

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!**

Amtsgericht Bingen am Rhein
Mainzer Straße 52
55411 Bingen am Rhein

17. Juni 2024
Aktenzeichen: 2024-04-1009

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Wohnungseigentum Nr. 4 auf dem Grundstück in 55459 Grolsheim, Aspischeimer Weg 17.



Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 43 K 22/23

Wertermittlungstichtag: 4. Juni 2024

Qualitätsstichtag: 4. Juni 2024

Tag der Ortsbesichtigung: 4. Juni 2024

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen und als PDF-Dokument erstellt.

DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG

Marktwertstraße 13
55118 Mainz
Telefon: 06131 240409-0
Fax: 06131 240409-6
info@deisen.com
www.deisen.com

INHABER

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen
Gerichtsweg Mainz
USt-IdNr.: DE245744255

BANKVERBINDUNG

Deutsche Bank AG
Kontokorrent und Girokonten
BIC: DEUTDE33HAN



Die VdZ ist eine der größten Organisationen im deutschen Immobilienmarkt. Sie vertritt die Interessen der Immobilienwirtschaft und ist ein wichtiger Ansprechpartner für alle, die mit Immobilien zu tun haben.



RICS ist eine internationale Organisation von Fachleuten für die Bewertung von Immobilien. RICS ist ein wichtiger Ansprechpartner für alle, die mit Immobilien zu tun haben.



Das Gutachten wurde erstellt am 17. Juni 2024. Es ist ein Dokument, das den Verkehrswert eines Objekts festlegt. Es ist ein wichtiges Dokument für die Immobilienwirtschaft.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Voraussetzungen der Bewertung	5
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	6
1.5	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	7
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	8
2.1	Lage	8
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	9
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	10
2.4	WEG-spezifische Regelungen	12
2.5	Baubeschreibung	12
3	Wertermittlung	15
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
3.2	Bodenwertermittlung	16
3.3	Ertragswertermittlung	19
4	Verkehrswert	23
4.1	Plausibilisierung	23
5	Anlagenverzeichnis	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bingen am Rhein vom 18. April 2024 in Verbindung mit dem Auftragschreiben vom 19. April 2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	4. Juni 2024 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätstichtag:	4. Juni 2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 4. Juni 2024 <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin hat um ca. 9.55 Uhr begonnen und wurde um ca. 10.15 Uhr beendet.
Umfang der Besichtigung etc:	Es wurde eine Außenbesichtigung der Wohnungseigentumsanlage durchgeführt. Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen und des zu bewertenden Wohnungseigentums wurde nicht ermöglicht. Für die nicht besichtigten und nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden bei der Berechnung der jeweiligen Wertermittlungsverfahren im Rahmen der "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale" als Sicherheitsabschlag berücksichtigt.
Teilnehmende am Ortstermin:	siehe gesondertes Anschreiben
Verantwortlicher Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS • Von der IHK für Rheinhesen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten • Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors • RICS Registered Valuer • BAFIN-Registriert

Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:

Sina Gerster, Bachelor of Arts (B.A.)

- Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Durch die mitarbeitende Sachverständige wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Wohnungseigentum

Objektadresse:

55459 Grolsheim, Aspzheimer Weg 17

Grundbuch-/Katasterangaben:

Wohnungsgrundbuch von Grolsheim, Blatt 1266

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]
1	Grolsheim	1	257/2	759
1	Grolsheim	1	273/1	75
Summe				834

Gegenstand der Bewertung:

146/1.000 Miteigentumsanteil an dem oben genannten Grundstück in 55459 Grolsheim, Aspzheimer Weg 17, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss links, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichnet. Zu der Wohnung Nr. 4 gehört der Kellerraum im Kellergeschoss, der im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 4 bezeichnet ist sowie das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 gekennzeichnet.

Zubehör:

Zubehör im Sinne von § 97 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist im Verkehrswert nicht enthalten.

1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen über die Beschaffenheit und tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag basieren ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Aufnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen. Diese wurden nur hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft und im Übrigen ungeprüft als Tatsachen in diesem Gutachten berücksichtigt.

Wenn die Ortsbesichtigung sowie die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen keine eindeutige Grundlage für eine Wertermittlung liefern oder unplausibel sind, werden plausible Annahmen getroffen oder eigene Ermittlungen durchgeführt.

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 oder Baustoffe basieren auf Informationen aus den herangezogenen Unterlagen, erhaltenen Auskünften während des Ortstermins oder auf Annahmen basierend auf der üblichen Ausführung im Baujahr. Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Falls keine anderen Erkenntnisse vorliegen, wird in diesem Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Es wurde keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich soweit (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Es wird vorausgesetzt, ohne spezifische Prüfung, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grundstücks und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Wärmeschutz, zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge oder zur Kontamination durch schädliche oder schadstoffbelastete Baustoffe durchgeführt.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Der Sachverständige kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit dieser Informationen übernehmen. Es wird empfohlen, vor einer finanziellen Entscheidung bezüglich des bewerteten Objekts schriftliche Bestätigungen von den entsprechenden Behörden oder Institutionen einzuholen.

