

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Fürth
Vollstreckungsgericht

Heppenheimer Str. 15
64658 Fürth

Claus-Dieter Meinzer
Dipl. Wirtschaftsingenieur
Sachverständiger für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 20.04.2023

AZ.: FÜ 3K 11/20

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Mörlenbach-Weiher, Blatt 979 eingetragenen
556,220/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten
Grundstück in 69509 Mörlenbach, Im Klingnacker 11,

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan
mit Nr. 2 bezeichnet sowie den Kellerräumen, Balkone und ein PKW-Abstellplatz
in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
15.03.2023 ermittelt mit rd.

353.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus **51** Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Das Gutachten wurde in **sieben** Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
1.4	Fragen des Gerichtes.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Nebengebäude	14
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	14
3.4	Außenanlagen.....	14
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	14
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im DG	15
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.5.2.1	Wohneinheit Nr. 2 im DG.....	16
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	16
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	17

4	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Grundstücksdaten	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	19
4.4	Bodenwertermittlung	19
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	20
4.5	Ertragswertermittlung	21
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.5.3	Ertragswertberechnung	24
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	25
4.6	Vergleichswertermittlung	29
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	29
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	31
4.6.4	Vergleichswert	31
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	32
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	32
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	32
4.8	Verkehrswert.....	33
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
6	Verzeichnis der Anlagen	36

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus
Objektadresse:	Im Klingnacker 11 69509 Mörlenbach Ortsteil Weiher
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mörlenbach-Weiher, Blatt 979, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mörlenbach-Weiher, Flur 3, Flurstück 79/19 (789 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	15.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.03.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	15.03.2023 – 09.00 bis 09.45 Uhr
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Das Bewertungsobjekt konnte von außen in Augenschein genommen werden. Eine Besichtigung der Wohnräume im Dachgeschoss war zum Ortstermin nicht möglich, da die Wohnung fremdvermietet ist. Die Eigentümerin hat jedoch versichert, dass sich der Ausstattungsstandard und der Unterhaltungszustand der Dachgeschosswohnung auf dem Niveau der von ihr selbst bewohnten und vom Sachverständigen besichtigten Erdgeschosswohnung befindet. In diesem Gutachten wird deshalb für die Dachgeschosswohnung ein baujahrestypischer Ausstattungsstandard und ein normaler Unterhaltungszustand unterstellt. Ein Abschlag wegen mangelnder Besichtigungsmöglichkeit wird nicht vorgenommen.</p> <p>Besichtigt wurden zudem die zugänglichen und im Gemeinschaftseigentum stehenden Bereiche im Keller, im Untergeschoss, im Treppenhaus und unter der Doppelgarage. Die Doppelgarage auf Erdgeschossniveau konnte nicht von innen besichtigt werden.</p> <p>Auf Bitten der Miteigentümerin werden in dieses Gutachten keine Fotoaufnahmen von den privaten Wohnbereichen veröffentlicht.</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.02.2023 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Planunterlagen, Grundrisse, Querschnitte• Straßenkarten über Sprengnetter Datenportal• Teilungserklärung / Auszüge Aufteilungsplan• Bodenrichtwertauskunft

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Altlastenauskunft
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen
- Immobilienmarktbericht Südhessen 2022
- Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2022
- Auskünfte über Vergleichsmieten
- Bauakte (auszugsweise)

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den Mitarbeiter Herr Henkes wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

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

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird zunächst im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21) erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches allerdings nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte und Lasten bestehen, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt "Privatrechtliche Situation" erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

1.4 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	teilweise Vermietung des Wohnungseigentums
Hausverwalter:	nicht bekannt
Zwangsverwalter:	nicht bestellt
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör, Maschinen:	keine
Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen (siehe auch Baulasten):	keine bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Kreis Bergstraße
Ort und Einwohnerzahl:	Mörtenbach (ca. 10.100 Einwohner); Ortsteil Weiher (ca. 1.630 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Weinheim (ca. 11 km entfernt) Mannheim (ca. 30 km entfernt) Heidelberg (ca. 35 km entfernt) Darmstadt (ca. 47 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 87 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen</u> B 38 (ca. 2 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A5 – Anschlussstelle Hemsbach (ca. 9 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Bahnhof Mörtenbach mit Verbindung nach Weinheim (ca. 2,5 km entfernt) Bahnhof Weinheim (ca. 12 km entfernt) Bahnhof Bensheim (ca. 19 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Flughafen Mannheim (ca. 30 km entfernt) Flughafen Frankfurt am Main (ca. 71 km entfernt)</p>

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> • Ortsrand von Mörtenbach-Weiher • Entfernung zum Stadtzentrum ca. 2,2 km • Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung (400m) • Mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen in aufgelockerter, 1 bis 2-geschossiger Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	<ul style="list-style-type: none"> • Leicht hängig von der Straße abfallend • Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 21 m;

mittlere Breite:

ca. 23 m;

mittlere Tiefe:

ca. 35 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 789 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige, trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohn-/Anliegerstraße als Sackgasse mit Wendehammer;
Straße mit mäßigem Verkehr von Westen nach Osten in Richtung Wendehammer ansteigend

Straßenausbau:

- Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
- Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
- Parkplätze ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gasversorgung möglich, Kanalanschluss, Fernseekabelanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- Grenzbebauung der an das Wohnhaus auf der Westseite angebauten Doppelgarage
- Einfriedung durch Zaun auf Betonsockel im Bereich der Gartenanlage
- Keine Einfriedung im Straßenbereich

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;

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

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Mörlenbach (Bau- und Eigenbetrieb) vom 09.03.2023 besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Fürth vom 02.02.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Mörlenbach-Weiher folgende Eintragungen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk <p>Der Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichtes Fürth vom 07.04.2020 wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</p> <ul style="list-style-type: none">• Vorkaufsrecht <p>Es besteht ein am 22.08.1990 eingetragenes Vorkaufsrecht für den jeweiligen Wohnungseigentümer des in Blatt 978 des Grundbuches von Mörlenbach-Weiher eingetragenen Eigentümers. Da das Vorkaufsrecht nur jeweils dazu berechtigt, in den Vertrag eines Dritten als Käufer einzutreten, geht von dem eingetragenen Vorkaufsrecht kein Einfluss auf den im Rahmen dieses Gutachtens zu ermittelnden Verkehrswert aus.</p>
Anmerkung:	<p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.</p>
Herschvermerke:	<p>Im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Wohnungseigentums sind keine Herschvermerke eingetragen.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.</p>

