

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!**

Am Stadtgarten 1a
55469 Simmern

Amtsgericht Bad Kreuznach
- Versteigerungsgericht -
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Telefon: 06761-905020
Telefax: 06761-905025
eMail: info@liesenfeld-vermessung.de

Datum: 24.03.2025
Az.: 25603

Az. des Gerichts: **35 K 109/24**

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Beltheim, Blatt 1145, eingetragen

- **70/100 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück in 56290 Beltheim, Obergasse 23,
- **verbunden** mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung und an den Räumen im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet
- sowie dem **Sondernutzungsrecht** bezüglich einer großen Teilfläche des Grundstücks



Der Wert wird unter dem Gedanken der Bildung von Realeigentum zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2025

mit rd.

132.000 €

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Vorbemerkungen zu diesem besonderen Bewertungsobjekt	5
1.3	Allgemeine Anforderung an den Auftrag	5
1.4	Angaben zur Auftragsabwicklung.....	5
2	Allgemeine Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Marktsegmente.....	8
2.1.3	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.4.1	Grundbuchlich gesicherte Eintragungen	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation zu SE-Nr. 1	10
3	Beschreibung der zum SE-Nr. 1 gehörenden Gebäude	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Zu <u>Sondereigentum SE-Nr. 1</u> : Wohnhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.3	Zu <u>Sondereigentum SE-Nr. 1</u> : Maschinenlager, Holzlager und Unterstellplatz	14
3.4	Flächen der Sondernutzungsrechte zu SE-Nr. 1	14
3.5	Aufteilung der Kosten und Angabe der Kostenträger	15
4	Zwischenergebnisse	16
4.1	Grundstücksübertragungen und bauliche Vorgänge in zeitlicher Anordnung.....	16
4.2	Zuordnung einzelner Gebäude/Bauteile	16
4.3	Besondere Nutzungen, für die Einvernehmlichkeit unterstellt werden kann.....	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Vorbemerkungen	18
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18

5.3	Bodenwertermittlung	18
5.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	19
5.4	Sachwertermittlung.....	19
5.4.1	Sachwertberechnung	19
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	20
5.4.3	Erläuterung zu den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“	24
5.5	Verkehrswert	26
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	27
6.3	Verwendete fachspezifische Software	28
7	Verzeichnis der Anlagen.....	29

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Objektadresse: Obergasse 23
56290 Beltheim

Katasterangaben: Gemarkung Beltheim, Flur 17, **Flurstück 25/8**, Fläche 2822 m²

Grundbuchangaben: Wohnungsgrundbuch von Beltheim, Blatt 1145, lfd. Nr. 1

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

1.2 Vorbemerkungen zu diesem besonderen Bewertungsobjekt

Nach gutachterlicher Einschätzung handelt es sich vorliegend um einen **untypischen**, einen völlig **ungewöhnlichen Fall** von Bildung von Wohnungseigentum. Offensichtlich ging es den Beteiligten auch darum, die Vorschriften der bauplanungsrechtlichen Teilungsgenehmigung (BauGB) und der bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung (LBO), die bei einer Realteilung (Vermessung) eingehalten werden müssen, zu umgehen. Unter Mitwirkung von Notar und Bauamt ist letztendlich ein Eigentumskonstrukt entstanden, wie es in der praktischen Alltagsausgestaltung nur unter engen Verwandten (Mutter-Sohn, Mutter-Tochter) praktikabel war.

Sollte es zur Aufhebung der Gemeinschaft kommen, muss die Gemeinschaft grundsätzlich im Ganzen aufgehoben werden (§ 180 ZVG). In diesem Fall empfiehlt es sich, beide Wohnungsgrundbücher aufzuheben und durch Realeigentum (neu parzellierte und mit Grenzsteinen abgemarkte Grenzen) zu ersetzen.

Ich bitte daher um Kenntnisnahme und Beachtung, dass es sich bei diesen als zur Bewertungsgrundlage notwendigen bau- und vertragsrechtlichen Einschätzungen um **Rechtsfragen** handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

1.3 Allgemeine Anforderung an den Auftrag

Durch die Hinzuziehung von Sachverständigen durch das Vollstreckungsgericht soll

- **einerseits** einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegengewirkt,
- **andererseits** den Biet-Interessenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung anhand gegeben werden.

Der Gutachter unterliegt daher der Verpflichtung, bau- und/oder vertragsrechtswidrige Tatbestände im Gutachten ausdrücklich als solche zu benennen. Im vorliegenden Fall ist nachfolgenden Hinweis besondere Beachtung zu schenken.

1.4 Angaben zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss (35 K 109/24) des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 06.02.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der **Verkehrswert** des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.

Wertermittlungstichtag

Da der Versteigerungstermin zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht bekannt ist, wird die Verkehrswertermittlung als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung durch das Versteigerungsgericht nach § 74a Abs. 5 ZVG bezogen auf die allgemeinen Wertverhältnisse und den maßgeblichen Grundstücks- und Gebäudezustand zum Tag der Ortsbesichtigung durchgeführt: 05.03.2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht. Er entspricht im Regelfalle dem Wertermittlungstichtag.

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 05.03.2025 wurden die Parteien durch Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.:

Die Gebäude konnten in dem notwendigen Umfange außen und innen besichtigt werden.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Beschluss

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Flurstücks- und Eigentümersnachweis

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Teilungsvertrag und Aufteilungsplan
- Bodenrichtwertauskunft

Vom Sachverständigen wurden folgende Berechnungen durchgeführt:

- Berechnung der Brutto-Grundfläche
- Berechnung eines gemittelten Bodenwerts

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

2 Allgemeine Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Rhein-Hunsrück-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Beltheim (ca. 1000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Koblenz, Trier, Mainz

Bundesstraßen:
B 327 (Hunsrückhöhenstraße)

Autobahnzufahrt:
A 61 (Emmelshausen)

Bahnhof:
Emmelshausen

Flughafen:
Frankfurt/Hahn

Übersichtskarte

2.1.2 Marktsegmente

Unter dem Hintergrund der auseinanderdriftenden Preisentwicklung zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen im Bereich von Wohnungseigentum und bei bebauten Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mussten die bisherigen Auswertemethoden geändert werden. Es wurden Marktsegmente eingeführt.

