoWertV)

Die Kosten der Außenanlagen werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der durchschnittlichen Herstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8%. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

6.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Objektspezifischen Sachwertfaktor
(§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Marktwert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden nach in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt.

Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Marktwert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Zur besseren Zuordnung wird der Sachverständige diese direkt in der Gebäudebewertung berücksichtigen. Um der gesetzlichen Regelung der ImmoWertV zu entsprechen, wird die allgemeine Marktanpassung auf den unbelasteten Marktwert angewendet.

Allgemeine Marktanpassung

Auf dem örtlichen Grundstücksmarkt können Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag unterhalb / oberhalb des ermittelten Sachwerts liegen.

Alle Sachwertfaktoren sind darüber hinaus zeitabhängige Größen.

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt

Marktanpassung Folgerung

- je zentraler der Ort liegt, desto höher fällt der Marktanpassungszuschlag aus
- mit steigender BGF fällt der Marktanpassungszuschlag; umgekehrt
- je geringer der Sachwert seiner Höhe nach ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag
- je jünger (fiktives Baujahr) das Gebäude ist, desto höher der Marktanpassungszuschlag

6.4. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 89 / 1737

6.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
(§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),

Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

6.4.2. Bodenwertermittlung

6.4.2.1. Bodenrichtwert

Richtwert In der Lage des Bewertungsobjektes

Stichtag / Wert 01.01.2022 = 90,00 € / m²

Richtwertnummer 12

Richtwert der Verkehrsfläche	22,50 € / m ²		
Richtwert für das Ackerland	0,00 € / m ²	Ackerzahl	0,00
Richtwert für das Grünland	0,00 € / m ²	Grünlandzahl	0,00
Richtwert für sonstige Flächen	22,50 € / m ²	Freizeit/Erholung	

Merkmale der Bodenrichtwertzone

Die Bodenrichtwertzone gem. § 15 ImmoWertV bzw. das Bodenrichtwertgrundstück gem. § 16 ImmoWertV weisen die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: gemischt
 Erschließungsbeitrag: frei
 Grundstücksgröße: 750,00 m²
 Anzahl der Vollgeschosse: 2,00
 Lage: mittel
 Bauweise: geschlossen

Aktz: 2353

6.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungssichttag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungssichttag 28.09.2022 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland	$2.906,00 \text{ m}^2 \cdot 90,00 \text{ €/m}^2 = 261.540,00 \text{ €}$
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	$440,00 \text{ m}^2 \cdot 22,50 \text{ €/m}^2 = 9.900,00 \text{ €}$
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	$2.906,00 \text{ m}^2$
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	$440,00 \text{ m}^2$
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	13.907,98 €
Grundstücksgröße	3.346,00 m ²
Miteigentumsanteil	89,000 / 1.737,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	13.907,98 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	13.907,98 €

Aktz: 2353

6.4.3. Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ² oder Stk.	€/m ² oder Stk.		
Eigentumswohnung Nr. 3	79,36	5,25	416,64	4.999,68

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete

4.999,68 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

284,63 €

Instandhaltungsaufwendungen

1.129,29 €

Mietausfallrisiko

99,99 €

Summe BWK²

- 1.513,91 €

Jährlicher Reinertrag

3.485,77 €

Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen

2,75 % * 13.907,98 €

- 382,47 €

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

3.103,30 €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

22,00 Jahre (geschätzt)

Barwertfaktor bei 22,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,75 % Liegenschaftszinssatz

* 16,343

Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

50.717,23 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 102³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Aktz: 2353

Nicht selbstständiger Bodenwerlanteil + 13.907,98 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 64.625,21 €

6.4.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel⁴ -4.360,00 €

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung -4.360,00 €

Ertragswert insgesamt 60.265,21 €
rd. 60.300,00 €

6.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.4.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	284,63	284,63
Verwaltungskosten		284,63 €	
% von Rohertrag		5,69 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

6.4.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	4.999,68	2,00	99,99
Mietausfallrisiko		99,99 €	
% von Rohertrag		2,00 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 103

Aktz: 2353

6.4.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	79,36	14,23	1.129,29
Instandhaltungskosten		1.129,29 €	
% von Rohertrag		22,59 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

6.4.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel⁵

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem Sondereigentum	Ant. Wert
- allgemeiner Unterhaltungstau	4.360,00 €		4.360,00 €
Summe Reparaturstau		-4.360,00 €	

⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.4.4. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.4.4.1. Be-
rechnung des Gebäudewertanteils: Wohnungseigentum Nr. 3, EG
links, Hs. Nr. 23

Bruttogrundfläche (BGF anteilig) in m² 120,61

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1969

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2

Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m² WF/WE = 1,10

ca. 50 m² WF/WE = 1,00

ca. 135 m² WF/WE = 0,85

Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspanner = 1,05

Zweispänner = 1,00

Dreispänner = 0,97

Vierspanner = 0,95

Aktz: 2353

Normalherstellungskosten⁶
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

765,00 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2 entnommenen 765,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

die Grundrissart (hier: Zweispänner)
die Wohnungsgröße (hier: 80,00 m²)
manueller Korrekturfaktor
Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 0,92
Korrekturfaktor 0,95

Korrektur

$765,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 0,95 \cdot 0,92 \cdot 0,95 = 635,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 2.610)
für das Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)

Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$635,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 0,95 \cdot 1,00 = 603,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr
2010 (einschließlich Baunebenkosten in
Höhe von 19%)

603,42 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag

28.09.2022

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag
(im Basisjahr = 100)

163,46

Normalherstellungskosten (einschließlich
Baunebenkosten in Höhe von 19%)
am Wertermittlungstichtag

$603,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 163,46 / 100 = 986,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich
Baunebenkosten in Höhe von 19%)

118.963,67 €

Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungstichtag
antellige BGF* Normalherstellungskosten

$120,61 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 986,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

118.963,67 €

⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 108

Aktiz: 2353

Gesamtnutzungsdauer⁷ 60 JahreRestnutzungsdauer⁸ 22 Jahre

Alterswertminderungsfaktor - 75.339,69 €
 Entspricht der Wertminderung von (Linear) 63,33 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

Vorläufiger Sachwert
 (Zeitwert der baulichen Anlage) 43.623,98 €

6.4.4.1.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen⁹ 4.000,00 €
 9,17 % vom Zeitwert

Bauschäden / -mängel¹⁰ -4.360,00 €
 -9,99 % vom Zeitwert

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) -360,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 43.263,98 €

6.4.4.1.4. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.4.4.1.4.1. Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK	60 bis 80 Jahre		
Ausstattungsstandard	3,00	entspricht	60 Jahre
Ausstattungsstandard	5,00	entspricht	80 Jahre
Ausstattungsstandard aus den NHK	3,00	entspricht	60 Jahre

⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 106

⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 107

⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 108

¹⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 108

6.4.4.1.4.2. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre

Ursprüngliches Baujahr

1969

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag

53 Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	6

Modernisierungsgrad

3 / mittlerer Modernisierungsgrad

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 22 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr

1969

Aktz: 2353

6.4.4.1.4.3. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnungseigentum Nr. 3, EG links, Hs. Nr. 23

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2	1	2	3	4	5
			765	915	1.105

Bauteil	Gewicht	1	2	3	4	5
Außenwände	25			100		
Dach	13			100		
Fenster und Außentüren	12			100		
Innenwände und -türen	10			100		
Deckenkonstruktion	11			100		
Fußböden	7			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	8			100		
Sonstige technische Ausstattung	5			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	25 % * 100 % * 765 €/m² BGF	191,25 €/m² BGF
Dach	13 % * 100 % * 765 €/m² BGF	99,45 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	12 % * 100 % * 765 €/m² BGF	91,80 €/m² BGF
Innenwände und -türen	10 % * 100 % * 765 €/m² BGF	76,50 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	11 % * 100 % * 765 €/m² BGF	84,15 €/m² BGF
Fußböden	7 % * 100 % * 765 €/m² BGF	53,55 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 765 €/m² BGF	68,85 €/m² BGF
Heizung	8 % * 100 % * 765 €/m² BGF	61,20 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	5 % * 100 % * 765 €/m² BGF	38,25 €/m² BGF
	Summe	765,00 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	3,00

6.4.4.1.4.6. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
- Außentreppe	500,00 €
- Balkon mit Belag und Geländer	3.500,00 €
Summe	4.000,00 €

6.4.4.1.4.7. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel¹¹ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
- allgemeiner Unterhaltungsfau	4.360,00 €	Sondereigentum	4.360,00 €
Summe			-4.360,00 €
Zuzuordnen			

¹¹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Aktz: 2353

6.4.4.2. Außenanlagen (anteilig)

Summe Herstellungskosten aller baulichen Anlagen

118.963,67 €

Berechnung der Außenanlagen

prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 6,00 % der Herstellungskosten bewertet.

6,00 % aus 118.963,67 €

7.137,82 €

Baunebenkosten 10,00 %

713,78 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

7.851,60 €

Gesamtnutzungsdauer

50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

22,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor
hier: Wertminderung von 56,00 % der
Herstellungskosten kosten inkl. Baunebenkosten

- 4.396,90 €

Wert der Außenanlagen insgesamt

3.454,70 €

6.4.4.3.

