



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!**



Diplom-Ingenieur - Dr. Rudolf Garber - Architekt AKS
Abt-Fulrad-Str. 36, 66271 Kleinblittersdorf-Auersmacher
Von der IHK des Saarlandes öffentlich bestellt und vereidigt
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Tel. 06805/22992 - Fax: 06805/22993 - E-Mail r.garber@t-online.de

WERTSCHÄTZUNG

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber
Aktenzeichen

Amtsgericht Saarlouis
4K 48/15

Zweck der Wertschätzung

Verkehrswertermittlung

Bewertungsobjekt

Wohnanlage, Mehrfamilienhäuser

Anschrift des Grundstücks

Sonnenstraße 20a, 66798 Wallerfangen



Verkehrswert der Wohnanlage:

1.669.000,- Euro

Datum der Wertermittlung

04. Januar 2024

Umfang der Wertschätzung

42 Seiten, 21 Bilder, 1 Plankopie

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|------------------------------|--------------|
| ZUSAMMENFASSUNG (Deckblatt) | 1 |
| 1. ALLGEMEINE ANGABEN | 3 |
| 2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG | 6 |
| 3. GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN | 9 |
| 4. ANLAGEN: Pläne | 23 |
| 5. OBJEKTFOTOS | 24 |
| 6. BODENWERTERMITTLUNG | 34 |
| 7. SACHWERTERMITTLUNG | 35 |
| 8. ERTRAGSWERTTERMITTLUNG | 37 |
| 9. VERKEHRSWERT | 40 |

Vorbemerkung

Am 27.07.2016 wurde bereits von mir ein Verkehrswertgutachten von mir für das Amtsgericht Saarlouis für diese Zwangsversteigerungssache erstellt. Auftragsgemäß soll festgestellt werden ob in Hinblick auf bauliche Veränderungen, der allgemeinen Preissteigerung der Immobilie und der aktuellen wirtschaftlichen Lage noch dem am 20.10.2016 festgestellten Wert von 1.245.000,00 entspricht oder ob vorliegend eine Wertschwankung eingetreten ist.

Nach der örtlichen Besichtigung der Wohnanlage u.a. mit dem Vertreter des Zwangsverwalters am 1.12. 2023, die im Wesentlichen das Äußere der Anlage und stichpunktmäßig auch einigen Wohnungen betraf, konnte wir feststellen, dass sich die Gebäude und die Wohnungen im Wesentlichen in dem baulichen Zustand, den ich 2016 festgestellt habe, befinden. Die Außenanlagen befinden sich in einem etwas schlechteren Unterhaltungszustand. Lt. Auskunft des Zwangsverwalters wurden außer der Erneuerung der Dachliegefenster nur Instandhaltungsmaßnahmen in kleinem Rahmen soweit diese für die Sicherung der Vermietung notwendig waren, durchgeführt. Die Beschreibung der Wohnanlage wird ohne Veränderung aus dem Gutachten 2016 übernommen. Da keine aktuelle Besichtigung der einzelnen Wohnungen (2023) mehr durchgeführt wurde, kann der derzeitige Zustand von der Beschreibung (2016) abweichen. Die aktuellen Wertverhältnisse und Wertänderungen wurden überarbeitet und angepasst.

Kurzbeschreibung

Die Wohnanlage liegt in ruhiger zentraler Lage in Wallerfangen in einer „Block-Innenfläche“. Die Grundstücke sind mit etwa L-förmig angeordneten Reihenhäusern bebaut. Die Gebäude wurden für eine gewerbliche Nutzung errichtet und um 1996 – 1998 zu Wohngebäuden umgebaut. In der Wohnanlage befinden sich 29 meist kleinere Wohnungen, die weitgehend vermietet sind. Die Gebäude und die Außenanlage befinden sich zum Teil in einem vernachlässigten Zustand und haben Bauschäden und Mängel. Insgesamt weisen auch die Wohnungen einen Instandhaltungsanstau, der dringend zu beheben ist, auf.

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Daten des Grundstücks

Grundbuch von Wallerfangen, Blatt 3298

| | | |
|--|------|---------|
| Lfd. Nr. 1 Flur 1 Nr. 89/7 Gebäude- und Freifläche, Kirchenstraße | groß | 49 qm |
| Lfd. Nr. 2 Flur 1 Nr. 89/23 Gebäude- und Freifläche, Kirchenstraße | groß | 460 qm |
| Lfd. Nr. 3 Flur 1 Nr. 89/18 Gebäude- und Freifläche, Kirchenstraße | groß | 2 qm |
| Lfd. Nr. 4 Flur 1 Nr. 89/21 Gebäude- und Freifläche, Kirchenstraße | groß | 246 qm |
| Lfd. Nr. 7 Flur 1 Nr. 148/3 Gebäude- und Freifläche, Kirchenstraße | groß | 192 qm |
| Lfd. Nr. 13 Flur 1 Nr. 144/6 Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Sonnenstr. | groß | 2433 qm |
| Lfd. Nr. 14 Flur 1 Nr. 148/5 Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Sonnenstr. | groß | 532 qm |
| Lfd. Nr. 16 Flur 1 Nr. 89/22 Gebäude- und Freifläche, Wohnen, Sonnenstr. | groß | 244 qm |

Belastung in Abt. II des Grundbuchs

- Nr. 1,2 Abwasserleitungsrecht...
- Nr. 3 Abwasserleitungsrecht...
- Nr. 2 Geh- und Fahrrecht...
- Nr. 7 Fensterrecht
- Nr. 16 Wasserleitungsrecht..., Durchgangs- und Durchfahrrecht..., Geh- und Fahr- sowie Be- und Entladerecht...(siehe Grundbuch)

Abwicklung des Auftrags, Ortstermin, Behördentermine, verwendete Unterlagen

| | |
|-----------------------|--|
| Auftrag vom | 12.04.2016 |
| Ortstermin/Anwesend | 09.05. und am 07.07.2016, RAin Frau XXX u. a. als Vertreter des Insolvenzverwalters sowie die Mieter |
| Abgabe des Gutachtens | 27. Juli 2016 |

Folgende Unterlagen z. T. als Kopien lagen dem Gutachten 2016 vor:

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| - Grundbuchauszug | Lag vor |
| - Katasterplan | Lag vor |
| - Baupläne | Lagen zum Teil vor |
| - Bauzahlen | Überschlägige Ermittlung |
| - Aufstellung der Mieter/Mieten | 2016 |

Auftrag zur Überprüfung und Aktualisierung vom 10.10.2023

Ortstermin/Anwesend 1. 12. 2023, anwesend Herr XXX , Vertreter des Insolvenzverwalters und Frau XXX (Rechtspflegerin AG SLS

Folgende Unterlagen wurden mir zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 14.09.2023
- Aufstellung der Mieter und der Mieten 2023

Weitere Unterlagen/Grundlagen/Informationen, Vorbemerkung

Rechtsgrundlagen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

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

ImmoWertV 2021:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW – RL) 12. Nov. 2015

VW - RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW – RL) 20. März 2014

WoFIV:

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

Sonstige Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, die für die Wertermittlung relevant sind:
Diese wurden soweit erforderlich berücksichtigt und benannt.**Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- (1) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- (2) Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienwertermittlung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- (3) Kleiber/Simon u.a.: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
7. Auflage, Köln 2014, S.968 ff)
- (4) Simon/Cors/Troll: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“
4. Auflage, München 1997
- (5) Kröll/Hausmann: „Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
3. Auflage 2006
- (6) Schwirley: „Bewerten von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten“
7. Auflage 2006
- (7) GUG „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“ Zeitschrift für Immobilienwirtschaft...

Weitere Unterlagen/Informationen, Vorbemerkung

- Die Bodenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte des zust. Gutachterausschusses
- Die Beschreibung von Grundstück und Gebäude sind das Ergebnis der örtlichen Feststellung, der Auswertung der Unterlagen, plausiblen Angaben der Beteiligten und eigenen Einschätzung des Zustandes zum Stichtag. Sie umfasst die wesentlichen Teile der Wertfindung nach dem Verfahren „Normalherstellungskosten“. Abweichungen können vorhanden sein. Weitere Nachforschungen in Bezug auf die Baubeschreibung sind nicht Bestandteil des Auftrags. Ergeben sich daraus Einflüsse auf die Wertermittlung, sind diese in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Haustechnik: Die grundsätzliche Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Wasser- Elektroinstallation u. a.) wurde nicht geprüft. Ihre Funktionsfähigkeit wird in diesem Gutachten unterstellt.
- Eine Bauteilöffnung zur Untersuchung der Konstruktion und eventueller Schäden wurde nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit der Bauteile und Anlagen wurden nicht technisch geprüft. Die Beschreibung der Mängel und Schäden kann deshalb unvollständig sein.
- Bauschäden und Mängel, gesundheitsbeeinträchtigende Materialien u. ä. werden, soweit sie am Ortstermin festgestellt werden, beschrieben. Für nicht festgestellte, jedoch mögliche Beeinträchtigungen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass bis Mitte der 80er Jahre bei der Errichtung bzw. Erneuerung der Gebäude die damals verwendeten Baustoffe und Bauteile Schadstoffe enthalten haben können (z. B. Asbest in Fußböden und Kanälen, Holzteile und Isolierungen, die mit PCB behandelt wurden, PKP in Isoliermaterialien). Nutzungsbedingte Schadstoffe können auch bei neueren Objekten nicht ausgeschlossen werden.
- Der Wertansatz des Abschlags für objektspezifische Grundstücksmerkmale wird nach den Grundregeln des § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorgenommen. Danach sind diese insoweit zu berücksichtigen, wie „dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“. Aus Mangel an objektiven Vergleichsdaten

muss auf allgemeine Erfahrungssätze zurückgegriffen werden. Der Wertansatz des Abschlags für Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau u. a. wird deshalb unter Berücksichtigung des Einzelfalls und eines **wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers** beurteilt. Für die im Einzelfall zur Anwendung kommenden Verfahrenswege ist maßgebend, was ein vernünftig handelnder Eigentümer machen würde. (siehe Kleiber/Simon u.a.: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken, § 8

- Wertermittlungsverfahren, Auswahl mit Begründung

Die Verfahrenswahl für die Marktwertermittlung erfolgte auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks (hier vorrangig mit dem Ertragswertverfahren).

