

Kein Original!
Gutachten!

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

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

GUTACHTER BACH & BARZ

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

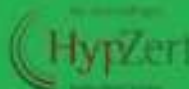
Zentrale:

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

Niederlassung:

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

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



Karl J. Bach

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

Michael Barz MRICS

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

Paulina Barz

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

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

GUTACHTEN

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

für das im Teileigentumsgrundbuch von Bingen, Blatt 3925 eingetragenen
**124,390/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem
Sondereigentum an dem Laden nebst Kellerräumen
bzgl. des Wohn- und Geschäftshauses,
im Aufteilungsplan mit Nr. „TE 1“ bezeichnet**

an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus**
bebauten Grundstück

in 55411 Bingen, Rochusstraße 13



Az. 24-069/MM/03.24/AG/TE

Az. AG: 42 K 25/23

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

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

Niederlassung:

Bahnhofstraße 18, 55185 Wiesbaden
Tel. 0611 / 360 580 90
Fax: 0611 / 360 580 91

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



Karl J. Bach

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

Michael Barz MRICS

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

Paulina Barz

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

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

Datum: 22.07.2024
Az.: 24-069/MM/03.24/AG/TE
Az.-AG: 42 K 25/23

GUTACHTEN

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

im Teileigentumsgrundbuch von Bingen, Blatt 3925 eingetragenen 124,390/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 55411 Bingen, Rochusstraße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden nebst Kellerräumen bzgl. des WGH, im Aufteilungsplan mit Nr. „TE 1“ bezeichnet



Teileigentumsgrundbuch Bingen
Gemarkung Bingen

Blatt 3925
Flur 4

lfd. Nr. 1
Flurstück 135/1

Der Verkehrswert des Teileigentums - ohne Berücksichtigung der Belastung im Grundbuch, Abt. II - wurde zum Stichtag 23.04.2024 geschätzt mit 200.000,00 €.

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gem. Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:
- lfd.-Nr. 1 – Lastend auf der gesamten Parzelle (s. Seite 7 und Anlagen) **500,00 €**

Ausfertigung Nr.

1 2 3

Die Gutachten 1 – 3 bestehen jeweils aus insgesamt 44 Seiten inkl. Fotos. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 53.760 Zeichen + Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 79.984 Zeichen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Gewerbefläche	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 / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	14
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	14
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	14
3.4	Sondereigentum an der Gewerbefläche Nr. TE1 im Erdgeschoss + Keller	14
3.4.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.4.2.1	Gewerbe Nr. TE1 (Sondereigentum)	15
3.4.2.2	Treppenhaus (Gemeinschaftseigentum)	17
3.4.2.3	Kellergeschoss (Sondereigentum)	18
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	18
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung	21
4.3.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	23
4.4	Ertragswertermittlung	24
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.4.3	Ertragswertberechnung	27
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
4.5	Verkehrswert	32
5	Urhaberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software, Anlagen	33
5.1	Hinweise zum Urhaberschutz und zur Haftung	33
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
5.4	Verwendete fachspezifische Software	35
5.5	Verzeichnis der Anlagen	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Rochusstraße 13 55411 Bingen
Grundbuchangaben:	Teileigentums-Grundbuch von Bingen, Blatt 3925, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bingen, Flur 4, Flurstück 135/1, zu bewertende Fläche 803 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bingen vom 04.03.2024, soll durch schriftliches Gutachten Beweis über den Verkehrswert erhoben werden.
Wertermittlungstichtag:	23.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	23.04.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin, der Antragsgegner und der Sachverständige Herr Michael Barz mit Mitarbeiter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der <u>Antragstellerin</u> wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Mietvertrag • Auszug aus der Teilungserklärung Vom <u>Antragsgegner</u> wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundsteuerbescheid Von der <u>Hausverwaltung</u> wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Energieausweis vom 06.11.2019 • Wirtschaftspläne • Nebenkosten-Abrechnungen • Rücklagenabrechnungen • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 13.05.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Grundrisse aus der Teilungserklärung
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Auskunft über Erschließungskosten

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden. Das Teileigentum ist vermietet.