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Baulastenstelle des Kreises Bergstraße vom 03.02.2023 enthält das Baulastenverzeichnis <u>keine</u> Eintragungen.</p>
Denkmalschutz:	<p>Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.</p>

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	<p>Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.</p>
---------------------------------------	--

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, rechtsverbindlich seit 25.01.1964, folgende Festsetzungen: <ul style="list-style-type: none">• WA = allgemeines Wohngebiet• GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)• GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl)• Bauweise: offen• Geschosshöhe (Vollgeschosse): I, talseits II• Dachneigung: 22° bis 35°• Dacheindeckung: rot-braun• Dachaufbauten: max. 1/3 der Dachfläche
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist nach schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung Mörlenbach (Bau- und Eigenbetrieb) vom 09.03.2023 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand: (Grundstücksqualität)	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Nach schriftlicher Mitteilung der Gemeindeverwaltung Mörlenbach (Bau- und Eigenbetrieb) vom 09.03.2023 sind für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungskosten mehr zu entrichten.
Anmerkung:	Die Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Gemäß Teilungserklärung vom 13.06.1990 ist das Grundstück nach WEG in 2 Miteigentumsanteile aufgeteilt, welche jeweils mit dem Sondereigentum an einer Wohnung verbunden sind. Der in diesem Gutachten zu bewertende Miteigentumsanteil (556,22/1000) ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss sowie dem Sondereigentum an vier Räumen zuzüglich Balkon im Untergeschoss.

Das zu bewertende Wohnungseigentum im Dachgeschoss (Nr. 2 im Aufteilungsplan) ist zum Wertermittlungsstichtag fremdvermietet.

Das Untergeschoss wird komplett als Einliegerwohnung genutzt und ist vermietet. Die vermietete Wohnfläche von 115,74m² ist mit einem Anteil von 79,78m² (4 Räume + Balkon) als Sondereigentum dem zu bewertenden Wohnungseigentum (Nr. 2 im Aufteilungsplan) zugeordnet. 16,43m² der Einliegerwohnung (2 Räume) sind dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnungseigentum (Erdgeschosswohnung) als Sondereigentum zugeordnet. 19,53m² Wohnfläche der Einliegerwohnung sind gemäß Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum (Flurbereiche).

Die Erdgeschosswohnung (Nr. 1 im Aufteilungsplan) wird von der Miteigentümerin selbst genutzt.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine Doppelgarage mit zwei Pkw-Abstellplätzen. Jeweils ein Garagenstellplatz ist als Sondereigentum der Wohneinheit Nr. 1 und Nr. 2 zugeordnet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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

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

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen etc. nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen zu Bauschäden oder Baumängeln (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch eine Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind in diesem Gutachten nicht erfasst.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<ul style="list-style-type: none">• zweigeschossiges, teilunterkellertes Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt• voll ausgebautes Dachgeschoss mit Aufbauten (Schleppgauben)• Gebäude ist freistehend mit Satteldach und grenzständig angebauter, unterkellertes Doppelgarage;• Untergeschoss wird durch die Hanglage des Grundstücks nach Süden als Einliegerwohnung genutzt
Baujahr:	1990 (gemäß Angaben in der Teilungserklärung)
Modernisierung:	2017 wurde die EG-Wohnung renoviert einschließlich Erneuerung der sanitären Anlagen (Auskunft der Miteigentümerin)

Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und weiß gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Wasch- und Trockenraum (Gemeinschaftseigentum)
 Heizungsraum (Gemeinschaftseigentum)
 Öllageraum (Gemeinschaftseigentum)
 Flur mit stillgelegtem Treppenaufgang zum Untergeschoss (Gemeinschaftseigentum)
 Kellerraum als der Wohneinheit Nr. 1 (EG-Wohnung) zugeordnetes Sondereigentum

Untergeschoss:

Kellerräume als dem Bewertungsobjekt (DG-Wohnung) zugeordnetes Sondereigentum
 Balkonbereich als dem Bewertungsobjekt (DG-Wohnung) zugeordnetes Sondereigentum
 Kellerräume als der Wohneinheit Nr. 1 (EG-Wohnung) zugeordnetes Sondereigentum
 Kellerraum-Flure mit stillgelegtem Kellerabgang zum KG (Gemeinschaftseigentum)
 Treppenhaus UG-EG/Hauseingangsbereich (Gemeinschaftseigentum)
 Unterkellerte Bereich der Doppelgarage (Gemeinschaftseigentum)
 Der UG-Bereich (ohne unterkellerte Garage) ist als Einliegerwohnung vermietet

Erdgeschoss:

Wohnung Nr. 1 als zugeordnetes Sondereigentum
 Balkonbereich als der Wohnung Nr. 1 zugeordnetes Sondereigentum
 Doppelgarage als zugeordnetes Sondereigentum Nr. 1 und Nr. 2

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 2 (Bewertungsobjekt) als zugeordnetes Sondereigentum
 Balkonbereich als der Wohnung Nr. 2 (Bewertungsobjekt) zugeordnetes Sondereigentum

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

Konstruktionsart:	Massivbau in Mauerwerksbauweise
Fundamente:	Streifenfundament, tragende Bodenplatte
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk; nichttragende Innenwände: Mauerwerk und/oder Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein; Metallgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf stillgelegter Treppenbereich UG/KG nicht bekannt <u>Außentreppe:</u> Spindeltreppe aus Metall (EG-UG)

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz ohne besonderen Einbruchsschutz Feststehendes Seitenteil mit Lichtausschnitten und integrierter Klingelanlage Aufstehende Briefkastenanlage aus Metall Eingangsbereich mit Stufe/Sockel aus Granit Eingangsüberdachung als Schleppdach
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten (Schleppgauben) <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche, baujahrestypische Ausstattung; Türöffner, Gegensprechanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Öl-Zentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr 1990 • Brenner 22 kW (Nennwärmeleistung), Baujahr 2009 • Kunststofftanks im Gebäude (Keller), 5 x 2.000 Liter • Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangsstufe-/sockel, • Eingangsüberdachung • Balkone in UG, EG, DG • Dachgauben • Außentreppe als Spindeltreppe (EG-UG)
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Am Gebäudekörper des Hauses keine wesentlichen erkennbar; Putzabplatzungen an der Fassade der Doppelgarage; Stehendes Wasser auf dem Garagendach könnte auf Entwässerungsprobleme hinweisen
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Unterkellertes Bereich der Doppelgarage

- Boden gefliest
- Strom- und Wasseranschluss
- Küchenzeile (ohne Bewertung)
- WC mit Handwaschbecken