Sich aus der Nutzung ergebende Einrichtungen und Inventar können vorhanden sein, werden jedoch nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt. Etwaige Kosten für Rück- oder Umbauten im Falle einer Nachfolgenutzung sind ebenfalls nicht Teil dieser Marktwertbewertung.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen berücksichtigt:

- Flurkartenauszug mit Datum vom 2. Mai 2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 6. Mai 2024
- Teilungserklärung (UR-Nr. 470/1995 des Notars Paul Schäfer mit Amtssitz in Würzburg) mit Datum vom 5. Mai 1995
- Nachtrag zur Teilungserklärung (UR-Nr. 840/1995 des Notars Paul Schäfer mit Amtssitz in Würzburg) mit Datum vom 9. August 1995
- Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Adressenkataster mit Datum vom 10. Mai 2024
- Schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 6. Mai 2024
- Schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 2. Mai 2024
- Schriftliche Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen zum Bauplanungsrecht mit Datum vom 13. Mai 2024
- Schriftliche Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Sprendlingen-Gensingen zum Erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustand mit Datum vom 8. Mai 2024
- Bauzeichnungen (Grundrisse)
- Berechnung der Wohnflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- diverse Auskünfte der Hausverwaltung (zum Beispiel Baujahr(e), Modernisierungsmaßnahmen)
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Auswertung von Angebotsmieten des Immobilienportals Immobilienscout24 (Auswertungszeitraum Januar 2021 bis März 2024)
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten mit Datum vom 6. Juni 2024
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

1.5 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Der Auftragnehmende haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggebende oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Vertretenden oder Helfenden des Auftragnehmenden zur Erfüllung des Auftrags 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 Auftragnehmende nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung von Erfüllungshelfenden, eines gesetzlich Vertretenden und Betriebsangehörigen des Auftragnehmenden 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 Auftragnehmenden möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen beziehungsweise nach Art und Umfang auf den Inhalt der vom Auftragnehmenden abgeschlossenen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme je Verstoß von EUR 5.000.000 beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (zum Beispiel Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und ähnliches) 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.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: Mainz-Bingen

Ort und Einwohnerzahl: Grolsheim (ca. 1.400 Einwohner)

wirtschaftliche / demografische
Rahmendaten:

Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Verbandsgemeinde Sprendlingen-Gensingen beträgt + 3,4 %. Die Verbandsgemeinde ist dem Demographietyp 8 (Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen) zugeordnet.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis beträgt im Mai 2024 5,0 % (Rheinland-Pfalz 5,2 %, Deutschland 5,8 %).

Die Kaufkraftkennziffer im Landkreis liegt 2023 bei 115,3 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100.

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vergleiche Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte
Frankfurt am Main (ca. 70 km entfernt)
Wiesbaden (ca. 35 km entfernt)

Landeshauptstadt
Mainz (ca. 30 km entfernt)

Bundesstraßen
B 50 (ca. 600 m entfernt)
B 48 (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrten
A 61 (ca. 2,5 km entfernt);
A 60 (ca. 4,5 km entfernt)

Bahnhof
Bahnhof Gensingen-Horweiler (ca. 3 km entfernt)

Flughafen
Flughafen Frankfurt am Main (ca. 60 km entfernt);
Flughafen Hahn (ca. 60 km entfernt)

innerörtliche Lage:
(vergleiche Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Grolsheim.

Versorgungslage/soziale Infrastruktur:
(vergleiche Anlage 2)

Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden und fußläufig bzw. in kurzer Fahrtentfernung gut erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):
(vergleiche Anlage 2)

Bushaltestelle (ca. 230 m entfernt)

Art der Bebauung und Nutzungen in der
näheren Umgebung:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Wesentliche wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.

Lagebeurteilung:

Die groß- und kleinräumige Lage sowie das wirtschaftliche Umfeld haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie. Auf Basis der beschriebenen Merkmale wird die Lage als eine mittlere Wohnlage eingestuft.

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vergleiche Anlage 3)

Straßenfronten:

ca. 24 m (zum Aspisheimer Weg);
ca. 32 m (zur Mainzer Straße);
ca. 16 m (zur Friedhofstraße)

mittlere Tiefe:

ca. 30 m

Bemerkung:

unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

Topografie:

eben

Erschließung:
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt unmittelbar über den Aspisheimer Weg

Darüber hinaus grenzt das Grundstück im Verlauf der östlichen Grundstücksgrenze an die Friedhofsstraße und im Verlauf der südlichen Grundstücksgrenze an die Mainzer Straße.

Straßenart:

Aspisheimer Weg

Anliegerstraße

Friedhofstraße

Anliegerstraße

Mainzer Straße

Anliegerstraße (Einbahnstraße)

Straßenausbau:

Aspisheimer Weg:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Friedhofstraße und Mainzer Straße:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege sind nicht vorhanden

Parkmöglichkeiten:

Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

(vermutlich) Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
(vermutlich) Kanalanschluss vorhanden

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
einseitige Grenzbebauung der, von der Straße aus gesehen, rechten Garage;
eingefriedet durch Hecken

Hinweis

Es ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Baugrund, Grundwasser:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise beziehungsweise Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (zum Beispiel hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ist.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht weiter auf eventuell vorhandene oder potenzielle Gefährdungen durch Altlasten, die aus früheren oder aktuellen Nutzungen resultieren könnten, untersucht. Es wird angenommen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten jedoch Gefährdungen durch Altlasten vorliegen, könnte der ermittelte Verkehrswert in diesem Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden und müsste entsprechend angepasst werden.