Zu-

sammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der
baulichen Anlagen
(ohne besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale)

43.623,98 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

3.454,70 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

13.907,98 €

Vorläufiger Sachwert

60.986,66 €

6.4.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Zuschlag / Abschlag

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungssichttag rund - 1,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	60.986,66 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur -1,00 %)	-609,87 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	60.376,79 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-360,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	60.016,79 €
Gerundeter Sachwert	rd. 60.000,00 €

6.5. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 89 / 1737

6.5.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete),
Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Aktz: 2353

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

6.5.2. Bodenwertermittlung

6.5.2.1. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 28.09.2022 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland	$2.906,00 \text{ m}^2 \cdot 90,00 \text{ €/m}^2 = 261.540,00 \text{ €}$
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	$440,00 \text{ m}^2 \cdot 22,50 \text{ €/m}^2 = 9.900,00 \text{ €}$
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	2.906,00 m ²
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	440,00 m ²
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	13.907,98 €
Grundstücksgröße	3.346,00 m ²
Miteigentumsanteil	89,000 / 1.737,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	13.907,98 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	13.907,98 €

Aktz: 2353

6.5.3. Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ² oder Stk.	€/m ² oder Stk.		
Eigentumswohnung Nr. 4	79,36	5,25	416,64	4.999,68

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete 4.999,68 €

Anmerkung Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

298,41 €

Instandhaltungsaufwendungen

1.184,05 €

Mietaustrittsrisiko

99,99 €

Summe BWK¹²

- 1.582,45 €

Jährlicher Reinertrag

3.417,23 €

Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils¹³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)

2,75 % * 13.907,98 €

- 382,47 €

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

3.034,76 €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

22,00 Jahre (geschätzt)

Barwertfaktor

* 16,343

bei 22,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,75 % Liegenschaftszinssatz

Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

49.597,08 €

¹² Siehe Nebenrechnung auf Seite 114¹³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Aktz: 2353

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil + 13.907,98 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 63.505,06 €

6.5.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau, -4.370,00 €
Bauschäden/ Baumängel¹⁴

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung -4.370,00 €

Ertragswert insgesamt 59.135,06 €
rd. 59.100,00 €

6.5.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.5.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	298,41	298,41
Verwaltungskosten		298,41 €	
% von Rohertrag		5,97 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

6.5.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	4.999,68	2,00	99,99
Mietausfallrisiko		99,99 €	
% von Rohertrag		2,00 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

¹⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 115

Aktz: 2353

6.5.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	79,36	14,92	1.184,05
Instandhaltungskosten		1.184,05 €	
% von Rohertrag		23,68 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

6.5.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel¹⁵

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem Sondereigentum	Anf. Wert
- 10 % wegen fehlender Innenbesichtigung	4.370,00 €		4.370,00 €
Summe Reparaturstau		-4.370,00 €	

¹⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.5.4. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.5.4.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: Wohnungseigentum
Nr. 4, EG-Rechts, Hs. Nr. 23Bruttogrundfläche (BGF anteilig) in m² 120,61

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1969

Quelle Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2
 Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße
 ca. 35 m² WF/WE = 1,10
 ca. 50 m² WF/WE = 1,00
 ca. 135 m² WF/WE = 0,85
 Korrekturfaktoren für die Grundrissart
 Einspanner = 1,05
 Zweispänner = 1,00
 Dreispänner = 0,97
 Vierspanner = 0,95

Aktz: 2353

Normalherstellungskosten¹⁶
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

765,00 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2 entnommenen 765,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

die Grundrissart (hier: Zweispänner)
die Wohnungsgröße (hier: 80,00 m²)
manueller Korrekturfaktor
Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 0,92
Korrekturfaktor 0,95

Korrektur

$765,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 0,95 \cdot 0,92 \cdot 0,95 = 635,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 2.610)
für das Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)

Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$635,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 0,95 \cdot 1,00 = 603,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

603,42 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag

28.09.2022

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)

163,46

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%) am Wertermittlungstichtag

$603,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 163,46 / 100 = 986,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

118.963,67 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
anteilige BGF* Normalherstellungskosten

$120,61 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 986,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

118.963,67 €

¹⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 120

Aktz: 2353

Gesamtnutzungsdauer ¹⁷	60 Jahre	
Restnutzungsdauer ¹⁸	22 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 63,33 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 75.339,69 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)		43.623,98 €

6.5.4.1.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen ¹⁹	4.000,00 € 9,17 % vom Zeitwert	
Bauschäden / -mängel ²⁰	-4.370,00 € -10,02 % vom Zeitwert	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-370,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		43.253,98 €

6.5.4.1.4. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.5.4.1.4.1. Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK	60 bis 80 Jahre		
Ausstattungsstandard	3,00	entspricht	60 Jahre
Ausstattungsstandard	5,00	entspricht	80 Jahre
Ausstattungsstandard aus den NHK	3,00	entspricht	60 Jahre

¹⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 118

¹⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 119

¹⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 120

²⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 120

Aktz: 2353

6.5.4.1.4.2. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre

Ursprüngliches Baujahr

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0
Modernisierungsgrad		0 /

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 22 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr

1969

Aktz: 2353

6.5.4.1.4.3. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnungseigentum Nr. 4, EG Rechts, Hs. Nr. 23

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
			765	915	1.105

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	100			100		
Dach	0			100		
Fenster und Außentüren	0			100		
Innenwände und -türen	0			100		
Deckenkonstruktion	0			100		
Fußböden	0			100		
Sanitäreinrichtungen	0			100		
Heizung	0			100		
Sonstige technische Aus- stattung	0			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	100 % * 100 % * 765 €/m² BGF	765,00 €/m² BGF
Dach	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Innenwände und -türen	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Fußböden	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Heizung	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
	Summe	765,00 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	3,00

6.5.4.1.4.6. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
- Außentreppe	500,00 €
- Balkon mit Belag und Geländer	3.500,00 €
Summe	4.000,00 €

6.5.4.1.4.7. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel²¹ - Ein- zelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
-- 10 % wegen fehlender Innenbesichtigung	4.370,00 €	Sondereigentum	4.370,00 €
Summe			-4.370,00 €
Zuzuordnen			

²¹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Aktz: 2353

6.5.4.2. Außenanlagen (anteilig)

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen	118.963,67 €
--	--------------

Berechnung der Außenanlagen	prozentual
-----------------------------	------------

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 6,00 % der Herstellkosten bewertet.

6,00 % aus 118.963,67 €

7.137,82 €

Baunebenkosten 10,00 %

713,78 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

7.851,60 €

Gesamtnutzungsdauer

50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

22,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor

4.396,90 €

hier: Wertminderung von 56,00 % der Herstellungskosten kosten inkl. Baunebenkosten

Wert der Außenanlagen insgesamt

3.454,70 €

6.5.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

43.623,98 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

3.454,70 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

13.907,98 €

Vorläufiger Sachwert

60.986,66 €

6.5.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Zuschlag / Abschlag

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund - 1,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks Insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grund- stücksmerkmale)	60.986,66 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur -1,00 %)	-609,87 €
Markt angepasster Sachwert des be- bauten Grundstücks insgesamt	60.376,79 €
Objektspezifische Grundstücksmerkma- le der Sachwertermittlung	-370,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	60.006,79 €
Gerundeter Sachwert	rd. 60.000,00 €

6.6. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 93 / 1737

6.6.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

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

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

6.6.2. Bodenwertermittlung

6.6.2.1. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2022 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland	$2.906,00 \text{ m}^2 \cdot 90,00 \text{ €/m}^2 = 261.540,00 \text{ €}$
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	$440,00 \text{ m}^2 \cdot 22,50 \text{ €/m}^2 = 9.900,00 \text{ €}$
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	2.906,00 m ²
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	440,00 m ²
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	14.533,06 €
Grundstücksgröße	3.346,00 m ²
Miteigentumsanteil	93,000 / 1.737,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	14.533,06 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	14.533,06 €

Aktz: 2353

6.6.3. Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ² oder Stk.	€/m ² oder Stk.		
Eigentumswohnung Nr. 6	86,51	5,25	454,18	5.450,16

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete

5.450,16 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

298,41 €

Instandhaltungsaufwendungen

1.290,73 €

Mietausfallrisiko

109,00 €

Summe BWK²²

- 1.698,14 €

Jährlicher Reinertrag

3.752,02 €

Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils²³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)

2,75 % * 14.533,06 €

- 399,66 €

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

3.352,36 €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

22,00 Jahre (geschätzt)

Barwertfaktor

* 16,343

bei 22,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,75 % Liegenschaftszinssatz

Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

54.787,62 €

²² Siehe Nebenrechnung auf Seite 126²³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Aktz: 2353

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil	+ 14.533,06 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	69.320,68 €

6.6.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel ²⁴	-4.550,00 €
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	-4.550,00 €
Ertragswert insgesamt	64.770,68 € rd. 64.800,00 €

6.6.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.6.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	298,41	298,41
Verwaltungskosten		298,41 €	
% von Rohertrag		5,48 %	
Rohertrag		5.450,16 €	

6.6.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	5.450,16	2,00	109,00
Mietausfallrisiko		109,00 €	
% von Rohertrag		2,00 %	
Rohertrag		5.450,16 €	

²⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 127

Aktz: 2353

6.6.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsort	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	86,51	14,92	1.290,73
Instandhaltungskosten		1.290,73 €	
% von Rohertrag		23,68 %	
Rohertrag		5.450,16 €	

6.6.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel²⁵

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem Sondereigentum	Ant. Wert
-- 10 % wegen fehlender Innenbesichtigung	4.550,00 €		4.550,00 €
Summe Reparaturstau		-4.550,00 €	

²⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.6.4. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung (§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.6.4.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: Wohnungseigentum Nr. 6, EG Rechts, Haus 22

Bruttogrundfläche (BGF anteilig) in m² 126,03

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1969

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2

Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m² WF/WE = 1,10

ca. 50 m² WF/WE = 1,00

ca. 135 m² WF/WE = 0,85

Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspanner = 1,05

Zweispänner = 1,00

Dreispänner = 0,97

Vierspanner = 0,95

Aktz: 2353

Normalherstellungskosten²⁴
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

765,00 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2 entnommenen 765,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

die Grundrissart (hier: Zweispänner)
die Wohnungsgröße (hier: 80,00 m²)
manueller Korrekturfaktor
Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 0,92
Korrekturfaktor 0,95

Korrektur

$765,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 0,95 \cdot 0,92 \cdot 0,95 = 635,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 2.610)
für das Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)

Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$635,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 0,95 \cdot 1,00 = 603,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr
2010 (einschließlich Baunebenkosten in
Höhe von 19%)

603,42 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag

28.09.2022

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag
(im Basisjahr = 100)

163,46

Normalherstellungskosten (einschließlich
Baunebenkosten in Höhe von 19%)
am Wertermittlungstichtag

$603,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 163,46 / 100 = 986,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich
Baunebenkosten in Höhe
von 19%)

124.309,69 €

Herstellungskosten des Gebäudes am
Wertermittlungstichtag
anteilige BGF* Normalherstellungskosten

$126,03 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 986,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

124.309,69 €

²⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 132

Aktz: 2353

Gesamtnutzungsdauer²⁷ 60 JahreRestnutzungsdauer²⁸ 22 Jahre

Alterswertminderungsfaktor
Entspricht der Wertminderung von (linear) 63,33 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) 78.725,33 €

Vorläufiger Sachwert
(Zeitwert der baulichen Anlage) 45.584,36 €

6.6.4.1.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen²⁹ 4.000,00 €
8,77 % vom Zeitwert

Bauschäden / -mängel³⁰ 4.550,00 €
-9,98 % vom Zeitwert

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung) -550,00 €

Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale 45.034,36 €

6.6.4.1.4. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.6.4.1.4.1. Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK	60 bis 80 Jahre		
Ausstattungsstandard	3,00	entspricht	60 Jahre
Ausstattungsstandard	5,00	entspricht	80 Jahre
Ausstattungsstandard aus den NHK	3,00	entspricht	60 Jahre

²⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 130

²⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 131

²⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 132

³⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 132

Aktz: 2353

6.6.4.1.4.2. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre

Ursprüngliches Baujahr

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag

Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0
Modernisierungsgrad		0 /

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 22 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr

1969

Aktz: 2353

6.6.4.1.4.3. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnungseigentum Nr. 6, EG Rechts, Haus 22

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp	Standardstufen				
Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2	1	2	3	4	5
			765	915	1.105

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	100			100		
Dach	0			100		
Fenster und Außentüren	0			100		
Innenwände und -türen	0			100		
Deckenkonstruktion	0			100		
Fußböden	0			100		
Sanitäreinrichtungen	0			100		
Heizung	0			100		
Sonstige technische Ausstattung	0			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	100 % * 100 % * 765 €/m² BGF	765,00 €/m² BGF
Dach	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Innenwände und -türen	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Fußböden	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Heizung	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
	Summe	765,00 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	3,00

6.6.4.1.4.6. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
- Außentreppe	500,00 €
- Balkon mit Belag und Geländer	3.500,00 €
Summe	4.000,00 €

6.6.4.1.4.7. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel³¹ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
- 10 % wegen fehlender Innenbesichtigung	4.550,00 €	Sondereigentum	4.550,00 €
Summe			-4.550,00 €

Zuzuordnen

³¹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.6.4.2. Außenanlagen (anteilig)

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen 124.309,69 €

Berechnung der Außenanlagen

prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 6,00 % der Herstellungskosten bewertet.

6,00 % aus 124.309,69 €

7.458,58 €

Baunebenkosten 10,00 %

745,86 €

Herstellungskosten der Außenanlagen
(inkl. Baunebenkosten)

8.204,44 €

Gesamtnutzungsdauer

50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

22,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor
hier: Wertminderung von 56,00 % der
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

- 4.594,49 €

Wert der Außenanlagen insgesamt

3.609,95 €

6.6.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der
baulichen Anlagen
(ohne besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale)

45.584,36 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

3.609,95 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

14.533,06 €

Vorläufiger Sachwert

63.727,37 €

Aktz: 2353

6.6.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Zuschlag / Abschlag

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund - 1,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	63.727,37 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur -1,00 %)	-637,27 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	63.090,10 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-550,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	62.540,10 €
Gerundeter Sachwert	rd. 62.500,00 €

6.7. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 89 / 1737

6.7.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens
(§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

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

Aktz: 2353

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

6.7.2. Bodenwertermittlung

6.7.2.1. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungssichttag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungssichttag 28.09.2022 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragstrees Bauland	$2.906,00 \text{ m}^2 \cdot 90,00 \text{ €/m}^2 = 261.540,00 \text{ €}$
erschließungsbeitragstrees Freizeit Erholung	$440,00 \text{ m}^2 \cdot 22,50 \text{ €/m}^2 = 9.900,00 \text{ €}$
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstückteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragstrees Bauland	$2.906,00 \text{ m}^2$
erschließungsbeitragstrees Freizeit Erholung	$440,00 \text{ m}^2$
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	13.907,98 €
Grundstücksgröße	3.346,00 m ²
Miteigentumsanteil	89,000 / 1.737,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	13.907,98 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	13.907,98 €

Aktz: 2353

6.7.3. Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m² oder Stk.	€/m² oder Stk.		
Eigentumswohnung Nr. 9	79,36	5,25	416,64	4.999,68

Marktübliche jährliche Nettokaltmiete

4.999,68 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

298,41 €

Instandhaltungsaufwendungen

1.184,05 €

Mietausfallrisiko

99,99 €

Summe BWK³²

- 1.582,45 €

Jährlicher Reinertrag

3.417,23 €

Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils³³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)

2,75 % * 13.907,98 €

- 382,47 €

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

3.034,76 €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

22,00 Jahre (geschätzt)

Barwertfaktor

* 16,343

bei 22,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,75 % Liegenschaftszinssatz

Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

49.597,08 €

³² Siehe Nebenrechnung auf Seite 138³³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Aktz: 2353

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil + 13.907,98 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 63.505,06 €

6.7.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau,
Bauschäden/ Baumängel³⁴ -4.360,00 €

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung -4.360,00 €

Ertragswert insgesamt 59.145,06 €
rd. 59.100,00 €

6.7.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.7.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	298,41	298,41
Verwaltungskosten		298,41 €	
% von Rohertrag		5,97 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

6.7.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	4.999,68	2,00	99,99
Mietausfallrisiko		99,99 €	
% von Rohertrag		2,00 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

34 Siehe Nebenrechnung auf Seite 139

Aktz: 2353

6.7.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	79,36	14,92	1.184,05
Instandhaltungskosten		1.184,05 €	
% von Rohertrag		23,68 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

6.7.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel³⁵

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem Sondereigentum	Ant. Wert
-- 10 % wegen fehlender Innenbesichtigung	4.360,00 €		4.360,00 €
Summe Reparaturstau		4.360,00 €	

³⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.7.4. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.7.4.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: Wohnungseigentum Nr. 9, OG Links, Haus 23

Bruttogrundfläche (BGF anteilig) in m² 120,61

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1984

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2

Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m² WF/WE = 1,10

ca. 50 m² WF/WE = 1,00

ca. 135 m² WF/WE = 0,85

Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspanner = 1,05

Zweispänner = 1,00

Dreispänner = 0,97

Vierspanner = 0,95

Aktz: 2353

Normalherstellungskosten³⁶
Im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

765,00 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2 entnommenen 765,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

die Grundrissart (hier: Zweispänner)
die Wohnungsgröße (hier: 80,00 m²)
manueller Korrekturfaktor
Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 0,92
Korrekturfaktor 0,95

Korrektur

$765,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 0,95 \cdot 0,92 \cdot 0,95 = 635,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 2.610)
für das Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)

Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$635,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 0,95 \cdot 1,00 = 603,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

603,42 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag

28.09.2022

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)

163,46

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%) am Wertermittlungstichtag

$603,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 163,46 / 100 = 986,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

118.963,67 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
anteilige BGF* Normalherstellungskosten

$120,61 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 986,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

118.963,67 €

³⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 144

Aktz: 2353

Gesamtnutzungsdauer ³⁷	60 Jahre	
Restnutzungsdauer ³⁸	22 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Lin- near) 63,33 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkos- ten)		- 75.339,69 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)		43.623,98 €

6.7.4.1.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen ³⁹	4.000,00 € 9,17 % vom Zeitwert	
Bauschäden / -mängel ⁴⁰	-4.360,00 € -9,99 % vom Zeitwert	
Summe der besonderen objektspezi- fischen Grundstücksmerkmale (der Ge- bäudewertermittlung)		-360,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grund- stücksmerkmale		43.263,98 €

6.7.4.1.4. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.7.4.1.4.1. Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK	60 bis 80 Jahre		
Ausstattungsstandard	3,00	entspricht	60 Jahre
Ausstattungsstandard	5,00	entspricht	80 Jahre
Ausstattungsstandard aus den NHK	3,00	entspricht	60 Jahre

³⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 142

³⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 143

³⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 144

⁴⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 144

Aktz: 2353

6.7.4.1.4.2. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre

Ursprüngliches Baujahr

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag

Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0
Modernisierungsgrad		0 /

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 22 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr

1984

Aktz: 2353

6.7.4.1.4.3. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnungseigentum Nr. 9, OG Links, Haus 23

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp	Standardstufen				
Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2	1	2	3	4	5
			765	915	1.105

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	0			100		
Dach	0			100		
Fenster und Außentüren	0			100		
Innerwände und -türen	0			100		
Deckenkonstruktion	0			100		
Fußböden	0			100		
Sanitäreinrichtungen	0			100		
Heizung	0			100		
Sonstige technische Ausstattung	100			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Dach	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Innerwände und -türen	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Fußböden	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Heizung	0 % * 100 % * 765 €/m² BGF	0,00 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	100 % * 100 % * 765 €/m² BGF	765,00 €/m² BGF
	Summe	765,00 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	3,00

6.7.4.1.4.6. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
- Außentreppe	500,00 €
- Balkon mit Belag und Geländer	3.500,00 €
Summe	4.000,00 €

6.7.4.1.4.7. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁴¹ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
-- 10 % wegen fehlender Innenbesichtigung	4.360,00 €	Sondereigentum	4.360,00 €
Summe			-4.360,00 €
Zuzuordnen			

⁴¹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Aktz: 2353

6.7.4.2. Außenanlagen (anteilig)

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen 118.963,67 €

Berechnung der Außenanlagen

prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 6,00 % der Herstellungskosten bewertet.