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

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

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

Hausverwaltung:

Nach Angaben der Hausverwaltung vom 25.04.2024 ist das Grundstück ordnungsgemäß nach WEG verwaltet. Beschlüsse die den Eigentümer zusätzlich als Sonderumlagen belasten sind nicht gefasst.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Mainz-Bingen, Stadt Bingen
Ort und Einwohnerzahl:	Bingen (ca. 26.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ingelheim, Mainz <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz <u>Bundesstraßen:</u> B 9 <u>Autobahnzufahrt:</u> zur A 60 über die Anschlussstelle Bingen-Ost, zur A 61 über die Anschlussstelle Bingen-Mitte <u>Bahnhof:</u> Bingen (Stadt) <u>Flughafen:</u> Hahn und Frankfurt <u>Entfernung nach Bad Kreuznach:</u> ca. 23 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle / Bahnstation) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; einfache / mittlere Geschäftslage; <u>Schulen und Kindergarten</u> in fußläufiger Entfernung
---------------------	--

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

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Immissionen

Bei der Ortsbegehung wurden keine wertbeeinflussenden Immissionen festgestellt.

Altlasten

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

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

Topografie:

Hanglage, mit der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 18 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 803,00 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn- und Geschäftsstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;
Parkbuchten ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung;

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.03.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bingen, Blatt 3925, folgende wertbeeinflussende Eintragung.

- Lastend auf der gesamten Parzelle der Gemarkung Bingen

-s. Anlage-

Auf Grund der hohen Restnutzungsdauer (51 Jahre) und des somit zum Wertermittlungstichtag irrelevanten Umstands, wird lediglich eine Wertbeeinflussung für mögliche grundbuchliche Verwaltungsangelegenheiten in Höhe von pauschal 500,00 € in Ansatz gebracht.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.03.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der **Bebauungsplan "Waldstraße" in Bingen-Stadt**, folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
IV = 4 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,6 (Grundflächenzahl);
GFZ = 2,4 (Wertrelevante Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise;
WH_{max} 12 = Wandhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt;
FH_{max} 16 = Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt;

EBAUUNGSPLAN "WALDSTRAßE" IN

MI1	IV
GRZ 0,6	GFZ 2,4
WH _{max} 12	FH _{max} 16
g	-

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 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.

Lt. Stadtwerke Bingen vom 22.03.2024 ...

Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass es sich bei der Liegenschaft Rochusstraße 13, 55411 Bingen am Rhein (Gemarkung Bingen, Flur 4, Flurstück 135/1) um ein vollständig erschlossenes Bauland handelt. Für das sämtliche im Zusammenhang mit dessen äußeren Erschließung angeforderten einmaligen kommunalabgabengesetzlichen Anliegerbeiträge nach BauGB und dem KAG BP für Straßenbau, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ausgeglichen sind. Für den Ausbau der Rochusstraße ist mit Bescheid vom 19.09.2018 ein Vorausleistungsbescheid in Höhe der voraussichtlichen Ausbaukosten ergangen. Die Endabrechnung der Maßnahme steht noch aus. Ob bzw. in welcher Höhe hierfür noch eine Zahlung zu leisten ist, kann erst nach der Abrechnung der Baumaßnahme ermittelt werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich Stellplätze. Dies sind dem Bewertungsobjekt nicht in Form von Sondernutzungsrechten zugeordnet und somit nicht Bestandteil des Teileigentums.

Lt. Mietvertrag vom 02.01.206 ist das Teileigentum ab 01.01.2016 vermietet und läuft auf unbestimmte Zeit.

Die monatliche Warmmiete beträgt 800,00 € (inkl. sämtl. Nebenkosten und einem PKW-Stellplatz-Gemeinschaftseigentum).

Nach Abzug von übl. NK-Ansätzen von rd. 3,50 €/m² und 40,00 €/mtl. für den PKW-Stellplatz ergibt sich hieraus eine aktuelle Kaltmiete von 368,00 € mtl.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Gewerbefläche

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



Allgemeine Beschreibung

Modernes und gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in gutem bis sehr gutem baulichen Zustand. Das Sondereigentum ist eine Gewerbefläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses.

Im Wesentlichen besteht die Einheit straßenseitig aus einer großen Büro- oder Verkaufsfläche mit großen Schaufenstern. Rückseitig befinden sich Nebenräume und sanitäre Einrichtungen sowie ein Zugang zum Hof und zum Treppenhaus und zwei Kellerräume im Kellergeschoss gehören ebenfalls zur Einheit.