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Doppelgarage

- Massivbau mit Flachdach
- Sektionaltor aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb
- Ausstattung mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht bekannt

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung im Garten, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Metallzaun mit Betonsockel) im Gartenbereich, keine Einfriedung im Straßenbereich

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im DG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG einschließlich Balkon sowie den Kellerräumen und Balkone im UG, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet sowie an einem PKW-Abstellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 2 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die im Sondereigentum stehende Wohnfläche im DG beträgt gemäß vorliegenden Planunterlagen 106,95 m ² ; Die im Sondereigentum stehende Nutzfläche im UG (als Wohnfläche vermietet) beträgt gemäß Planunterlagen 79,78 m ² Die im Sondereigentum stehende Nutzfläche in der Doppelgarage beträgt gemäß Planunterlagen 14,43 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<p><u>Die Wohnung hat folgende Wohnräume:</u> 4 Zimmer, 1 Diele/Flur, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Balkon</p> <p><u>Die Wohnflächen sind wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer rd. 34 m² gartenseitig gelegen (SW)• Schlafzimmer rd. 17 m² gartenseitig gelegen (SO)• Gästezimmer rd. 13 m² straßenseitig gelegen (NO)• Diele/Flur rd. 10 m² innenliegend• Esszimmer rd. 10 m² (W)• Küche rd. 10 m² straßenseitig gelegen (NW)• Badezimmer rd. 6 m² (O)• Gäste-WC rd. 2 m² (O)• Balkon rd. 6 m² (W) <p>Der Balkon ist mit 50% seiner Gesamtfläche in die Wohnfläche einbezogen.</p> <p><u>Die Nutzflächen (Sondereigentum) sind wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Kellerraum rd. 32 m² gartenseitig gelegen (SW) im UG• Kellerraum rd. 22 m² straßenseitig gelegen (NW) im UG• Kellerraum rd. 5 m² straßenseitig gelegen (N) im UG• Kellerraum rd. 9 m² straßenseitig gelegen (NO) im UG• Pkw-Abstellplatz rd. 14 m² straßenseitig gelegen (NW) in Doppelgarage
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig bis individuell
Besonnung/Belichtung:	gut bis sehr gut

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Wohneinheit Nr. 2 im DG

Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • Alle Wohnräume im DG mit Fliesenbelag (unterstellt) • Balkon mit Fliesenbelag (unterstellt) • Kellerräume im UG (als Wohnraum vermietet) mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Wandputz mit Anstrich bzw. Tapete in allen Wohnräumen (unterstellt) • Badezimmer und Gäste-WC deckenhoher gefliest (unterstellt) • Fliesenspiegel in der Küche (unterstellt) • Kellerräume im UG (als Wohnraum vermietet) mit Anstrich bzw. Tapete
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Deckenputz mit Anstrich in allen Räumen (unterstellt)
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> • Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (unterstellt) • Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge aus Metall bzw. Kunststoff (unterstellt) • Rollläden aus Kunststoff mit manuellen Gurtwicklern (unterstellt) • Fensterbänke innen überwiegend aus Naturstein (unterstellt) • Fensterbänke außen überwiegend aus Granit (unterstellt)
Türen:	<p><u>Eingangstür:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Holztür mit Holzzarge ohne Einbruchschutz <p><u>Zimmertüren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Türen aus Holz oder Holzwerkstoffen mit Holzargen (unterstellt) • Griffe, Schlösser und Beschläge aus Metall (unterstellt)
sanitäre Installation:	<p><u>Badezimmer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • unbekannt <p><u>Gäste-WC:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • unbekannt

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine (unterstellt)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine (unterstellt)
sonstige Besonderheiten:	Die im Sondereigentum stehenden Räume (rd. 80 m ²) im Untergeschoss (Nr. 2 im Aufteilungsplan) sind Bestandteil einer von der Wohnungseigentümergeinschaft als Einliegerwohnung vermieteten Wohneinheit mit rund 116m ² Wohnfläche.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal bis gut (unterstellt). Es besteht Unterhaltungstau an der im Sondereigentum stehenden Doppelgarage.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	sind nicht bekannt bzw. in der Teilungserklärung nicht vereinbart.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	<p>Die Flächen der im Untergeschoss des Zweifamilienhauses vermieteten Einliegerwohnung stehen teilweise im Gemeinschaftseigentum und teilweise im Sondereigentum der Wohneinheiten 1 (Erdgeschoss) und 2 (Dachgeschoss).</p> <p>Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Erträge aus der Vermietung der Einliegerwohnung im Verhältnis der Sondereigentumsflächen im Untergeschoss bzw. der Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum aufgeteilt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Die entsprechenden Berechnungen finden sich in Anlage 5 dieses Gutachtens.</p>
Erhaltungsrücklage: (Instandhaltungsrücklage)	Angaben über eine vorhandene Erhaltungsrücklage und/oder monatliche Wohngeldzahlungen liegen nicht vor.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 556,220/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 69509 Mörlenbach, Im Klingenacker 11 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie den Kellerräumen, Balkone und ein PKW-Abstellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mörlenbach-Weiher	979	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mörlenbach-Weiher	3	79/19	789 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Ergänzend bzw. unterstützend und zur Plausibilisierung der oben genannten Ertragswertermittlung findet in diesem Gutachten deshalb noch eine Vergleichswertermittlung auf Basis der von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen zum 01.01.2022 veröffentlichten Vergleichsfaktoren des Landes Hessen statt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **175,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	789 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. beitragsfreier Bodenrichtwert	=	175,00 €/m²
---	----------	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	15.03.2023	× 1,08	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 189,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	789	× 0,97	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 183,33 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 183,33 €/m²	
Fläche		× 789 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 144.647,37 € rd. 145.000,00 €	

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	15.03.2023	228,50
BRW-Stichtag	01.01.2022	212,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index (Wertermittlungstichtag) / Index (BRW-Stichtag) = **1,08**

E2 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: VW-RL

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	789,00	0,99
Vergleichsobjekt	600,00	1,02

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,97**

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 556,220/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	145.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 556,220/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	80.651,90 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 80.651,90 € rd. 80.700,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 15.03.2023 **80.700,00 €**

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden

Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienwohn- haus)	1	Wohnung DG	106,95	1,00	7,50	802,13	9.625,56
	2	Garagenstell- platz EG			30,00	30,00	360,00
Summe			106,95	1,00		832,13	9.985,56