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

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

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan „Östlich der Alzeier Straße“ im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (max.);

O = offene Bauweise;

überbaubare Grundstücksflächen (durch Baugrenzen)

Planungsrelevante Satzungen:

Über weitere städtebauliche Satzungen (zum Beispiel Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen, Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzungen, Umlegungen etc.) ist nichts bekannt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist.

Bauordnungsrecht:

In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen und Nutzungen formell und materiell den rechtlichen Bestimmungen entsprechen.

Lasten und Beschränkungen:
(Abteilung II des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II folgende Eintragung:

lfd.-Nr. 2:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bingen Zwangsversteigerungsgericht, Aktenzeichen 43 K 22/23); eingetragen am 11.10.2023“

Hinweis

Die genannte Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.

Hypotheken, Grund- und
Rentenschulden:
(Abteilung III des Grundbuchs)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht
berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel
begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und
Mietbindungen sind nicht bekannt. Es wurden keine zusätzlichen
Nachforschungen oder Untersuchungen in Bezug auf dieses
Thema durchgeführt. Mögliche Besonderheiten in diesem
Zusammenhang sind gegebenenfalls zusätzlich zur vorliegenden
Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass
das Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen enthält:

Baulastenblatt Nr. 14 und Nr. 15:

jeweils lfd.-Nr. 1:

*„Die Grundstücke Gemarkung Grolsheim, Flur 1, Flurstücke 257/2
und 273/1 bleiben für die Dauer ihrer Bebauung baurechtlich als
Grundstückseinheit zusammengefaßt.“*

Hierbei handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast. Eine
Vereinigungsbaulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die
ein Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde
eingeht, um mehrere Grundstücke so zu behandeln, als ob sie ein
einziges Grundstück wären. Diese Baulast kann beispielsweise
dazu dienen, baurechtliche Vorschriften zu erfüllen, die auf einem
einzelnen Grundstück nicht eingehalten werden könnten.

Hinweis

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bezüglich der oben
genannten Eintragungen liegt dem unterzeichnenden
Sachverständigen vor.

Die vorhandene Baulast wird im vorliegenden Fall als nicht
(zusätzlich) wertbeeinflussend beurteilt.

Denkmalschutz

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass
das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz steht.

beitragsrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der zuständigen
Behörde bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen
nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand
baureifes Land zuzuordnen (vergleiche § 3 Absatz 4 ImmoWertV).

Nutzung und Vermietungssituation:

Zum Wertermittlungstichtag ist das zu bewertende
Wohnungseigentum eigengenutzt.

2.4 WEG-spezifische Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums können durch besondere Gebrauchsregelungen einem Wohnungseigentümer zur alleinigen Benutzung überlassen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinsichtlich des hier zu bewertenden Wohnungseigentums folgende Sondernutzungsrechte vorhanden beziehungsweise bekannt:

- PKW-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. "13" bezeichnet

Wesentliche Abweichungen:

Es sind keine offensichtlichen wesentlichen Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt erkennbar.

Erhaltungsrücklage:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Hausverwaltung mitgeteilt, dass die Erhaltungsrücklage zum Stichtag 31. Dezember 2022 rund 32.700 € beträgt. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rund 4.800 € zuzuordnen.

Höhe des Wohngeldes:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Hausverwaltung mitgeteilt, dass das zu zahlende Wohngeld aktuell bei 364 €/Monat liegt.

Sonderumlagen:

Gemäß den vorliegenden Informationen wurden keine Sonderumlagen beschlossen.

2.5 Baubeschreibung

Das Grundstück ist mit einer Wohnungseigentumsanlage bebaut, welche nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) in 7 Wohnungseigentume aufgeteilt ist.

Gebaudeart:

Mehrfamilienhaus;
unterkellert;
zweigeschossig;
ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:

circa 1995 (gemäß Angaben der Hausverwaltung)

Modernisierungen:

Basierend auf den erhaltenen Informationen wurden im Wesentlichen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- ca. 2013: tlw. Modernisierung der Heizungsanlage

Energieeffizienz:

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Barrierefreiheit:

üblich (nicht barrierefrei)

Außenansicht/Fassade:

überwiegend Putz mit Anstrich

Lage des Sondereigentums:

Die zu bewertende Wohnung Nr. 4 befindet sich im Obergeschoss links, der Kellerraum Nr. 4 befindet sich im Kellergeschoss.

Raumaufteilung der Wohnung: (vergleiche Anlage 6)

Flur, Bad, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Wohn- und Esszimmer, Abstellraum, WC, Balkon

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Wohnfläche:
(vergleiche Anlage 7)

Die Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungseigentums beträgt rund 87 m².

Die Berechnung der Wohnfläche wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Sie orientiert sich an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Die Grundfläche des Außenwohnbereichs wurde dabei zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)) auf die Wohnfläche angerechnet.