Ein PKW-Stellplatz im Hof ist vorhanden, ist jedoch nicht Bestandteil der Bewertung.

Das Gebäude befindet sich in einer vollständig ausgebauten, hängigen Wohn- und Geschäftsstraße, fußläufig zum Zentrum.

Gebäudeart: Gewerbefläche in einem Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr: 1995

Modernisierung: Fassadenanstrich 2023

Energieeffizienz: 123,6 kWh/(m²*a),
gemäß Energieausweis vom 06.11.2019

Barrierefreiheit: Im Eingangsbereich vorhanden

Außenansicht: Gebäude:
Putzfassade mit Anstrich

Teilfläche:
straßenseitig mit mehrteiliger Schaufensterfront

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Zwei Kellerräume des Sondereigentums in einfacher Ausführung als Lagerkeller.
Anschlüsse für Heizung, Wasser/Abwasser sind vorhanden.

Erdgeschoss:

Büro- / Ladenfläche, zwei Büro- / Sozialräume, Dusche und WC

Im restlichen Gebäude befinden sich überwiegend Wohnungen.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungs- u. Innenwände:	Mauerwerk, Innenwände teils Ständerwände
Geschossdecken:	Beton
Treppe:	Beton mit Fliesenbelag
Hauseingangsbereich:	Zugang zum Gemeinschaftseigentum / Treppenhaus rückseitig über Kunststofftür mit Glaseinsatz über drei Stufen. Zugang zum Teileigentum straßenseitig über verglaste Kunststofftür, zum Treppenhaus über Holztür mit Futter und Bekleidung.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl <u>Dachform:</u> Satteldach, straßenseitig zwei Zwerchhäuser, Treppenturm mit Zeltdach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachsteine Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	normale Ausstattung
Heizung:	<u>Sondereigentum:</u> Ursprünglich Gas-Etagenheizung mit Heizkörpern, diese wurden demontiert, aktuell wird mit Elektroradiatoren geheizt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) <u>Sondereigentum:</u> innenliegendes WC/Dusche mit elektrischer Be- / Entlüftung
Warmwasserversorgung:	örtlich / elektrisch

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine
Besonnung und Belichtung:	insgesamt normal bis gut
Bauschäden und Baumängel:	keine offensichtlich erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Modernes und gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in gutem bis sehr gutem baulichen Zustand.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Fotodokumentation:



Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfahrtsbereich und Hoffläche mit Parkplätzen.

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremdem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Im Hof befinden sich 6 PKW-Stellplätze zur allgemeinen Nutzung ohne Zuordnung als Sondernutzungsrecht.

3.4 Sondereigentum an der Gewerbefläche Nr. TE1 im Erdgeschoss + Keller

3.4.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht im wesentlichen aus einer Gewerbeeinheit im **Erdgeschoss**.

Nutzfläche:

Die Gewerbefläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 112 m²;
Die Nutzfläche (Keller) beträgt rd. 34 m²;
Die Flächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft.

Raumaufteilung / Orientierung:

Büro- / Verkaufsfläche mit Schaufenster, zwei weitere Räume, sanitäre Einrichtungen sowie ein PKW-Stellplatz (nicht Bestandteil der Bewertung) im Hof und zwei Kellerräume.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

Ladenbereich durch Schaufensterfront sehr gut, rückseitige Räume durch Innenhof eingeschränkt.

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Gewerbe Nr. TE1 (Sondereigentum)

Fotodokumentation:





Gewerbefläche mit Nebenräumen:

Boden:
überwiegend Teppichboden
(ein Raum gefliest, einer mit Laminatboden)

Wände:
tapeziert und gestrichen

Decke:
insgesamt abgehängt mit integrierten Lampen,
verputzt und gestrichen, teils mit Deckenelementen

Bad / WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen/verputzt und gestrichen
Decke: verputzt und gestrichen

sanitäre Installation:

zeitgemäße Wasser- und Abwasserinstallation,
Personaltoilette mit Dusche

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstüren:</u> Kunststoff mit Glaseinsatz
	<u>Zimmertüren:</u> glatte Holztüren mit Futter und Bekleidung
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel:	Teilbereich der abgehängten Decke nicht fertiggestellt, sonst keine offensichtlich erkennbar, Gasetagenheizung wurde demontiert
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.4.2.2 Treppenhaus (Gemeinschaftseigentum)