Mit der Einführung der Marktsegmente wurde im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 daher ein grundlegender Wechsel in der Auswertungsmethode eingeleitet. Durch diese Vorgehensweise können räumlich bedingte Unterschiede in den Marktgegebenheiten besser erkannt werden, die Konsistenz der Auswertungen ist deutlich verbessert und gleichzeitig wird die Möglichkeit eröffnet, die Zahl der durch die örtlichen Gutachterausschüsse vorzunehmenden Nachbewertungen zu reduzieren.

Nach umfangreichen Untersuchungen im Vorfeld zum Landesgrundstücksmarktbericht 2021 wurde die optimale Anzahl für Rheinland-Pfalz auf 6 Marktsegmente festgelegt. Die Gemeinde Beltheim wurde dem Marktsegment 1 zugeordnet.

2.1.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Beltheim (Hauptgemeinde)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	langgestrecktes Grundstück bis hin zum Ortsrandweg
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße L 215; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Verdachtsflächen sind keine bekannt.

2.4 Privatrechtliche Situation

2.4.1 Grundbuchlich gesicherte Eintragungen

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.11.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Beltheim, Blatt 1145, keine wertbeeinflussende Eintragung.
Sonstige grundbuchlich Eintragungen:	Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentums 30/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück in Beltheim Flur 17 Nr. 25/8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 2. Februar 1984 eingetragen am 16. März 1984. Hinweis: Die Vorkaufsrechte wurden gegenseitig eingetragen! Ein eingetragenes Vorkaufsrecht verhindert die Teilungsversteigerung nicht.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist

demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Vertragsgestaltung und der Bauakten durchgeführt. Des Weiteren wurde die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen stichprobenhaft überprüft.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

tlw. baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tlw. Hinterland
tlw. "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation zu SE-Nr. 1

- die Wohnung (Wohnhaus mit vier Geschossen) zu Sondereigentum **SE Nr. 1** steht derzeit leer.
- das Maschinenlager, Holzlager zu Sondereigentum **SE Nr. 1** wird von Miteigentümern der Eigentümergemeinschaft in geringem Umfang genutzt als Lagerplatz
- die Teilfläche des Grundstücks, die mit ca. 92% der Gesamtfläche mit einem Sondernutzungsrecht zu **SE Nr. 1** belegt ist, wird von Miteigentümern der Eigentümergemeinschaft in geringem Umfang genutzt als Lagerfläche und Gartenfläche

3 Beschreibung der zum SE-Nr. 1 gehörenden Gebäude

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

3.2 Zu Sondereigentum SE-Nr. 1: Wohnhaus



3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart zu Sondereigentum Nr. 1: Wohnhaus; freistehend

Bestehend aus Erdgeschoss
Dachgeschoss

	Obergeschoss Kellergeschoss
Baujahr:	1961 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Erneuerung nach 2000, WC im EG und Bad im OG
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zu dem Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	überwiegend glatt verputzt und gestrichen; Giebelseite (N-Seite) vorgehängte Fassade, Eternitplatten; Sockel tlw. verputzt und tlw. Klinkerplatten

3.2.2 Nutzungseinheiten

<u>Kellergeschoss:</u> Waschküche, Hobbyraum, Kellerraum, Flur, Abstellraum und Eingang	<u>Zuordnung</u> Sondereigentum
<u>Erdgeschoss:</u> Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, WC, Flur und Garderobe	Sondereigentum
<u>Obergeschoss:</u> Schlafzimmer, Gästezimmer, Bügelzimmer, Bad, Flur und Balkon	Sondereigentum
<u>Dachgeschoss:</u> 2 Schlafzimmer, Dusche, Flur, Abstellraum	Sondereigentum
<u>Spitzboden:</u> Lagerraum (Zugang über Anstellleiter)	Gemeinschaftseigentum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton
Keller:	Hohlblockstein, Schieferbetonstein; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Bims-Hohlblockstein
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, Schwemmsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Trägerdecke aus Bims
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Kunststein; Handlauf mit Kunststoffüberzug Holztreppe zum DG

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Schiefer;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Hinweis: Vom Sondereigentum Nr. 1 verläuft der Wasseranschluss zum Sondereigentum Nr. 2. Der entsprechende Wasserzähler befindet sich im Sondereigentum Nr. 1

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung;

Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter

Hinweis: Vom Sondereigentum Nr. 1 verläuft der Elektro- und Telefonanschluss zum Sondereigentum Nr. 2. Der entsprechende Stromzähler befindet sich im Sondereigentum Nr. 1

Heizung:

elektr. Nachtspeicherheizung

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

3.2.5 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:

keine

besondere Einrichtungen:

Kachelofen

besondere Bauteile:

Balkon, Kelleraußentreppe, Lichtschächte

Baumängel/Bauschäden:

üblicher Reparatur- und Instandhaltungsstau

wirtschaftliche Wertminderungen:

als komplettes Wohnhaus untypisches Wohnungseigentum im Sinne des WEG

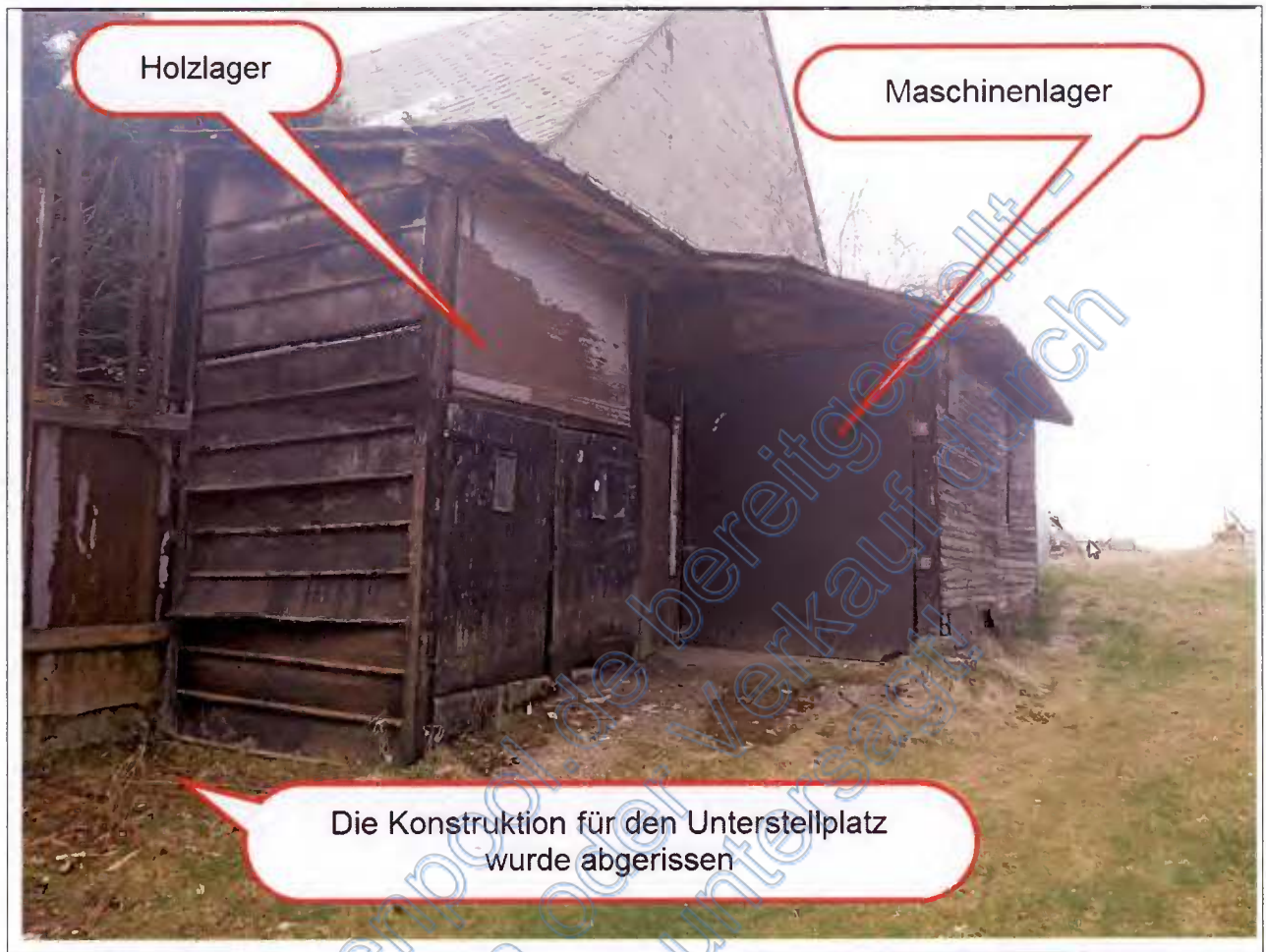
sonstige Besonderheiten:

Wasser- und Stromanschluss für Sondereigentum Nr. 2 befinden sich im Sondereigentum Nr. 1

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; Es besteht alterstypischer Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf

3.3 Zu Sondereigentum SE-Nr. 1: Maschinenlager, Holzlager und Unterstellplatz



Baujahr: 1965;
 Bauart: Holzkonstruktion;
 Außenansicht: Brettschalung;
 Dachform: Pultdach;
 Dach aus: Holz mit Trapezblech;
 Tor: Holztor;
 Boden: Tlw. Beton;
 Fenster: keine vorhanden;
 Ausstattungsmerkmale: keine;

Besonderheiten: Die Konstruktion für den Unterstellplatz wurde mittlerweile abgerissen!

3.4 Flächen der Sondernutzungsrechte zu SE-Nr. 1

Sondernutzungsrechte:	bezüglich einer großen Teilfläche des Grundstücks gemäß Skizze (Anlage 3 - rot schraffiert)
Wesentliche Abweichungen hinsichtlich der Nutzung:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): ME = 70/100, der tatsächliche Anteil beträgt rd. RE = 92/100

3.5 Aufteilung der Kosten und Angabe der Kostenträger

Beim Gemeinschaftseigentum anfallende Kosten	Die Kosten tragen die Sondereigentümer gemeinsam im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile
Beim Sondereigentum anfallende Kosten	Die Kosten trägt der jeweilige Sondereigentümer
Kosten bei innenliegenden Gebäudeteilen im Gemeinschaftseigentum	Die Kosten trägt der jeweilige Sondereigentümer
Kosten, die auf Flächen mit Sondernutzungsrecht anfallen	Die Kosten haben die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zu tragen
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Es wurde keine Instandhaltungsrücklage beschlossen
Verwalter:	Es ist kein Verwalter bestellt

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

4 Zwischenergebnisse

4.1 Grundstücksübertragungen und bauliche Vorgänge in zeitlicher Anordnung

- Das ursprünglich in einem Flurbereinigungsverfahren gebildete Flurstück 25 wurde in den 50er Jahren aufgeteilt in 25/1 und 25/2 und an die Kinder übertragen. Nach einer weiteren Vermessung ist letztendlich das Flurstück 25/8 entstanden.
- 1961 wurde zur Straße hin das größere Wohnhaus errichtet, der 3m-Grenzabstand wurde dabei nicht eingehalten.
- 1965 wurde rückwärtig eine Garage mit Schweinestall errichtet incl. einer Durchfahrt.
- 1983 erfolgte eine Aufstockung dieses rückwärtigen Wirtschaftsgebäudes mit einer Wohnung.
- 1984 erfolgte die Aufteilung des vorbezeichneten Grundbesitzes gemäß § 8 Wohnungseigentumsgesetz „in der Weise in Miteigentumsanteile, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden ist“. Es entstanden die Wohnungseigentume Nr. 1 und Nr. 2. Bei Unterzeichnung der notariellen Vertragsurkunde hat der mit Unterschrift und Siegel der zuständigen Baubehörde versehene Teilungsplan sowie die Bescheinigung der Baubehörde über die Abgeschlossenheit vorgelegen.
- 1984 erfolgte in gleicher Urkunde die Übertragung von Wohnungseigentum Nr. 2 von Mutter an Sohn. Damit konnten die Vorschriften der bauplanungsrechtlichen Teilungsgenehmigung (BauGB) und der bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung (LBO) umgangen werden.
- 1994 erfolgte die Übertragung von Wohnungseigentum Nr. 2 von Bruder an Schwester.
- 1994 wurde nach der Übertragung an die Schwester bei Wohnungseigentum Nr. 2 ein Bauantrag für einen Anbau gestellt und genehmigt. Der Anbau wurde anschließend errichtet und 1995 katasteramtlich eingemessen.