Hinweis

Die dieser Bewertung zugrundeliegenden Flächenangaben dienen ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart: Massivbau
- Umfassungswände: Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
- Dach: Holzkonstruktion als Satteldach mit Eindeckung aus Betondachstein, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
- Geschosstreppen: Stahlbeton mit Fliesenbelag
- besondere Bauteile: keine wesentlich (zusätzlich) wertbeeinflussende erkennbar
- Wärmeerzeugung: Gaszentralheizung

**Allgemeine technische
Gebäudeausstattung:**

Ausstattungsmerkmale:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine gesicherte Aussage über Raumausstattungen und den Ausstattungszustand getroffen werden. Basierend auf der Inaugenscheinnahme von außen wird ein insgesamt mittlerer Ausstattungs- bzw. Ausbauzustand angenommen. Etwaige Unsicherheiten in diesem Zusammenhang werden in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt, in der Regel durch einen Sicherheitsabschlag.

Nebengebäude:

zwei (Fertig)Garagen, Baujahr ca. 1995 (gemäß Angabe der Hausverwaltung), Flachdach, ein Stahl-Schwinger, ein Sektionaltor

**bauliche Außenanlagen und
sonstige Anlagen:**

(vermutlich) Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, 10 Außenstellplätze, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Gartenhaus, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Hecken)

Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

**Bauschäden, Baumängel,
Instandhaltungssatz:**

Offensichtlich waren keine wesentlichen Bauschäden/Baumängel erkennbar.

Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums wird als normal beurteilt.

Allgemeinbeurteilung:

baulicher Zustand:

guter Zustand (soweit erkennbar)

Unterhaltungszustand:

guter Zustand (soweit erkennbar)

Modernisierungsgrad:

nicht (wesentlich) modernisiert

optischer Eindruck:

Die baulichen Anlagen machen optisch einen gepflegten Eindruck.

Verwertbarkeit:

Die Verwertbarkeit des Objekts am relevanten Teilmarkt wird als normal beurteilt.

Es ist jedoch zu beachten, dass der Grundstücksmarkt 2022 durch erhebliche Verwerfungen geprägt war, die bis heute anhalten – Ukrainekrieg, massive Steigerung der Baukosten, erheblicher Anstieg der Inflation und, damit in Zusammenhang stehend, eine Änderung der Geldmarktpolitik mit einem deutlichen Anstieg der Hypothekenzinsen. Auf Grund der veränderten Wirtschaftslage waren im Jahr 2023 deutliche Kaufpreismrückgänge festzustellen.

3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 durchgeführt. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen (Grundsatz der Modellkonformität).

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil nach den Recherchen des Sachverständigen eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise beziehungsweise ein geeigneter Vergleichsfaktor nicht vorliegen.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser). Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart nicht zu, deshalb handelt es sich um kein typisches Sachwertobjekt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall zudem nicht möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart nicht zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen beziehungsweise Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart bedingt zu, da es auch als Ertragswertobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen.

3.2 Bodenwertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Absatz 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Absatz 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Absatz 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

3.2.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

3.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) **140 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche	=	450 m²

3.2.2.2 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst

Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	=	140,00 €/m²
---	---	--------------------

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	04.06.2024	x 1,03

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	Aspisheimer Weg	x	1,20
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	allgemeines Wohngebiet	x	1,00
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	x	1,00
Geschosszahl	2	2	x	1,00
Grundstücksfläche (m²)	450	834	x	0,95
Bauweise	geschlossen	offen	x	1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	165,05 €/m²

Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 165,05 €/m²
Fläche	x 834,00 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 137.652,87 €
	rd. 138.000,00 €

3.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Stichtag

Auf der Grundlage der vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 3 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,03).

Lage

Im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück führt die spezielle Lagesituation des Bewertungsgrundstücks dazu, dass eine lagebedingte Anpassung des Bodenrichtwerts angemessen erscheint.

Insbesondere unter Berücksichtigung der unmittelbar nördlich an das Bewertungsobjekt angrenzenden Bodenrichtwertzone (Zone 0601: Richtwert 230 €/m², baureifes Land, allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, Geschosszahl 2, Normfläche 550 m²) wird ein lagebedingter Zuschlag in Höhe von 20 % für sach- und marktgerecht erachtet (Anpassungsfaktor 1,20).

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend der durchschnittlichen Art der baulichen Nutzung innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Entwicklungszustand

Hinsichtlich der Entwicklungsstufe entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Anzahl der Vollgeschosse

Hinsichtlich der Anzahl der (Voll)Geschosse entspricht das Bewertungsgrundstück der Bodenrichtwertbeschreibung. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

Grundstücksfläche

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. Das heißt, der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung beziehungsweise in Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten (Anpassungsfaktor 0,95).

Bauweise

Hinsichtlich der Bauweise entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend der durchschnittlichen Bauweise innerhalb der Bodenrichtwertzone. Eine diesbezügliche Anpassung wird deshalb für nicht erforderlich erachtet (Anpassungsfaktor 1,00).

3.2.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ermittelt.

Gesamtbodenwert			138.000,00 €
Miteigentumsanteil	x	146 /	1.000
anteiliger Bodenwert	=		20.148,00 €
	rd.		20.000,00 €

3.3 Ertragswertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen 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 (beziehungsweise 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 und sonstigen Anlagen darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (beziehungsweise unzerstörbar). Dagegen ist die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Im (hier angewendeten) vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 27 Absatz 4 ImmoWertV).