Fotodokumentation:



Treppenhaus:

Boden: Fliesen
Wände: verputzt und gestrichen
Decke: verputzt und gestrichen

Fenster:

Kunststofffenster -isolierverglast-

3.4.2.3 Kellergeschoss (Sondereigentum)

Fotodokumentation:



Kellerräume:

Boden: Beton
Wände: Beton - gestrichen
Decke: Beton - gestrichen

Türen:

einfache Holztüren mit Futter und Bekleidung

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

besondere Einrichtungen: keine

besondere Bauteile: keine

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist in überwiegend gepflegtem Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Wesentliche Abweichungen: keine

Abweichende Regelung: keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Aktuell 459,23 € gem. Info durch Hausverwaltung vom 25.04.2024

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand und macht einen ansprechenden Eindruck.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **124,390/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstück in 55411 Bingen, Rochusstraße 13, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden nebst Kellerräumen bzgl. des WGH, im Aufteilungsplan mit Nr. „TE 1“** bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bingen	3925	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bingen	4	135/1	803 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **265,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	803 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 23.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert		265,00 €/m²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	265,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	23.04.2024	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	265,00 €/m²
Fläche (m²)	500	803	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	265,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		265,00 €/m²	
Fläche		× 803 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 212.795,00 € rd. 213.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 23.04.2024 insgesamt **213.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine zeitliche Anpassung (Indexierung) des Bodenwerts erfolgt auf Grund der geringen zeitlichen Abweichung von Bodenrichtwert-Stichtag zu Wertermittlungs-Stichtag nicht.

E2

Durch die gute bauliche Ausnutzung des Grundstücks erfolgt keine Anpassung durch Flächen-Umrechnungskoeffizienten.

4.3.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen **Miteigentumsanteil (ME = 124,390/1.000)** des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	213.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	213.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 124,390/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	26.495,07 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 26.495,07 € rd. 26.500,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 insgesamt **26.500,00 €**.

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

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Laden - EG	112,00		-	368,00	4.416,00
Summe			112,00	-		368,00	4.416,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	1	Laden - EG	112,00		9,00	1.008,00	12.096,00
Summe			112,00	-		1.008,00	12.096,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -7.680,00 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.096,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.661,12 €
jährlicher Reinertrag	= 9.434,88 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 26.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.060,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.374,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,617
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 181.039,78 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 26.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 207.539,78 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 207.539,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.900,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 196.639,78 €
	rd. 197.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen wurden aus der Teilungserklärung entnommen und entsprechend vor Ort plausibilisiert.

Rohertrag

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

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

- aus dem Gewerbe-Mietspiegel vergleichbarer Städte,
- aus der lage- und objektabhängigen on-geo-Vergleichsmiete,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet-Recherchen, insbes. Immobilienscout 24 etc.)

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

IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien

55411 Bingen am Rhein, Rochusstr. 13



Gewerbemieten: PLZ-Bereich 55411		Angebote		Gesuche
Immobilientyp	Anzahl Angebote	Kaltmiete / m²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Angebote	57	6,17 €	3,54 € - 15,69 €	2.271
Büro / Praxis	26 (45,6%)	8,36 €	4,66 € - 11,45 €	174 (7,7%)
Einzelhandel	17 (29,8%)	10,02 €	4,65 € - 25,00 €	396 (17,4%)
Hotels / Produktion	10 (17,5%)	4,60 €	3,54 € - 7,17 €	514 (22,6%)
Sonstige	4 (7,0%)	1,20 €	-	395 (17,4%)

Aktuell wird das Bewertungsobjekt als Büro genutzt. Alternativ wäre eine Nutzung als Ladenlokal gegeben. Die marktüblich erzielbare Miete wird mit 9,00 €/m² für das Teileigentum in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

Der zuständige Gutachterausschuss hat im „**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023**“ keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht die der Nutzungsart (Teileigentum) des Bewertungsgrundstücks entsprechen.