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.985,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 2.202,54 €
jährlicher Reinertrag	= 7.783,02 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,00 % von 80.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 1.614,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.169,02 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,969
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 160.203,28 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 80.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 240.903,28 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 240.903,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 106.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 346.903,28 €
	rd. 347.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Ein örtlicher Mietspiegel für die Gemeinde Mörlenbach existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen
- aus der Mietwertübersicht im Immobilienmarktbericht Südhessen 2022
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus dem Mietwert-Kalkulator Hessen ("Mika Online")
- aus den Vergleichsmieten und -preisen für Wohnimmobilien der on-geo GmbH
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen und Internetportalen (z.B. Immoscout24.de, immowelt.de, wohnungsboerse.net, capital.de/immobilien-kompass, miet-check.de, mietspiegeltabelle.de, mietpreise.info, miete-aktuell.de und andere)

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

Im Hinblick auf die Lage des Objekts, die Objektart, das Objektalter, die Objektgröße und die Ausstattungsqualität des Objekts erscheint eine Nettokaltmiete von 7,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich erzielbar und wird in diesem Gutachten als Wertansatz zu Grunde gelegt. Die tatsächliche Nettokaltmiete beträgt zum Wertermittlungsstichtag 7,01 €/m² (750,00 € mtl.). Es wird sachverständig aber davon ausgegangen, dass eine zeitnahe Anpassung der tatsächlichen Miete auf die marktübliche Miete möglich ist.

Für den Garagenstellplatz wird eine monatliche Miete von 30,00 € veranschlagt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. In dieser Wertermittlung werden die im Immobilienmarktbericht Südhessen 2022 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten für Mietwohnraum (§ 32 ImmoWertV 2021), die auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde lagen, angesetzt. Damit wird auch der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021) eingehalten.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	412,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.443,83
Mietausfallwagnis	2,00	----	192,51
Summe			2.048,34 (ca. 21 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garagenstellplatz EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			154,20 (ca. 43 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde unter anderem auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Im Immobilienmarktbericht Südhessen 2022 ist für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten und einem Bodenrichtwertbereich bis 199 €/m² ein Liegenschaftszinssatz von 3,5% bei einer Standardabweichung von +/- 1,5%-Punkten veröffentlicht. Die dabei ausgewerteten Kaufpreise stammen aus dem Untersuchungszeitraum 2020 bis 2021.

Die Firma Sprengnetter weist in einer Auswertung mit Markdaten-Stichtag 01.10.2022 für Eigentumswohnungen in Mörlenbach auf Basis von 202 Kaufpreisen (Kreisebene) eine Liegenschaftszinssatzspanne von 1,65 bis 1,87% aus. Der IVD veröffentlichte im Dezember 2022 Liegenschaftszinssatzspannen für Eigentumswohnungen von 1,5 bis 4,5% als Empfehlung zur Orientierung, wenn keine genaueren Markdaten vorliegen.

Unter Berücksichtigung der Merkmale der jeweiligen Referenzimmobilien (z.B. Miete, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Wohnfläche etc.), der Ausstattung des Bewertungsobjektes sowie der aktuellen Nachfragesituation nach Wohnungseigentum auf dem örtlichen und regionalen Immobilienmarkt, und im Hinblick auf die allgemeine Zinsentwicklung am Markt in 2022 und seit Beginn des Jahres 2023, erscheint eine objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes auf 2,0% aus sachverständiger Sicht angemessen und marktgerecht.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND wird in diesem Gutachten nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss und zur Einhaltung der Modellkonformität abweichend von den Angaben in der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 nicht mit 80 Jahren, sondern mit 70 Jahren (Immobilienmarktbericht Südhessen 2022) angesetzt.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	19,0 %	81,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das gleiche Berechnungsmodell angewendet, das auch bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Das Untergeschoss des Zweifamilienhauses ist zu Wohnzwecken ausgebaut und faktisch als Einliegerwohnung vermietet. Die vermietete Fläche steht teilweise im Sondereigentum der Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss, teilweise im Sondereigentum der Wohneinheit Nr. 2 im Dachgeschoss und teilweise im Gemeinschaftseigentum. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass das derzeit bestehende Mietmodell für die Einliegerwohnung im Rahmen eines gewöhnlichen Geschäftsverkehrs auch bei einem Wechsel der Eigentümer (Vermieter) der separaten Wohnungseigentumseinheiten bestehen bleibt bzw. fortgeführt wird.

Die Zuordnung der Wertanteile an der Einliegerwohnung für Wohneinheit Nr. 1 und Nr. 2 erfolgt auf Basis der tatsächlich zum Wertermittlungsstichtag vereinbarten Nettokaltmiete (750.- € mtl.) und ist detailliert in einer eigenen Ertragswertberechnung in Anlage 5 dieses Gutachtens dargestellt. Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer der Einliegerwohnung entsprechen bei der Berechnung dem Ansatz bei den einzelnen Wohnungseigentumseinheiten. Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten folgt den Modellansätzen der Anlage 3 der ImmoWertV 2021. Da es sich bei der Einliegerwohnung nicht um separates Wohnungseigentum im Sinne des WEG handelt, erfolgt beim Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes eine Orientierung an den veröffentlichten Liegenschaftszinssatzspannen (2,6 bis 5,4%) für Mehrfamilienhäuser mit durchschnittlich 3 Wohneinheiten im Immobilienmarktbericht Südhessen für 2022. Aus sachverständiger Sicht erscheint der Ansatz eines Kapitalisierungszinssatzes von 3,5% angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.000,00 €
• Sanierung Doppelgarage (Flachdach/Fassade)	-5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		111.000,00 €
• Erträge aus der Vermietung der Einliegerwohnung (UG) gemäß Anlage Nr. 5	111.000,00 €	
Summe		106.000,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Siehe Erläuterung bei der Ertragswertermittlung.

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

Siehe Erläuterung bei der Ertragswertermittlung.

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Der Immobilienmarktbericht Südhessen 2022 veröffentlicht Durchschnittspreise für Wohnungseigentum in unterschiedlichen Städten und Gemeinden, so auch für die Gemeinde Mörlenbach. Der anzusetzende Vergleichswert beträgt 1.910,00 €/m² Wohnfläche.

I. beitragsfreier Vergleichsfaktors	=	1.910,00 €/m²
--	---	---------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2021	15.03.2023	× 1,23	E1
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	2.349,30 €/m²

4.6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.349,30 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.349,30 €/m ²	
Wohnfläche	× 106,95 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 251.257,64 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 8.000,00 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 259.257,64 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 106.000,00 €	
Vergleichswert	= 365.257,64 € rd. 365.000,00 €	

Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1

Die zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors erfolgt auf Basis der vom Sprengnetter Immobilienmarktmonitoring (S-IM) für die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Region Deutschland-West (Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland) ermittelten Preisindizes.

