

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
Umfang der Wertschätzung

04. Januar 2024
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. ERTRAGSWERTERMITTLUNG	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 stichpunktartig 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 Baulastenverzeichnis 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 Berichtigung 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

GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Rechtliche Kriterien des Grundstücks

Anmerkung

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.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Nein

Planungsrecht

Dorfgebiet ohne BPlan ist anzunehmen

Entwicklungsstand

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

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

3.**GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN****3.1****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, asbesthaltige 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 Außendämmung 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 Baufähigkeit 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 verdecken 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	<p>EG: Ein Teil des Gebäudes im EG wird als Abstellraum für die 29 Wohnungen genutzt. Die einzelnen Abstellräume sind mit einem Holzlatenrost abgetrennt.</p> <p>Das Ober-/Dachgeschoss des Gebäudes ist vermutlich ungenutzt. Es konnte nicht besichtigt werden.</p> <p>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.</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 Unterhaltungszustand

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 Unterhaltungszustand

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 Unterhaltungszustand

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 Rollläden 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 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
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
 Ausstattung Eine vergleichbare Ausstattung wird angenommen

Wohnung Nr. 16

Lage/Art 20a 5, OG rechts, 1 Zimmer, Küche, Bad
 Größe lt. Planunterlagen 38,00 qm
 Fußböden/Wände Decken Laminat, Tapete/Anstrich
 Elektroinstallation Normale Ausstattung aus der Bauzeit
 Sanitäreinrichtung WC/Dusche, WC mit Spülkasten, Dusche, WB, Fliesen etwa 2 m hoch, Ausstattung aus der Umbauzeit
 Mängel/Schäden 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-Innentreppe
 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 Dachliegefenster 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-Innentreppe
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	Dachliegefenster 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-Innentreppe
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 einem 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/Dachliegefenster mit Isolierglasscheiben, teilweise beschädigt

Mängel/Schäden Die Wohnung stand 2016 leer und befand 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.

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

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

Bodenrichtwert/e

Euro/qm

31.12.2022

Richtwert 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 Wohnbauland genutzt..

wertbeeinflussende Kriterien			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
lfd.Nr. 1, Nr. 89/7	Schmale Restparzelle am We	49,00	95,00	4.655,00
lfd.Nr. 2, Nr. 89/23	Innere Erschließung, Weg, ge	460,00	95,00	43.700,00
lfd.Nr. 3, Nr. 89/18	Bebaute Teilfläche, Gewerbe	2,00	95,00	190,00
lfd.Nr. 4, Nr. 89/21	Bebautes Grundstück, Gewer	246,00	95,00	23.370,00
lfd.Nr. 7, Nr. 148/3	Unbebautes Grundstück	192,00	95,00	18.240,00
lfd.Nr. 13, Nr. 144/6	Bebautes Grundstück, Wohn	2433,00	95,00	231.135,00
lfd.Nr. 14, Nr. 148/5	Unbebautes Grundstück	532,00	95,00	50.540,00
lfd.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

übl. Gesamtnutzungsdauer	60	65	70	75	80,00	Jahre		Kontrolle
Standardstufen	1	2	3	4	5	E/qm	Anteile	Anteile
Außenwände		0,5	0,5			177,675	0,23	1,00
Dach			1			123,75	0,15	1,00
Fenster und Außentüren			1			90,75	0,11	1,00
Innenwände u. Türen			1			90,75	0,11	1,00
Deckenkonstr. Treppen		0,5	0,4			75,9	0,11	0,90
Fußböden			1			41,25	0,05	1,00
Sanitäreinrichtung			1			74,25	0,09	1,00
Heizung			1			74,25	0,09	1,00
Sonstige, techn. Anlagen			1			49,5	0,06	1,00
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

Punktabelle 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 Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Gesamtpunkte aufgrund der Modernisierung		5,5
Auswirkung in Jahren:	80	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. Geschosshöhe	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 Gebäudeteil	BGF qm	EUR/Einf qm	Neuwert Euro	WM u.a.	Zeitwert Euro
Wohngebäude	2657,28	1.419,38	3.771.680,49	63	1.414.380,18
Bes. z. veranschl. Bauteile (Gaube, Balkon, Restwert, Zuschlag, siehe Text)				4	56.575,21
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 monatlich		Betrag monatlich		Betrag	
	qm/Stück.	m/Stück.	Euro/qm	Euro/qm	Euro	Euro	monatl. Euro	jährlich Euro
	lt. Angaben	lt. Angabe	tats. Miete	nachh. Erz.	tats. Miet	nachh. Erz.	Differen:	nachh. Erzielb.
Wohnungs-Nr.		lt. An- gaben					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 Euro	mögl. Mieterh. 3 Jahre 20%	Under- rent möglich monatlich	Rest- Erhöhung im 4. Jahr monatlich	Underrent möglich innerhalb 3 Jahre jährlich	Underrent möglich innerhalb im 4. Jahre 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

	monatlich	jährlich
Minderertrag (Underrent Rohertr., Übertrag)	2.045,19	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	Euro	298,00	je qm Wohnung	Euro		
angepasst Index: 11/202:	346,09	je Wohnr	29,00	10.036,70		
reduziert	300,00	je Wohnr	29,00	8.700,00	6,53%	
		je qm Wohnfl.		Euro		
Instandhaltungskosten	11,70		1.730,20			
angepasst an Index 12/2:	13,59		1.730,20	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	rd.	Euro	1.696.000,00
Sonstige wertbildende Einflüsse		Euro	
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 Grundstückspartellen einem wirtschaftlich vernünftigen Handeln. Es wird sich kein Käufer finden, der nur einen Teil der Wohnanlage erwirbt. Auftragsgemäß wird jedoch der Verkehrswertanteil der einzelnen Grundstückspartellen ermittelt.

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

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

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

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

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