6,00 % aus 118.963,67 €

7.137,82 €

Baunebenkosten 10,00 %

713,78 €

Herstellungskosten der Außenanlagen
(inkl. Baunebenkosten)

7.851,60 €

Gesamtnutzungsdauer

50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

22,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor
hier: Wertminderung von 56,00 % der
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

- 4.396,90 €

Wert der Außenanlagen insgesamt

3.454,70 €

6.7.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der
baulichen Anlagen
(ohne besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale)

43.623,98 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

3.454,70 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

13.907,98 €

Vorläufiger Sachwert

60.986,66 €

6.7.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Zuschlag / Abschlag

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund - 2,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	60.986,66 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur -2,00 %)	-1.219,73 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	59.766,93 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-360,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	59.406,93 €
Gerundeter Sachwert	rd. 59.400,00 €

6.8. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 89 / 1737

6.8.1.

AUS

wahl des Wertermittlungsverfahrens
(§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere

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

Aktz: 2353

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts (dort zur Beurteilung des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

6.8.2. Bodenwertermittlung

6.8.2.1. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 28.09.2022 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland	$2.906,00 \text{ m}^2 \cdot 90,00 \text{ €/m}^2 = 261.540,00 \text{ €}$
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	$440,00 \text{ m}^2 \cdot 22,50 \text{ €/m}^2 = 9.900,00 \text{ €}$
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	2.906,00 m ²
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	440,00 m ²
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	13.907,98 €
Grundstücksgröße	3.346,00 m ²
Miteigentumsanteil	89,000 / 1.737,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	13.907,98 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	13.907,98 €

Aktz: 2353

6.8.3. Ertragswertermittlung

Marktfühlich erzielbare Erträge

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Monatlich €	Nettokaltmiete Jährlich €
	m ² oder Stk.	€/m ² oder Stk.		
Eigentumswohnung Nr. 10	79,36	5,25	416,64	4.999,68

Marktfühliche jährliche Nettokaltmiete 4.999,68 €

Anmerkung Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

298,41 €

Instandhaltungsaufwendungen

1.184,05 €

Mietausfallrisiko

99,99 €

Summe BWK⁴²

- 1.582,45 €

Jährlicher Reinertrag

3.417,23 €

Bodenwertverzinsung des Bodenwertanteils⁴³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
 Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

2,75 % * 13.907,98 €

- 382,47 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

3.034,76 €

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

22,00 Jahre (geschätzt)

Barwertfaktor
 bei 22,00 Jahren Restnutzungsdauer
 und 2,75 % Liegenschaftszinssatz

* 16,343

Vorläufiger Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

49.597,08 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

+ 13.907,98 €

⁴² Siehe Nebenrechnung auf Seite 150

⁴³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Aktz: 2353

Vorläufiger Ertragswert des bebauten
Grundstücksteils

63.505,06 €

6.8.3.1. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau,
Bauschäden/ Baumängel⁴⁴

-4.360,00 €

Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

-4.360,00 €

Ertragswert insgesamt

59.145,06 €
rd. 59.100,00 €

6.8.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

6.8.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	298,41	298,41
Verwaltungskosten		298,41 €	
% von Rohertrag		5,97 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

6.8.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	4.999,68	2,00	99,99
Mietausfallrisiko		99,99 €	
% von Rohertrag		2,00 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

⁴⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 151

Aktz: 2353

6.8.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m ² * € / Stück	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	79,36	14,92	1.184,05
Instandhaltungskosten		1.184,05 €	
% von Rohertrag		23,68 %	
Rohertrag		4.999,68 €	

6.8.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau, Bauschäden/ Baumängel⁴⁵

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem Sondereigentum	Ant. Wert
-- 10 % wegen fehlender Innenbesichtigung	4.360,00 €		4.360,00 €
Summe Reparaturstau		-4.360,00 €	

⁴⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.8.4. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung
(§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.8.4.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: Wohnungseigentum Nr. 10, OG Rechts, Haus 23

Bruttogrundfläche (BGF anteilig) in m² 120,61

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1969

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2

Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m² WF/WE = 1,10

ca. 50 m² WF/WE = 1,00

ca. 135 m² WF/WE = 0,85

Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspanner = 1,05

Zweispänner = 1,00

Dreispänner = 0,97

Vierspanner = 0,95

Aktz: 2353

Normalherstellungskosten⁴⁶
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

765,00 €/m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2 entnommenen 765,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

die Grundrissart (hier:)
die Wohnungsgröße (hier: 80,00 m²)
manueller Korrekturfaktor
Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 0,92
Korrekturfaktor 0,95

Korrektur

$765,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 0,95 \cdot 0,92 \cdot 0,95 = 635,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 2.610)
für das Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)

Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$635,18 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 0,95 \cdot 1,00 = 603,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

603,42 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag

28.09.2022

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)

163,46

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%) am Wertermittlungstichtag

$603,42 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 163,46 / 100 = 986,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

118.963,67 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
anteilige BGF* Normalherstellungskosten

$120,61 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 986,35 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

118.963,67 €

⁴⁶ Siehe Nebenrechnung auf Seite 156

Aktz: 2353

Gesamtnutzungsdauer ⁴⁷	60 Jahre	
Restnutzungsdauer ⁴⁸	22 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Linear) 63,33 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 75.339,69 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)		43.623,98 €

6.8.4.1.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige Anlagen ⁴⁹	4.000,00 € 9,17 % vom Zeitwert	
Bauschäden / -mängel ⁵⁰	-4.360,00 € -9,99 % vom Zeitwert	
Summe der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)		-360,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale		43.263,98 €

6.8.4.1.4. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.8.4.1.4.1. Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK	60 bis 80 Jahre		
Ausstattungsstandard	3,00	entspricht	60 Jahre
Ausstattungsstandard	5,00	entspricht	80 Jahre
Ausstattungsstandard aus den NHK	3,00	entspricht	60 Jahre

⁴⁷ Siehe Nebenrechnung auf Seite 154

⁴⁸ Siehe Nebenrechnung auf Seite 155

⁴⁹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 156

⁵⁰ Siehe Nebenrechnung auf Seite 156

6.8.4.1.4.2. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Übliche Gesamtnutzungsdauer

60 Jahre

Ursprüngliches Baujahr

Gebäudealter zum Wertermittlungstichtag

Jahre

Modernisierungselemente	Max. mögliche Punktzahl	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0
Modernisierungsgrad		0,7

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks auf 22 Jahre geschätzt.

Fiktives Baujahr

1969

Aktz: 2353

6.8.4.1.4.3. Nebenrechnung NHK 2010 zu Wohnungseigentum Nr. 10, OG Rechts, Haus 23

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2	1	2	3	4	5
			765	915	1.105

Bauteil	Gewicht	1	2	3	4	5
Außenwände	25			100		
Dach	13			100		
Fenster und Außentüren	12			100		
Innenwände und -türen	10			100		
Deckenkonstruktion	11			100		
Fußböden	7			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	8			100		
Sonstige technische Ausstattung	5			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	25 % * 100 % * 765 €/m² BGF	191,25 €/m² BGF
Dach	13 % * 100 % * 765 €/m² BGF	99,45 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	12 % * 100 % * 765 €/m² BGF	91,80 €/m² BGF
Innenwände und -türen	10 % * 100 % * 765 €/m² BGF	76,50 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	11 % * 100 % * 765 €/m² BGF	84,15 €/m² BGF
Fußböden	7 % * 100 % * 765 €/m² BGF	53,55 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 765 €/m² BGF	68,85 €/m² BGF
Heizung	8 % * 100 % * 765 €/m² BGF	61,20 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	5 % * 100 % * 765 €/m² BGF	38,25 €/m² BGF
	Summe	765,00 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	3,00

6.8.4.1.4.6. Nebenrechnung sonstige Anlagen

Bezeichnung	Wert
- Außentreppe	500,00 €
- Balkon mit Belag und Geländer	3.500,00 €
Summe	4.000,00 €

6.8.4.1.4.7. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁵¹ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
- - 10 % wegen fehlender Innenbesichtigung	4.360,00 €	Sondereigentum	4.360,00 €
Summe			4.360,00 €

Zuzuordnen

⁵¹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

Aktz: 2353

6.8.4.2. Außenanlagen (anteilig)

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen

118.963,67 €

Berechnung der Außenanlagen

prozentual

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 6,00 % der Herstellungskosten bewertet.