Index zum Stichtag des Vergleichsfaktors am 01.01.2021: 171,80 (Basisjahr 2005 = 100)

Index zum Wertermittlungsstichtag am 15.03.2023: 211,70 (Basisjahr 2005 = 100)

Anpassungsfaktor: $211,70 / 171,80 = 1,23$

E2

Bezeichnung	Prozent von 251.257,64	Wert
Garagenstellplatz in Doppelgarage	3,184%	8.000,00 €
Summe		8.000,00 €

E3

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-5.000,00 €
• Sanierung Doppelgarage (Dach/Fassade)	-5.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		111.000,00 €
• Erträge aus der Vermietung der Einliegerwohnung (UG) gemäß Berechnung in Anlage 5	111.000,00 €	
Summe		106.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **347.000,00 €** und der **Vergleichswert** mit rd. **365.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von nur eingeschränkt **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,500 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,500**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$347.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 365.000,000 \times 0,500] \div 1,500 = \text{rd. } 353.000,00 \text{ €}$

4.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 556,220/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 69509 Mörlenbach, Im Klingenacker 11 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG , im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie den Kellerräumen, Balkone und ein PKW-Abstellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mörlenbach-Weiher	979	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mörlenbach-Weiher	3	79/19

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 mit rd.

353.000 €

(in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und er an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Er bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 20. April 2023

Claus-Dieter Meinzer



Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für die **Wohnung Nr. 2**in **Mörtenbach, Im Klingenacker 11**Flur **3**Flurstücksnummer **79/19**Wertermittlungsstichtag: **15.03.2023**

Bodenwert					
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	beitrags- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Boden- wert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	183,78	789,00	80.700,00
Summe:			183,78	789,00	80.700,00

Objektdaten							
Bewertungs- bereich	Gebäude- be- zeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Zweifamili- enwohnhaus			106,95	1990	70	37

Wesentliche Daten					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Gesamtfläche	9.985,56	2.202,54 € (22,06 %)	2,00	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	754,11 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerk- male:	991,12 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.300,61 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	35,35
Verkehrswert/Reinertrag:	45,36

Ergebnisse	
Ertragswert:	347.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	365.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	353.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	15.03.2023

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, Reguvis Fachmedien GmbH, 9., aktualisierte Auflage 2020
- [4] Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 6. Auflage 2022
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015
- [6] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/2021 Ein- und Mehrfamilienhäuser, Hubert Wingen Verlag, 22., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Hubert Wingen Verlag, 24., neu bearbeitete Auflage 2020/2021
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag

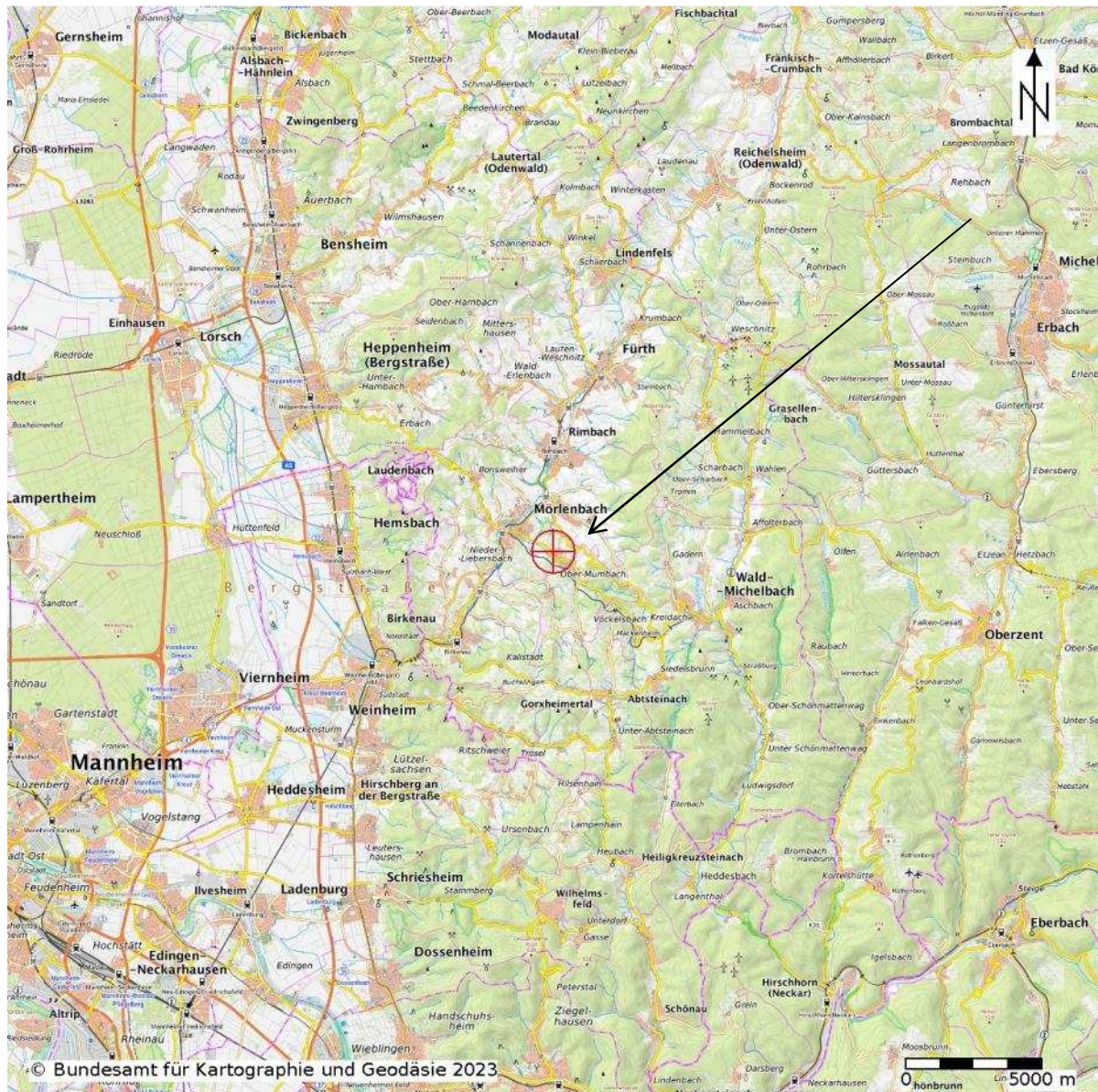
[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 5: Ertragswertberechnung Einliegerwohnung (Untergeschoss)
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