4.2 Zuordnung einzelner Gebäude/Bauteile

- Tragende Mauern und nicht tragende Trennwände wie auch die jeweiligen Außenhüllen gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum
- Die Dachkonstruktionen und speziell das Spitzdach gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum
- Nicht tragende Mauern innerhalb der Einheiten gehören zum jeweiligen Sondereigentum
- Die Wasserleitungen von den Hauptsträngen an bzw. vom Zähler an gehören zum jeweiligen Sondereigentum, die Wasserzähler befinden sich in SE 1

- Die Stromleitungen von den Abzweigungen ab dem Stromzähler gehören zum jeweiligen Sondereigentum, die Stromzähler befinden sich in SE 1
- Die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung gehören zum jeweiligen Sondereigentum
- Die jeweiligen Heizkörper sowie die Zu- und Ableitungen vom gemeinsamen Strang gehören zum jeweiligen Sondereigentum
- Der Flüssiggastank sowie die Zuleitung zur Gastherme (in der Garage) gehören zum Sondereigentum Nr. 2

4.3 Besondere Nutzungen, für die Einvernehmlichkeit unterstellt werden kann

- Bei der Errichtung des Wohnhauses wurde der 3m-Grenzabstand nicht eingehalten
- Der Wohnungsanbau erfolgte unter Zustimmung der Beteiligten und mit Genehmigung des Bauamtes, allerdings tlw. in der Sondernutzungsfläche zu SE 1.
- Der Schuppen neben dem Wohnhaus (SE Nr. 1) wurde unter Zustimmung der Beteiligten erstellt
- Die Terrasse ist in die Sondernutzungsfläche zu SE 1 überbaut.
- Der Holzlagerplatz befindet sich in der Sondernutzungsfläche zu SE 1

Es ging seinerzeit wohl in erster Linie darum, die Vorschriften der bauplanungsrechtlichen Teilungsgenehmigung (BauGB) und der bauordnungsrechtlichen Teilungsgenehmigung (LBO) zu umgehen. Unter „gütiger“ Mitwirkung von Notar und Bauamt ist letztendlich ein Eigentumskonstrukt entstanden, was in der praktischen Alltagsausgestaltung schwierig ist. Unter engen Verwandten (Mutter-Sohn, Mutter-Tochter) schon, aber unter „Fremden“ kann so etwas nicht geräuschlos funktionieren. Nicht von ungefähr ist im Grundbuch ein gegenseitiges Vorkaufsrecht für den Eigentümer des anderen Wohnungseigentums eingetragen worden.

Wenn es dann zur Erbaufteilung kommt, und die Teilung eines mehreren Miteigentümern gehörenden Grundstücks in Natur nicht möglich ist, erfolgt zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft die Zwangsversteigerung (Teilungsversteigerung). Die Gemeinschaft muss grundsätzlich im Ganzen aufgehoben werden (§ 180 ZVG). Im vorliegenden Fall empfiehlt es sich, beide Wohnungsgrundbücher aufzuheben und durch Realeigentum (parzelliert und abgemarkt) zu ersetzen.

Ich bitte daher nochmals um Kenntnisnahme und Beachtung, dass es sich bei diesen als zur Bewertungsgrundlage notwendigen bau- und vertragsrechtlichen Einschätzungen um **Rechtsfragen** handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Vorbemerkungen

Wohnungseigentum, wie es sich im **Regelfall** darstellt, besteht aus **Gemeinschaftseigentum** an Außenhülle, Treppenhaus, Vorgarten usw. – aus **Sondereigentum** an einer Wohnung – und ggf. aus einem **Sondernutzungsrecht** an einem Gartenteil.

§ 194 Baugesetzbuch: Verkehrswert

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Unter gewöhnlichem Geschäftsverkehr ist ein Marktgeschehen zu verstehen, bei dem der Preis eines Wirtschaftsgutes auf der Grundlage von „**Angebot und Nachfrage**“ der Marktteilnehmer bestimmt wird. Bei dieser speziellen Immobilie (Sondereigentum auf der Fläche verteilt) haben wir es mit untypischem Wohnungseigentum zu tun, im Prinzip mit einer „nicht marktgängigen“ Immobilie. Der Verkehrswert nach § 194 BauGB erfährt daher notwendigerweise eine Modifikation, weil die Wertermittlung infolge der Maßgaben des Vollstreckungsgerichtes auf die Notwendigkeiten des Zwangsversteigerungsverfahrens zugeschnitten werden muss.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Der vorliegende Fall ist so außergewöhnlich und einmalig, dass geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentümern nicht vorhanden sind und auch in Anbetracht dieses absoluten Ausnahmefalls nicht vorliegen können: Hilfsweise erfolgt die Wertermittlung im **Sachwertverfahren** für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.

Für die eigentliche Wertermittlung hat das zur Folge, dass der vorläufige Sachwert um einen Kostenansatz bzgl. des vorliegenden Reparatur- und Unterhaltungsstaus, sowie um einen Kostenansatz für die Umwandlung in Realeigentum mit kompletter Umgestaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.3 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Basis der zum 01.01.2024 mit 45 €/m² für Dorfgebiet, und 0,90 €/m² für Grünland veröffentlichten Bodenrichtwerte.

Die Aufwertung von Hinterland innerhalb der 80-m-Zone erfolgt aus Erfahrungswerten. Bei dem Grünland handelt es sich um eine durch ihre Siedlungsnähe geprägte besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft. Eine Nutzung als Garten, Wiese, Streuobstwiese ist denkbar! Bei dem vorliegenden Bodenwertniveau von Grünland in Höhe von 0,90 €/m² wurden im aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht Vergleichsfaktoren in der Größenordnung bis zum 3-4 -fachen ermittelt. Es werden 3,00 €/m² angesetzt. Aus den drei Zonenwerten errechnet sich für den weiteren Rechengang der gewogene Mittelwert von **18,26 €/m² als reine Rechengröße**.

