

**Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung**

**Jan Krüger
Dipl.-Betriebswirt
Dipl.-Wirtschaftsingenieur
Immobilienfachwirt (IHK)
Schkeuditzer Straße 64
06231 Bad Dürrenberg**

Telefon: 03462 86 400
Fax: 03462 86 400
E-Mail: info@krueger-immobilienbewertung.de

Exposé zum Gutachten

über die Verkehrswerte

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch sowie des § 74a Absatz 5 und § 85a Absatz 2 Satz 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)) in dem Verfahren zum Zwecke der Zwangsversteigerung

betreffend den **22,76/1.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss mit Abstellraum im Obergeschoss**

betreffend den **25,30/1.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10 im Obergeschoss mit Abstellraum im Kellergeschoss**

betreffend den **29,40/1.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 im Dachgeschoss mit Abstellraum im Kellergeschoss**

betreffend den **23,38/1.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 im Dachgeschoss mit Abstellraum im Kehlalkendach und Dachgeschoss**

betreffend den **30,85/1.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 20 im Dachgeschoss Raum im Kehlalkendach und Abstellraum im Keller-geschoss**

alle an dem Grundstück in
**06217 Merseburg,
Goethestraße 26, 26A und 26B**

zum Stichtag **07.10.2024**

**Zwangsversteigerungssache
Geschäftsnummer: 16 K 2/24
Gericht: Amtsgericht Merseburg**



Allgemeine Angaben

Vorbemerkung

Dieses Exposé ist in Anlehnung an das Gutachten über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch und § 74 a Absatz 5 und § 85 a Abs. 2 Satz 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)) in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Merseburg, Aktenzeichen 16 K 2/24 sowie an die Hinweise der Rechtspflegerinnen des Amtsgerichts Merseburg für die Veröffentlichung im Internetportal angefertigt worden. Alle wertrelevanten Ausführungen stimmen mit dem Verkehrswertgutachten überein. Haftungsansprüche aus diesem Exposé sind ausgeschlossen. Ich versichere, dass bei der Erstellung des Exposés die Urheber- und Persönlichkeitsrechte beachtet wurden. Der Sachverständige erteilt die Genehmigung zur Veröffentlichung des Exposés im Internet.

Verfasser des Exposés

Sachverständiger für Immobilienbewertung Jan Krüger, Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH), Immobilienfachwirt (IHK), 06231 Bad Dürrenberg, Schkeuditzer Straße 64

Ortsbesichtigung mit Fotoaufnahmen

Der Sachverständige hat die Antragsstellerin und die Antragsgegner im Zwangsversteigerungsverfahren zu den Ortsterminen am 03.07.2024 mit Besichtigung des Grundstücks und des Gemeinschaftseigentums sowie des Sondereigentums (Wohnung Nr. 3 und Wohnung Nr. 10) und am 05.07.2024 mit Besichtigung des Sondereigentums (Wohnung Nr. 13, Wohnung Nr. 15 und Wohnung Nr. 20) geladen. Zum Ortstermin am 03.07.2024 waren der Antragsgegner und die Bevollmächtigte des weiteren Antragsgegner sowie der unterzeichnende Sachverständige anwesend. Die Antragstellerin ist zum Ortstermin nicht erschienen. Der Sachverständige konnte das Grundstück und die Eigentumsanlage von außen sowie tlw. die Gemeinschaftsräume in der Eigentumsanlage von innen besichtigen. Weiterhin wurde dem Sachverständigen der Zugang zur Wohnung Nr. 15 gewährt. Zum Ortstermin am 05.07.2024 war der unterzeichnende Sachverständige anwesend. Die Antragsgegner sind dem Ortstermin entschuldigt ferngeblieben. Die Antragstellerin ist zum Ortstermin nicht erschienen. Der Sachverständige konnte lediglich das Grundstück und die Eigentumsanlage von außen besichtigen. Eine Besichtigung der Wohnung Nr. 3, Wohnung Nr. 10, Wohnung Nr. 13 und Wohnung Nr. 20 wurde dem Sachverständigen zu den angesetzten Ortsterminen nicht ermöglicht. Zusätzlich hat der Sachverständige am 06.10.2024 das Grundstück und das Gebäude von außen von der öffentlichen Straße aus abschließend in Augenschein genommen.

Lagebeschreibung

Innerörtliche Lage	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Bereich von Merseburg als westlicher Anlieger der Goethestraße 26 / 26A und 26/B.
Art der Bebauung und Nutzung in der Lage des Bewertungsobjekts	In der Lage des Bewertungsareals befinden sich ein- bis dreigeschossige Gebäude in offener und geschlossener Bebauung mit wohnbaulicher und tlw. gewerblicher Nutzung.
Wohn- und Geschäftslage	Die Wohnlage wird als mittel eingeschätzt. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.
Infrastruktur	Behörden, Ämter, medizinische Einrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten, Geschäfte mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs, Einkaufsmärkte, Gaststätten und Sportanlagen sowie andere Einrichtungen der Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück und im Stadtgebiet von Merseburg.
Verkehrsimmissionen	Es bestehen Immissionen durch Straßenverkehr.
Sonstige Immissionen	Sonstige Immissionen sind nicht bekannt.
Straßenart	Die Goethestraße ist eine Gemeindestraße.
Straßenausbau	Die Fahrbahn der Goethestraße ist mit Asphalt befestigt. Beiderseits der Fahrbahn sind befestigte Gehwege angelegt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Parkmöglichkeiten für Kfz im öffentlichen Straßenraum sind eingeschränkt gegeben.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Es bestehen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Gas, Telefon und Sat-Fernsehen.
Grundstücksgestalt und -form	Das Bewertungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 3.304 m ² weist eine regelmäßige, fast rechteckige Gestalt auf.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Augenscheinlich besteht an der östlichen und der südlichen Grundstücksseite Grenzbebauung durch das Bewertungsgrundstück oder durch die anliegenden Nachbargrundstücke.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Dem Sachverständigen stand für die Verkehrswertermittlung kein Baugrundgutachten zur Verfügung. Dem Vernehmen nach steht normal tragfähiger Baugrund an. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwert eingeflossen ist. Darüberhinausgehende Untersuchungen und Recherchen wurden nicht angestellt.
Oberfläche	Die Oberfläche des Grundstücksareals ist augenscheinlich eben.
Aufwuchs	Auf dem Grundstück besteht Gras-, Strauch- und Baumbewuchs.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abt. II der Grundbücher der Bewertungsobjekte ist die Anordnung zur Zwangsversteigerung eingetragen.
Bodenordnungsverfahren	Das Bewertungsareal ist in keine Bodenordnungsverfahren (z.B. städtebauliches Umlegungsverfahren, Flurbereinigungsverfahren, städtebauliches Sanierungsverfahren oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) einbezogen.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten	Weitere sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Sachverständigen nach Recherchen nicht bekannt geworden.
Altlasten/Bodenverunreinigungen	Gemäß Auskunft des Landkreises Saalekreis, Dezernat III, Umweltamt/SG Abfall und Bodenschutz ist das Bewertungsgrundstück nicht in der aktuellen Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Landkreises als Altlastverdachtsfläche erfasst. Nach Auskunft der Stadt Merseburg sind Grundstücke im Stadtgebiet von Merseburg im Allgemeinen als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen. Dem Sachverständigen sind bei der Ortsbesichtigung keine Umstände bekannt geworden, die auf Bodenverunreinigungen hindeuten. Feststellungen über physikalische oder chemische Verhaltensweisen des Bodens können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht getroffen werden. Die Beurteilung von Altlasten ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
Baulasten	Im Baulastenverzeichnis bestehen für das Bewertungsareal auf dem Baulastenblatt 261 eine Eintragung (Abstandsflächen).
Denkmalschutz	Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde ist das Bewertungsareal nicht von Belangen des Denkmalschutzes betroffen.
Naturschutz	Das Bewertungsareal liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet (§ 20 NatSchG LSA), flächenhaften Naturdenkmal (§ 22 NatSchG LSA), geschützten Landschaftsbestandteil (§ 23 NatSchG LSA) und geschützten Park.
Darstellung im Flächennutzungsplan	Nach Auskunft der Stadt Merseburg ist das Bewertungsareal im Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand Februar 2015) als Wohnbaufläche dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Das Bewertungsareal liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 51 „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Merseburg“, rechtskräftig seit 11.11.2011. Dieser gemeindeweite B-Plan regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten. Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind als Läden in einer Größe von max. 200 m ² zulässig. Bis auf die v.g. Einschränkungen wird das Bewertungsareal planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt.