6,00 % aus 118.963,67 €

7.137,82 €

Baunebenkosten 10,00 %

713,78 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

7.851,60 €

Gesamtnutzungsdauer

50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

22,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor
hier: Wertminderung von 56,00 % der
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

- 4.396,90 €

Wert der Außenanlagen insgesamt

3.454,70 €

6.8.4.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der
baulichen Anlagen
(ohne besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale)

43.623,98 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

3.454,70 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

13.907,98 €

Vorläufiger Sachwert

60.986,66 €

6.8.4.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Zuschlag / Abschlag

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund - 2,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	60.986,66 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Hier Marktkorrektur -2,00 %)	-1.219,73 €
Markt angepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	59.766,93 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	-360,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	59.406,93 €
Geordneter Sachwert	rd. 59.400,00 €

6.9. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 80 / 1737

6.9.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

Von Immobilienpool
Weitergabe an Dritte

6.9.2. Bodenwertermittlung

6.9.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungssichttag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungssichttag 28.09.2022 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland	$2.906,00 \text{ m}^2 \cdot 90,00 \text{ €/m}^2 = 261.540,00 \text{ €}$
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	$440,00 \text{ m}^2 \cdot 22,50 \text{ €/m}^2 = 9.900,00 \text{ €}$
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	2.906,00 m ²
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	440,00 m ²
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	12.501,55 €
Grundstücksgröße	3.346,00 m ²
Miteigentumsanteil	80.000 / 1.737.000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	12.501,55 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	12.501,55 €

6.9.3. Sachwertermittlung

Sachwertermittlung (§ 36 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks bildet sich aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.9.3.1. Berechnung des Gebäudewertanteils: Nicht ausgebautes DG links, Haus 23 plus Keller 15

Bruttogrundfläche (BGF anteilig) in m² 104,91

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1969

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2

Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m² WF/WE = 1,10

ca. 50 m² WF/WE = 1,00

ca. 135 m² WF/WE = 0,85

Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspänner = 1,05

Zweispänner = 1,00

Dreispänner = 0,97

Vierspänner = 0,95

Aktz: 2353

Normalherstellungskosten⁵²
im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

765,00 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2 entnommenen 765,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt,

die Grundrissart (hier: Zweispänner)
die Wohnungsgröße (hier: 47,76 m²)
manueller Korrekturfaktor
Korrekturfaktor für Drempel

Korrekturfaktor 1,00
Korrekturfaktor 1,01
Korrekturfaktor 0,63 wegen fehlendem Innenausbau
Korrekturfaktor 0,95

Korrektur

$765,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 1,00 \cdot 1,01 \cdot 0,63 \cdot 0,95 = 462,43 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Korrektur aufgrund der Region

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von regionalen Korrekturfaktoren

für die Ortsgröße (hier: 2.610)
für das Bundesland (hier: Rheinland-Pfalz)

Korrekturfaktor 0,95
Korrekturfaktor 1,00

Korrektur

$462,43 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 0,95 \cdot 1,00 = 439,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

439,31 €/m² BGF

Wertermittlungstichtag

28.09.2022

Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr = 100)

163,46

Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%) am Wertermittlungstichtag

$439,31 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \cdot 163,46 / 100 = 718,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$

Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19%)

75.335,87 €

Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag
anteilige BGF* Normalherstellungskosten

$104,91 \text{ m}^2 \text{ BGF} \cdot 718,10 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$

75.335,87 €

⁵² Siehe Nebenrechnung auf Seite 164

Aktz: 2353

Gesamtnutzungsdauer ⁵³	60 Jahre	
Restnutzungsdauer	22 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor Entspricht der Wertminderung von (Li- near) 63,33 % der durchschnittlichen Herstellungskosten (inkl. Baunebenkos- ten)		- 47.710,21 €
Vorläufiger Sachwert (Zeitwert der baulichen Anlage)		27.625,66 €

6.9.3.1.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden / -mängel ⁵⁴	- 2.760,00 € - 9,99 % vom Zeitwert	
Summe der besonderen objektspezifi- schen Grundstücksmerkmale (der Ge- bäudewertermittlung)		- 2.760,00 €
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der besonderen objektspezifischen Grund- stücksmerkmale		24.865,66 €

6.9.3.1.4. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

6.9.3.1.4.1. Nebenrechnung Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer aus den NHK	60 bis 80 Jahre		
Ausstattungsstandard	3,00	entspricht	60 Jahre
Ausstattungsstandard	5,00	entspricht	80 Jahre
Ausstattungsstandard aus den NHK	3,00	entspricht	60 Jahre

⁵³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 163

⁵⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 164

Akiz: 2353

6.9.3.1.4.2. Nebenrechnung NHK 2010 zu
Nicht ausgebautes DG links, Haus 23 plus Keller 15

Kostenkennwerte (in €/m² BGF) für Gebäudetyp Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE, Typ 4.2	1	2	3	4	5
			765	915	1.105

Bauteil	Gewicht	1	2	3	4	5
Außenwände	25			100		
Dach	13			100		
Fenster und Außentüren	12			100		
Innenwände und -türen	10			100		
Deckenkonstruktion	11			100		
Fußböden	7			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	8			100		
Sonstige technische Ausstattung	5			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	25 % * 100 % * 765 €/m² BGF	191,25 €/m² BGF
Dach	13 % * 100 % * 765 €/m² BGF	99,45 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	12 % * 100 % * 765 €/m² BGF	91,80 €/m² BGF
Innenwände und -türen	10 % * 100 % * 765 €/m² BGF	76,50 €/m² BGF
Deckenkonstruktion	11 % * 100 % * 765 €/m² BGF	84,15 €/m² BGF
Fußböden	7 % * 100 % * 765 €/m² BGF	53,55 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 765 €/m² BGF	68,85 €/m² BGF
Heizung	8 % * 100 % * 765 €/m² BGF	61,20 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	5 % * 100 % * 765 €/m² BGF	38,25 €/m² BGF
	Summe	765,00 €/m² BGF
	Ausstattungsstandard	3,00

6.9.3.1.4.5. Nebenrechnung Bauschäden / -mängel⁵⁵ - Einzelaufstellung

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem Sondereigentum	Ant. Wert
- 10 % wegen fehlender Innenbesichtigung	2.760,00 €		2.760,00 €
Summe			2.760,00 €
		Zuzuordnen	

⁵⁵ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

6.9.3.2. Außenanlagen (anteilig)

Summe Herstellungskosten aller baulicher Anlagen	75.335,87 €
--	-------------

Berechnung der Außenanlagen	prozentual
-----------------------------	------------

Allgemeines

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 4,00 % der Herstellungskosten bewertet.

4,00 % aus 75.335,87 €

3.013,43 €

Baunebenkosten 10,00 %

301,34 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)

3.314,77 €

Gesamtnutzungsdauer

50,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt)

22,00 Jahre

Alterswertminderungsfaktor
hier: Wertminderung von 56,00 % der
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

1.856,27 €

Wert der Außenanlagen insgesamt

1.458,50 €

6.9.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der vorläufigen Sachwerte der
baulichen Anlagen
(ohne besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale)

27.625,66 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen u. sonstigen Anlagen

1.458,50 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil

12.501,55 €

Vorläufiger Sachwert

41.585,71 €

6.9.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 2 ImmoWertV)

Zuschlag / Abschlag

Die allgemeine Marktanpassung ist durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor durchzuführen und ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert. Nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV kann zusätzlich Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Kaufpreise vergleichbarer Wertermittlungsobjekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen am Wertermittlungstichtag rund 0,00 % abweichend des ermittelten vorläufigen Sachwerts.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks Insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grund- stücksmerkmale)	41.585,71 €
Objektspezifische Grundstücksmerkma- le der Sachwertermittlung	-2.760,00 €
Markt angepasster Sachwert des Grundstücks	38.825,71 €
Gerundeter Sachwert	rd. 38.800,00 €

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

6.10. Wertermittlung - Miteigentumsanteil: 80 / 1737

6.10.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verfahrenswahl
(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Ziel jeder Wertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis in üblicher Verkaufszeit) zu bestimmen. Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

6.10.2. Bodenwertermittlung

6.10.2.1. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 28.02.2022 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland	$2.906,00 \text{ m}^2 \cdot 90,00 \text{ €/m}^2 = 261.540,00 \text{ €}$
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	$440,00 \text{ m}^2 \cdot 22,50 \text{ €/m}^2 = 9.900,00 \text{ €}$
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	$2.906,00 \text{ m}^2$
erschließungsbeitragsfreies Freizeit Erholung	$440,00 \text{ m}^2$
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen	12.501,55 €
Grundstücksgröße	3.346,00 m ²
Miteigentumsanteil	80,000 / 1.737,000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale	12.501,55 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen	12.501,55 €

Aktz: 2353

7. Verkehrs- / Marktwert

Marktverhalten

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Grundstücksanteile orientieren.

Die Summe der Grundstücksanteile beträgt

444.670,00 €

Zusammenstellung

	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Ertragswert (€)	Vergleichswert (€)	Marktwert (€)
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	13.900,00	60.000,00	60.300,00	0,00	60.300,00
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	13.900,00	60.000,00	59.100,00	0,00	59.100,00
Miteigentumsanteil: 93 / 1737	14.500,00	62.500,00	64.800,00	0,00	64.800,00
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	13.900,00	59.400,00	59.100,00	0,00	59.100,00
Miteigentumsanteil: 89 / 1737	13.900,00	59.400,00	59.100,00	0,00	59.100,00
Miteigentumsanteil: 80 / 1737	12.500,00	38.800,00	0,00	0,00	38.800,00
Miteigentumsanteil: 80 / 1737	12.500,00	38.800,00	0,00	0,00	38.800,00
Miteigentumsanteil: 13 / 1737	2.060,00	5.930,00	0,00	0,00	5.930,00
Miteigentumsanteil: 17 / 1737	2.910,00	7.370,00	0,00	0,00	7.370,00
Miteigentumsanteil: 13 / 1737	2.030,00	5.850,00	0,00	0,00	5.850,00
Miteigentumsanteil: 14 / 1737	2.130,00	6.120,00	0,00	0,00	6.120,00
Miteigentumsanteil: 14 / 1737	2.130,00	6.120,00	0,00	0,00	6.120,00
Miteigentumsanteil: 18 / 1737	2.730,00	8.720,00	0,00	0,00	8.720,00
Miteigentumsanteil: 13 / 1737	2.060,00	5.940,00	0,00	0,00	5.940,00
Miteigentumsanteil: 20 / 1737	3.080,00	8.220,00	0,00	0,00	8.220,00
Miteigentumsanteil: 23 / 1737	3.590,00	10.400,00	0,00	0,00	10.400,00

Verkehrs- / Marktwert

für den Anteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des Grundstücks in 54298 Welschbillig, Von Eltz Straße 22, 23, 24

Miteigentumsanteile

Welschbillig	89.000 / 1.737.000
Welschbillig	89.000 / 1.737.000
Welschbillig	93.000 / 1.737.000
Welschbillig	89.000 / 1.737.000
Welschbillig	89.000 / 1.737.000
Welschbillig	80.000 / 1.737.000
Welschbillig	80.000 / 1.737.000
Welschbillig	13.200 / 1.737.000
Welschbillig	17.000 / 1.737.000
Welschbillig	13.000 / 1.737.000
Welschbillig	13.600 / 1.737.000
Welschbillig	13.600 / 1.737.000
Welschbillig	17.500 / 1.737.000
Welschbillig	13.200 / 1.737.000
Welschbillig	19.700 / 1.737.000
Welschbillig	23.000 / 1.737.000

Aktz: 2353

Gemarkung	Welschbüllig
Flur / Karte	2
Flurstück	106
Wertermittlungstichtag	28.09.2022
Verkehrswert / Marktwert	444.670,00 €

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Die Bewertung erfolgte nur für den Auftraggeber/ die Auftraggeberin und für den angegebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für die ganze Bewertung noch für Teile daraus übernommen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung gestattet.