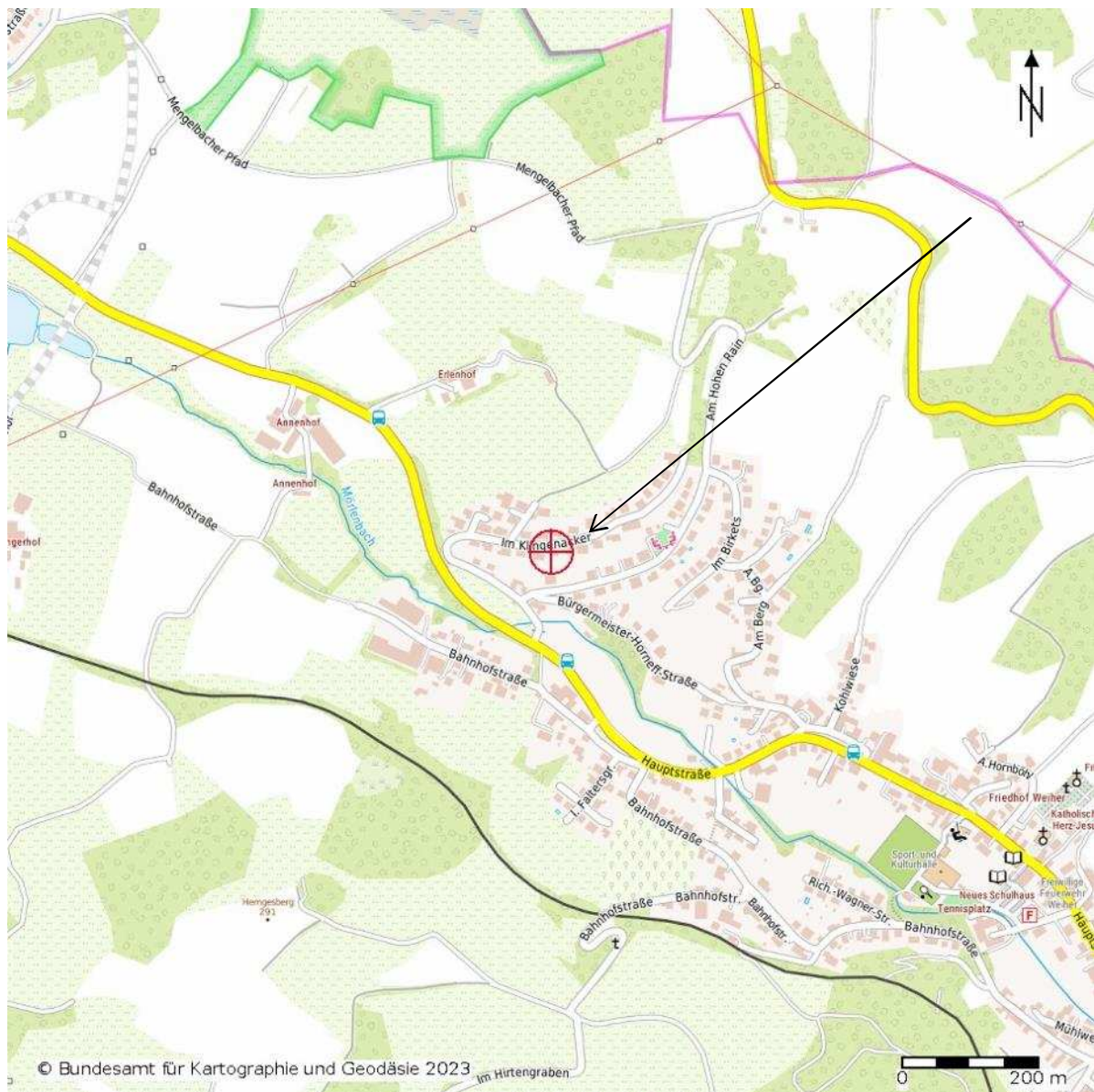
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

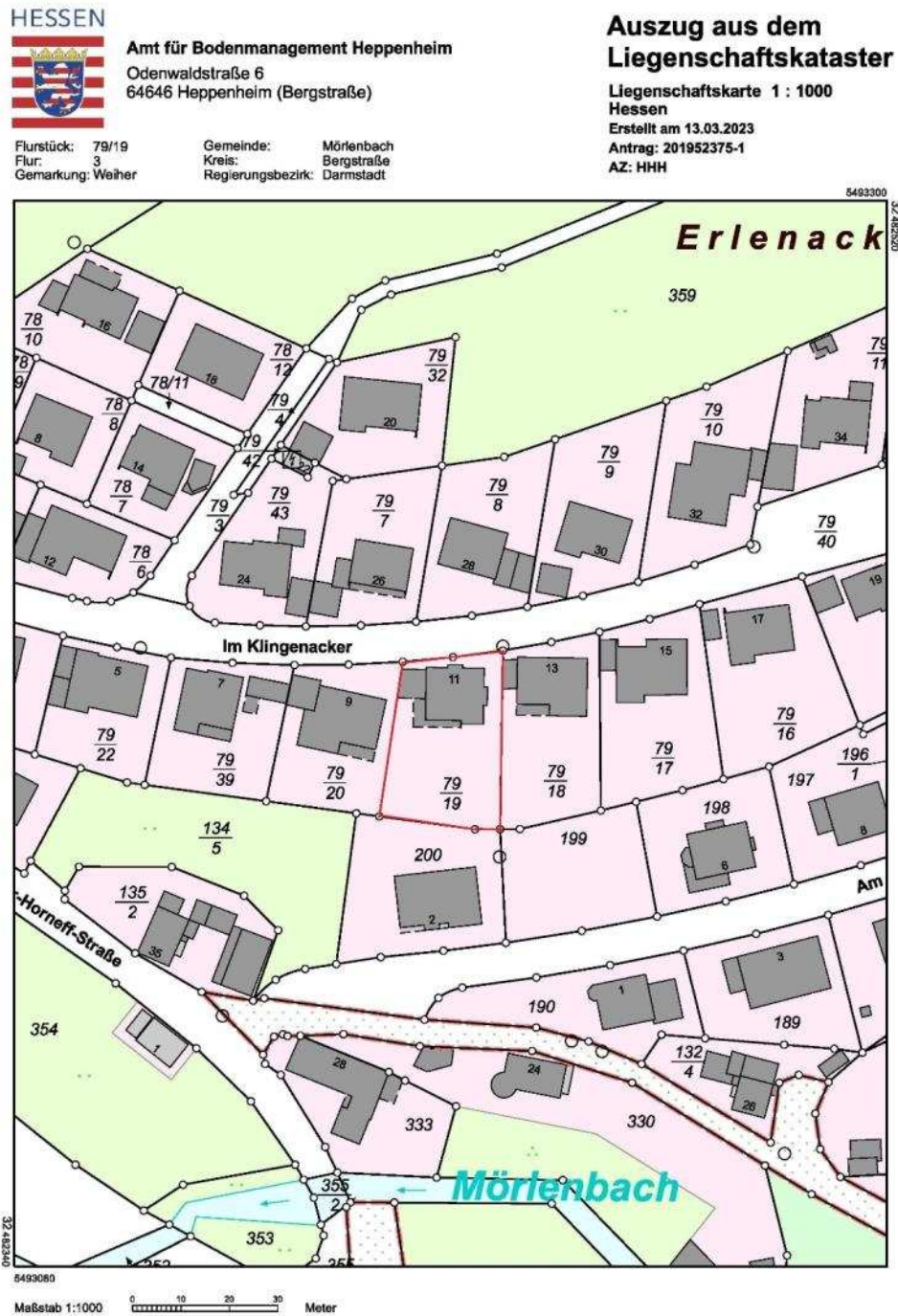
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