Sanierungssatzung	Das Bewertungsareal liegt in keinem Sanierungsgebiet.
Innenbereichssatzung	Das Bewertungsareal liegt in keinem Geltungsbereich einer Klarstellungs- (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB), Entwicklungs- (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) oder Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	Das Bewertungsareal liegt in keinem Geltungsbereich einer Erhaltungs- oder Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre	Das Bewertungsareal unterliegt keiner Verfügungs- oder Veränderungssperre nach § 14 / § 51 BauGB.
Bauordnungsrecht	Die Übereinstimmung der baulichen Ausführung des Gebäudes und der baulichen Anlagen mit einer Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der restlichen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Beitrags- und Abgabenzustand	Nach Auskunft der Stadt Merseburg werden Beiträge nach BauGB nicht erhoben und sind nicht offen. Abgaben nach KAG stehen nicht aus.
Entwicklungszustand/ Grundstücksqualität (§ 4, 5 und 6 Immo-WertV)	Bebaute Grundstücke sind dem Entwicklungsstand „baureifes Land“ zuzuordnen (unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls in Hinsicht auf dauernde oder vorübergehende Nutzung zum Wertermittlungsstichtag - Bestandschutz - Nutzungsänderung). Nach den gegebenen Umständen ist das Grundstück in die Baulandqualität bebautes Land = baureifes Land zu beurteilen.
Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	<p>Das Erdgeschoss (gesamte Fläche Gewerberäume) weist nach Auskunft eines Antragsgegners und gleichzeitig Miteigentümers in Gänze Leerstand auf.</p> <p>Die zu bewertenden Wohnungen Nr. 3, Nr. 10, Nr. 13, Nr. 15 und Nr. 20 sind nach Auskunft eines Antragsgegners und gleichzeitig Miteigentümers zum Wertermittlungsstichtag vermietet.</p> <p>Dem Sachverständigen lagen die Mietverträge für die Wohnungen Nr. 3 und Nr. 13 zur Einsicht vor.</p> <p>Die weiteren Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sind dem Vernehmen nach ebenfalls vermietet.</p>
Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden sofern nicht anders angegeben mündlich und telefonisch eingeholt.

Beschreibung des Gebäudes und der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Vorbemerkung Grundlage für die Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen, Auskünfte der Teilnehmer bei der Ortsbesichtigung sowie die Erkenntnisse aus den Recherchen des Sachverständigen. Die Gebäudebeschreibungen und die Beschreibungen der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen erfolgen nur insoweit, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Recherchen des Sachverständigen, auf Schlussfolgerungen aus den Erkenntnissen der Ortstermine bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) wurden nicht durchgeführt. Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

Art des Gebäudes Eigentumsanlage (Wohn- und Geschäftshaus) mit insgesamt 22 Wohnungen (WE 1 bis WE 22) im Ober- und Dachgeschoss sowie 4 Gewerbeteilern (G 1 bis G 4) im Erdgeschoss lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Teilungserklärung.

Baujahr Das Gebäude wurde 1994 errichtet und in Sonder- und Teileigentume aufgeteilt.

Außenansichten Putz mit Farbanstrich, Sockel abgesetzt

Außenansicht des Gebäudes

Ansicht etwa NO



Außenansichten des Gebäudes

Ansicht
etwa NW



Ansicht
etwa NW



Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk (Kalksandstein- und Ziegelmauerwerk)
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbeton
Hauseingangs- bereiche	Hauseingangstürelemente aus Leichtmetall mit Glaseinsatz sowie Stahlblechtür
Treppen/Treppenhaus	2 Treppenhäuser; Geschosstreppen massiv; Zugänge zu den Räumen zum Kehl balkendach (Spitzböden) in den Wohnungseigentumen als Holzstiegen; Zugang zum Spitzboden im Treppenhaus-Zugang 26B als Holzklappstiege; Treppenhäuser mit Bodenplatten und Kunststoffbelag als Fußbodenoberbeläge; Wände und Decken mit Putz und Anstrich

Treppenhaus- türen	Zwischentüren als Holztüren mit Lichtausschnitt
Wohnungs- eingangstüren	Holztüren
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw. Rollläden, im Erdgeschoss tlw. mit Vergitterung; Dachflächenfenster aus Holz
Elektroinstallation	normale Ausstattung, ausreichende Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen
Sanitärinstallation	Die Sanitärausstattungen weisen eine mittlere Qualität auf.
Heizung	Gasheizung mit Plattenheizkörper Hinweis: Die Heizungsanlage konnte nicht besichtigt werden.
Warmwasserbereitung	über Heizung
Keller	Das Gebäude ist an der Ostseite tlw. unterkellert. Bodenbeläge: Beton Wandbekleidung: Farbanstrich Deckenbekleidung: Farbanstrich Türen: Stahlblechtüren sowie Holzrahmentüren mit Maschendraht zu den Kellerverschlägen

Hinweis: Der Hausanschlussraum, Heizungsraum sowie der Fahrradraum lt. Teilungserklärung konnten nicht besichtigt werden. Der Grundriss des Kellers lt. Teilungserklärung stimmt augenscheinlich nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten und Aufteilungen überein. Ein Fahrradraum ist offensichtlich nicht vorhanden, die Lage und Anzahl der den Wohnungseigentumen zugeordneten Kellerverschläge lt. Teilungserklärung stimmt nicht mit der tatsächlichen Lage und Anzahl überein.

Dach	Dachkonstruktion: Holz; südlicher und westlicher Bereich vermutlich massiv
	Dachform: Satteldach; südlicher und westlicher Bereich als Flachdach
	Dacheindeckung: Ziegeleindeckung; südlicher und westlicher Bereich mit Bekiesung
	Dachrinne und Regenfallrohr: Zinkblech
	Kamine: über Dach
	Hinweis: Die Dachkonstruktion konnte nicht besichtigt werden.

Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen/technische Gemeinschaftsanlagen sowie Gemeinschaftsräume im gemeinschaftlichen Eigentum

besondere Bauteile	Zwerchhäuser, Loggien, Überdachungen, Kellerlichtschächte
besondere Einrichtungen/technische Gemeinschaftsanlagen	Briefkastenanlage, Blitzschutzanlage, Klingel-/Türöffnungsanlage, Rundfunk-Sat-Anlage
Gemeinschaftsräume	lt. Aufteilungsplan: Treppenhäuser 1 und 2, Kellergang; Fahrrad-, Heizungs- und Hausanschlussraum im Kellergeschoss sowie Flure 1 und 2 im Ober- und Dachgeschoss

Zustand des Gebäudekomplexes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung	gut
-------------------------------------	-----

Bauschäden und Baumängel im gemeinschaftlichen Eigentum Fassade (Außenputz) mit tlw. Putz- und Malerschäden sowie Verschmutzungen, Feuchteschäden erkennbar; Außentüren schließen tlw. nicht richtig und weisen tlw. Beschädigungen und Verschmutzungen auf; Bodenbeläge im Treppenhaus sowie Treppenstufen tlw. mit Beschädigungen (Abplatzungen); Keller tlw. mit leichten Schäden an Fußboden und Wänden, Tür vom Treppenhaus zum Keller mit Beschädigungen

Energetischer Zustand Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor.

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums wird augenscheinlich (soweit bei den Ortsbesichtigungen erkennbar) als gut bis tlw. geringfügig mangelhaft eingeschätzt.

Nebengebäude u.ä.

Nebengebäude sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden.

Bauliche Außen- und sonstige Anlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

- Versorgungs- und Entsorgungsanlagen bis an die Netze der Ver- und Entsorgungsträger
- Oberflächenbefestigung mit Betonverbundsteinpflaster, Betonplatten und Betonrasengitterplatten
- Metallmattenzaun als Müllcontainereinfriedung und Grundstücksbegrenzung
- Fahrradständer und Einkaufswagensammelplatz
- Schrankenanlage am Grundstückszugang
- Gras-, Strauch- und Baumbewuchs als sonstige Anlagen

Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechten zu bewertenden Sondereigentumen zugeordnet

Für die zu bewertenden Sondereigentume (Wohnung Nr. 3, Nr. 10, Nr. 13, Nr. 15 und Nr. 20) bestehen keine Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte fremdem Sondereigentum zugeordnet

Fremden Sondereigentumen sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.

Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums sowie von dem Miteigentumsanteil abweichende Regelungen für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten

Grundlage für die Ermittlung der Miteigentumsanteile waren wahrscheinlich die Wohnflächen und Nutzflächen aller Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Der Sachverständige prüfte die Ableitung der Miteigentumsanteile an Hand der vorgelegenen Unterlagen (Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen, Teilungserklärung/Aufteilungsplan aus der Grundakte). Weiterhin konnte der Sachverständige die Wohnung Nr. 15 besichtigen und die Wohnfläche aufmessen. Das Ergebnis der Prüfung und das Aufmaß der Wohnung Nr. 15 stellt sich so dar, dass eine nachvollziehbare Ableitung der Miteigentumsanteile aus der Gesamtwohn- und -nutzfläche nicht möglich ist. Konkret ist die Wohnfläche der Wohnung Nr. 15 in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen mit 42,03 m² angegeben. Tatsächlich beträgt die Wohnfläche jedoch nur 32,44 m². Der Grundriss der Wohnung Nr. 15 stimmt in Teilen nicht mit der Darstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Anlagen) überein. Weitere Wohnungseigentume konnte der Sachverständige nicht aufmessen um die Angaben der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen mit den tatsächlichen Gegebenheiten in der Örtlichkeit zu prüfen. Ein Zugang zu den weiteren zu bewertenden Wohnungen wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei anderen Sondereigentumen ebenfalls Abweichungen vorhanden sind.

Für die zu bewertenden 5 Miteigentumsanteile an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 3, Nr. 10, Nr. 13, Nr. 15 und Nr. 20 verwendet der Sachverständige im Weiteren für die Wertfindung und Rohertragsermittlung die Wohnflächenangaben aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen.

Wohnflächenangaben aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen:

Wohnung Nr. 3 → 40,91 m²
Wohnung Nr. 10 → 45,48 m²
Wohnung Nr. 13 → 52,85 m²
Wohnung Nr. 15 → 42,03 m²
Wohnung Nr. 20 → 55,45 m²

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (Z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung u.ä.) konnten nicht festgestellt werden.

Angaben der Wohnungsverwaltung Dem Sachverständigen wurde vom Wohnungsverwalter keinerlei Unterlagen (z.B. Wirtschaftsplan, Hausgeldabrechnung o.ä.) zur Verfügung gestellt.

Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 3

Hinweis: Der Sachverständige konnte die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigen. Die nachfolgenden Beschreibungen erfolgen daher auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen, Teilungserklärung mit Baubeschreibung), Auskünfte der Teilnehmer bei der Ortsbesichtigung am 03.07.2024 und auf Recherchen des Sachverständigen.

Lage der Wohnung im Gebäude Die abgeschlossene Wohnung mit Abstellraum Nr. 3 liegt im Obergeschoss des Gebäudes Goethestraße 26 / 26A. ★ Sie ist über das nördlich gelegene Treppenhaus 1 des Gebäudes Goethestraße 26A zu erreichen.

Außenansichten des Gebäudes (Goethestraße 26 / 26A) mit Lage der Bewertungswohnung Nr. 3 ★

Blick vom südlich gelegenen öffentlichen Weg

Ansicht etwa N



Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen 40,91 m².

Hinweis: Der Sachverständige konnte die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigen. Ein Aufmaß der Wohnfläche konnte daher nicht erfolgen. Der Sachverständige verwendet im Weiteren für die Wertfindung und Rohertragsermittlung die Wohnfläche von 40,91 m² lt. Angaben der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen.

Grundrissgestaltung und Raumaufteilung

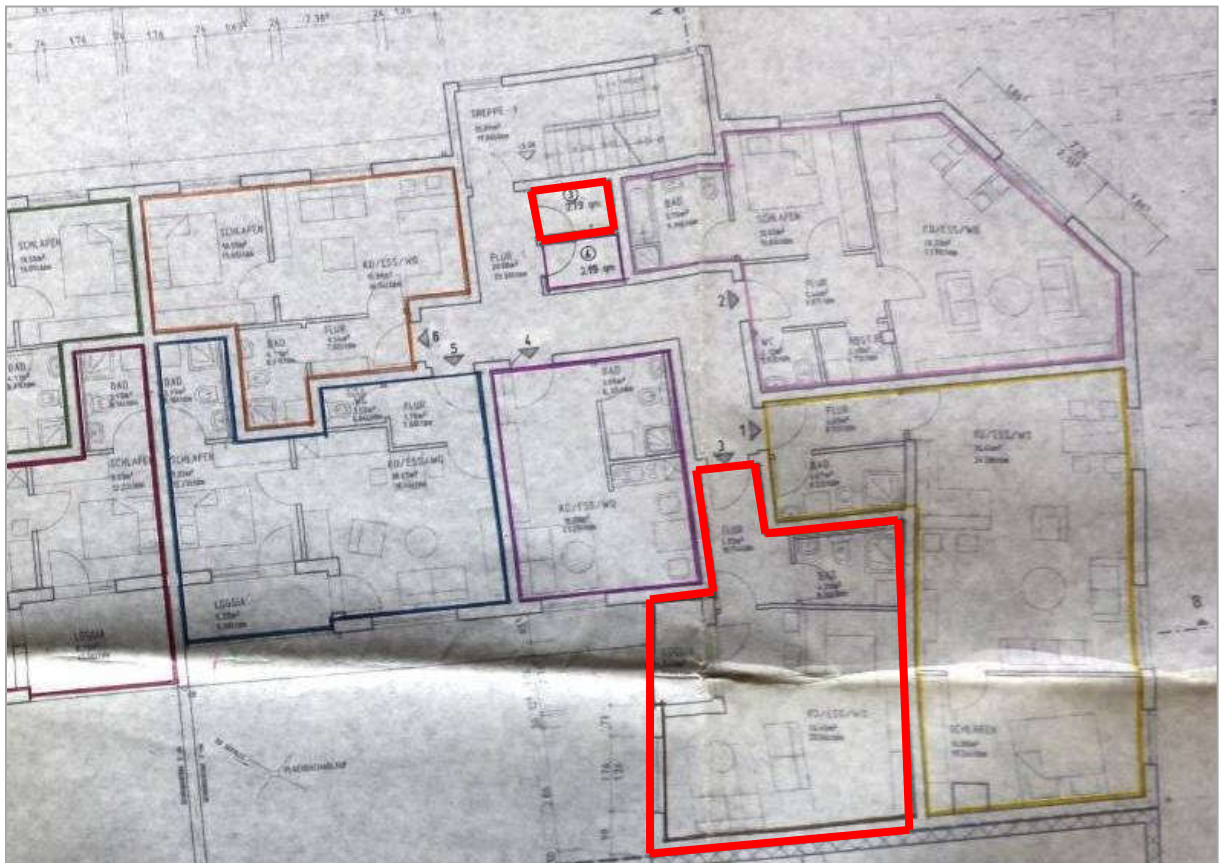
Zweckmäßig, kaum veränderungsfähig; es sind keine „gefangenen“ Räume vorhanden. Hinweis: „Gefangene“ Räume sind nicht vom Flur aus, sondern nur über einen anderen Raum begehbar.

Die Wohnung hat lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen folgende Räume:

- 1 Flur,
- 1 Bad/WC (innenliegend),
- 1 Raum Küche/Essen/Wohnen und
- 1 Loggia

Zur Wohnung gehört 1 Abstellraum im Treppenhaus.

Grundriss der zu bewertenden Wohnung mit Abstellraum Nr. 3 (rot umrandet) gemäß Aufteilungsplan als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Az.: 0260-94-24



unmaßstäblich

Besonnung und Belichtung

mäßig

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung

Bodenbeläge: vermutlich Laminat und Bodenplatten
 Wandbekleidung: vermutlich Tapete und/oder Fliesen
 Deckenbekleidung: vermutlich Tapete

Innentüren

vermutlich einflügelige Holztüren ohne Lichtausschnitt

Elektroinstallation

vermutlich normale Ausstattung

Sanitärinstallation

vermutlich mittlere Ausstattung

Heizung

Gasheizung vermutlich mit Plattenheizkörpern

Warmwasserbereitung

über Heizung

Küchenausstattung Nicht bekannt und nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Mobiliar Nicht bekannt und nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im Sondereigentum Nicht bekannt.

Zubehör Nicht bekannt.

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden: Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung können vom Sachverständigen keine Aussagen zu Baumängel und Bauschäden getroffen werden.

Wirtschaftliche Wertminderung: Nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung können vom Sachverständigen keine Aussagen zum Allgemeinzustand der Wohnung getroffen werden.

Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 10

Hinweis: Der Sachverständige konnte die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigen. Die nachfolgenden Beschreibungen erfolgen daher auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen, Teilungserklärung mit Baubeschreibung), Auskünfte der Teilnehmer bei der Ortsbesichtigung am 03.07.2024 und auf Recherchen des Sachverständigen.