3.3.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	8.460,00 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.843,60 €
jährlicher Reinertrag	=	6.616,40 €
Kapitalisierungsfaktor	x	29,236
Barwert des Reinertrags	=	193.437,72 €
abgezinster Bodenwert (0,298 x 20.000 €)	+	5.966,67 €
vorläufigen Ertragswert	=	199.404,40 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	199.404,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	40.000,00 €
Ertragswert	=	159.404,40 €
	rd.	159.000,00 €

3.3.3 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (vergleiche § 31 Absatz 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird aus den nachfolgend aufgeführten Quellen abgeleitet.

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Angebotsmieten für Wohnimmobilien ergeben sich für Wohnungen in Abhängigkeit des Auswertungsgebiets und bei einer Größe von > 60 m² bis 90 m² folgende (Spannen)Angaben:

Auswertungsgebiet	Spanne	
	von	bis
in einem Umkreis von 550 m um das Bewertungsobjekt	6,67 €/m²	10,44 €/m²
in einem Umkreis von 2,5 km um das Bewertungsobjekt	6,67 €/m²	11,76 €/m²

Hinweis

Angebotsmieten sind in der Regel nicht identisch mit tatsächlich vereinbarten Mieten.

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Vergleichsmieten für Wohnimmobilien ergeben sich für Wohnungen in Abhängigkeit des Auswertungsgebiets, bei einer Größe von 60 m² bis 90 m² und der Bauperiode 1980 – 1995 folgende (Spannen)Angaben:

Auswertungsgebiet	Spanne	
	von	bis
im Postleitzahlengebiet des Bewertungsobjekts	6,62 €/m²	9,73 €/m²
im Landkreis des Bewertungsobjekts	5,03 €/m²	12,90 €/m²

In dem herangezogenen Landesgrundstücksmarktbericht sind für die hier zu bewertende Objektart Angaben zu marktüblichen Nettokaltmieten in Abhängigkeit der Wohnfläche und der Lage (bzw. des Bodenwertniveaus) wie folgt veröffentlicht:

Wohnfläche	Bodenwertniveau	durchschnittliche Miete
50 m²	Ø 230 €/m²	7,50 €/m²
100 m²	Ø 230 €/m²	7,50 €/m²

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungstichtag mit monatlich rund 675 € (entsprechend rund 7,76 €/m²) geschätzt. Dabei ist der Mietanteil für den Kellerraum in der angesetzten marktüblich erzielbaren Miete bereits hinreichend berücksichtigt. Der Stellplatz wird mit einem Mietwertzuschlag in Höhe von monatlich 30 € angemessen berücksichtigt. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein jährlicher Rohertrag in Höhe von (705 € x 12 =) 8.460 €.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzung nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn entspricht und auch nicht geeignet ist ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen (vergleiche § 32 ImmoWertV). Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, das heißt nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Einzelkostenansätzen bestimmt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil	Kostenanteil in % vom RoE	Kostenanteil in €/m² NF	in €/Stück	Bezugsgröße in Stück, m², €	Kostenanteil in €/Jahr
Verwaltungskosten					
Wohnen			420,00	1	420,00
Außen-SP			46,00	1	46,00
Instandhaltungskosten					
Wohnen		13,80		87,00	1.200,60
Außen-SP			15,00	1,00	15,00
Mietausfallwagnis					
Wohnen	2,00%			8.100,00	162,00
Summe					1.843,60
entspricht vom Jahresrohertrag					21,79%

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vergleiche § 21 Absatz 2 ImmoWertV). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden (vergleiche § 33 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Oberen Gutachterausschusses bestimmt. Danach lässt sich in Abhängigkeit der Objektart, der Objektgröße und der relativen Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,40 % ableiten. Dieser wird im vorliegenden Fall für angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform für die hier zu bewertende Objektart mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können.

Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, wurden bei dem Bewertungsobjekt nicht durchgeführt. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem Gebäudealter (2024 - 1995 = 29 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 - 29 =) 51 Jahren.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Abgezinster Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (vergleiche § 8 Absatz 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, und der damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken bezüglich der Größe, der Raumausstattung, des Ausbaustands und gegebenenfalls vorhandener Baumängel und Bauschäden, angebracht. Dieser Abschlag wird mit 40.000 € (entspricht rund 20 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts) in Ansatz gebracht.

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vergleiche § 6 Absatz 4 ImmoWertV). Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen (auch) als Renditeobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (gute Mieten, geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Der Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 159.000 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Wohnungseigentum Nr. 4 auf dem Grundstück in 55459 Grolsheim, Aspisheimer Weg 17, wird zum Wertermittlungsstichtag 4. Juni 2024 auf der Grundlage des ermittelten Ertragswerts mit rund

159.000 €

in Worten: einhundertneunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

4.1 Plausibilisierung

Plausibilitätskennzahlen (ca. Angaben)		
relativer Bodenwertanteil:	(Bodenwert / vermietbare Nutzfläche)	230 €/m²
prozentualer Bodenwertanteil:	(Bodenwert / Verkehrswert)	12,58%
relativer Verkehrswert (inkl. boG)	(Verkehrswert / vermietbare Nutzfläche)	1.828 €/m²
relativer Verkehrswert (ohne boG)	(Verkehrswert / vermietbare Nutzfläche)	2.287 €/m²
Rohertragsvervielfältiger:	(Verkehrswert / Rohertrag)	18,91
Reinertragsvervielfältiger:	(Verkehrswert / Reinertrag)	24,03

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.