Ermittlung des Bodenwerts	
Durchschnittswert (€/m ²) als reine Rechengröße	18,26 €/m ²
Zu-/Abschläge	+ 0,00 €/m ²
Durchschnittlicher relativer Bodenwert (€/m²) als Rechengröße	= 18,26 €/m²
Gesamtfläche (m ²)	× 2.822,00 m ²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 51.529,72 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	= 51.529,72 € rd. 51.500,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.03.2025 insgesamt **51.500,00 €**.

5.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 70/100) in Ergänzung durch die durch das Sondernutzungsrecht zugewiesenen Fläche wird mit 92/100 in Ansatz gebracht.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	51.500,00 €	
(ME) Miteigentumsanteil einschl. Anteil für Sondernutzungsrecht	× 92/100	
anteiliger Bodenwert	= 47.380,00 € rd. 47.400,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** wird zum Wertermittlungstichtag 05.03.2025 mit **47.400,00 €** angesetzt.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnung und Räume SE-Nr. 1	Maschinenlager, Holz- lager u.a. SE-Nr. 1
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	781,00 €/m ² BGF	
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	×	278,48 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau- teile	+	10.000,00 €	

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	227.492,88 €	
Baupreisindex (BPI) 01.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	420.179,35 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	420.179,35 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	
• prozentual		77,50 %	
• Faktor	x	0,225	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	94.540,35 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €	
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	95.540,35 €	3.000,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		98.540,35 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	102.540,35 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.400,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	149.940,35 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,14
Weitere marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	170.932,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	39.416,14 €
Sachwert des Wohnungseigentums	=	131.515,86 €
	rd.	132.000,00 €

5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Kostenkennwerte beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist (bezogen auf die jeweilige Gebäudeart) die Summe der Grundflächen aller marktüblich wirtschaftlich nutzbaren Grundrissebenen eines Bauwerks. Bei der Anwendung der NHK sind nur die "überdeckten und allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche" sowie die "überdeckten und nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche" zu berücksichtigen.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Wohnhaus, Obergasse 23, 56290 Beltheim

Die Berechnung erfolgt aus ☒ **Fertigmaßen** auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Rohbaumaßen ☒ **Daten der amtlichen Gebäudeeinemessung**
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfid Nr	Geschoss / Grundrissebene		Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)	
		(+/-)					Bereich a oder b	Bereich a
1	DG	+	1,00	8,790	7,920	a oder b	69,62	
2	OG	+	1,00	8,790	7,920	a oder b	69,62	
3	EG	+	1,00	8,790	7,920	a oder b	69,62	
4	KG	+	1,00	8,790	7,920	a oder b	69,62	
Summe							278,48	
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							278,48 m²	

Herstellungskosten

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 Wertermittlungstichtag 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 mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnung und Räume SE-Nr. 1

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,5 %	50,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnung und Räume SE-Nr. 1

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	49,5	358,88
3	835,00	50,5	421,68
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			780,56
gewogener Standard = 2,5			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

780,56 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Objektgröße

× 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 780,56 €/m² BGF

rd. 781,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnung und Räume SE-Nr. 1

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile zu SE-Nr. 1 (Einzelaufstellung)	
Balkon	5.000,00 €
Lichtschächte	1.000,00 €
Kelleraußentreppe	4.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gebäude: Wohnung und Räume SE-Nr. 1

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Einrichtungen zu SE-Nr. 1 (Einzelaufstellung)	
Kachelofen	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Der Regionalfaktor gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV bleibt aufgrund des Beschlusses der Gutachterausschüsse in RLP vorerst bei 1,00.

Baunebenkosten

Unter Baunebenkosten versteht man insbesondere die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung. Zwecks weiterer Modellvereinfachung wurden in die Kostangaben der NHK 2010 die vom BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern) angegebenen Mittelwerte für die jeweilige Gebäudeart bereits eingearbeitet.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen zum Sondereigentum Nr. 1 wurden pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung			4.000,00 €
Summe			4.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in

Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen. Diese Vorgaben kamen im **Landesgrundstücksmarktbericht 2023** bei der Ableitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren) zur Anwendung. Ggf. erfolgt eine Anpassung unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Im vorliegenden Fall wurden keine wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so dass die Restnutzungsdauer nicht verlängert wird.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnung und Räume SE-Nr. 1

Das (gemäß Bauakte) ca. 1961 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1961 = 64$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 64 \text{ Jahre} =$) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1963.

Alterswertminderung

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Sachwertfaktor

Zur Systematik der ImmoWertV 2021 gehört für alle Wertermittlungsverfahren ein **spezieller** Marktanpassungsfaktor. Im Sachwertverfahren heißt dieser **Sachwertfaktor**. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen aus im wesentlichen schadensfreien Objekten **ohne** Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale aus einer größeren Anzahl von Vergleichskauffällen abgeleitet, getrennt nach der jeweiligen Grundstücksart. Da Sachwertfaktoren ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abgeleitet wurden, ist im Umkehrschluss in jedem Einzelfall eine objektspezifische Anpassung möglich und ggf. auch erforderlich. Im Endergebnis sollte der ermittelte Sachwertfaktor nicht erheblich von dem Modellergebnis abweichen. Im vorliegenden Fall erfolgt die Sachwertanpassung in Anlehnung an die im **LGMB 2023** veröffentlichten Anwendungsfunktion für ein Bewertungsobjekt "Ein- Zweifamilienhausgrundstück, freistehende Bauweise" unter Berücksichtigung des jeweiligen Marktsegments (Bodenwertniveaus).