Lage der Wohnung im Gebäude Die abgeschlossene Wohnung Nr. 10 liegt im Obergeschoss des Gebäudes Goethestraße 26B. ★ Sie ist über das nördlich gelegene Treppenhaus 2 des Gebäudes Goethestraße 26B zu erreichen. Zur Wohnung gehört der Abstellraum Nr. 10 im Kellergeschoss.

Außenansicht des Gebäudes (Goethestraße 26B) mit Lage der Bewertungswohnung Nr. 10 ★

Blick vom südlich gelegenen öffentlichen Weg

Ansicht etwa SW



Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen 45,48 m².

Hinweis: Der Sachverständige konnte die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigen. Ein Aufmaß der Wohnfläche konnte daher nicht erfolgen. Der Sachverständige verwendet im Weiteren für die Wertfindung und Rohertragsermittlung die Wohnfläche von 45,48 m² lt. Angaben der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen.

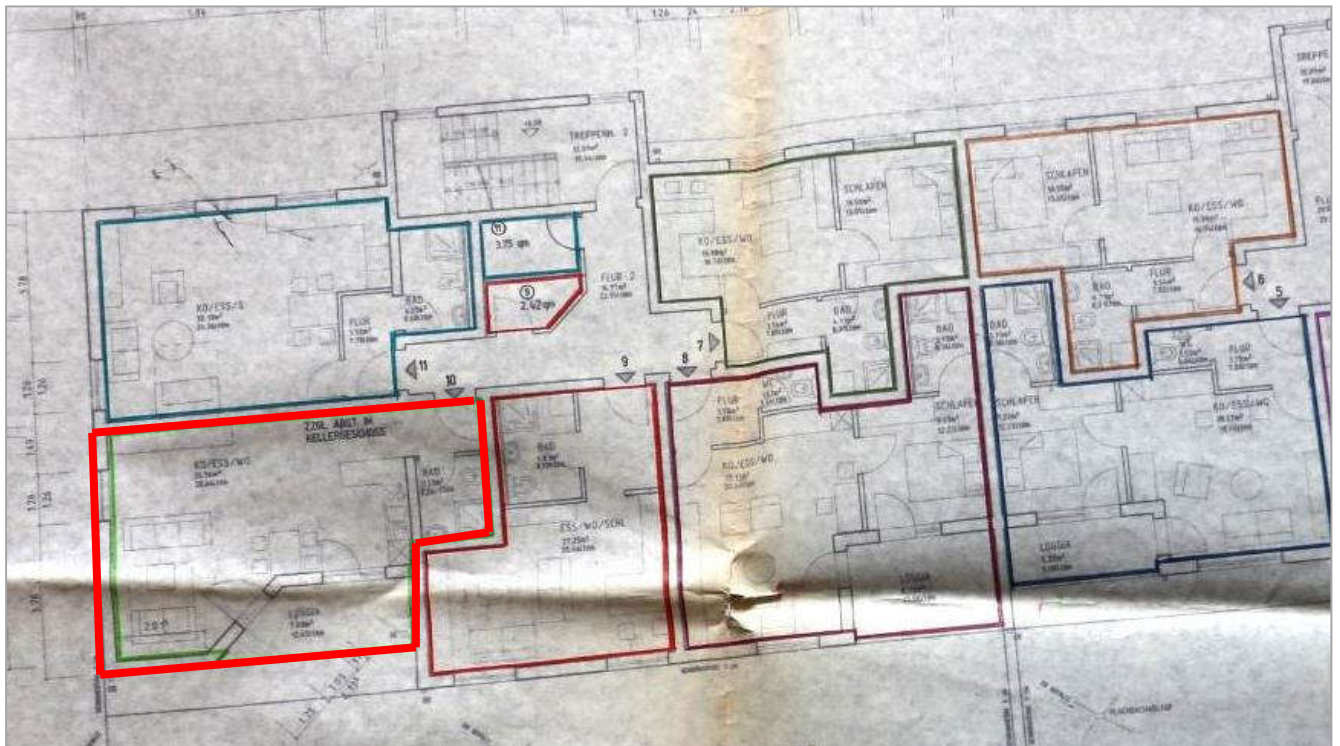
Grundrissgestaltung und Raumaufteilung

Zweckmäßig, kaum veränderungsfähig; es sind keine „gefangenen“ Räume vorhanden. Hinweis: „Gefangene“ Räume sind nicht vom Flur aus, sondern nur über einen anderen Raum begehbar.

Die Wohnung hat lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen folgende Räume:

- 1 Raum Küche/Essen/Wohnen,
- 1 Bad/WC (innenliegend) und
- 1 Loggia

Grundriss der zu bewertenden Wohnung Nr. 10 (rot umrandet) gemäß Aufteilungsplan als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Az.: 0260-94-24



unmaßstäblich

Besonnung und Belichtung

mäßig

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung

Bodenbeläge: vermutlich Laminat und Bodenplatten
 Wandbekleidung: vermutlich Tapete und/oder Fliesen
 Deckenbekleidung: vermutlich Tapete

Innentüren

vermutlich einflügelige Holztüren ohne Lichtausschnitt

Elektroinstallation

vermutlich normale Ausstattung

Sanitärinstallation

vermutlich mittlere Ausstattung

Heizung

Gasheizung vermutlich mit Plattenheizkörpern

Warmwasserbereitung

über Heizung

Küchenausstattung Nicht bekannt und nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Mobiliar Nicht bekannt und nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im Sondereigentum Nicht bekannt.

Zubehör Nicht bekannt.

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden: Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung können vom Sachverständigen keine Aussagen zu Baumängel und Bauschäden getroffen werden.

Wirtschaftliche Wertminderung: Nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung können vom Sachverständigen keine Aussagen zum Allgemeinzustand der Wohnung getroffen werden.

Zur Wohnung gehört der Abstellraum Nr. 10 im Kellergeschoss.

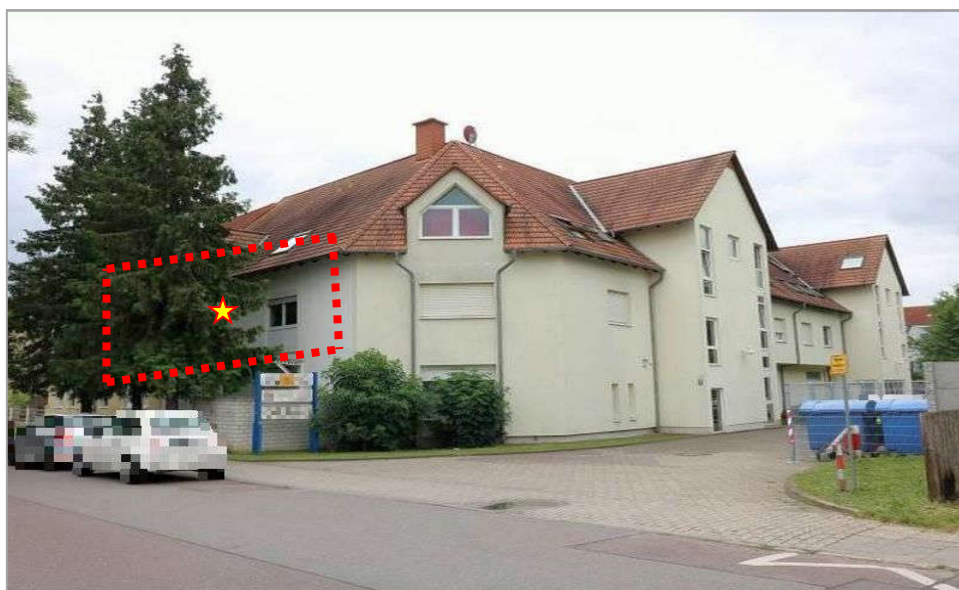
Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 13

Hinweis: Der Sachverständige konnte die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigen. Die nachfolgenden Beschreibungen erfolgen daher auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen, Teilungserklärung mit Baubeschreibung), Auskünfte der Teilnehmer bei der Ortsbesichtigung am 03.07.2024 und auf Recherchen des Sachverständigen.

Lage der Wohnung im Gebäude Die abgeschlossene Wohnung Nr. 13 liegt im Dachgeschoss des Gebäudes Goethestraße 26. ★ Sie ist über das nördlich gelegene Treppenhaus 1 des Gebäudes Goethestraße 26A zu erreichen. Zur Wohnung gehört der Abstellraum Nr. 13 im Kellergeschoss.