Zur Kontrolle des erzielten Ergebnisses wurde der Marktwert ein zweites Mal mit einem alternativen Verfahren (hier mit dem Sachwertverfahren) berechnet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengestellt. Abweichungen zwischen den Verfahrensergebnissen sind in der unterschiedlichen Qualität der verfügbaren Bewertungsdaten (Mieten, Bodenwert, Herstellungskosten) und in Ermessensspielräumen bzw. üblichen Schätzungenauigkeiten begründet, denn beide Verfahren ermitteln bei gleich guten Marktdaten grundsätzlich einen identischen Verfahrenswert.

2.

2.1

Anmerkung

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Rechtliche Kriterien des Grundstücks

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

Eintragung im Baulasten-Verzeichnis

Lt. schriftlicher Auskunft bei der UBA sind eine Baulast zur Vereinigung der Grundstücke Flur 1 Nr. 148/3, 148/5, 144/6, 89/7, 89/23 und eine Baulast zur Sicherung der Zufahrten für die Feuerwehr auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 89/22 eingetragen (siehe Anlage bzw. Baulastenverzeichnis)

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sind mir nicht bekannt

Altlasten/Kontaminierung

Lt. schriftlicher Anfrage bei dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz sind die Flurstücke nicht im Kataster für Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen des Saarlandes nicht erfasst. Wegen der ehemaligen Nutzung der Grundstücke für eine Fleischwarenfabrik kann eine Bodenkontaminierung nicht ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung wird jedoch auftragsgemäß nicht durchgeführt.

Öffentlich-rechtliche Vorschriften

Lt. schriftlicher Auskunft besteht bei der zuständigen UBA eine Nutzungsuntersagung für 7 Balkone an dem Mehrfamilienhaus (siehe Anlage) wegen fehlender baurechtlicher Genehmigung und fehlender statischer Berechnung. Für den restlichen Teil des Gebäudes wird das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeich-

nungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung angenommen. Dies wurde jedoch nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

| | |
|--|--|
| Umliegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren | Nein |
| Planungsrecht | Dorfgebiet ohne BPlan ist anzunehmen |
| Entwicklungstand | Älteres, voll erschlossenes Grundstück |

2.2 Lage

| | |
|--|--|
| Ort/Ortslage | Gemeinde Wallerfangen, Hauptort der Gemeinde |
| Wohnlage | Zentrale Lage im Ort, mittlere bis gute Wohnlage |
| Erreichbarkeit öffentliche Einrichtungen | Fußläufig erreichbar |
| Versorgung | Fußläufig erreichbar |
| Beeinträchtigung | Keine am Ortstermin festgestellt |
| Verkehr | Die Gebäude liegen im Block-Innenbereich in ruhiger Lage |
| Straßenzustand | Ausgebaut |

2.3

Art, Maß, Größe und Ausstattung des Grundstücks

| | |
|-------------|--|
| Art | Große Wohnbaufläche im Innenbereich der Randbebauung, die aus mehreren Einzelgrundstücken besteht. |
| Bebauung | Bebaut mit einem in C-Form bebauten zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit älteren Nebengebäuden |
| Topographie | Relativ flach |

| | |
|---------------------------------------|---|
| Baugrund | Es wurde auftragsgemäß dazu keine Untersuchung durchgeführt |
| Bebauung der angrenzenden Grundstücke | Meist Wohngebäude |
| Erschließung | Voll erschlossen, Zufahrt über eine Wegeparzelle an der Sonnenstraße |
| Zugang / Zufahrt | Gesichert |
| Grundwassergefahr | Nein |
| Hochwassergefahr | An der rückseitigen Grenze liegt der Wallerfanger Bach, Hochwasser ist nicht anzunehmen |
| Bergbaugebiet | Nein |
| Anschlüsse | |
| Gasanschluss | Nicht festgestellt |
| Elektroanschluss | Ja |
| Fernwärmeanschluss | Ja |
| Wasser-/Kanalanschluss | Ja |

3.
3.1

GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Gebäude, Allgemein, Beschreibung, Beurteilung

| | |
|---------------------------------|--|
| Art | Zweigeschossige zusammenhängende Bebauung in C-Form, nicht unterkellert, Dachgeschoss meist ausgebaut |
| Nutzung | Wohnanlage mit 29 Wohnungen und einem ehemaligen Gewerbegebäude, ein älteres leerstehendes Betriebsgebäude und ein Nebengebäude an der Rückseite |
| Aufteilung | Aufgereihte Wohngebäude, je Gebäude ein bis zwei Wohnungen |
| Baujahr / Alter / Veränderung | Ursprung unbekannt, ehemalige Fleischfabrikation, dann Schreinerei, 1996 bis 1998 Umbau der Gebäude in Mehrfamilienhäuser |
| Außenwände | Traditionelles Mauerwerk, Außenputz, teilweise Plattenbekleidung Das Kopfgebäude an der Rückseite hat eine Außendämmung |
| Dachkonstruktion u. Eindeckung | Traditioneller Holzdachstuhl ist anzunehmen, Ziegeleindeckung, Blecharbeiten in Zink, zum Teil Nagelbinder an der Rückseite, asphaltartige Wellplatteneindeckung |
| Fenster/Außentüren/Sonnenschutz | In der Regel erneuerte Kunststofffenster mit Isolierglasscheiben, meist Kunststoffrollläden |
| Innenwände und -türen | Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände Tapete oder Anstrich je nach Einheit Innentüren zum großen Teil Holzwerkstofftüren aus der Umbauzeit |
| Deckenkonstruktionen u. Treppen | Stahlträgerdecken mit Betonkappen oder Stahlbetondecken werden angenommen Innentreppen: Massive Treppenhäuser, meist mit Fliesenbelägen, und auch nachträglich angebaute Außentreppen |
| Heizung | Fernwärme mit Zähleinheiten in den Wohnungen, Warmwasserheizkörper, ältere und erneuerte Heizkörper |
| Wasser/Warmwasser | Zentraler etwa 400 l. Warmwasserspeicher, Haus 20a 5 unter der Treppe, Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser |
| Sonstige techn. Ausrüstung | Elektroinstallation: Zentraler Zählerraum, im Haus 20a 5, 30 Zähler, Unterverteilungen befinden sich meist in den Wohnungen |

Teilweise auch Gegensprechanlagen

| | |
|------------------------------|--|
| Wärmeschutz/Schallschutz | Zum großen Teil geringe Wärmedämmung nach Art des Baujahres, am rückseitigen Gebäude wurde nachträglich eine Außenwärmehülle angebracht. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt |
| Abstellräume | Großer Raum mit 29 Kellerboxen, mit je etwa 1,5 qm Grundfläche |
| Besonders zu veranschlagende | Mehrere Dachgauben, Holzbalkone bleiben wegen der Baufälligkeit ohne Ansatz |
| Schäden/Mängel/unfertige | <ul style="list-style-type: none"> - Die zum Teil noch vorhandene Holzbalkone sind lt. UBA nicht mehr benutzbar und müssen entfernt bzw. erneuert werden. - Feuchtigkeit im erdberührenden Mauerwerk im EG an mehreren Stellen in den Wohnungen an der Rückseite. - Die Dächer des Gebäudes befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und sind an vielen Stellen undicht. Eine aufwendige Reparatur bzw. auch komplette Dacherneuerung steht für viele Dachflächen an. - Die Haustechnik ist ungeordnet und zum Teil mangelhaft. Investitionen in der Zukunft sind zur Sicherung der Nutzung erforderlich. - Die Gebäude und die Wohnungen weisen grundsätzlich viele kleinere und auch größere Mängel und Schäden auf, die im Rahmen der Instandhaltung noch nicht beseitigt wurden. - Nach der Art und Ausstattung der Gebäude ist auch mit noch nicht erkennbaren verdeckten Mängeln zu rechnen. - Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Wegeflächen zum Teil beschädigt u.a. - Es wurde kein Energiepass vorgelegt. |

3.2

Zusammenfassung der Ausstattung der Gebäude/Wohnungen

Gebäude an der Rückseite an der rechten Grundstücksgrenze (ehemaliges Kühlhaus)

Nutzung

EG: Ein Teil des Gebäudes im EG wird als Abstellraum für die 29 Wohnungen genutzt. Die einzelnen Abstellräume sind mit einem Holzlattenrost abgetrennt.
Das Ober-/Dachgeschoss des Gebäudes ist vermutlich ungenutzt. Es konnte nicht besichtigt werden.
Die danebenliegenden Räume im EG konnten auch nicht besichtigt werden. Lt. Bauplan befinden sich dort eine Durchfahrt und Nebenräume. Diese Räume, lt. Bauplan Wasch- und Trockenraum und Fahrradabstellraum, wurden vermutlich nicht ausgebaut.