Ermittlung des Sachwertfaktors

Aus Anwendungsfunktion (Tabelle 4.2-8)	=	1,24
Einflussgröße „Region - Marktsegment“	-	0,10
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,14

5.4.3 Erläuterung zu den „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf: Heizung überaltert, Putz verwittert, Badeeinrichtung überaltert

In vielen Fällen reicht eine prozentuale Einordnung der Wertminderung des standardbezogenen alterswertgeminderten Gebäudesachwertes anhand der ermittelten Bauschäden und des daraus abgeleiteten Renovierungsbedarf aus:

Unterhaltungsstau	Renovierungsbedarf	In Prozent	Ansatz	Unterhaltungszustand
geringer	geringer	1 - 5%		gut
geringer bis mittlerer	geringer bis mittlerer	5 - 15%	-15%	befriedigend
mittlerer bis größerer	mittlerer bis größerer	15 - 25%		ausreichend

Im vorliegenden Falle wurde ein prozentualer Abschlag von 15 % in Ansatz gebracht.

Im vorliegenden Fall sind Besonderheiten bei der Erschließung als eine Art "merkantiler" Minderwert zu berücksichtigen, weil im Marktgeschehen ein für jedermann erkennbares Misstrauen entsteht. Der merkantile Minderwert ist, weil er sich auf eine Vertrauensminderung des Marktes bezieht, durch einen Sachverständigen zu ermitteln. Er wird als Prozentsatz für die Umgestaltung in Realeigentum, insbesondere für Vermessung, notarielle Beurkundung, Umgestaltung der Ver- und Entsorgungsanlagen sachverständig geschätzt.

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Kostenansatz für Beseitigung des Reparatur- und Unterhaltungsstaus • prozentuale Schätzung: -15,00 % von 98.540,35 €	-14.781,05 €
Kostenansatz für die Umgestaltung in Realeigentum, insbesondere für Vermessung, notarielle Beurkundung, Umgestaltung der Ver- und Entsorgungsanlagen • prozentuale Schätzung: -25,00 % von 98.540,35 €	-24.635,09 €
Summe	-39.416,14 €

5.5 Verkehrswert

Im vorliegenden speziellen Fall handelt es sich um ein nicht marktgängiges Objekt. Für die Bewertung muss daher ein Markt fiktiv unterstellt werden.

Der sich an der Sache orientierende Wert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **132.000,00 €** ermittelt.

Der **Quasi-Verkehrswert** für den im Wohnungsgrundbuch von Beltheim, Blatt 1145, eingetragenen

- **70/100 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück in 56290 Beltheim, Obergasse 23, verbunden
- mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung und an den Räumen im Aufteilungsplan mit **Nr. 1** bezeichnet
- sowie dem **Sondernutzungsrecht** bezüglich einer großen Teilfläche des Grundstücks von in etwa 92/100 Miteigentumsanteil

wird unter dem Gedanken der Bildung von Realeigentum zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2025 mit rd.

132.000 €

in Worten: einhundertzweiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Simmern, den 24. März 2025



(Liesenfeld, ÖbuvSV)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt: Verfahrensgutachten in der Zwangsversteigerung

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Dezember 2023

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 7. Dez 2022

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Nov 2023.

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 01. Jan 1900, i.d.F. vom 28. Dez. 2022

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Juli 2021, in Kraft getreten am 01. Januar 2022

ImmoWertA:

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung, vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am 20. September 2023

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. Nov 2003, in Kraft getreten am 01.01.2004.

GEG:

Gebäudeenergiegesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Okt 2023, in Kraft getreten am 01.01.2024.

DIN 283:

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

Wohnungseigentum

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in der Fassung und Bekanntmachung vom 12. Januar 2021

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019
- [2] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz LGMB 2023
- [3] © GeoBasis-DE/L VermGeoRP KB ***/ 2025 in der Wertermittlung, 2. Auflage, Reguvis – Bundesanzeigerverlag
- [4] Fischer * Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis – Bundesanzeigerverlag
- [5] Drießen, Sebastian: Die Bedeutung der Modellkonformität nach ImmoWertV/ImmoWertA, Immobilien

und Bewerten 4/2023

- [6] Wameling, Ruzyzka-Schwob: Einfluss der Energieeffizienz auf den Verkehrswert von Immobilien; Na-VKV 2 und 3 / 2010 ff.
- [7] Battis / Krautzberger / Löhr; Baugesetzbuch: BauGB; Buch. Hardcover (Leinen); 15. Auflage. 2022
- [8] Kröll-Hausmann-Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner-Verlag, Köln
- [9] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 7. Auflage, Reguvis – Bundesanzeigerverlag
- [10] Fuhrländer/Füllbeck, Wohnungseigentum, das neue Recht für Eigentümer, Beiräte und Verwalter, Beck-rechtsberater im dtv

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2025) erstellt.

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

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Teilungsvertrag
- Anlage 2: Auszug aus dem Aufteilungsplan zu SE Nr. 1
- Anlage 3: Skizze zu den Sondernutzungsrechten
- Anlage 4: Fotodokumentation

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

Auszug aus dem Teilungsvertrag

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum

Obergasse 23
56290 Beltheim

Seite 1 / 2

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

Auszug aus dem Teilungsvertrag

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum

Obergasse 23
56290 Beltheim

Seite 2 / 2

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

Text 2	SE Nr. 2 30/100 Miteigentum....
--------	---------------------------------

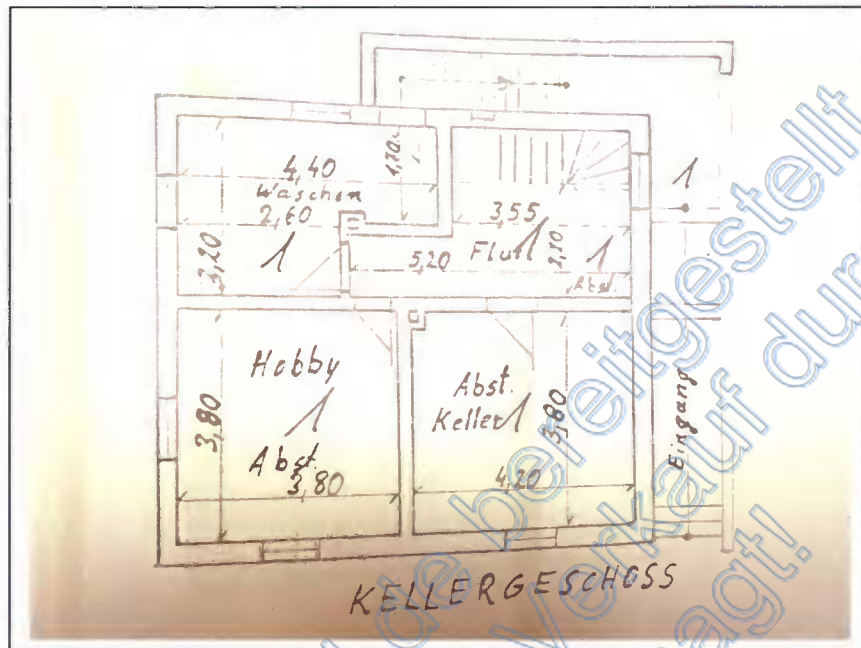
Auszug aus dem Aufteilungsplan zu SE Nr. 1