Außenansichten des Gebäudes (Goethestraße 26) mit Lage der Bewertungswohnung Nr. 13 ★

Ansicht etwa NO



Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen 52,85 m².

Hinweis: Der Sachverständige konnte die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigen. Ein Aufmaß der Wohnfläche konnte daher nicht erfolgen. Der Sachverständige verwendet im Weiteren für die Wertfindung und Rohwertermittlung die Wohnfläche von 52,85 m² lt. Angaben der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen.

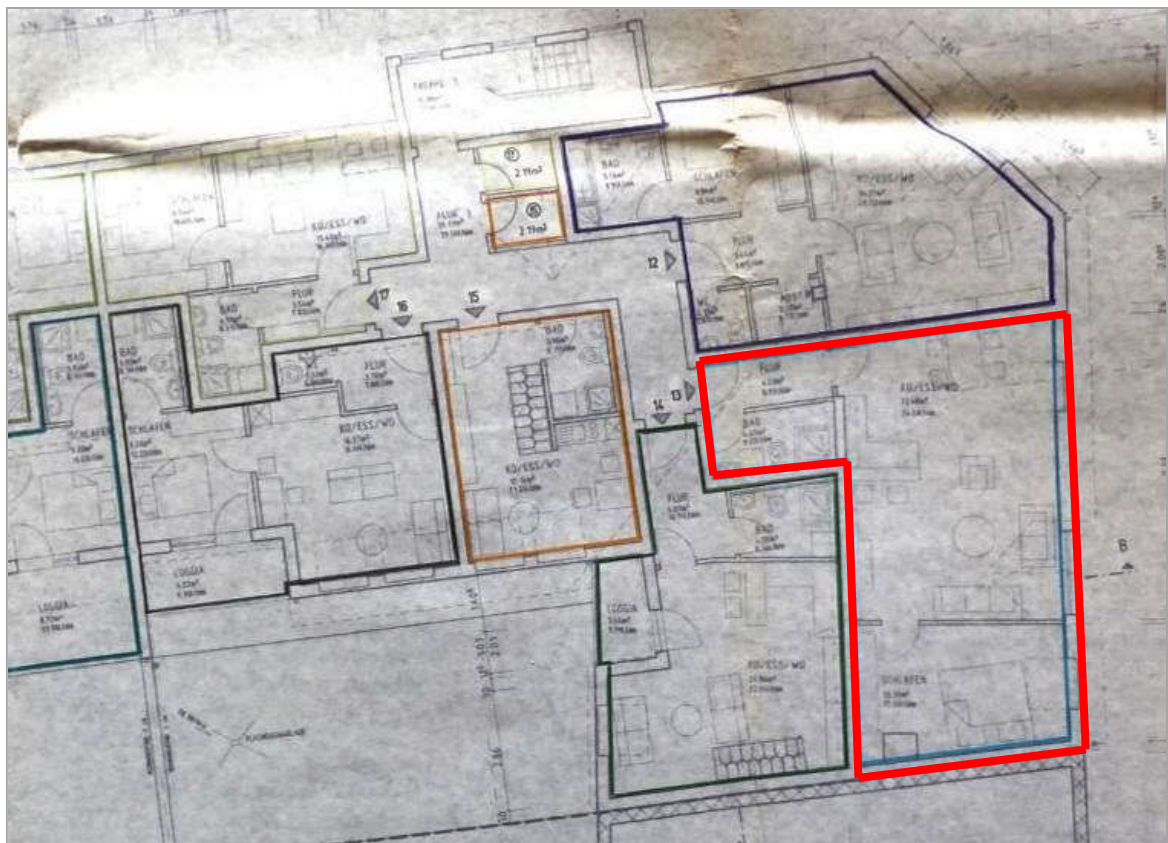
Grundrissgestaltung und Raumaufteilung

Zweckmäßig, kaum veränderungsfähig; der Raum Schlafen ist ein „gefangener“ Raum. Hinweis: „Gefangene“ Räume sind nicht vom Flur aus, sondern nur über einen anderen Raum begehbar.

Die Wohnung hat lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen folgende Räume:

- 1 Flur,
- 1 Raum Küche/Essen/Wohnen,
- 1 Bad/WC (innenliegend) und
- 1 Raum Schlafen

Grundriss der zu bewertenden Wohnung Nr. 13 (rot umrandet) gemäß Aufteilungsplan als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Az.: 0260-94-24



unmaßstäblich

Besonnung und Belichtung

gut

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung

Bodenbeläge: vermutlich Laminat und Bodenplatten
 Wandbekleidung: vermutlich Tapete und/oder Fliesen
 Deckenbekleidung: vermutlich Tapete

Innentüren

vermutlich einflügelige Holztüren ohne Lichtausschnitt

Elektroinstallation

vermutlich normale Ausstattung

Sanitärinstallation

vermutlich mittlere Ausstattung

Heizung	Gasheizung vermutlich mit Plattenheizkörpern
Warmwasserbereitung	über Heizung
Küchenausstattung	Nicht bekannt und nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
Mobiliar	Nicht bekannt und nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im Sondereigentum	Nicht bekannt.
Zubehör	Nicht bekannt.

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden:	Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung können vom Sachverständigen keine Aussagen zu Baumängel und Bauschäden getroffen werden.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Nicht bekannt.

Allgemeinbeurteilung Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung können vom Sachverständigen keine Aussagen zum Allgemeinzustand der Wohnung getroffen werden.

Zur Wohnung gehört der Abstellraum Nr. 13 im Kellergeschoss.

Hinweis: Der Grundriss des Kellergeschosses mit Anordnung und Lage der einzelnen Kellerräume gemäß Aufteilungsplan als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Az.: 0260-94-24 stimmt zum Großteil nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Der Keller Nr. 13 konnte vom Sachverständigen in der Örtlichkeit nicht identifiziert werden.

Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 15

Lage der Wohnung im Gebäude Die abgeschlossene Wohnung mit Abstellraum Nr. 15 liegt im Dachgeschoss und Kehl balkendach (Spitzboden) des Gebäudes Goethestraße 26A. ★ Sie ist über das nördlich gelegene Treppenhaus 1 des Gebäudes Goethestraße 26A zu erreichen.

Außenansichten des Gebäudes (Goethestraße 26 / 26A / 26B) mit Lage der Bewertungswohnung Nr. 15 ★

Blick vom südlich gelegenen öffentlichen Weg



Wohnfläche Die Wohnfläche beträgt lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen 42,03 m². Der Sachverständige hat die Bewertungswohnung in der Örtlichkeit aufgemessen und die Wohnfläche wie Folgt ermittelt:

Flur:	2,37 m x 1,24 m	= 2,94 m ²
Bad/WC:	1,72 m x 2,48 m - 0,90 m x 0,28 m	= 4,01 m ²
Küche/Essen/ Wohnen:	4,24 m x 4,37 m - 0,65 m x 0,14 m - 1,25 m x 1,89 m - 4,24 m x 0,30 m - 4,24 m x 0,93 m/2	= 12,83 m ²
Schlafen:	4,20 m x 4,35 m - 2,16 m x 0,77 m - 3,43 m x 0,65 m - 3,43 m x 1,00 m/2	= 12,66 m ²
		Σ 32,44 m²

Tatsächlich beträgt die Wohnfläche jedoch nur 32,44 m². Der Grundriss der Wohnung Nr. 15 stimmt in Teilen nicht mit der Darstellung der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Anlagen) überein. Der Sachverständige verwendet im Weiteren für die Wertfindung und Rohertagsermittlung die Wohnfläche von 42,03 m² gemäß Angaben der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen und setzt eine Änderung des Grundrisses in der Wohnung in den Soll-Zustand nach der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Anlagen) voraus.

Grundrissgestaltung und Raumaufteilung Zweckmäßig, kaum veränderungsfähig; Der Raum Schlafen im Kehl balkendach (Spitzboden) ist ein „gefangener“ Raum. Hinweis: „Gefangene“ Räume sind nicht vom Flur aus, sondern nur über einen anderen Raum begehbar.