Mainz, den 17. Juni 2024


Dirk Deisen FRICS
Dipl.-Ing. (FH)



Von der IHK für Rheinhesen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

BAFIN-Registriert

5 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	25
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	26
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks	27
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)	28
Anlage 5:	Fotos	29
Anlage 6:	Bauzeichnungen	33
Anlage 7:	Berechnung der Wohnfläche	36

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

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick in die Straße aus südöstlicher Richtung

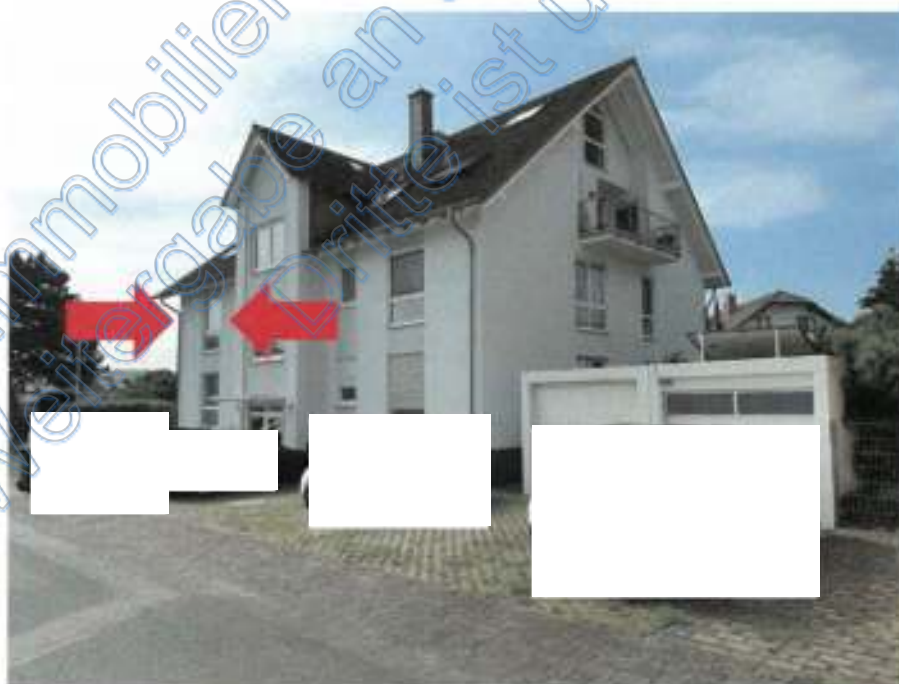


Bild 2: Blick auf die Wohnungseigentumsanlage aus nordwestlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf die Wohnungseigentumsanlage aus nordöstlicher Richtung



Bild 4: Blick auf die Wohnungseigentumsanlage aus östlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 5: Blick auf die Wohnungseigentumsanlage aus südlicher Richtung



Bild 6: Blick auf den, dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordneten, (Außen)Stellplatz