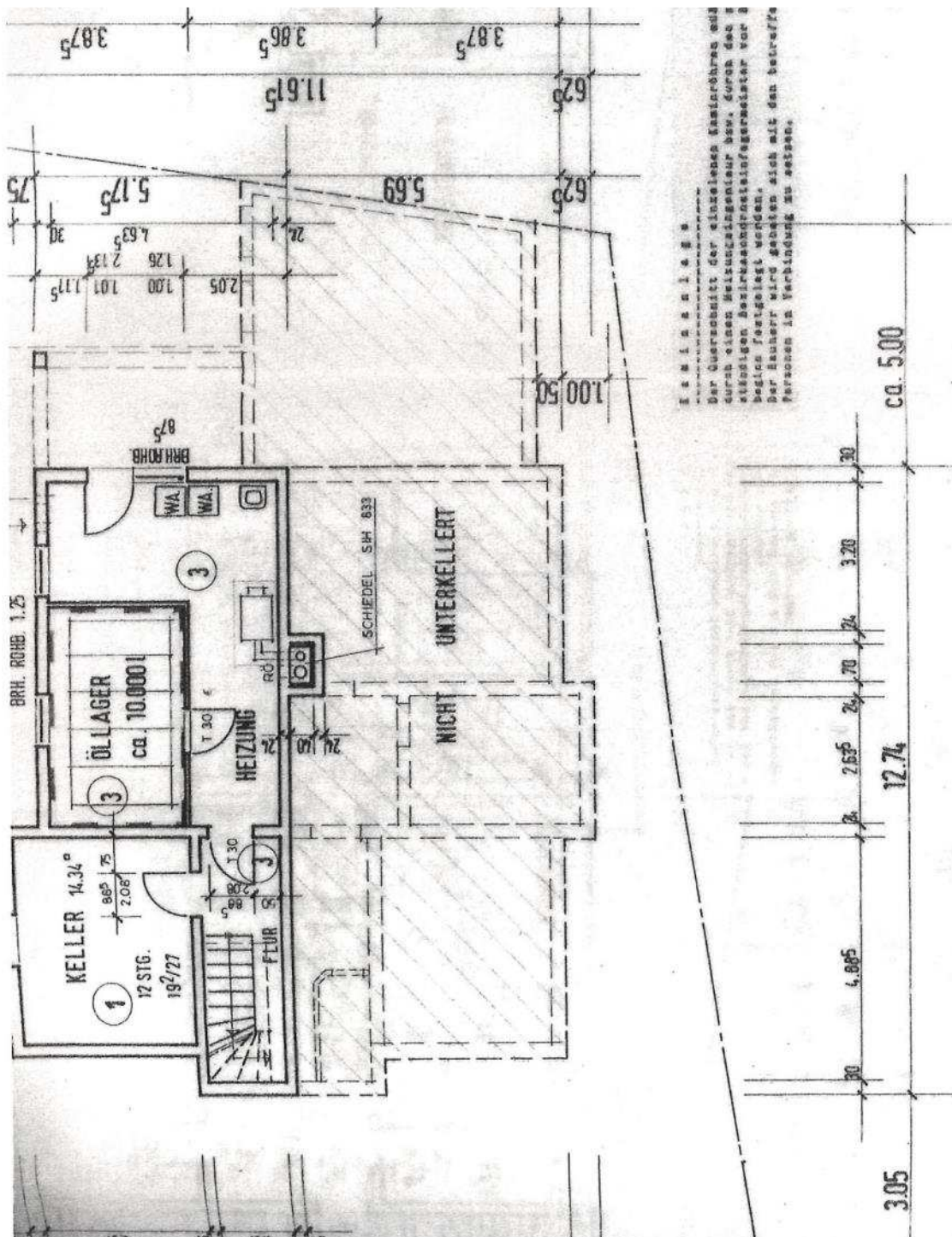
Seite 1 von 1



Quelle: Geodaten Onlineportal (gds.hessen.de) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