Speicher, den 22.02.2023

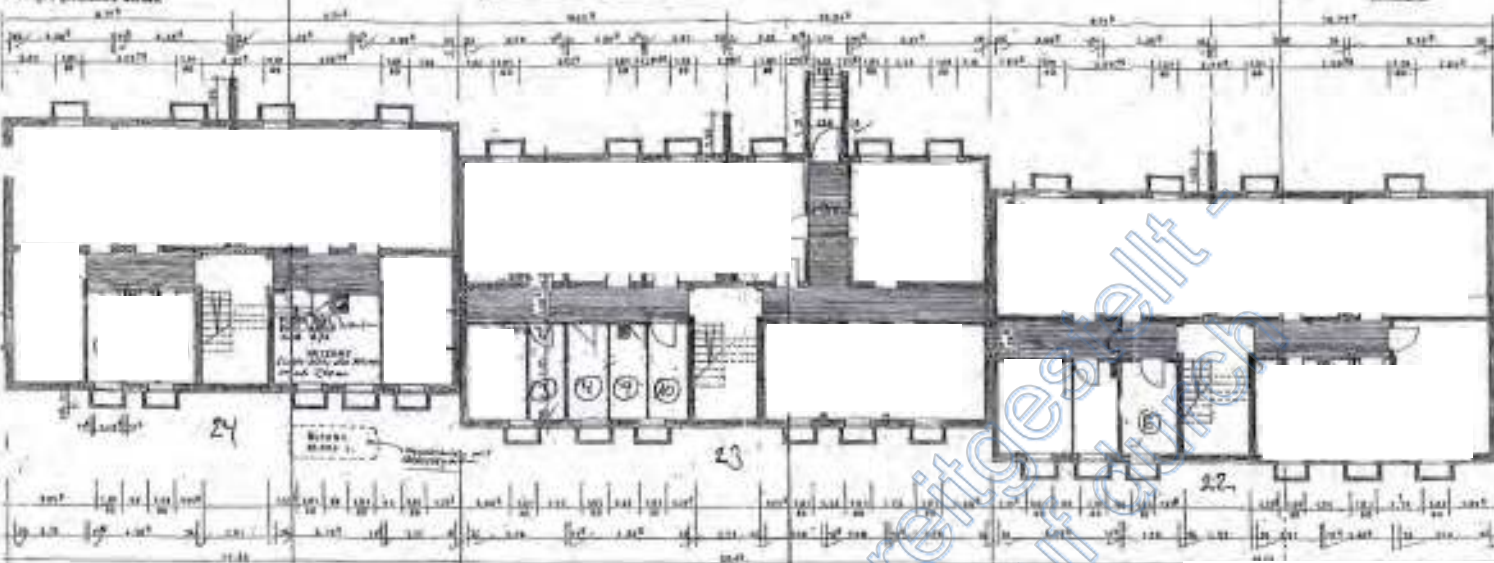


II. Verzeichnis der Anlagen
u. t. Bestandteile/Anlagen
besteht ebenfalls aus den
Anlagen gezeichnet werden

Gezeichnete Anlagen entsprechen der
gezeichneten Bauweise



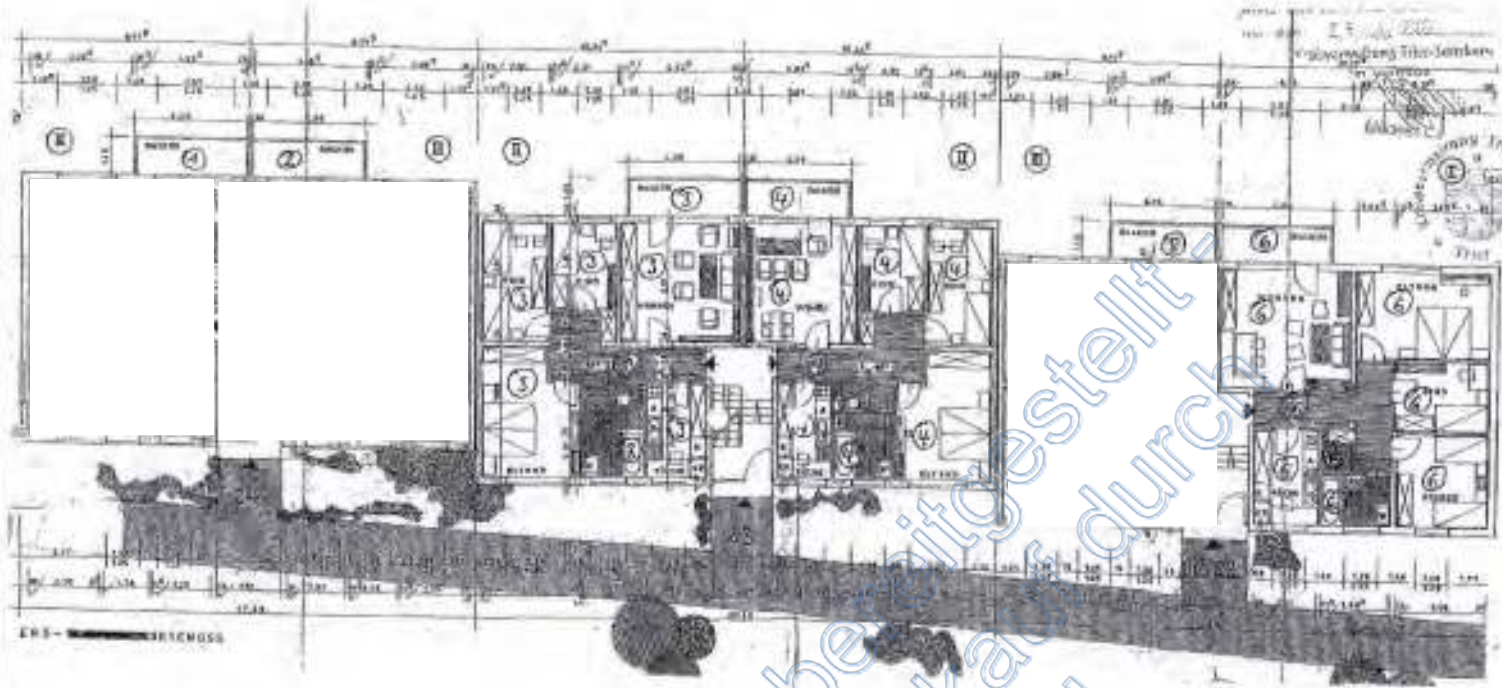
Spezialtische Zeichnungen
von gezeichneten Anlagen
aufgetragen