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

- Lage des Objektes (mittel)
- Nutzungsart (Ladenlokal/Büro als Teileigentum)
- Gestaltung der Mietverträge (underrented)
- Bonität des Mieters
- Gebäudekundliche Konzeption
- Restnutzungsdauer des Objektes (51 Jahre)
- Marktsituation (gemäßigte Nachfrage)
- Größe des Objektes

Der Unterzeichner ermittelt unter Berücksichtigung der angeführten Einflussfaktoren einen Liegenschaftszinssatz von 4,00 %.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. **Die angegebenen Werte beziehen sich auf regionale Gegebenheiten und sind marktangepasst.**

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-7.540,00 €
•	Laden EG -7.540,00 €	
Bauschäden		-3.360,00 €
•	sonstige Kosten für Mängel & Schäden (insbesondere für Erneuerung/Austausch schadhafter Boden, Wand- u. Deckenbeläge, Sanitär- u. Elektroinstallationen) entsprechend der Nutzfläche von 112,00 m² nach sachverständiger Einschätzung grob überschlägig $\times 30,00 \text{ €/m}^2 = \text{rd.}$ -3.360,00 €	
Summe		-10.900,00 €

Ermittlung der Barwertdifferenz zwischen marktüblich erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete für die Mieteinheit: **Nr. 1, Laden EG**

Miete	marktüblich erzielbar	tatsächlich
Dauer der Mietabweichung =	1,00 Jahre;	Kapitalzinssatz $k = 4\%$
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
NKM/Jahr	12.096,00 €	4.416,00 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	x 0,982122 (1,00 Jahre; $k = 4\%$, $s_0 = 0\%$)	x 0,982122 (1,00 Jahre; $k = 4\%$, $s_1 = 0\%$)
= Barwert	= 11.879,75 €	= 4.337,05 €

Barwertdifferenz (tatsächlich - marktüblich erzielbar) = -7.540,00 €

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

4.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **197.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert - ohne Berücksichtigung der Belastung im Grundbuch, Abt. II** - für den **124,390/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem **Wohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstück in 55411 Bingen, Rochusstraße 13, verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Laden nebst Kellerräumen bzgl. des WGH**, im Aufteilungsplan mit Nr. „TE 1“ bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bingen	3925	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bingen	4	135/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.04.2024 mit

200.000,00 €

geschätzt.

Nachrichtlich und in Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt gem. Grundbuch, Abt. II als Wertbeeinflussung:
- lfd.-Nr. 1 – Lastend auf der gesamten Parzelle (s. Seite 7 und Anlagen) **500,00 €**

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.

Bad Kreuznach, den 22.07.2024



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

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

5.1 Hinweise zum Urberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

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

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

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

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

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

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

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.4 Verwendete fachspezifische Software

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

5.5 Verzeichnis der Anlagen

- | | |
|---|-------------|
| • Auszug aus der Flurkarte | Seite 2 |
| • Umgebungskarte | Seite 3 |
| • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte | Seite 4 |
| • Nutzflächenberechnung | Seite 5 |
| • Auszug aus der Teilungserklärung – UR-Nr. 1847 für das Jahr 1995 vom 14.12.1995 | Seite 6 |
| • Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II | Seite 7 |
| • Planunterlagen | Seite 8 – 9 |

Anlagen zum Gutachten

Nr. 24-069 vom 22.07.2024

Rochusstraße 13

55411 Bingen

Unser AZ : 24-069/MM/03.24/AG/TE

Az. AG: 42 K 25/23

Insgesamt 9 Seiten

(664 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 23.074 Zeichen)

Auszug aus der Flurkarte

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

Datum: 13.5.2024
Notiz



Umgebungskarte

SPRENGNETTER

Übersichtskarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 55411
Ort: Bingen
Straße: Rochusstraße
Hausnummer: 13

-kein Maßstab-



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Nutzflächenberechnung – TE 1