Wohnung Nr. 1 (konnte nicht besichtigt werden)

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 5 EG, 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Terrasse, Kellerbox |
| Größe lt. Planunterlagen | 57,50 qm |
| Zugang | Treppenhaus |
| Ausstattung | Konnte nicht besichtigt werden Eine vergleichbare normale Ausstattung wird angenommen |

Wohnung Nr. 2

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 5, EG, 3 Zimmer, Küche, Bad, Kellerbox |
| Größe lt. Planunterlagen | 34,07 qm |
| Zugang | Treppenhaus |
| Fußböden/Wände Decken | Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Sanitäreinrichtung | Dusche/WC: WC mit Spülkasten, WB, Fliesen etwa 2.0 m hoch Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Mängel/Schäden | Keine besonderen festgestellt |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem normalen Unterhaltungszustand |

Wohnung Nr. 3

| | |
|--------------------------|---|
| Lage/Art | 20a 5, EG rechts, 4 Zimmer, Küche, Bad, Kellerbox |
| Größe lt. Planunterlagen | 90,00 qm |
| Fußböden/Wände Decken | Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Sanitäreinrichtung | Wanne/Dusche, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen raumhoch, Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Mängel/Schäden | Der Fußboden ist etwa 25 cm aufgedoppelt und die Unterkonstruktion ist in einigen Räumen stark verfault/zerstört. |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem schlechten Unterhaltungszustand. |

Wohnung Nr. 4

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 6, EG, 3 Zimmer, Küche, WC/Bad |
| Größe lt. Planunterlagen | 65,44 qm |
| Fußböden/Wände Decken | Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Sanitäreinrichtung | Eckbadewanne/Dusche, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen etwa 2 m hoch, Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Mängel/Schäden | Keine besonderen Mängel festgestellt |
| Unterhaltungszustand | Normaler Unterhaltungszustand |

Wohnung Nr. 5

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 7, EG, Diele, 3 Zimmer, Küche, Bad/WC. Terrasse |
| Größe lt. Planunterlagen | 46,91 qm |
| Fußböden/Wände Decken | Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Wanne, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen etwa 2,20 m hoch Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Terrasse | Rückseite, Beton-Verbundsteinbelag |
| Mängel/Schäden | Wasser dringt lt. Angaben über dem Rollladenkasten bei Regen ein |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem normalen Unterhaltungszustand |

Wohnung Nr. 6

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 8, EG, Diele, 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Terrasse, Kellerbox |
| Größe lt. Planunterlagen | 45,34 qm |
| Fußböden/Wände Decken | PVC/Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |

| | |
|----------------------|---|
| Sanitäreinrichtung | Wanne, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen etwa 2,20 m hoch Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Terrasse | Rückseite, Beton-Verbundsteinbelag |
| Mängel/Schäden | Weitgehend ohne Mängel/Schäden |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem normalen Unterhaltungszu- stand |

Wohnung Nr. 7

| | |
|--------------------------|---|
| Art/Art | 20a 9, 3 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse, Kellerbox |
| Größe lt. Planunterlagen | 62,90 qm |
| Fußböden/Wände Decken | Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Wanne, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen etwa 2,20 m hoch Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Terrasse | Rückseite, Beton-Verbundsteinbelag |
| Besonderheiten | Ein Zimmer liegt zwei Stufen niedriger |
| Mängel/Schäden | Weitgehend ohne Mängel/Schäden |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem normalen Unterhaltungzu- stand |

Wohnung Nr. 8

| | |
|--------------------------|---|
| Lage/Art | 20a 10, EG, 2 Zimmer, Küche, WC/Bad, Abstellraum, Terrasse |
| Größe lt. Planunterlagen | 57,00 qm |
| Fußböden/Wände Decken | Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Wanne, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen etwa 2,20 m hoch Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Terrasse | Rückseite, Beton-Verbundsteinbelag |
| Mängel/Schäden | Wasser dringt lt. Angaben über dem Rollladenkasten bei Regen ein |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem normalen Unterhaltungzu- stand |

Wohnung Nr. 9

| | |
|--------------------------|---|
| Lage/Art | 20a 4, EG, 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Terrasse, Kellerbox |
| Größe lt. Planunterlagen | 62,02 qm |
| Fußböden/Wände Decken | Parkett/PVC, Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Wanne, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen etwa 2,20 m hoch, Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Terrasse | Beton-Verbundsteinbelag |
| Mängel/Schäden | Holzbalkon darf lt. Auflage der UBA nicht mehr benutzt werden |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem guten Pflegezustand |

Wohnung Nr. 10

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 4, EG, 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse, Kellerbox |
| Größe lt. Planunterlagen | 55,50 qm |
| Fußböden/Wände Decken | Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Dusche, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen raumhoch, Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Terrasse | Rückseite, Fliesenbelag der Mieterin |
| Mängel/Schäden | Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerk am Fußpunkt an einigen Stellen |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem normalen Unterhaltungszustand |

Wohnung Nr. 11

| | |
|--------------------------|---|
| Lage/Art | 20a 3, EG, 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Terrasse, Kellerbox |
| Größe lt. Planunterlagen | 62,9 qm |
| Fußböden/Wände Decken | Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |

| | |
|----------------------|---|
| Sanitäreinrichtung | Dusche, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen raumhoch, Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Kellerraum | Einfache Ausstattung |
| Mängel/Schäden | Zwei Rollladen sind defekt. Teils aufsteigende Feuchtigkeit an dem Fußpunkt der Wände |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einen guten Unterhaltungszustand |

Wohnung Nr. 12

| | |
|-----------------------------|---|
| Lage/Art | 20a 2, EG, 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Terrasse, Kellerbox |
| Größe lt. Planunterlagen | 57,39 qm |
| Fußböden/Wände Decken Türen | Parkett/PVC, Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Wanne, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen etwa 2.20 m hoch, Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit, Gegensprechanlage |
| Terrasse | Beton-Verbundsteine |
| Mängel/Schäden | Bei Dauerregen dringt manchmal Wasser unter der Haustür ein |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem guten Pflegezustand |

Wohnung Nr. 13

| | |
|--------------------------|---|
| Lage/Art | 20a 5, 1. OG, 2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Abstellraum, Kellerbox |
| Größe lt. Planunterlagen | 50,78 qm |
| Zugang | Treppenhaus |
| Fußböden/Wände Decken | Parkett/PVC, Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Wanne, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen etwa 2.20 m hoch, Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit, Gegensprechanlage |
| Mängel/Schäden | Holzbalkon darf lt. Auflage der UBA nicht mehr benutzt werden |

Unterhaltungszustand

Die Räume befinden sich in einem guten Pflegezustand

Wohnung Nr. 14 (konnte nicht besichtigt werden)

Lage/Art 20a 5, 1. OG, 2 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse, Kellerbox

Größe lt. Planunterlagen ca. 49,45 qm

Zugang Treppenhaus

Ausstattung Eine vergleichbare Ausstattung wird angenommen

Wohnung Nr. 15 (konnte nicht besichtigt werden)

Lage/Art 20a 5, EG, 2 Zimmer, Küche, WC/Bad, Kellerbox

Größe lt. Planunterlagen 51,00 qm

Eine vergleichbare Ausstattung wird angenommen

Wohnung Nr. 16

Lage/Art 20a 5. OG rechts, 1 Zimmer, Küche, Bad

Größe lt. Planunterlagen

Fußböden/Wände Decken Laminat, Tapete/Anstrich

Elektroinstallation Normale Ausstattung aus der Bauzeit

WC/Dusche, WC mit Spülkasten, Dusche, WB, Fliesen etc.

Laminat befindet sich in einem sehr schlechten Zustand.

Unterhaltungszustand Normal

Wohnung Nr. 17

Lage/Art 20a 11, 1. OG und DG, Maisonette-Wohnung, 2 Zimmer, Küche, Balkon, Gäste-WC, Kellerbox

Größe lt. Planunterlagen 75 qm

Zugang/Treppe Metall-Außentreppe und Metall/Holz-Innentreppen

Fußböden/Wände Decken PVC, Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich

| | |
|----------------------|---|
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Bad/WC im OG: Dusche, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen raumhoch Ausstattung aus der Umbauzeit, WC mit WC im DG, einfache Ausstattung |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Mängel/Schäden | Mehrere Fenster und Dachliegefene ist sind undicht, Im Dachbereich dringt bei Regen an einigen Stellen Wasser ein. Der Holzbalkon ist nicht mehr benutzbar. |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem guten Pflegezustand |

Wohnung Nr. 18

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 12, 1.OG u. DG, Maisonette-Wohnung, Diele 2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon, Kellerbox |
| Größe lt. Planunterlagen | 75,75 qm |
| Zugang/Treppe | Metall-Außentreppe und Metall/Holz-Innentreppen |
| Fußböden/Wände Decken | PVC, Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Gäste-WC im OG, Dusche, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen raumhoch im DG, Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Mängel/Schäden | Dachliegefene ist undicht |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem guten Pflegezustand |

Wohnung Nr. 19 (Konnte nicht besichtigt werden)

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 13, 1. OG und DG, 2 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Abstellraum, Kellerraum |
| Größe lt. Planunterlagen | 75,00 qm |
| Zugang/Treppe | Metall-Außentreppe und Metall/Holz-Innentreppen |
| Ausstattung | Lt. Angaben befindet sich diese Wohnung in einem mit der Wohnung Nr. 18 vergleichbaren Zustand |

Wohnung Nr. 20

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 4, 1. OG und DG, 2 Zimmer, Küche, WC/Bad, Balkon, Keller- raum |
| Größe lt. Planunterlagen | 60,00 qm |
| Zugang | Treppenhaus |
| Innentreppe | Holz-/Stahlkonstruktion Fußböden/Wände Decken |
| Fußböden/Wände Decken | PVC, Fliesen, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Bad/WC im DG: Wanne, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen etwa 2,00 m hoch, Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Mängel/Schäden | Keine besonderen bekannt |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem guten Pflegezustand |

Wohnung Nr. 21 (konnte nicht besichtigt werden)

| | |
|--------------------------|---|
| Lage/Art | 20a 4, 1. OG, 3 Zimmer, Küche, WC/Bad, Balkon, Kellerraum |
| Größe lt. Planunterlagen | 58,83 qm |
| Zugang | Treppenhaus |
| Ausstattung | Konnte nicht besichtigt werden. Eine vergleichbare Ausstattung wird angenommen |

Wohnung Nr. 22 (konnte nicht besichtigt werden)

| | |
|--------------------------|---|
| Lage/Art | 20a 4, 1. OG, 2 Zimmer, Küche, WC/Bad, Balkon, Kellerraum |
| Größe lt. Planunterlagen | 65,00 qm |
| Zugang | Treppenhaus |
| Ausstattung | Konnte nicht besichtigt werden. Eine vergleichbare Ausstattung wird angenommen |

Wohnung Nr. 23

| | |
|--------------------------|---|
| Lage/Art | 20a 4, 1. OG, 2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Kellerraum |
| Größe lt. Planunterlagen | 59,26 qm |
| Zugang | Treppenhaus |

| | |
|-----------------------|---|
| Fußböden/Wände Decken | PVC, ältere Fliesen, Stäbchenparkett, Tapete/Anstrich/Bekleidung |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Bad/WC: WC, WB, Dusche, Wanne, Fliesen raumhoch, Ausstattung 90er Jahre |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Mängel/Schäden | Kleinere Risse in der Wand |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einen normalen Pflegezustand |