Anlage 5: Fotos

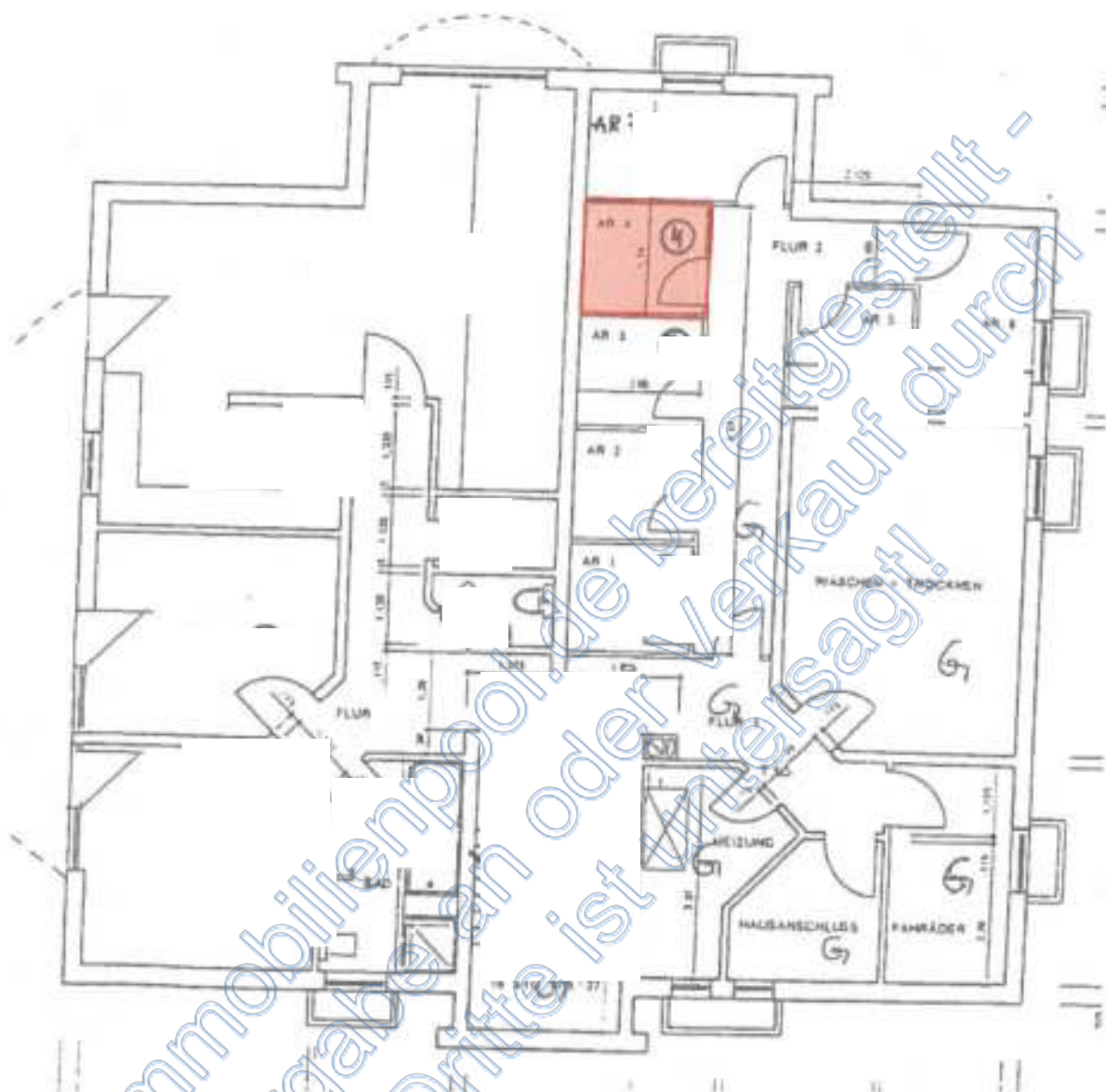


Bild 7: Blick auf einen Teilbereich der Außenanlagen



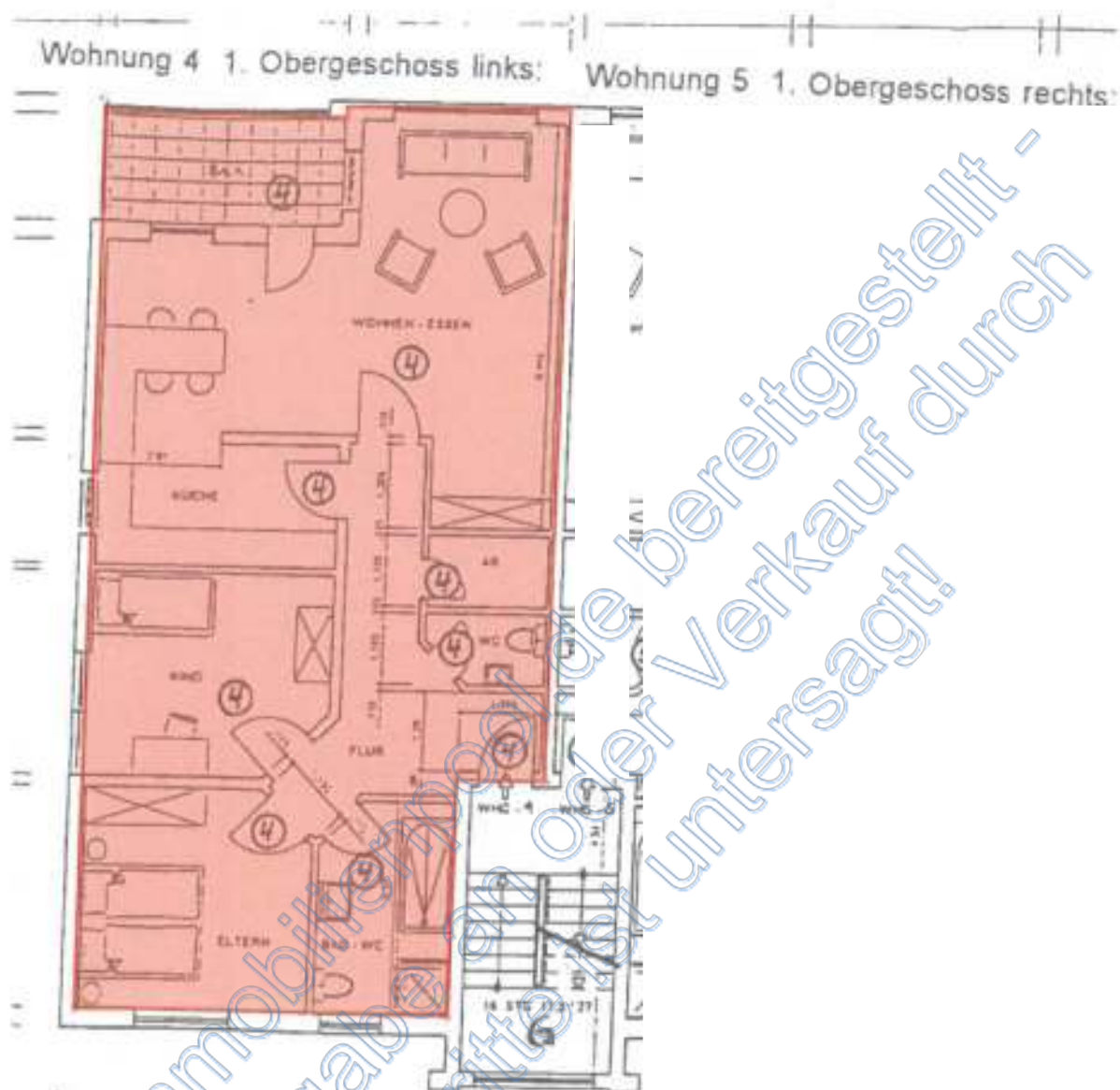
Bild 8: Blick in das Treppenhaus der Wohnungseigentumsanlage