2. Einstöckiges Vorderhaus u. Gewerbetfläche		
Gewerbe - Erdgeschoss		
Nutzflächen:		
Laden	$(112,54 \times 0,285) -$ $10,24 \times 2,40) -$ $11,3075 \times 1,365) -$ $(1,00 \times 0,625) -$ $12,625 - 1,20/2) \times 0,97) \times 0,97 \times$ $184,83 - 0,576 - 1,78 -$ $0,625 - 1,721 \times 0,97$	73 qm
Büro	$(17,1545 \times 3,01) -$ $(1,75 \times 1,50) -$ $(0,75 \times 0,75/2) \times 0,97$ $(21,54 - 2,625 - 0,281) \times 0,97$	48,92 qm
Nutzfläche Gewerbe Erdgeschoss		122,82 qm
Nebenräume Erdgeschoss:		
Spielzimmer	$(12,08 \times 3,01) -$ $(1,375 \times 1,365) \times 0,97$	35,92 qm
Abet.	$1,31 \times 1,365 \times 0,97$	1,78 qm
WC	$1,1928 \times 1,765 \times 0,97$	2,20 qm
Nebenräume		39,90 qm
Nebenräume Keller - Erdgeschoss:		
Keller	$(12,08 \times 1,625) -$ $(3,07 \times 4,22) \times 0,97$	12,32 qm
Keller	$(1,95 \times 1,365) \times 0,97$	17,01 qm
Nebenräume Keller - Erdgeschoss		29,33 qm
Verkehrsflächen:		
Flur	$(1,75 \times 1,50) -$ $0,75 \times 0,75/2) \times 0,97$	2,27 qm

rd. **111,50 m²**
112,00 m²

Auszug aus der Teilungserklärung – UR-Nr. 1847 für das Jahr 1995 vom 14.12.1995

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

Auszug aus dem Grundbuch, Abt. II

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

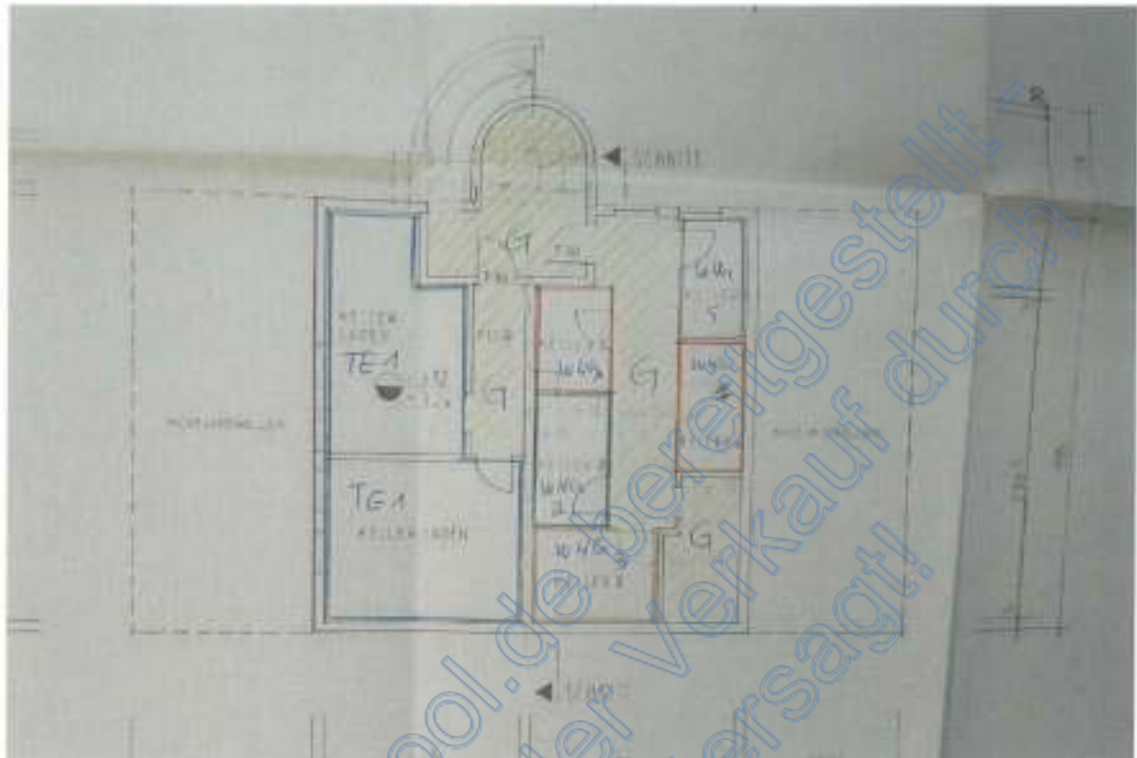
Planunterlagen - Nachweis PKW-Stellplätze (Gemeinschaftseigentum)



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

Planunterlagen

Grundriss als Positionsplan – TE1 – Kellergeschoss – kein Maßstab! –



Grundriss als Positionsplan – TE1 – Erdgeschoss – kein Maßstab!