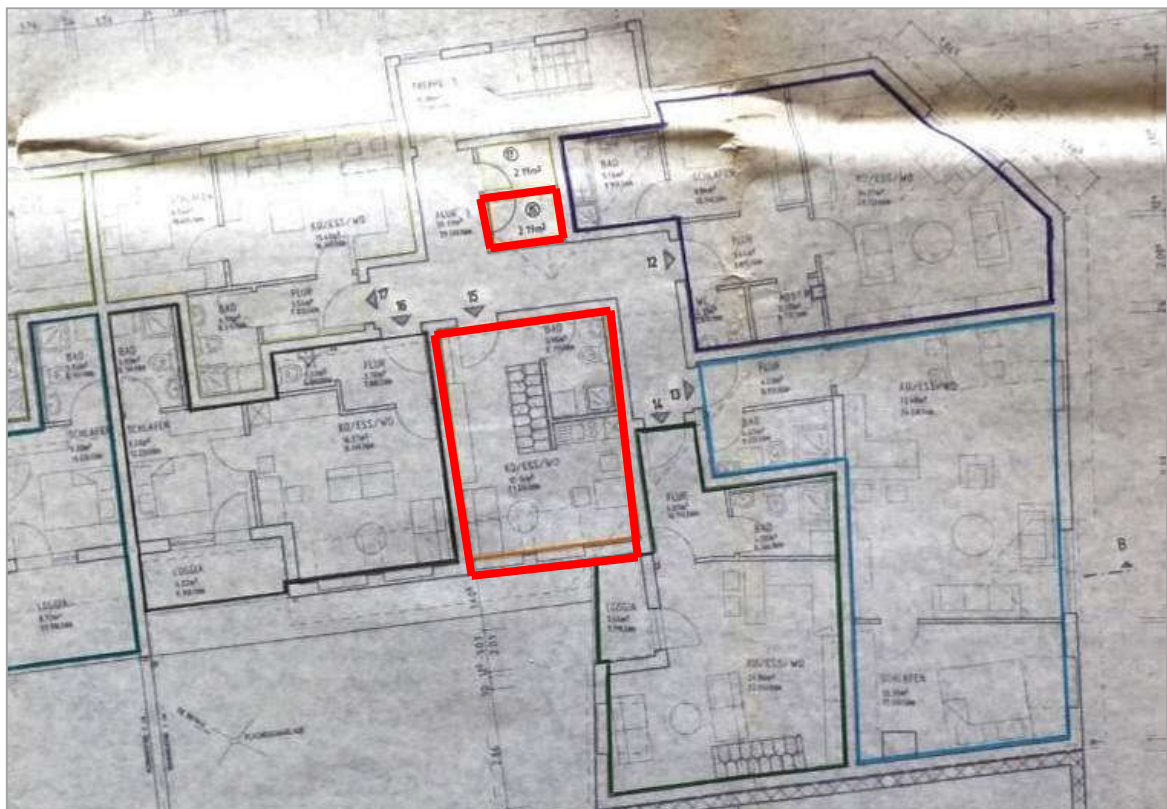
Die Wohnung hat lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen folgende Räume:

- 1 Raum Küche/Essen/Wohnen,
- 1 Bad/WC (innenliegend) und
- 1 Raum Schlafen im Kehl balkendach (Spitzboden)

Zur Wohnung gehört 1 Abstellraum im Treppenhaus.

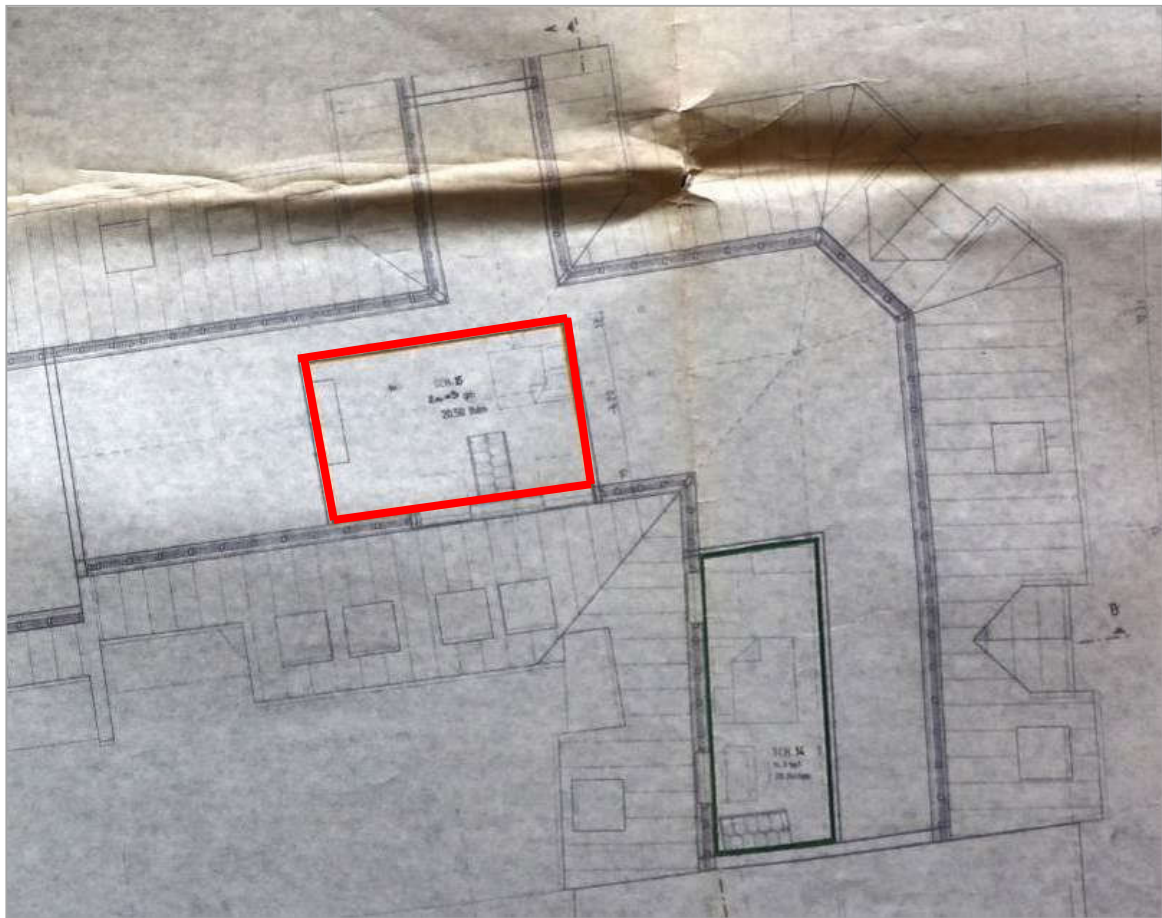
Zusätzlich befindet sich noch 1 Flur in der Wohnung, der in der Grundrisszeichnung nicht dargestellt ist. Der Raum Schlafen weist in der Örtlichkeit kleinere Abmaße auf als in der Grundrisszeichnung dargestellt.

Grundriss der zu bewertenden Wohnung mit Abstellraum Nr. 15 im Dachgeschoss (rot umrandet) gemäß Aufteilungsplan als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Az.: 0260-94-24



unmaßstäblich

Grundriss der zu bewertenden Wohnung Nr. 15 (hier Raum Schlafen) im Kehlbalkendach (Spitzboden)
(rot umrandet) gemäß Aufteilungsplan als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Az.: 0260-94-24



unmaßstäblich

Besonnung und Belichtung	gut
Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung	Bodenbeläge: Parkett und Bodenplatten Wandbekleidung: Tapete und/oder Fliesen Deckenbekleidung: Tapete
Innentüren	einflügelige Holztüren ohne Lichtausschnitt
Elektroinstallation	normale Ausstattung
Sanitärinstallation	mittlere Ausstattung
Heizung	Gasheizung mit Plattenheizkörpern
Warmwasserbereitung	über Heizung
Küchenausstattung	Nicht vorhanden.
Mobiliar	Nicht vorhanden.
Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im Sondereigentum	Nicht vorhanden.
Zubehör	Nicht vorhanden.

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden: Wertrelevante Baumängel und Bauschäden waren während der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

Wirtschaftliche Wertminderung: Nicht vorhanden.

Allgemeinbeurteilung Der Zustand der Bewertungswohnung wird als gut eingeschätzt.

Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 20

Hinweis: Der Sachverständige konnte die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigen. Die nachfolgenden Beschreibungen erfolgen daher auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen (Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen, Teilungserklärung mit Baubeschreibung), Auskünfte der Teilnehmer bei der Ortsbesichtigung am 03.07.2024 und auf Recherchen des Sachverständigen.

Lage der Wohnung im Gebäude Die abgeschlossene Wohnung mit einem weiteren Raum Nr. 20 liegt im Dachgeschoss und Kehl balkendach (Spitzboden) des Gebäudes Goethestraße 26B. ★
Sie ist über das nördlich gelegene Treppenhaus 2 des Gebäudes Goethestraße 26B zu erreichen.