Objekt: GU-25603

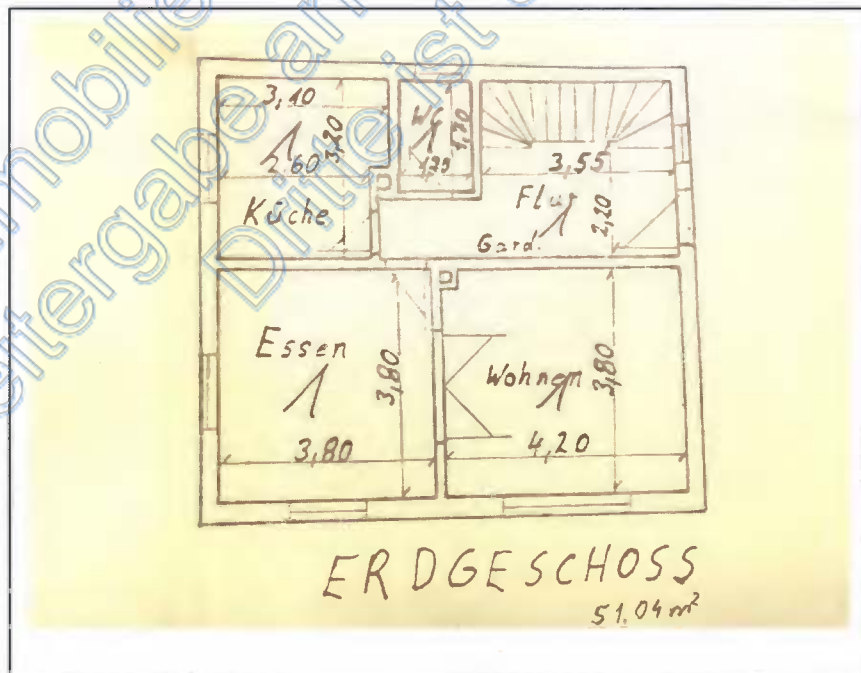
Wohnungseigentum SE 1

Obergasse 23
56290 Beltheim

Seite 1 / 3



Zeichnung 1 SE Nr. 1 Wohnhaus: Kellergeschoss



Zeichnung 2 SE Nr. 1 Wohnhaus: Erdgeschoss

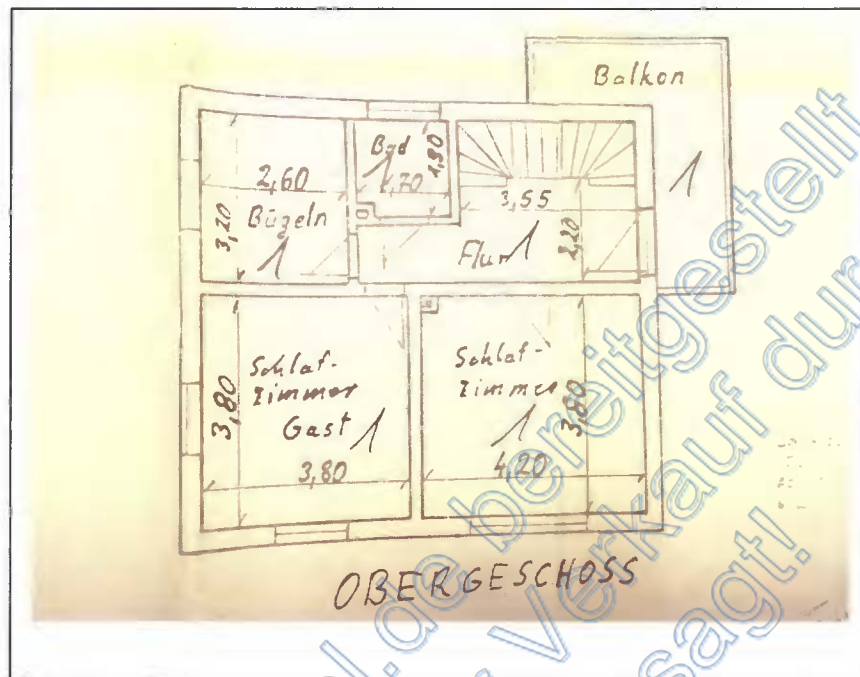
Auszug aus dem Aufteilungsplan zu SE Nr. 1