Wohnung Nr. 24

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 4, DG, 4 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Kellerraum, |
| Größe lt. Planunterlagen | 87,3 qm |
| Treppe | Terrazzostufen, älter |
| Fußböden/Wände Decken | Fliesen, Teppich, älterer Parkett, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Dusche, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen raumhoch, Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Kellerraum | Einfache Ausstattung |
| Mängel/Schäden | Das Dach ist insbesondere an der Gaube undicht, Wasser dringt an einigen Stellen ein |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem guten Pflegezustand |

Wohnung Nr. 25 (konnte nicht besichtigt werden)

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 4, 1. OG, 1 Zimmer, Küche, Bad, Kellerraum |
| Größe lt. Planunterlagen | 49,00 qm |
| Zugang | Treppenhaus |
| Ausstattung | Eine vergleichbare Ausstattung wird angenommen |

Wohnung Nr. 26

| | |
|----------|---|
| Lage/Art | 20a 1. OG, 2 Zimmer, Küche, Bad/WC, Abstellraum |
|----------|---|

| | |
|--------------------------|--|
| Größe lt. Planunterlagen | 51,00 qm |
| Treppe | Terrazzostufen, im Treppenhaus, älter |
| Fußböden/Wände Decken | Fliesen, Teppich, älterer Parkettboden, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Dusche, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen raumhoch, Ausstattung aus den 80er Jahren |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Kellerraum | Einfache Ausstattung |
| Mängel/Schäden | Die Dacheindeckung ist undicht, Bei Regen entstehen Wasserflecken in der Decke an mehreren Stellen |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem mittleren Unterhaltungszustand |

Wohnung Nr. 27

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 1, OG, 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Kellerraum |
| Größe lt. Planunterlagen | 88,00 qm |
| Treppe | Terrazzostufen, im Treppenhaus, älter |
| Fußböden/Wände Decken | Fliesen, Teppich, Laminat, Tapete/Anstrich |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Dusche, WC mit Spülkasten, WB, Fliesen raumhoch, Ausstattung aus den 80er Jahren |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Kellerraum | Einfache Ausstattung |
| Mängel/Schäden | Ein Heizkörper funktioniert nicht |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einem mittleren Zustand |

Wohnung Nr. 28

| | |
|--------------------------|--|
| Art | 20a 5, DG, 3 Zimmer, Küche, Bad, Kellerraum |
| Größe lt. Planunterlagen | 42,81 qm |
| Zugang | Treppenhaus |
| Fenster | Alte Holzfenster/Dachliegefentster mit Isolierglasscheiben, teilweise beschädigt |

Mängel/Schäden

Die Wohnung stand 2016 leer und befandet sich im Umbauzustand. Die Wohnung ist inzwischen wieder vermietet

Wohnung Nr. 29

| | |
|--------------------------|--|
| Lage/Art | 20a 5, DG, 2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon, Kellerraum |
| Größe lt. Planunterlagen | 57,00 qm |
| Zugang | Treppenhaus |
| Fußböden/Wände Decken | PVC, ältere Fliesen, Stäbchenparkett, Tapete/Anstrich/Bekleidung |
| Türen | Holzwerkstofftüren |
| Sanitäreinrichtung | Bad/WC: WC, WB, Eckbadewanne, Fliesen raumhoch, Ausstattung aus der Umbauzeit |
| Elektroinstallation | Normale Ausstattung aus der Bauzeit |
| Fenster | Holzfenster mit Isolierglasscheiben, älter |
| Besonderheit | Dachausschnitt |
| Mängel/Schäden | Fenster und Bekleidung des Dachausschnitts überaltert, bei Regen dringt Wasser über die Dachfläche ein |
| Unterhaltungszustand | Die Räume befinden sich in einen normalen Pflegezustand |

3.3 Sonstige Gebäude**Nebengebäude**

An der Rückseite des Grundstücks steht ein älteres eingeschossiges Nebengebäude. Dies ist nicht genutzt.

Konstruktion

Mauerwerksbau

Dach

Asbesthaltige Wellfaserplatten

Ausstattung

Konnte nicht besichtigt werden, einfach wird angenommen

3.4**Außenanlagen****Zufahrt, Straße innen**

Asphalt- Beton- und befestigte Schotterflächen

| | |
|------------------------|---|
| Stellplätze | Wassergebundene Schotterflächen |
| Zugänge | Wassergebundene Schotterflächen |
| Anlage | Freiflächen als einfache Grünanlage mit Büsche, Bäume bepflanzt |
| Zustand/Mängel Schäden | Schlechter Allgemeinzustand der Fahr- und Gehwege, Schäden, Ausbuchtungen, holprige Wegeflächen zum Teil Unrat und ungenutzte Anlagen sind an der Rückseite vorhanden. |

5. OBJEKTFOTOS aus dem Gutachten 2016



5.1 Innenhof, Blick zur Sonnenstraße, Übersicht



5.2 Hauseingang Nr. 20a 5 mit Treppenzugang



5.3 Hauseingang Nr. 20a 4, Übersicht



5.4 Treppenhaus, Nr. 20a 5



5.5 Treppenhaus, Nr. 20a 4



5.6 Linke Seite, Wohnungszugänge, Übersicht



5.7 Linke Seite, Wohnungszugänge, Übersicht



5.8 Rückseite, Terrassen der EG-Wohnungen, Nebengebäude, Übersicht



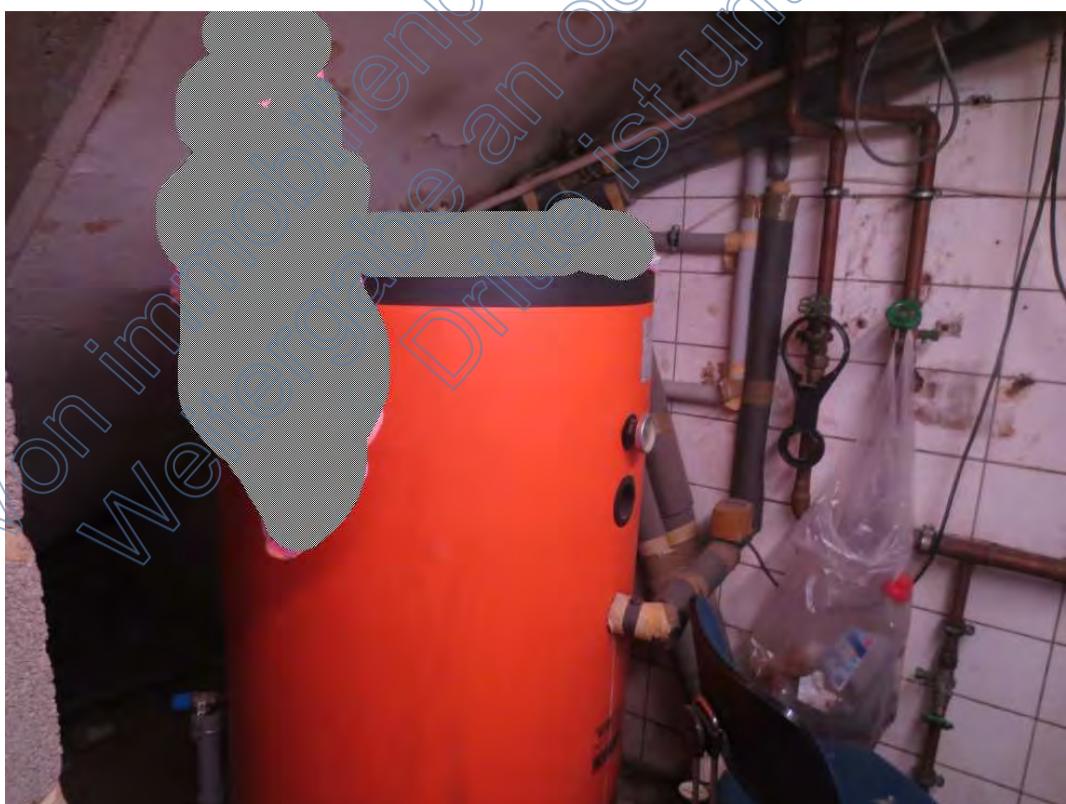
5.9 Rückseite, Nebengebäude, Übersicht



5.10 Längsseite, abbruchreife Balkone, Übersicht



5.11 Dacheinschnitt, Schäden, Übersicht



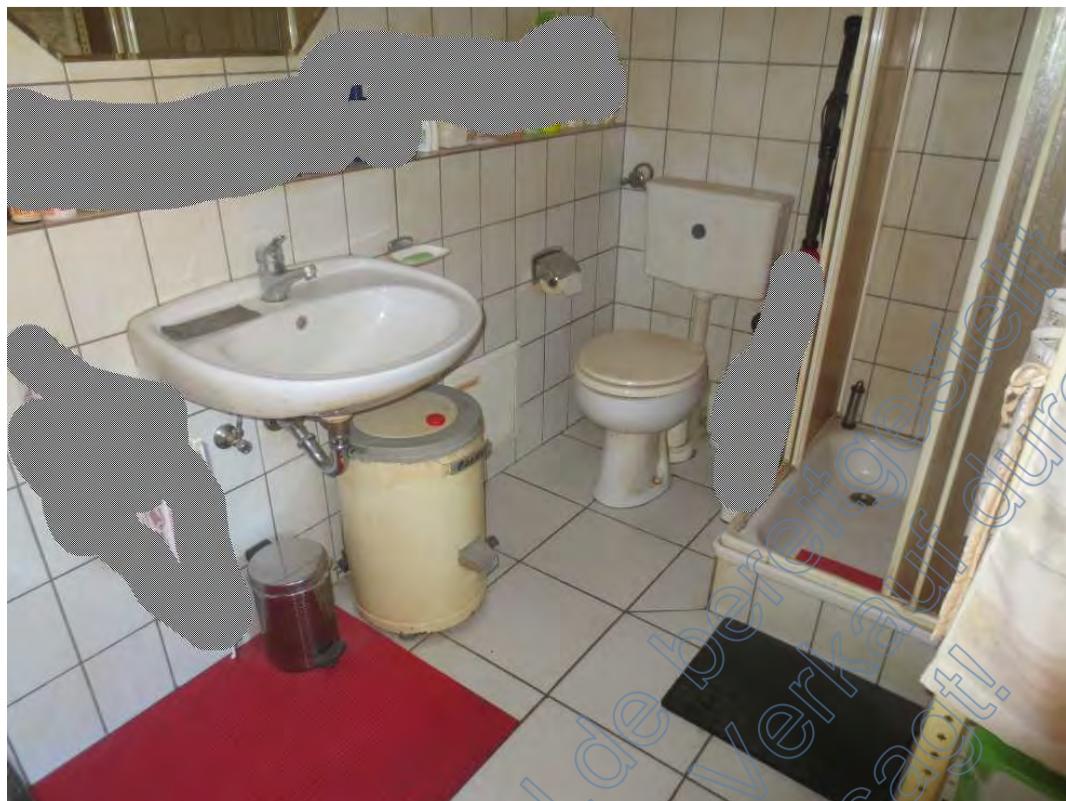
5.12 W-Wasserspeicher Haus Nr. 20a 5, Übersicht