Außenansicht des Gebäudes (Goethestraße 26B) mit Lage der Bewertungswohnung Nr. 20 ★

Blick vom südlich gelegenen öffentlichen Weg

Ansicht etwa S



Wohnfläche

Die Wohnfläche beträgt lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen 55,45 m².

Hinweis: Der Sachverständige konnte die Bewertungswohnung nicht von innen besichtigen. Ein Aufmaß der Wohnfläche konnte daher nicht erfolgen. Der Sachverständige verwendet im Weiteren für die Wertfindung und Rohertragsermittlung die Wohnfläche von 55,45 m² lt. Angaben der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen.

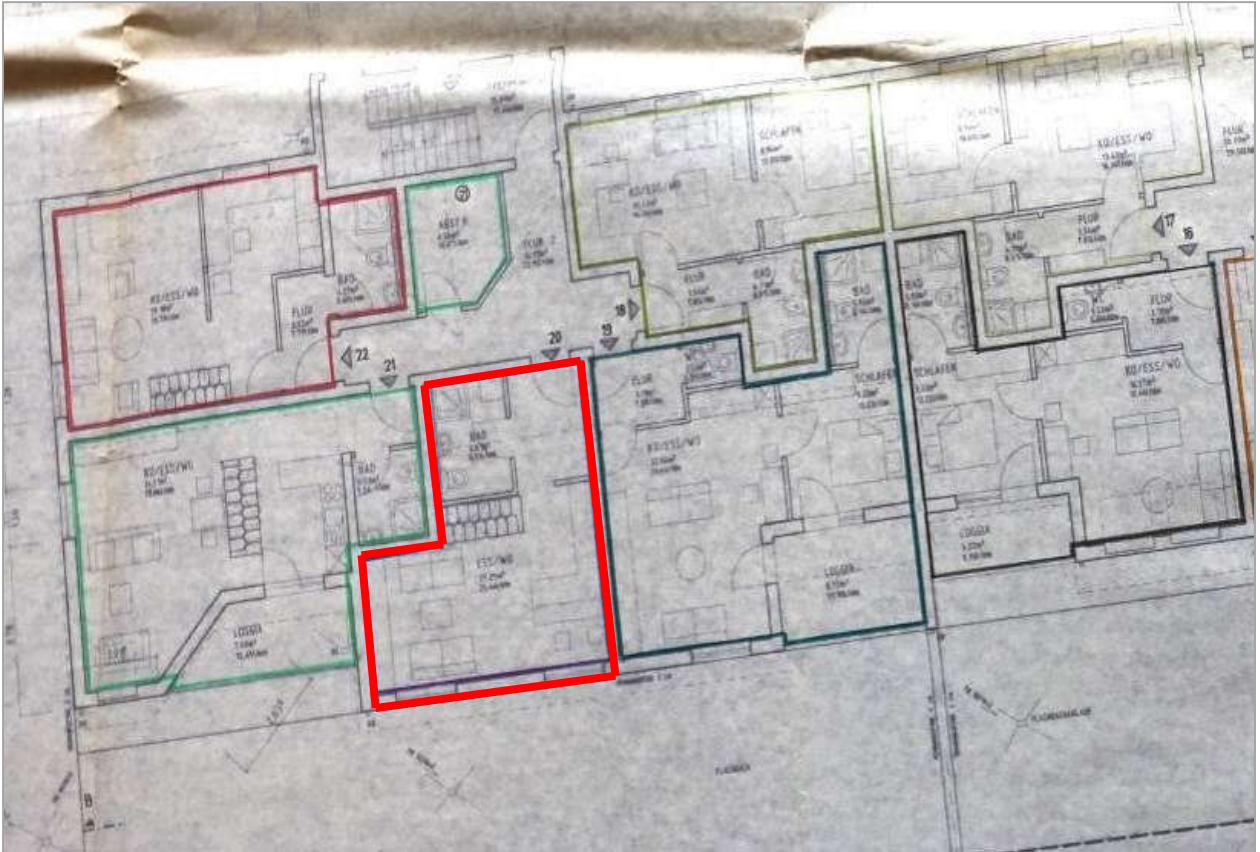
Grundrissgestaltung und Raumaufteilung

Zweckmäßig, kaum veränderungsfähig; Der Raum Schlafen im Kehl balkendach (Spitzboden) ist ein „gefangener“ Raum. Hinweis: „Gefangene“ Räume sind nicht vom Flur aus, sondern nur über einen anderen Raum begehbar.

Die Wohnung hat lt. Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Anlagen folgende Räume:

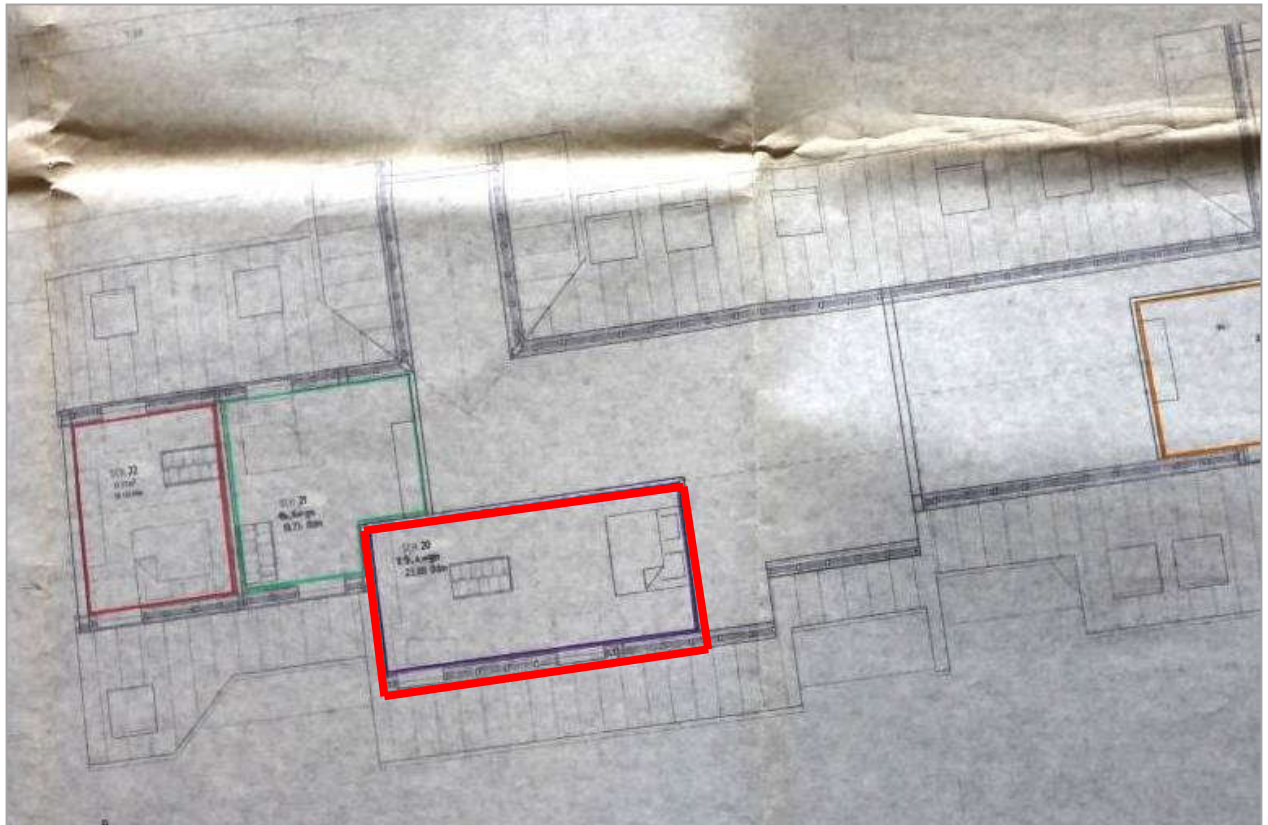
- 1 Raum Küche/Essen/Wohnen,
- 1 Bad/WC (innenliegend) und
- 1 Raum Schlafen im Kehl balkendach (Spitzboden)

Grundriss der zu bewertenden Wohnung mit Abstellraum Nr. 20 im Dachgeschoss (rot umrandet) gemäß Aufteilungsplan als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Az.: 0260-94-24



unmaßstäblich

Grundriss der zu bewertenden Wohnung Nr. 20 (hier Raum Schlafen) im Kehlalkendach (Spitzboden) (rot umrandet) gemäß Aufteilungsplan als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Az.: 0260-94-24



unmaßstäblich

Besonnung und Belichtung	gut
Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung	Bodenbeläge: vermutlich Laminat und Bodenplatten Wandbekleidung: vermutlich Tapete und/oder Fliesen Deckenbekleidung: vermutlich Tapete
Innentüren	vermutlich einflügelige Holztüren ohne Lichtausschnitt
Elektroinstallation	vermutlich normale Ausstattung
Sanitärinstallation	vermutlich mittlere Ausstattung
Heizung	Gasheizung vermutlich mit Plattenheizkörpern
Warmwasserbereitung	über Heizung
Küchenausstattung	Nicht bekannt und nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
Mobiliar	Nicht bekannt und nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.
Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im Sondereigentum	Nicht bekannt.
Zubehör	Nicht bekannt.
Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderung etc. am Sondereigentum	
Baumängel und Bauschäden:	Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung können vom Sachverständigen keine Aussagen zu Baumängel und Bauschäden getroffen werden.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Nicht bekannt.
Allgemeinbeurteilung	Auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung der Wohnung können vom Sachverständigen keine Aussagen zum Allgemeinzustand der Wohnung getroffen werden.