Objekt: GU-25603

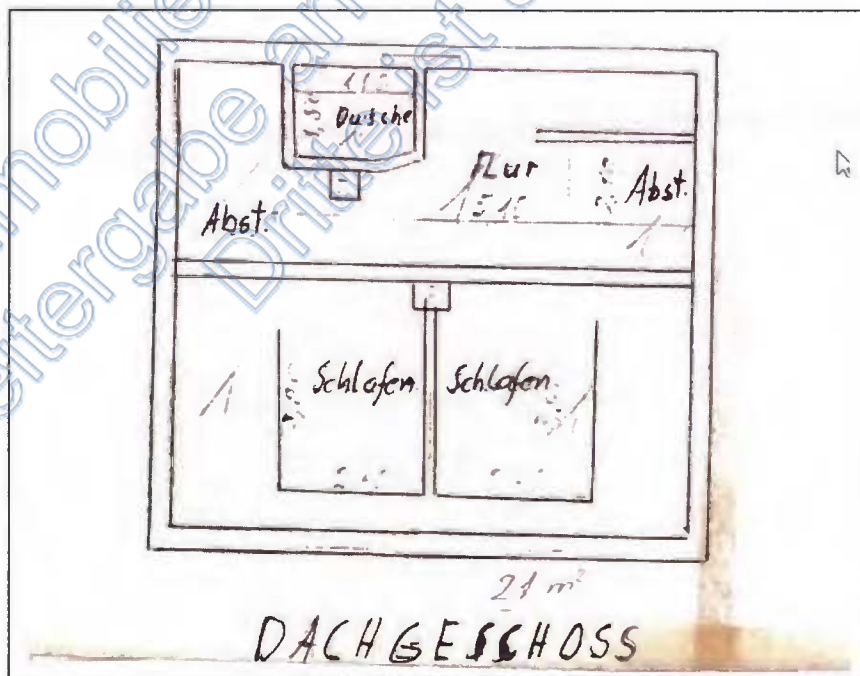
Wohnungseigentum SE 1

Obergasse 23
56290 Beltheim

Seite 2 / 3



Zeichnung 3 SE Nr. 1 Wohnhaus: Obergeschoss



Zeichnung 4 SE Nr. 1 Wohnhaus: Dachgeschoss

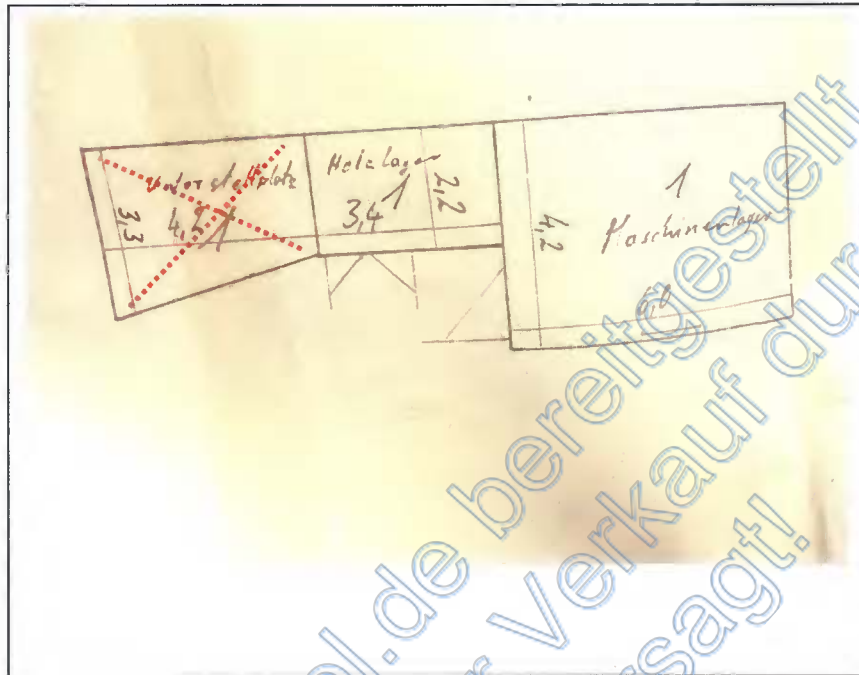
Auszug aus dem Aufteilungsplan zu SE Nr. 1

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum SE 1

Obergasse 23
56290 Beltheim

Seite 3 / 3



Zeichnung 6 **SE Nr. 1:** Maschinenlager, Holzlager, Unterstellplatz
Die Konstruktion für den Unterstellplatz wurde abgerissen

Fotodokumentation

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum

Obergasse 23
56290 Beltheim

Fotoseite 1 / 9



Foto 1 SE Nr. 1 Wohnhaus: Giebelansicht (SO-Seite)
Seitenansicht, Hofansicht (SW-Seite)



Foto 2 SE Nr. 1 Wohnhaus: Straßenansicht

Fotodokumentation

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum

Obergasse 23
56290 Beltheim

Fotoseite 2 / 9



Foto 3 SE Nr. 1 Wohnhaus: Giebelansicht (NW-Seite)
EG-Hauseingang und Zugang zur KG-Außentreppe



Foto 4 SE Nr. 1 Wohnhaus: EG-Hauseingang und Zugang zur
KG-Außentreppe

Fotodokumentation

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum

Obergasse 23
56290 Beltheim

Fotoseite 3 / 9



Foto 5 SE Nr. 1: Maschinenlager, Holzlager, Unterstellplatz
Die Konstruktion für den Unterstellplatz wurde abgerissen



Foto 6 SE Nr. 1: Maschinenlager, Holzlager, Unterstellplatz
Die Konstruktion für den Unterstellplatz wurde abgerissen

Fotodokumentation

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum

Obergasse 23
56290 Beltheim

Fotoseite 4 / 9



Foto 7 SE Nr. 1: Schuppen nachträglich errichtet



Foto 8 SE Nr. 2: Wohnhausanbau tlw. in Sondernutzungsfläche zu SE 1 überbaut

Fotodokumentation

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum

Obergasse 23
56290 Beltheim

Fotoseite 5 / 9



Foto 9	SE Nr. 2: Terrasse in Sondernutzungsfläche zu SE 1 überbaut
--------	---



Foto 10	Holzlagerplatz zu SE 1 und SE 2
---------	---------------------------------

Fotodokumentation

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum

Obergasse 23
56290 Beltheim

Fotoseite 6 / 9



Foto 11	Flüssiggastank und -leitung zu SE 2
---------	-------------------------------------



Foto 12	Gewächshaus zu SE 1 und SE 2
---------	------------------------------

Fotodokumentation

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum

Obergasse 23
56290 Beltheim

Fotoseite 7 / 9



Foto 13	Gas-Therme zu SE 2
---------	--------------------



Foto 14	Die Gas-Therme zu SE 2 befindet sich in der Garage
---------	--

Fotodokumentation

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum

Obergasse 23
56290 Beltheim

Fotoseite 8 / 9



Foto 15 Rückwärtige Ansicht von SE 2 mit Garage und Durchfahrt



Foto 16 Stromverteiler zu SE 2 befindet sich in Räumlichkeiten von SE 1

Fotodokumentation

Objekt: GU-25603

Wohnungseigentum

Obergasse 23
56290 Beltheim

Fotoseite 9 / 9



Foto 17 Zuleitung Wasseranschluss



Foto 18 Verteilung Wasser an SE 1 und SE 2