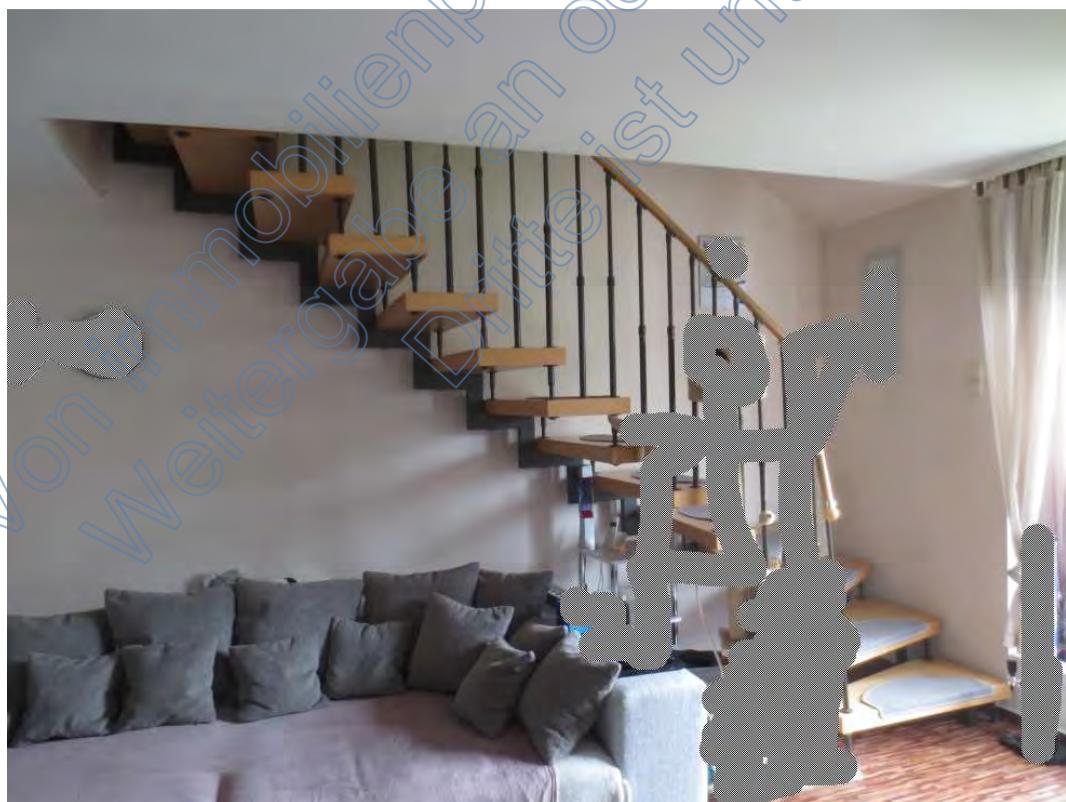
5.13 W-Wasserspeicher, Fernwärmeübergabe, Stromzähler Übersicht