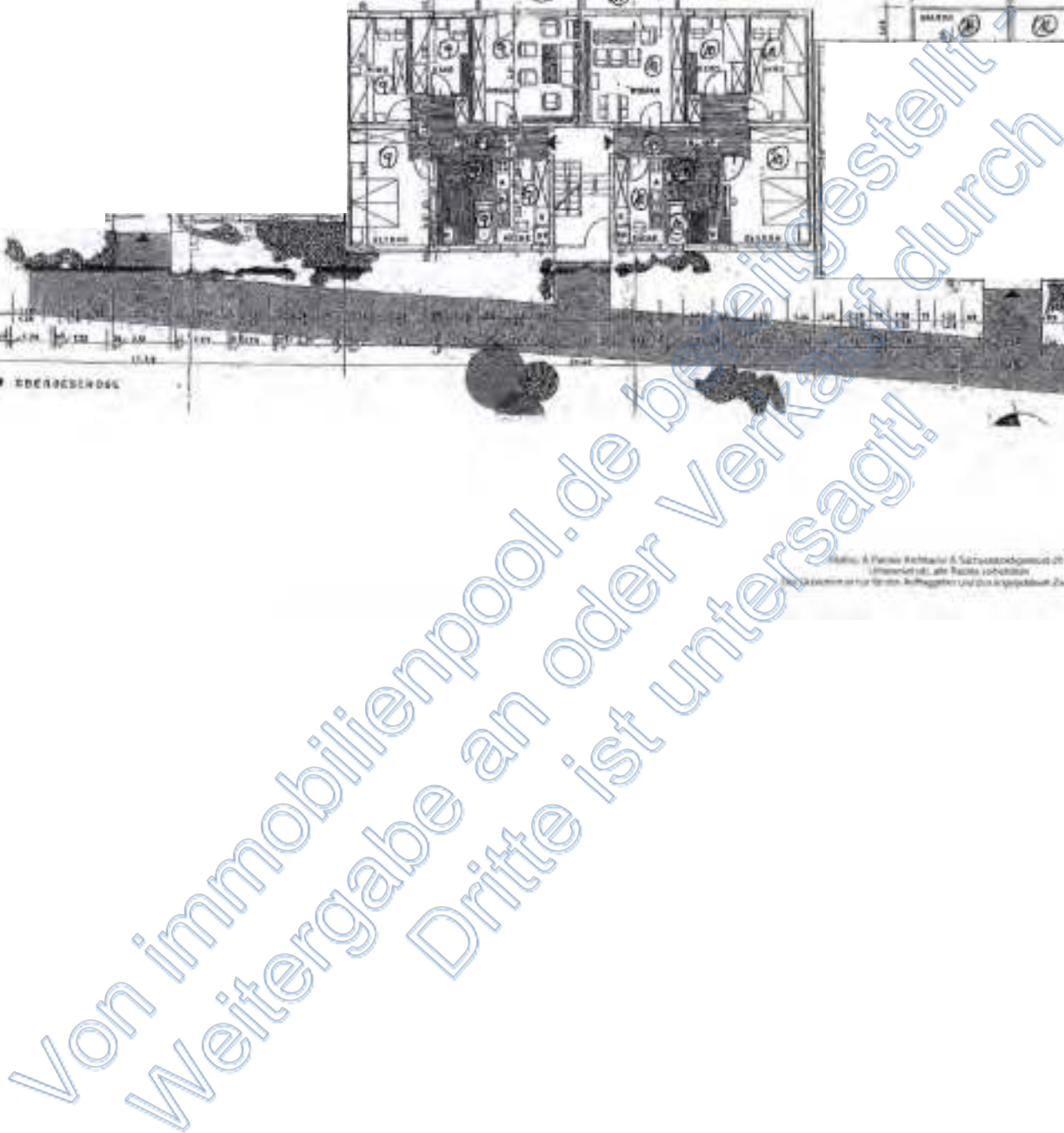
KELLERGESCHOSS

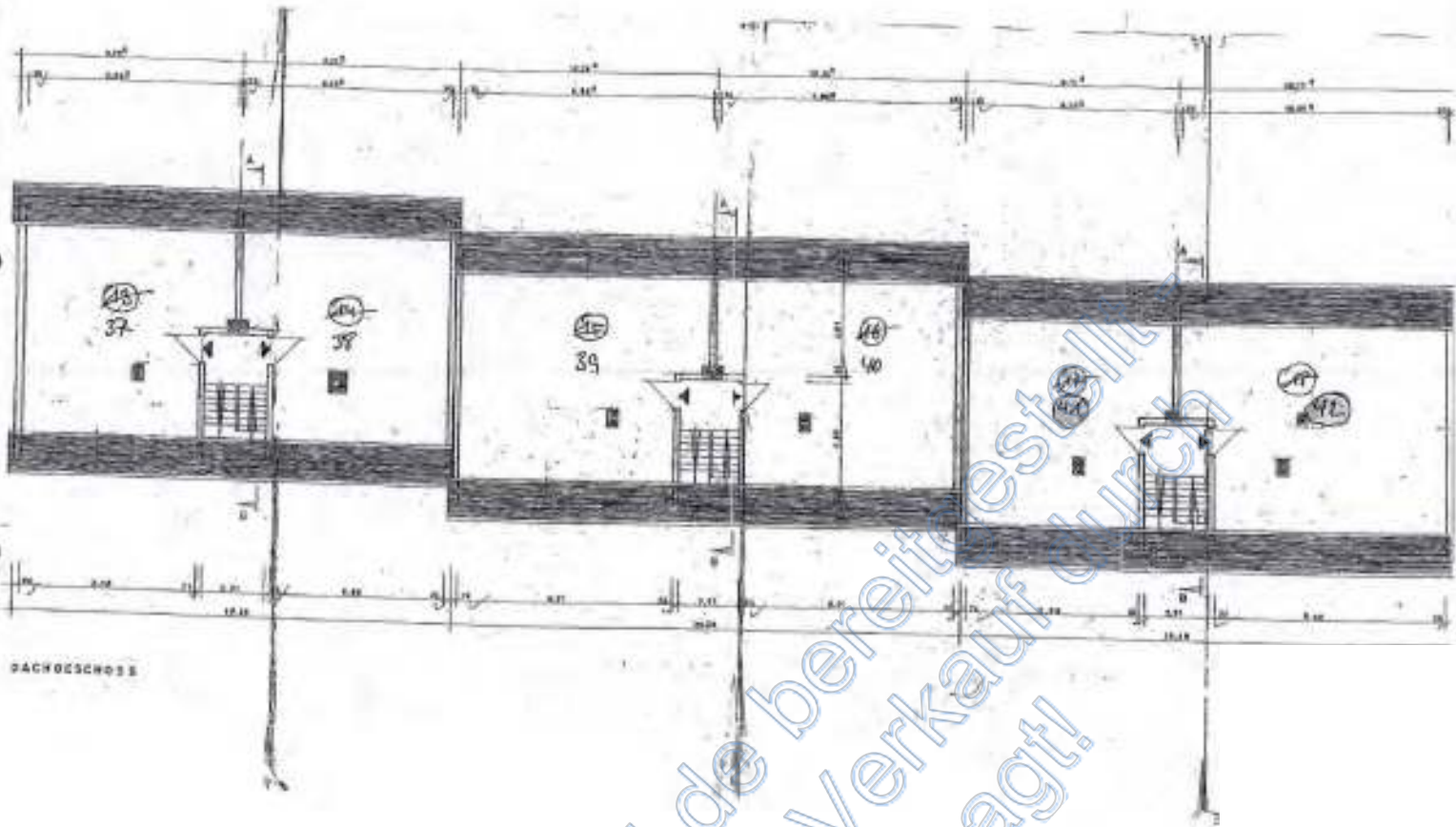
Mietes & Pensions Anstalt & Sachverständigenbüro
Unternehmens- und Finanzberatung
Büro: 1000 Berlin 10, Unter den Eichen 100, 1. Stockwerk

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



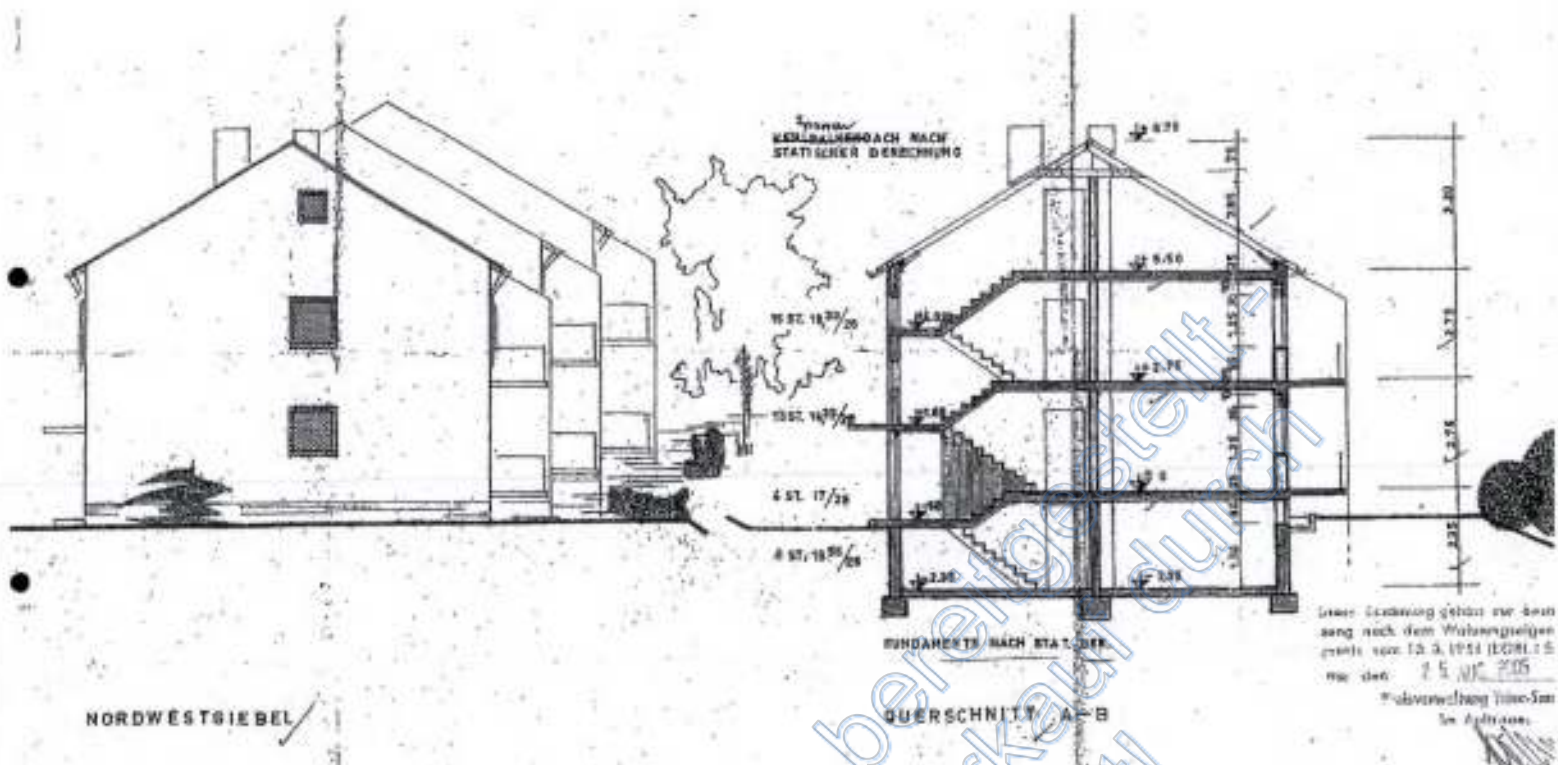
Architect: [illegible]
1:1000
[illegible]





DACHGESCHOSS 3

Maßstab & Planlage: 1:500
 Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten
 Das Dokument ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.



Unter Leitung gehört zur Bezeichnung nach dem Wahlsieger
gemäß vom 12.3.1954 (BGR 1:5
wie das 25.11.2005
*abverwaltung 100-5m
im April 2005

© Walter & Fritsch Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, Wien 2010
[Druckerschulung, alle Rechte vorbehalten]
Das Gesetzentwurf ist ein rechtlich aufgearbeitetes und ein angeordnetes Druckwerk.