Zur Wohnung gehört der Abstellraum Nr. 20 im Kellergeschoss.

Hinweis: Der Grundriss des Kellergeschosses mit Anordnung und Lage der einzelnen Kellerräume gemäß Aufteilungsplan als Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung, Az.: 0260-94-24 stimmt zum Großteil nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Der Keller Nr. 20 konnte vom Sachverständigen in der Örtlichkeit nicht identifiziert werden.

Zusammenstellung wesentlicher Daten des Verkehrswertgutachtens

WE Nr. 3 im Obergeschoss – 22,76/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Bewertungsobjekt	22,76/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss und Abstellraum im Ober-geschoss laut Aufteilungsplan.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	07.10.2024
Ortsbesichtigung der Eigentumsanlage	03.07.2024, 05.07.2024 und 06.10.2024
Baujahr des Gebäudes	1994
Anzahl der Gewerbeeinheiten in der Eigentumsanlage	lt. Teilungserklärung 4 GE
Anzahl der Wohneinheiten in der Eigentumsanlage	lt. Teilungserklärung 22 WE
Größe der zu bewertenden Wohnung	lt. Teilungserklärung 40,91 m ²
gegenwärtige Mietsituation	vermietet
Bodenwert (3.304 m ² x 60 €/m ²)	198.240 €
Miteigentumsanteil	22,76/1.000
Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil	4.512 €
Mietansatz Wohnung	6,50 €/m ² WF/Monat
Rohertrag	3.191 €/a
Bewirtschaftungskosten	25%
Liegenschaftszinssatz	3,6 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre
vorläufiger Ertragswert	55.906 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.591 €
Ertragswert	50.316 €
Verkehrswert auf 2 signifikante Ziffern gerundet	50.000 €

WE Nr. 10 im Obergeschoss – 25,30/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Bewertungsobjekt	25,30/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung Nr. 10 im Obergeschoss und Abstellraum im Keller geschoss laut Aufteilungsplan.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	07.10.2024
Ortsbesichtigung der Eigentumsanlage	03.07.2024, 05.07.2024 und 06.10.2024
Baujahr des Gebäudes	1994
Anzahl der Gewerbeeinheiten in der Eigentumsanlage	lt. Teilungserklärung 4 GE
Anzahl der Wohneinheiten in der Eigentumsanlage	lt. Teilungserklärung 22 WE
Größe der zu bewertenden Wohnung	lt. Teilungserklärung 45,48 m ²
gegenwärtige Mietsituation	vermietet
Bodenwert (3.304 m ² x 60 €/m ²)	198.240 €
Miteigentumsanteil	25,30/1.000
Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil	5.015 €
Mietansatz Wohnung	6,50 €/m ² WF/Monat
Rohertrag	3.547 €/a
Bewirtschaftungskosten	24%
Liegenschaftszinssatz	3,6 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre
vorläufiger Ertragswert	62.969 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-6.297 €
Ertragswert	56.672 €
Verkehrswert auf 2 signifikante Ziffern gerundet	57.000 €

WE Nr. 13 im Dachgeschoss – 29,40/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Bewertungsobjekt	29,40/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung Nr. 13 im Dachgeschoss und Abstellraum im Kellergeschoss laut Aufteilungsplan.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	07.10.2024
Ortsbesichtigung der Eigentumsanlage	03.07.2024, 05.07.2024 und 06.10.2024
Baujahr des Gebäudes	1994
Anzahl der Gewerbeeinheiten in der Eigentumsanlage	lt. Teilungserklärung 4 GE
Anzahl der Wohneinheiten in der Eigentumsanlage	lt. Teilungserklärung 22 WE
Größe der zu bewertenden Wohnung	lt. Teilungserklärung 52,85 m ²
gegenwärtige Mietsituation	vermietet
Bodenwert (3.304 m ² x 60 €/m ²)	198.240 €
Miteigentumsanteil	29,40/1.000
Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil	5.828 €
Mietansatz Wohnung	6,30 €/m ² WF/Monat
Rohertrag	3.995 €/a
Bewirtschaftungskosten	24%
Liegenschaftszinssatz	3,6 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre
vorläufiger Ertragswert	70.952 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-7.095 €
Ertragswert	63.857 €
Verkehrswert auf 2 signifikante Ziffern gerundet	64.000 €

WE Nr. 15 im Dachgeschoss und Kehl balkendach – 23,38/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Bewertungsobjekt	23,38/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Wohnung Nr. 15 im Dachgeschoss und Kehl balkendach mit Abstellraum im Dachgeschoss laut Auftei-lungsplan.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	07.10.2024
Ortsbesichtigung der Eigentumsanlage	03.07.2024, 05.07.2024 und 06.10.2024
Baujahr des Gebäudes	1994
Anzahl der Gewerbeeinheiten in der Eigentumsanlage	lt. Teilungserklärung 4 GE
Anzahl der Wohneinheiten in der Eigentumsanlage	lt. Teilungserklärung 22 WE
Größe der zu bewertenden Wohnung	lt. Teilungserklärung 42,03 m ²
gegenwärtige Mietsituation	vermietet
Bodenwert (3.304 m ² x 60 €/m ²)	198.240 €
Miteigentumsanteil	23,38/1.000
Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil	4.635 €
Mietansatz Wohnung	6,10 €/m ² WF/Monat
Rohertrag	3.077 €/a
Bewirtschaftungskosten	26%
Liegenschaftszinssatz	3,6 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre
vorläufiger Ertragswert	53.242 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.324 €
Ertragswert	47.918 €
Verkehrswert auf 2 signifikante Ziffern gerundet	48.000 €

WE Nr. 20 im Dachgeschoss und Kehl balkendach – 30,85/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück

Bewertungsobjekt	30,85/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sonder-eigentum an der Wohnung Nr. 20 im Dachgeschoss und Kehl balkendach und Abstellraum im Kellergeschoss laut Auftei-lungsplan.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	07.10.2024
Ortsbesichtigung der Eigentumsanlage	03.07.2024, 05.07.2024 und 06.10.2024
Baujahr des Gebäudes	1994
Anzahl der Gewerbeeinheiten in der Eigentumsanlage	lt. Teilungserklärung 4 GE
Anzahl der Wohneinheiten in der Eigentumsanlage	lt. Teilungserklärung 22 WE
Größe der zu bewertenden Wohnung	lt. Teilungserklärung 55,45 m ²
gegenwärtige Mietsituation	vermietet
Bodenwert (3.304 m ² x 60 €/m ²)	198.240 €
Miteigentumsanteil	30,85/1.000
Bodenwertanteil nach Miteigentumsanteil	6.116 €
Mietansatz Wohnung	6,10 €/m ² WF/Monat
Rohertrag	4.059 €/a
Bewirtschaftungskosten	24%
Liegenschaftszinssatz	3,6 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre
vorläufiger Ertragswert	72.113 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-7.211 €
Ertragswert	64.901 €
Verkehrswert auf 2 signifikante Ziffern gerundet	65.000 €

Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert ergibt sich aus der Summe der Einzelverkehrswerte der 5 Miteigentums-anteile verbunden mit den Sondereigentumen an den Wohnungen Nr.3, Nr. 10, Nr. 13, Nr. 15 und Nr. 20 mit:

284.000 €
 (in Worten: zweihundertvierundachtzigtausend Euro)