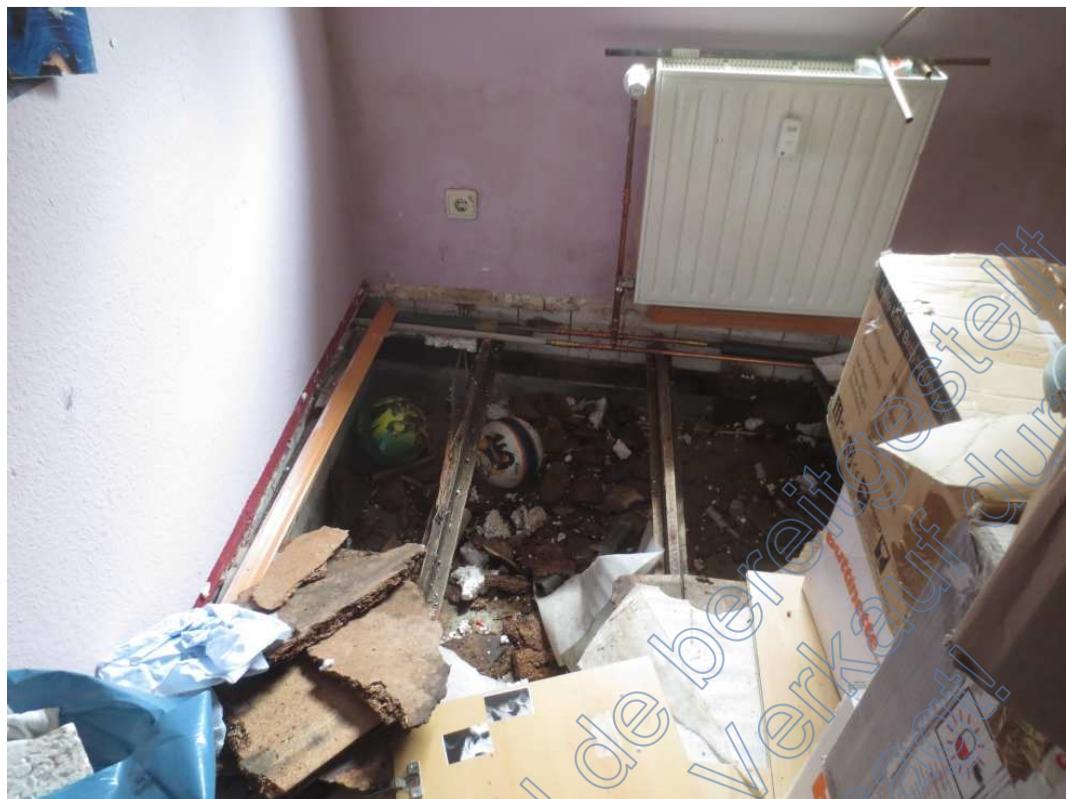
5.14 WC/Bad, Beispiel



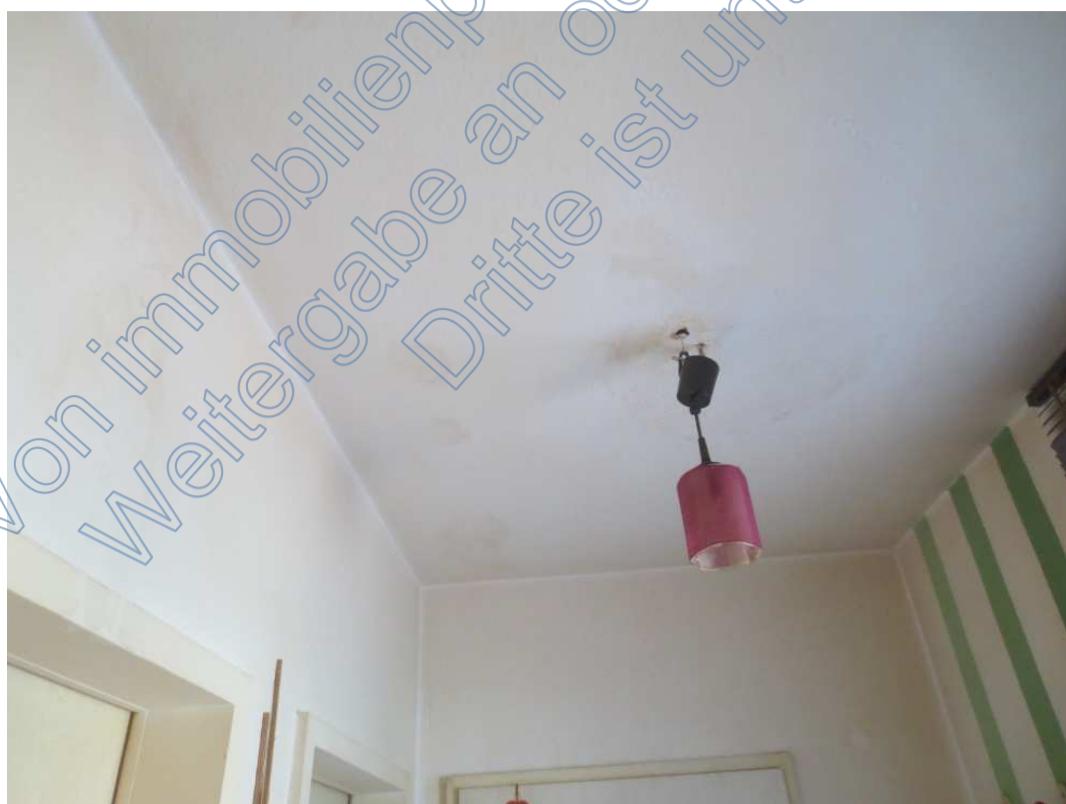
5.15 WC/Duschbad, Beispiel



5.16 Innentreppe der Maisonette Wohnungen, Beispiel



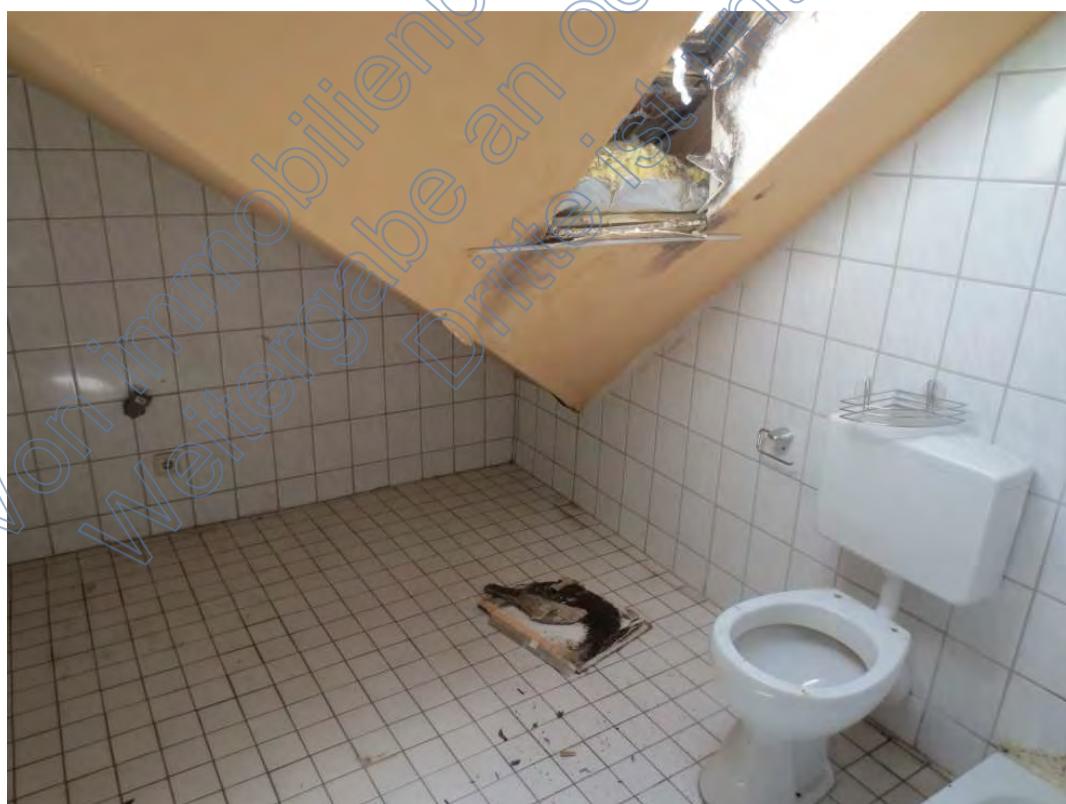
5.17 Erhebliche Mängel der Wohnung Nr. 3, Beispiel im Zimmer (wurde bereits lt. Angaben beseitigt)



5.18 Wassereintritt Dachwohnungen, Beispiel



5.19 Wassereintritt Dachwohnungen, Beispiel



5.20 Wohnung Nr. 28 wurde lt. Angaben nach 2016 insgesamt erneuert, Badezimmer

6. BODENWERTERMITTLUNG

Allgemeine Angaben zu dem Grundstück

| Betreffendes/e Grundstück/e | | qm |
|-----------------------------|---|----------|
| Flur 1 | | |
| Ifd.Nr. 1, Nr. 89/7 | Schmale Restparzelle am Weg, geringer Teil bebaut | 49,00 |
| Ifd.Nr. 2, Nr. 89/23 | Innere Erschließung, Weg, geringer Teil bebaut | 460,00 |
| Ifd.Nr. 3, Nr. 89/18 | Bebaute Teilfläche, Gewerbegebäude | 2,00 |
| Ifd.Nr. 4, Nr. 89/21 | Bebautes Grundstück, Gewerbegebäude | 246,00 |
| Ifd.Nr. 7, Nr. 148/3 | Unbebautes Grundstück | 192,00 |
| Ifd.Nr. 13, Nr. 144/6 | Bebautes Grundstück, Wohnbebauung | 2433,00 |
| Ifd.Nr. 14, Nr. 148/5 | Unbebautes Grundstück | 532,00 |
| Ifd.Nr. 16, Nr. 89/22 | Wegegrundstück | 244,00 |
| gesamt | | 4.158,00 |

Bodenrichtwert/e

31.12.2022

Richtwert Euro/qm

Euro/qm

W-B-o-II-t30

95,00 inkl. Erschließung

Ableitung von dem Bodenrichtwert

A. Zeitanpassung des Bodenrichtwertes (Es ist keine Anpassung erforderlich)

B. Ableitung des Bodenwertes nach den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Die einzelnen Parzellen sind derzeit gemeinsam als Wohnbau Land genutzt..

| wertbeeinflussende Kriterien | Bauland | Zu- bzw. Abschlag | | |
|------------------------------|---------|-------------------|---------|---------|
| | | Bauland | Hinter- | Garten- |
| | | 2023 | land | land |
| Ausgangswert | | 95,00 | 0,00 | 0,00 |
| Lage in der Zone | | 1 | 1,00 | 1 |
| baul. Ausnutzung | | 1 | 1,00 | 1 |
| Größe | | 1 | 1,00 | 1 |
| Besonderheit | | 1 | 1,00 | 1 |
| Tiefe | | 1 | 1,00 | 1 |
| Breite | | 1 | 1,00 | 1 |
| Ausrichtung/Sonne | | 1 | 1,00 | 1 |
| Sonstiges | | 1 | 1,00 | 1 |
| | | 95,00 | 0,00 | 0,00 |

C. Zusammenstellung der Ergebnisse

| Betreffendes/e Grundstück/e | Art | Fläche qm | Euro/qm | Euro |
|-----------------------------|------------------------------|--------------|---------|----------------|
| Ifd.Nr. 1, Nr. 89/7 | Schmale Restparzelle am We | 49,00 | 95,00 | 4.655,00 |
| Ifd.Nr. 2, Nr. 89/23 | Innere Erschließung, Weg, ge | 460,00 | 95,00 | 43.700,00 |
| Ifd.Nr. 3, Nr. 89/18 | Bebaute Teilfläche, Gewerbe | 2,00 | 95,00 | 190,00 |
| Ifd.Nr. 4, Nr. 89/21 | Bebautes Grundstück, Gewer | 246,00 | 95,00 | 23.370,00 |
| Ifd.Nr. 7, Nr. 148/3 | Unbebautes Grundstück | 192,00 | 95,00 | 18.240,00 |
| Ifd.Nr. 13, Nr. 144/6 | Bebautes Grundstück, Wohnb | 2433,00 | 95,00 | 231.135,00 |
| Ifd.Nr. 14, Nr. 148/5 | Unbebautes Grundstück | 532,00 | 95,00 | 50.540,00 |
| Ifd.Nr. 16, Nr. 89/22 | Wegegrundstück | 244,00 | 95,00 | 23.180,00 |
| Bodenwert 2023 | insgesamt | 4.158,00 | 95,00 | rd. 395.000,00 |

7. SACHWERTERMITTlung

**Berücksichtigung der ausstattungsbezogenen NHK lt. Einschätzung v. Ort
Mehrfamilienhaus, NHK 2010**

Typ: 4.1, Mehrfamilienhäuser bis zu 6 WE

| üb. Gesamtnutzungsdauer | 60 | 65 | 70 | 75 | 80,00 | Jahre | Kontrolle |
|--------------------------|-----|-----|-----|-----|-------|---------|-----------|
| Standardstufen | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | E/qm | Anteile |
| Außenwände | | 0,5 | 0,5 | | | 177,675 | 0,23 |
| Dach | | | | 1 | | 123,75 | 0,15 |
| Fenster und Außentüren | | | | 1 | | 90,75 | 0,11 |
| Innenwände u. Türen | | | | 1 | | 90,75 | 0,11 |
| Deckenkonstr. Treppen | | 0,5 | 0,4 | | | 75,9 | 0,11 |
| Fußböden | | | | 1 | | 41,25 | 0,05 |
| Sanitäreinrichtung | | | | 1 | | 74,25 | 0,09 |
| Heizung | | | | 1 | | 74,25 | 0,09 |
| Sonstige, techn. Anlagen | | | | 1 | | 49,5 | 0,06 |
| Kostenkennwerte | 660 | 720 | 825 | 985 | 1190 | 798,08 | 1 |
| Wohnungsgröße | | | | | | | 1,00 |
| Grundrissart | | | | | | | 1,00 |
| Angepasst | | | | | | 798,08 | |

Wertminderung wegen Alters, Bestimmung der Restnutzungsdauer

| Gebäude / Gebäudeteil | jeweiliges Baujahr/ fiktiv Baujahr | Fiktives Alter Jahre | Gesamt-N-Dauer Jahre | BGF qm | Ant. in % | Restnutzungsdauer Jahre | Alterswertminderung linear % im Mittel |
|--|------------------------------------|----------------------|----------------------|--------|-----------|-------------------------|--|
| Wohnhaus geschätzt | 1960 | 63 | 80 | | | 17 | 79 |
| Fiktive Restnutzungsdauer wegen Erneuerung | 1966 | 50 | 80 | | | 30 | 63 |
| Älteres Gewerbegebäude | 1960 | 63 | 80 | | | 17 | 79 |
| Nebengebäude | 1960 | 63 | 60 | | | 4 | 93 |

Punkttabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades nach der Sachwertrichtlinie SW-RL

2012 Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz davor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Modernisierungsgrad anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch modernen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte

| Modernisierungselemente | Punkte maximal | Wohnhaus Punkte Tats. |
|---|----------------|-----------------------|
| Dacherneuerung inklusive der Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 0,0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1,0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1,0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,5 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0,5 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1,0 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböd. Treppen | 2 | 1,0 |
| Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,5 |
| Gesamtpunkte aufgrund der Modernisierung | 22 | 5,5 |
| Auswirkung in Jahren: | 80 | 63 |
| | ergibt: | Jahre: 30 |

Herstellungswert: Ableitung von den Normalherstellungskosten 2010

| | | | Wohnhaus | gebäude | Lager |
|--|-------------|--------|----------|---------|-------|
| 1. Geb.-typ u. Ausstattung. | Euro/qm BGF | 798,08 | 600,00 | 350,00 | |
| 2 Korrektur Grundrissart (nur bei Wohnungen) | Faktor | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 3. cbmBRI/qmWF | Faktor | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 4. Baujahr/fiktives (bleibt ohne Berücksichtigung w.d. linearen) | Faktor | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 5. Gebäudeart | Faktor | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 6. Ausstattungsstandard (im qm-Ansatz enthalten) | Faktor | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 7. Wohnungsgrößenfaktor | Faktor | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 8. Geschoss Höhe | Faktor | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 9. Sonstiges | Faktor | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Wert BRI/BGF, EUR/cbm/qm 2010 | | 798,08 | 600,00 | 350,00 | |

| | | | | |
|--------------------------------------|---------------|----------|----------|--------|
| Baupreisindizes fr. Bundesgeb. Basis | 2010 = 100,00 | Wohngeb. | 2023/III | 177,85 |
|--------------------------------------|---------------|----------|----------|--------|

| | | | |
|---------------------------|----------|----------|--------|
| Wert BGF, EUR/qm 2023/III | 1.419,38 | 1.067,10 | 622,48 |
|---------------------------|----------|----------|--------|