NUTZFLÄCHE

HAUS NR. 23

Kellergeschoss

Keller 3	3,510 * 1,400	*	0,97	=	4,77 m²
Keller 4	3,510 * 1,575	*	0,97	=	5,36 m²
Keller 9	(3,510 * 1,480				
	- 0,410 * 0,550)	*	0,97	=	4,82 m²
Keller 10	3,510 * 1,510	*	0,97	=	5,14 m²
Keller 15	2,260 * 3,510	*	0,97	=	7,69 m²
Keller 16	2,260 * 3,510	*	0,97	=	7,69 m²
Keller 24	2,245 * 3,510	*	0,97	=	7,64 m²
Keller 25	3,760 * 4,510	*	0,97	=	16,45 m²
Keller 26	2,885 * 4,510	*	0,97	=	12,62 m²
Keller 27	3,010 * 4,510	*	0,97	=	13,17 m²
Keller 28	3,010 * 4,510	*	0,97	=	13,17 m²
Keller 29	5,135 * 4,510	*	0,97	=	22,46 m²
Keller 30	3,760 * 3,510	*	0,97	=	12,80 m²
Kellerflur	(1,510 * 4,750				
	+ 1,265 * 8,510)	*	0,97	=	17,40 m²
Kellerflur	1,265 * 8,510	*	0,97	=	10,44 m²
Treppenhaus KG	(2,510 * 4,890				
	- 1,250 * 2,400)	*	0,97	=	11,91 m²
		*	0,97	=	9,00 m²
Nutzfläche KG Haus Nr. 23 gesamt					= 182,53 m²

Dachgeschoss

Speicher 39	(8,510 * 5,130				
	+ 9,885 * 4,510				
	- 8,510 * 2,120				
	- 9,885 * 2,120)	*	0,97	=	47,76 m²
Speicher 40	(8,510 * 5,130				
	+ 9,885 * 4,510				
	- 8,510 * 2,120				
	- 9,885 * 2,120)	*	0,97	=	47,76 m²
Nutzfläche DG Haus Nr. 23 gesamt					= 95,52 m²

Aktz: 2353

HAUS NR. 22**Kellergeschoss**

Keller 6	2,290 * 3,410	*	0,97	=	7,57 m ²
Keller 31	2,590 * 3,410	*	0,97	=	8,57 m ²

Nutzfläche KG Haus Nr. 22 gesamt	=	16,14 m ²
----------------------------------	---	----------------------

Nutzfläche gesamt	=	294,19 m²
--------------------------	---	-----------------------------

BRUTTOGRUNDRISSFLÄCHE**HAUS NR. 24**

Kellergeschoss	17,490 * 10,240	=	179,10 m ²
Erdgeschoss	17,490 * 10,240	=	179,10 m ²
Obergeschoss	17,490 * 10,240	=	179,10 m ²
Dachgeschoss	17,490 * 10,240	=	179,10 m ²

Bruttogrundrissfläche Haus Nr. 24 gesamt	=	716,40 m ²
--	---	-----------------------

HAUS NR. 23

Kellergeschoss	20,490 * 10,240	=	209,82 m ²
Erdgeschoss	20,490 * 10,240	=	209,82 m ²
Obergeschoss	20,490 * 10,240	=	209,82 m ²
Dachgeschoss	20,490 * 10,240	=	209,82 m ²

Bruttogrundrissfläche Haus Nr. 23 gesamt	=	839,28 m ²
--	---	-----------------------

HAUS NR. 22

Kellergeschoss	19,490 * 10,240	=	199,58 m ²
Erdgeschoss	19,490 * 10,240	=	199,58 m ²
Obergeschoss	19,490 * 10,240	=	199,58 m ²
Dachgeschoss	19,490 * 10,240	=	199,58 m ²

Bruttogrundrissfläche Haus Nr. 22 gesamt	=	798,32 m ²
--	---	-----------------------

Bruttogrundrissfläche gesamt	=	2354,00 m²
-------------------------------------	---	------------------------------

Aktz: 2353

Anteilige BGFBGF gesamt 1737 / 1737 = 2354,00 m²

lfd. Nr.	ME-Anteil	
1	89 / 1737	= 120,61 m ²
2	89 / 1737	= 120,61 m ²
3	93 / 1737	= 126,03 m ²
4	89 / 1737	= 120,61 m ²
5	89 / 1737	= 120,61 m ²
6	80 / 1737	= 108,42 m ²
7	80 / 1737	= 108,42 m ²
8	13,2 / 1737	= 17,89 m ²
9	17 / 1737	= 23,04 m ²
10	13 / 1737	= 17,62 m ²
11	13,6 / 1737	= 18,43 m ²
12	13,6 / 1737	= 18,43 m ²
13	17,5 / 1737	= 23,72 m ²
14	13,2 / 1737	= 17,89 m ²
15	19,7 / 1737	= 26,70 m ²
16	23 / 1737	= 31,17 m ²
	752,8 / 1737	= 1020,20 m²

Aufgestellt: Speicher im Juni 2022



Aktz: 2353

8.3. Mietauskunft

F+B = Mietauskunft mit zeitlicher Entwicklung

54298 Welschbillig, Von-Eltz-Str. 23



geoport

Ortsangaben

Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Trier-Saarburg, Landkreis
Gemeinde	Welschbillig
Gemeindeschlüssel	07235501

Eingabeparameter

Wohnungsgröße	mittel (80 m²)
Baujahr	1965
Ausstattung	mittlere Ausstattung



Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende

Nachhaltig erzielbare Miete

	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 01.07.2019 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,38	4,61	4,84
Nachhaltig erzielbare Miete (€/qm) zum Stichtag 31.12.2020 (Miete Schätzwert, normiert auf einheitlichen Stichtag)	4,69	4,94	5,19
Abweichungen in %	steigend gleich fallend	steigend gleich fallend	steigend gleich fallend

Methodik

Da die Mietpreisübersichten der Städte und Gemeinden zu unterschiedlichen Zeitpunkten erscheinen, werden die Daten für den F+B-Mietpreisindex auf einen einheitlichen Zeitpunkt fortgeschrieben. Dadurch ist es möglich, die Angaben örtlicher Mietpiegel miteinander zu vergleichen. Diese zeitlich standardisierten Mieten werden danach zu einer örtlichen Durchschnittsmiete zusammengefasst, wobei – um die Wohnungsmarkunterschiede in den Städten und Gemeinden auszugleichen – eine durchschnittliche Mietwohnungsmarkstruktur zur Gewichtung der Einzelwerte herangezogen wird.

In einem weiteren Auswertungsschritt werden die einzelnen standardisierten Mieten auf die sich für alle Mietpreisgebiete ergebende Durchschnittsmiete bezogen und als Mietnindex für die einzelnen Bauwerksklassen und den örtlichen Gesamtdurchschnitt dargestellt. Auf der Grundlage der standardisierten, real erhöhten und auf einen einheitlichen Stichtag normierten Mietpreisdaten wurde ein Modell zur Ermittlung des örtlichen Mietniveaus entwickelt, welches auf alle Städte und Gemeinden ohne Mietpreisindex angewandt wird.

Datenquelle

GES-D Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg Stand: 31. Dezember 2020

Aktz: 2353

8.4. Übersichtskarten

Stadt-/Straßenkarte Falk

54298 Welschbüllig, Von-Eltz-Str. 23



05.10.2022 | 01704715 | © Falk Verlag D-78760 Gahr (dem; OSM & Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0

1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 39 Bruttokopien.)
 Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Galaxien im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
 HALDORPSONT GmbH & Co. KG Stand: 2022

9. Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

9.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, digital, 2022, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
KLEIBER	Marktwertmittlung nach ImmoWertV Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken 8., neu bearbeitete Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln
VERSCHIEDENE AUTOREN	Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR '06), WertV '98 – WaldR '00 – II, Berechnungsverordnung (IL BV) - Anlehnung; Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen in unterschiedlichen Literaturquellen
GERARDY, MÖCKEL, TROFF, BISCHOFF	Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung); Olzog Verlag, 2019 (laufende Aktualisierungen)
KRÖLL, HAUSMANN, ROLF	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag (eine Marke von Walters Kluwer), Köln
TILLMANN, SEITZ	Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 31.10.2019, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln
TILLMANN, KLEIBER, SEITZ	Tabelenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken Zweite Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag, Köln
SOMMER, KRÖLL/PIELER	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis Loseblattwerk mit Aktualisierungen, zuletzt 02/2020
SIMON, JÜRGEN; SIMON, THORE; TOBIAS GILICH	Wertermittlung von Grundstücken Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung, 2012

9.2. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 6.5.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850). Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30. November 2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Fassung ab 01.01.2022)
ImmoWertV 2010	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Fassung bis 31.12.2021)
- BRW-RL	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)
- SW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) 5. September 2012
- EW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) 12. November 2015
- VW-RL	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichs- und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) 11. April 2014
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 1.1.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19. 07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFlV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004

Aktz: 2353

10. Fotos



Rückansicht Haus Nr. 22



Aktz: 2353

Detail Balkon



Seitenansicht



Aktz: 2353

Rückansicht Haus Nr. 23



Detail Fenster



Detail Fenster mit Rollläden

Aktz: 2353



Detail Bodenbelag Balkon



Innenansicht Zimmer (durch Fenster fotografiert)

Aktz: 2353



Innenansicht Küche (durch Fenster fotografiert)



Detail Kelleraußentreppe

Aktz: 2353



Vorderansicht



Innenansicht Treppenhaus

Aktz: 2353



Detail Treppe zum OG



Innenansicht Kellerflur

Aktz: 2353



Innenansicht Kellerflur



Innenansicht Keller

Aktz: 2353



Innenansicht Keller



Innenansicht Kellerflur

Aktz: 2353



Innenansicht Keller mit Hausanschluss



Detail Grünfläche

Aktz: 2353



Detail geschotterte Parkplatzfläche



Detail Grünfläche (Gartenland/Erholungsfläche)