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss Kellergeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

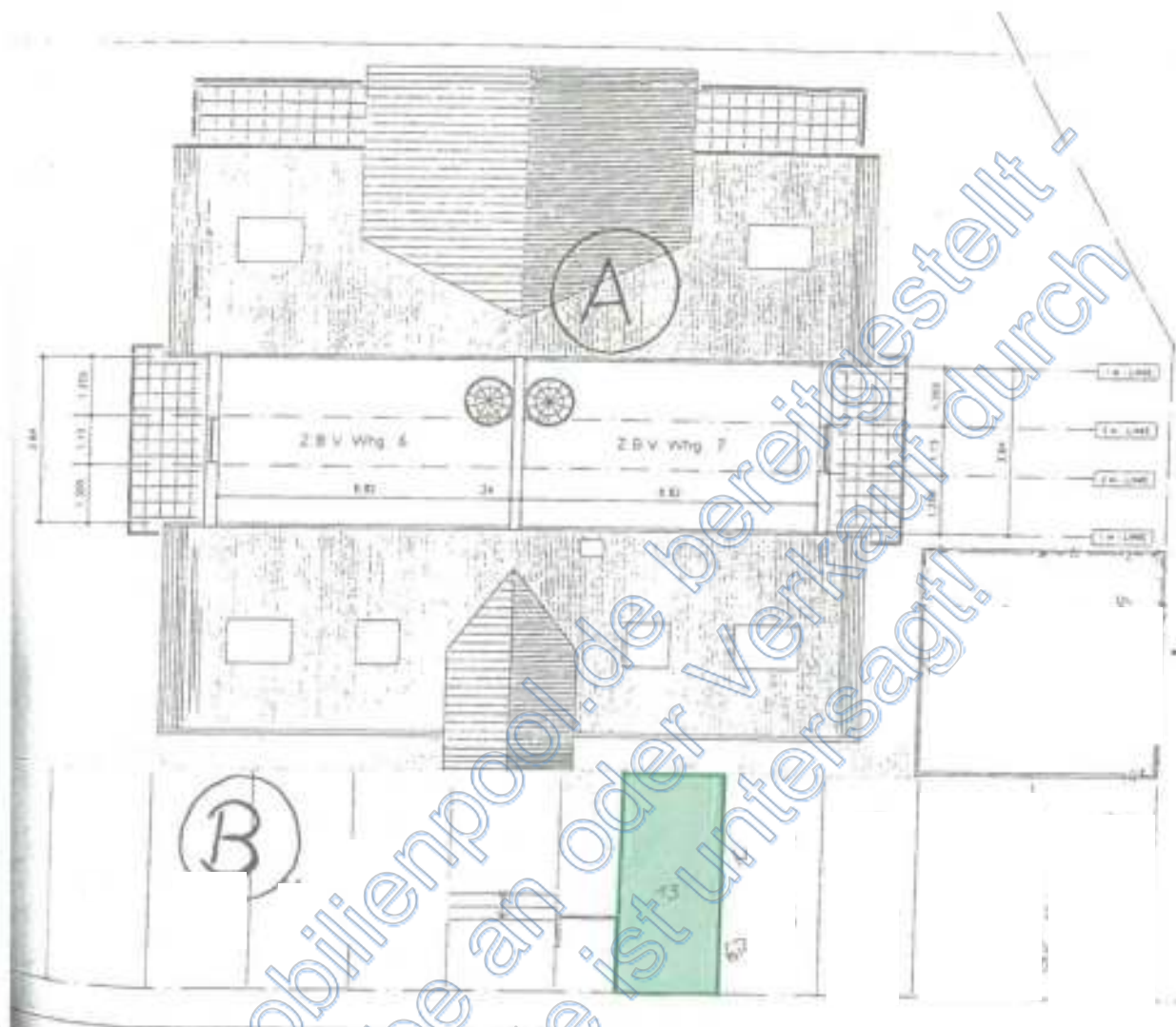
Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss 1. Obergeschoss

(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Freiflächenplan

(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche

Wohnung Nr. 4							
Raumbezeichnung		Länge	Breite	Flächen- faktor	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor	Wohn- fläche (m²)
	(+/-)	(m)	(m)				
Bad	+						7,06
Elternschlafzimmer	+						12,46
Kinderzimmer	+						12,04
Küche	+	1,950	3,610	1,00	7,04	1,00	7,04
Wohn- und Esszimmer	+	2,995	3,610	1,00	10,81	1,00	10,81
Wohn- und Esszimmer	+	3,370	4,980	1,00	16,78	1,00	16,78
Wohn- und Esszimmer	+						2,77
Abstellraum	+	3,370	1,120	1,00	3,77	1,00	3,77
WC	+						1,82
Flur	+						10,49
Balkon	+	1,685	3,625	0,25	1,53	1,00	1,53
Summe							86,58
						rd.	87,00

Erläuterung:

Die Berechnung der Wohnfläche wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Ein Teil der Wohnflächen wurde unter Zuhilfenahme von Messwerkzeugen, pauschal ermittelt.