Zusammenstellung/Berechnung

| Bezeichnung Gebäudefeil | BGF qm | EUR/Einh qm | Neuwert Euro | WM u.a. | Zeitwert Euro |
|---|-----------|----------------|-----------------|------------|------------------|
| Wohngebäude Bes. z. veranschl. Bauteile (Gaube, Balkon, Restwert, Zuschlag, siehe Text) | 2657,28 | 1.419,38 | 3.771.680,49 | 63 | 1.414.380,18 |
| Zum Teil leerstehendes Gewerbegebäude | 215,63 | 1.067,10 | 230.093,44 | 79 | 48.894,86 |
| Nebengebäude | 54,25 | 622,48 | 33.769,27 | 93 | 2.251,28 |
| Vorläufiger Herstellungswert | | | | | 1.522.101,53 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bauschäden und Mängel | | | | | |
| Mängel und Schäden Dacheindeckung, Balkonanbauten, umfangreiche sonstige Instandsetzungsmaßnahmen (siehe Beschreibung) pauschaler Abschlag erhöht | | 15% | 228.315,23 | | |
| Außenanlagen als pauschaler Zuschlag 3% | | | | | 45.663,05 |
| Wert von Gebäude und Außenanlagen | | | | | 1.567.764,58 |
| Bodenwert des Grundstücks | | | | | 395.000,00 |
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Anpassung | | | | | 1.962.764,58 |

Marktanpassung

In Anlehnung an deutschlandweite Kaufpreisanalysen und an den regionalen Immobilienmarkt ist unter Berücksichtigung der Art, Ausstattung und Lage des Grundstücks eine weitere Anpassung des Sachwertes an den Markt erforderlich. Die 29 Wohnungen sind weitgehend vermietet. Umfangreiche Instandsetzungsarbeiten stehen noch an. Der Marktanpassungsfaktor wird aus Mangel an veröffentlichten Sachwertfaktoren aufgrund der Lage des Grundstücks, der Art und Nutzung der Gebäude und Wohnungen nach Erfahrungswerten festgelegt.

| | | |
|--|-----|--------------|
| Angemessene Marktanpassung des Sachwertes | 0,9 | 1766488,118 |
| Werteinfluss besonderer Grundstücksmerkmale (Übertrag) | | -228.315,23 |
| Sachwert des Hausanwesens | rd. | 1.538.000,00 |

8. ERTRAGSWERTERMITTlung

| | | |
|-----------|-----------|------------|
| Bodenwert | Übertrag: | 395.000,00 |
|-----------|-----------|------------|

| Berechnungsgrundlagen: | RLD, Jahre: | Zinssatz % | Vervielfältiger |
|------------------------|-------------|------------|-----------------|
| Wohnanlage | 30 | 3,50% | 18,39 |

| Bezeichnung | W-Fläche | -Fläche | Mieten/qm | | Betrag | | Betrag | |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------------|
| | qm/Stück. | m/Stück. | monatlich | Euro/qm | monatlich | Euro | monatl. | jährlich |
| | lt. Angaben | lt. Angaben | tats. Miete | nachh. Erz. | tats. Miete | nachh. Erz. | Differenz | nachh. Erzielb. |
| Wohnungs-Nr. | | lt. Angaben | | | | | Under- | rent |
| 1 | 57,50 | 57,50 | 5,57 | 6,50 | 320,00 | 373,75 | 53,75 | 4.485,00 |
| 2 | 34,07 | 34,07 | 6,75 | 6,75 | 230,00 | 230,00 | 0,00 | 2.760,00 |
| 3 | 90,00 | 90,00 | 5,00 | 6,00 | 450,00 | 540,00 | 90,00 | 6.480,00 |
| 4 | 65,44 | 65,44 | 5,35 | 6,50 | 350,00 | 425,36 | 75,36 | 5.104,32 |
| 5 | 46,91 | 46,91 | 5,76 | 6,75 | 270,00 | 316,64 | 46,64 | 3.799,71 |
| 6 | 45,34 | 45,34 | 5,29 | 6,75 | 240,00 | 306,05 | 66,05 | 3.672,54 |
| 7 | 62,90 | 62,90 | 4,77 | 6,50 | 300,00 | 408,85 | 108,85 | 4.906,20 |
| 8 | 57,00 | 57,00 | 4,74 | 6,50 | 270,00 | 370,50 | 100,50 | 4.446,00 |
| 9 | 62,02 | 62,02 | 5,16 | 6,50 | 320,00 | 403,13 | 83,13 | 4.837,56 |
| 10 | 55,55 | 55,55 | 4,50 | 6,50 | 250,00 | 361,08 | 111,08 | 4.332,90 |
| 11 | 62,90 | 62,90 | 4,77 | 6,75 | 300,00 | 424,58 | 124,58 | 5.094,90 |
| 12 | 57,39 | 57,39 | 4,62 | 6,50 | 265,00 | 373,04 | 108,04 | 4.476,42 |
| 13 | 50,78 | 50,78 | 4,73 | 6,50 | 240,00 | 330,07 | 90,07 | 3.960,84 |
| 14 | 49,45 | 49,45 | 6,37 | 6,75 | 315,00 | 333,77 | 18,77 | 4.005,25 |
| 15 | 51,00 | 51,00 | 5,29 | 6,50 | 270,00 | 331,50 | 61,50 | 3.978,00 |
| 16 | 38,00 | 38,00 | 6,05 | 7,00 | 230,00 | 266,00 | 36,00 | 3.192,00 |
| 17 | 75,00 | 75,00 | 5,60 | 6,00 | 420,00 | 450,00 | 30,00 | 5.400,00 |
| 18 | 75,75 | 75,75 | 6,07 | 6,00 | 460,00 | 454,50 | 0,00 | 5.454,00 |
| 19 | 75,00 | 75,00 | 4,67 | 6,00 | 350,00 | 450,00 | 100,00 | 5.400,00 |
| 20 | 60,00 | 60,00 | 5,17 | 6,50 | 310,00 | 390,00 | 80,00 | 4.680,00 |
| 21 | 58,83 | 58,83 | 4,59 | 6,50 | 270,00 | 382,40 | 112,40 | 4.588,74 |
| 22 | 65,00 | 65,00 | 5,54 | 6,50 | 360,00 | 422,50 | 62,50 | 5.070,00 |
| 23 | 59,26 | 59,26 | 5,23 | 6,50 | 310,00 | 385,19 | 75,19 | 4.622,28 |
| 24 | 87,30 | 87,30 | 4,81 | 6,00 | 420,00 | 523,80 | 103,80 | 6.285,60 |
| 25 | 49,00 | 49,00 | 4,69 | 6,50 | 230,00 | 318,50 | 88,50 | 3.822,00 |
| 26 | 51,00 | 51,00 | 6,67 | 6,50 | 340,00 | 331,50 | 0,00 | 3.978,00 |
| 27 | 88,00 | 88,00 | 5,00 | 6,00 | 440,00 | 528,00 | 88,00 | 6.336,00 |
| 28 | 42,81 | 42,81 | 9,34 | 7,00 | 400,00 | 299,67 | 0,00 | 3.596,04 |
| 29 | 57,00 | 57,00 | 4,21 | 6,50 | 240,00 | 370,50 | 130,50 | 4.446,00 |
| Jahresrohertrag angehalten | 1.730,20 | | 5,39 | 6,47 | 9.170,00 | 11.100,86 | 2.045,19 | 133.210,30 |

§ 8 ImmoWertV

Ermittlung der besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale
Temporäre Untervermietung (Underrent)

| Bezeichnung | Under-rent monatlich | mögl. Mieterh. 3 Jahre | Under-rent möglich | Rest-Erhöhung im 4. Jahr | Underrent möglich | Underrent möglich |
|----------------------------|----------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|
| | | | | | innerhalb 3 Jahre | innerhalb im 4. Jahr |
| | Euro | 20% | monatlich | monatlich | jährlich | jährlich |
| Wohnungs-Nr. | | | | | | |
| 1 | 53,75 | 64,00 | 53,75 | 0,00 | 645,00 | 0,00 |
| 2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 3 | 90,00 | 90,00 | 90,00 | 0,00 | 1.080,00 | 0,00 |
| 4 | 75,36 | 70,00 | 70,00 | 5,36 | 840,00 | 64,32 |
| 5 | 46,64 | 54,00 | 46,64 | 0,00 | 559,71 | 0,00 |
| 6 | 66,05 | 48,00 | 48,00 | 18,05 | 576,00 | 216,54 |
| 7 | 108,85 | 60,00 | 60,00 | 48,85 | 720,00 | 586,20 |
| 8 | 100,50 | 54,00 | 54,00 | 46,50 | 648,00 | 558,00 |
| 9 | 83,13 | 64,00 | 64,00 | 19,13 | 768,00 | 229,56 |
| 10 | 111,08 | 50,00 | 50,00 | 61,08 | 600,00 | 732,90 |
| 11 | 124,58 | 60,00 | 60,00 | 64,58 | 720,00 | 774,90 |
| 12 | 108,04 | 53,00 | 53,00 | 55,04 | 636,00 | 660,42 |
| 13 | 90,07 | 48,00 | 48,00 | 42,07 | 576,00 | 504,84 |
| 14 | 18,77 | 63,00 | 18,77 | 0,00 | 225,25 | 0,00 |
| 15 | 61,50 | 54,00 | 54,00 | 7,50 | 648,00 | 90,00 |
| 16 | 36,00 | 46,00 | 46,00 | 0,00 | 552,00 | 0,00 |
| 17 | 30,00 | 84,00 | 30,00 | 0,00 | 360,00 | 0,00 |
| 18 | 0,00 | 92,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 19 | 100,00 | 70,00 | 70,00 | 30,00 | 840,00 | 360,00 |
| 20 | 80,00 | 62,00 | 62,00 | 18,00 | 744,00 | 216,00 |
| 21 | 112,40 | 54,00 | 54,00 | 58,40 | 648,00 | 700,74 |
| 22 | 62,50 | 72,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | 75,19 | 62,00 | 62,00 | 13,19 | 744,00 | 158,28 |
| 24 | 103,80 | 84,00 | 84,00 | 19,80 | 1.008,00 | 237,60 |
| 25 | 88,50 | 46,00 | 46,00 | 42,50 | 552,00 | 510,00 |
| 26 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 27 | 88,00 | 88,00 | 88,00 | 0,00 | 1.056,00 | 0,00 |
| 28 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 29 | 130,50 | 48,00 | 48,00 | 82,50 | 576,00 | 990,00 |
| Jahresrohertrag angehalten | 2.045,19 | 1.640,00 | 1.360,16 | 632,53 | 16.321,96 | 7.590,30 |

Temporäre Mindererträge

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Minderertrag (Underrent Rohertr., Übertrag) | monatlich 2.045,19 | jährlich 24.542,26 |
| Korrektur, Bewirtschaftungskosten -6% | -122,71 | -1.472,54 |
| Jährlicher Minderertrag (Underrent Reinertrag) | 1.922,48 | 23.069,72 |

Miterhöhung nach Kappungsgrenze (§553 Abs. 3 BGB) max. 20% Erhöhung im Jahr (Übertrag)

Berechnung:

| | | |
|--|----------|------------|
| Tatsächliche Miete | 9.170,00 | 110.040,00 |
| Kappungsgrenze der Mieterhöhung (20% innerhalb der nächsten 3 Jahre) | | 22.008,00 |
| Restliche Underrent im 4. Jahr | | 2.534,26 |

Berechnung des Underrent innerhalb der nächsten 3 Jahre

| | Underrent (Reinertrag) jährlich | Lauf- zeit | Liegen- schafts- zinssatz | Renten- barwert- faktor | Sonder- Barwert | Diskont- ierung | Barwert |
|-------------------|---------------------------------------|---------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| Underrent 1. Jahr | 7.336,00 | 1,00 | 3,50% | 0,966 | 7.086,6 | 0,966 | 6.845,63 |
| Underrent 2. Jahr | 7.336,00 | 2,00 | 3,50% | 1,900 | 13.938,4 | 0,933 | 13.004,53 |
| Underrent 3. Jahr | 7.336,00 | 3,00 | 3,50% | 2,802 | 20.555,5 | 0,902 | 18.541,04 |
| | 22.008,00 | | | | | | 38.391,20 |

Berechnung des Underrent nach 3 Jahren, im 4. Jahr

| | Underrent (Reinertrag) jährlich | Lauf- zeit | Liegen- schafts- zinssatz | Renten- barwert- faktor | Sonder- Barwert | Diskont- ierung | Barwert |
|-------------------|---------------------------------------|---------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|----------|
| Underrent 4. Jahr | 2.534,26 | 4,00 | 3,50% | 3,67 | 9.308,3 | 0,87 | 8.107,55 |

Zusammenstellung der temporären Mindererlöse (Underrent)

| | | |
|---|----------|-----------|
| Mindererlöse innerhalb der nächsten 3 Jahre | Übertrag | 38.391,20 |
| Mindererlös im 4. Jahr | Übertrag | 8.107,55 |
| Temporärer Mindererlös gesamt | | 46.498,75 |

| | | | | | |
|--|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------|------------|
| Jahresrohertrag | Übertrag | 133.210,30 | | | |
| Abzüglich Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV 2021*) | | | | | |
| Verwaltungskosten EFH | 298,00 je qm Wohnung | Euro | | | |
| angepasst Index: 11/2021 reduziert | 346,09 je Wohr 300,00 je Wohr | 29,00 29,00 | 10.036,70 8.700,00 | 6,53% | |
| Instandhaltungskosten angepasst an Index 12/2: | 11,70 13,59 | je qm 1.730,20 1.730,20 | Euro 23.510,30 | 17,65% | |
| Mietausfallwagnis | | 2% | 2.664,21 | 2,00% | |
| Betriebskosten w. umgelegt insgesamt antepasst *) | | | 36.211,21 | 26,18% | -36.211,21 |
| *)2021. Anpassung über den Verbraucherpreisindex 2020 = 100 01/2021 101,00 1/2023: 117,30 | | | | | |
| Jahresreinertrag des Grundstücks | | | 96.999,09 | | |

| | | | |
|---|-----------------|------------|--------------|
| Übertrag: Jahresreinertrag des Grundstücks | | | 96.999,09 |
| Bodenverzinsung des entspr. Anteils | -3,50% | 395.000,00 | -13.825,00 |
| Reinertrag der baulichen Anlage | | | 83.174,09 |
| Gebäudeertragswert vorläufig | Vervielfältiger | 18,39 | 1.529.741,68 |
| Bodenwert (Übertrag) | | | 395.000,00 |
| Ertragswert vorläufig | | | 1.924.741,68 |
| Besondere objektive Grundstücksmerkmale | | | |
| Mängel und Schäden geschätzt, pausch. Abschlag (siehe Text) | Übertrag | | -228.315,23 |
| Temporärer Minderertrag | Übertrag | | -46.498,75 |
| Ertragswert des unbelasteten Grundstücks | rd. | | 1.696.426,45 |

9. VERKEHRSWERT

9.1 Verkehrswert der Wohnanlagen gesamt

A. Sachwert, Ertragswert, Gewichtung

Nach den allgemein üblichen Marktgepflogenheiten wird der Verkehrswert dieses Grundstücks vorwiegend von dem Ertragswert abgeleitet.

| | | | | |
|------------------|-------------|--------------|------|--------------|
| Sachwert: | 0% | 1.538.000,00 | Euro | 1.538.000,00 |
| Ertragswert | 100% | 1.696.426,45 | Euro | 1.696.426,45 |
| maßgebender Wert | Ertragswert | | Euro | 1.696.426,45 |

B. Ergebnis

Nach den Eigenschaften von Grundstück und Bebauung sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Lage auf dem Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag wie folgt bewertet:

| | | | |
|---|-----|------|--------------|
| Ergebnis der Verfahren Sonstige wertbildende Einflüsse | rd. | Euro | 1.696.000,00 |
| Verkehrswert | rd. | Euro | 1.696.000,00 |

9.2 Anteile der einzelnen Flurstücke an dem Verkehrswert der Anlage

Grundsätzlich widerspricht eine getrennte Veräußerung der einzelnen Grundstücksparzellen einem wirtschaftlich vernünftigen Handeln. Es wird sich kein Käufer finden, der nur einen Teil der Wohnanlage erwirbt. Auftragsgemäß wird jedoch der Verkehrswertanteil der einzelnen Grundstücksparzellen ermittelt.

| Anteil Flur 1, Nr. 89/7 | Euro | Markt- | | Euro |
|--------------------------------|----------|-----------|--|----------|
| | | anpassung | | |
| Bodenwert | 4.655,00 | 0,90 | | 4.189,50 |
| Gebäudeanteil | | | | 0,00 |
| Anteil am Verkehrswert | | rd. | | 4.189,50 |

| Anteil Flur 1, Nr. 89/23 | Euro | Markt- | | Euro |
|---------------------------------|-----------|-----------|--|-----------|
| | | anpassung | | |
| Bodenwert | 43.700,00 | 0,90 | | 39.330,00 |
| Gebäudewertanteil | 2% | | | 29.330,03 |
| Anteil am Verkehrswert | | rd. | | 68.660,00 |

| Anteil Flur 1, Nr. 89/18 | Euro | Markt- | | Euro |
|---------------------------------|--------|-----------|--|--------|
| | | anpassung | | |
| Bodenwert | 190,00 | 0,90 | | 171,00 |
| Gebäudewertanteil | 0% | | | 0,00 |
| Anteil am Verkehrswert | | Euro | | 170,00 |

| Anteil Flur 1, Nr. 89/21 | Euro | Markt- | | Euro |
|---------------------------------|-----------|-----------|--|-----------|
| | | anpassung | | |
| Bodenwert | 23.370,00 | 0,90 | | 21.033,00 |
| Gebäudewertanteil | 4% | | | 52.266,84 |
| Anteil am Verkehrswert | | rd. | | 73.300,00 |

| Anteil Flur 1, Nr. 148/3 | Euro | Markt- | | Euro |
|---------------------------------|-----------|-----------|--|-----------|
| | | anpassung | | |
| Bodenwert | 18.240,00 | 0,90 | | 16.416,00 |
| Gebäudewertanteil | 0% | | | 0,00 |
| Anteil am Verkehrswert | | | | 16.416,00 |

| Anteil Flur 1, Nr. 144/6 | Euro | Markt- | | Euro |
|---------------------------------|--------------|-----------|-----|--------------|
| | | anpassung | | |
| Bodenwert | 231.135,00 | 0,90 | | 208.021,50 |
| Gebäudewertanteil 94% | 1.258.903,13 | 0,00 | | 1.258.903,13 |
| Anteil am Verkehrswert | | | rd. | 1.466.924,63 |

| Anteil Flur 1, Nr. 148/5 | Euro | Markt- | | Euro |
|---------------------------------|-----------|-----------|--|-----------|
| | | anpassung | | |
| Bodenwert | 50.540,00 | 0,90 | | 45.486,00 |
| Gebäudewertanteil 0% | | | | 0,00 |
| Anteil am Verkehrswert | | | | 45.490,00 |

| Anteil Flur 1, Nr. 89/22 | Euro | Markt- | | Euro |
|---------------------------------|-----------|-----------|--|-----------|
| | | anpassung | | |
| Bodenwert | 23.180,00 | 0,90 | | 20.862,00 |
| Gebäudewertanteil 0% | | | | 0,00 |
| Anteil am Verkehrswert | | | | 20.860,00 |

Kleinblittersdorf, 04. Januar 2024