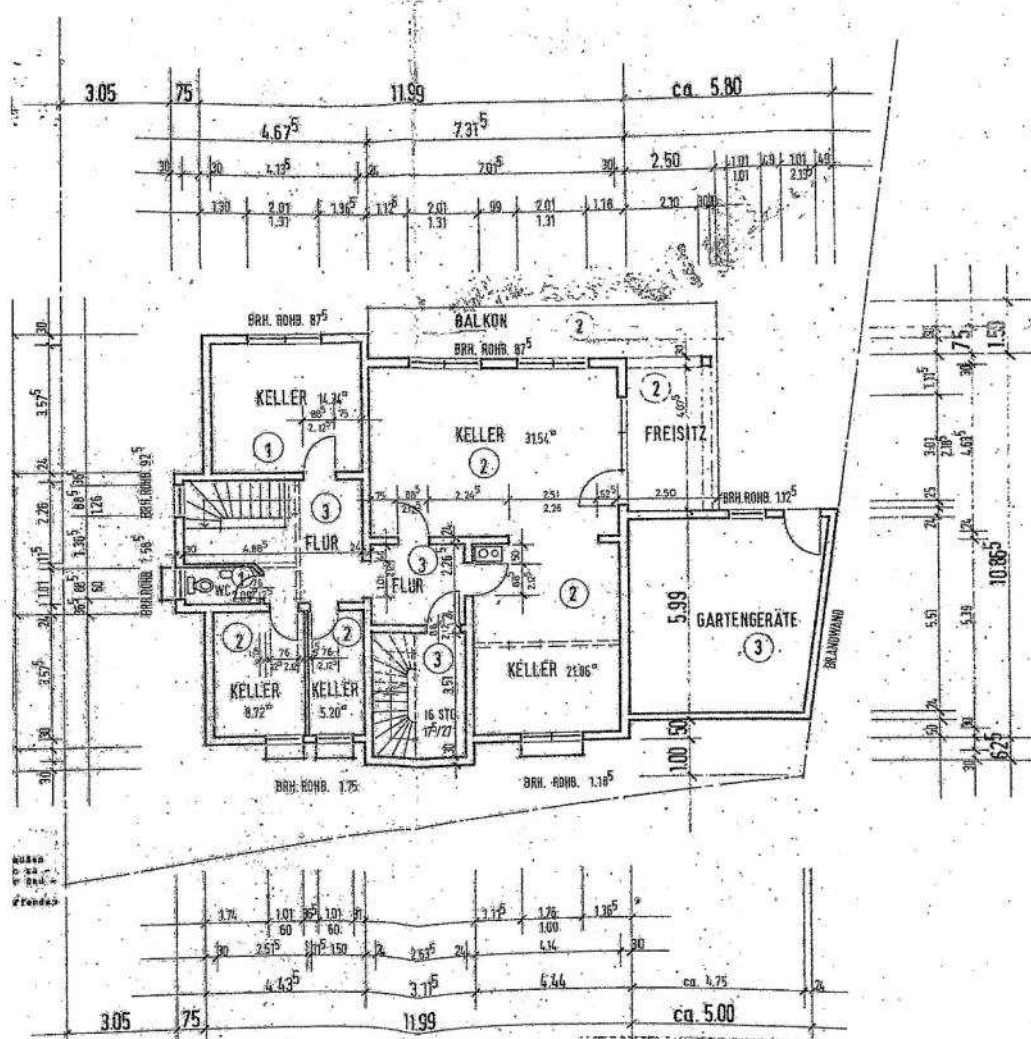
Seite 1 von 7



Grundriss Kellergeschoss (aus Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

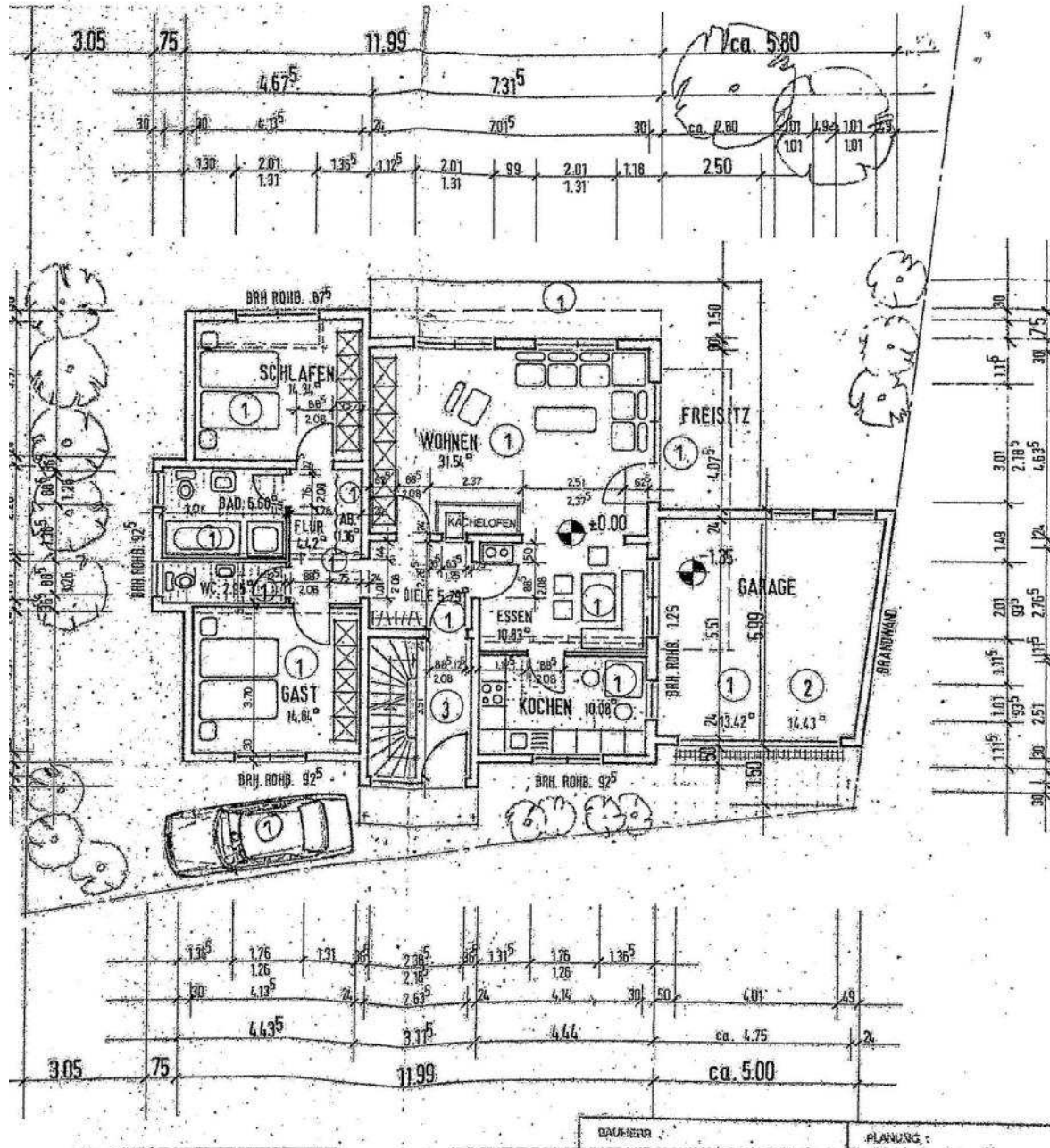
Seite 2 von 7



Grundriss Untergeschoss (aus Teilungserklärung) – zur Einliegerwohnung ausgebaut

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

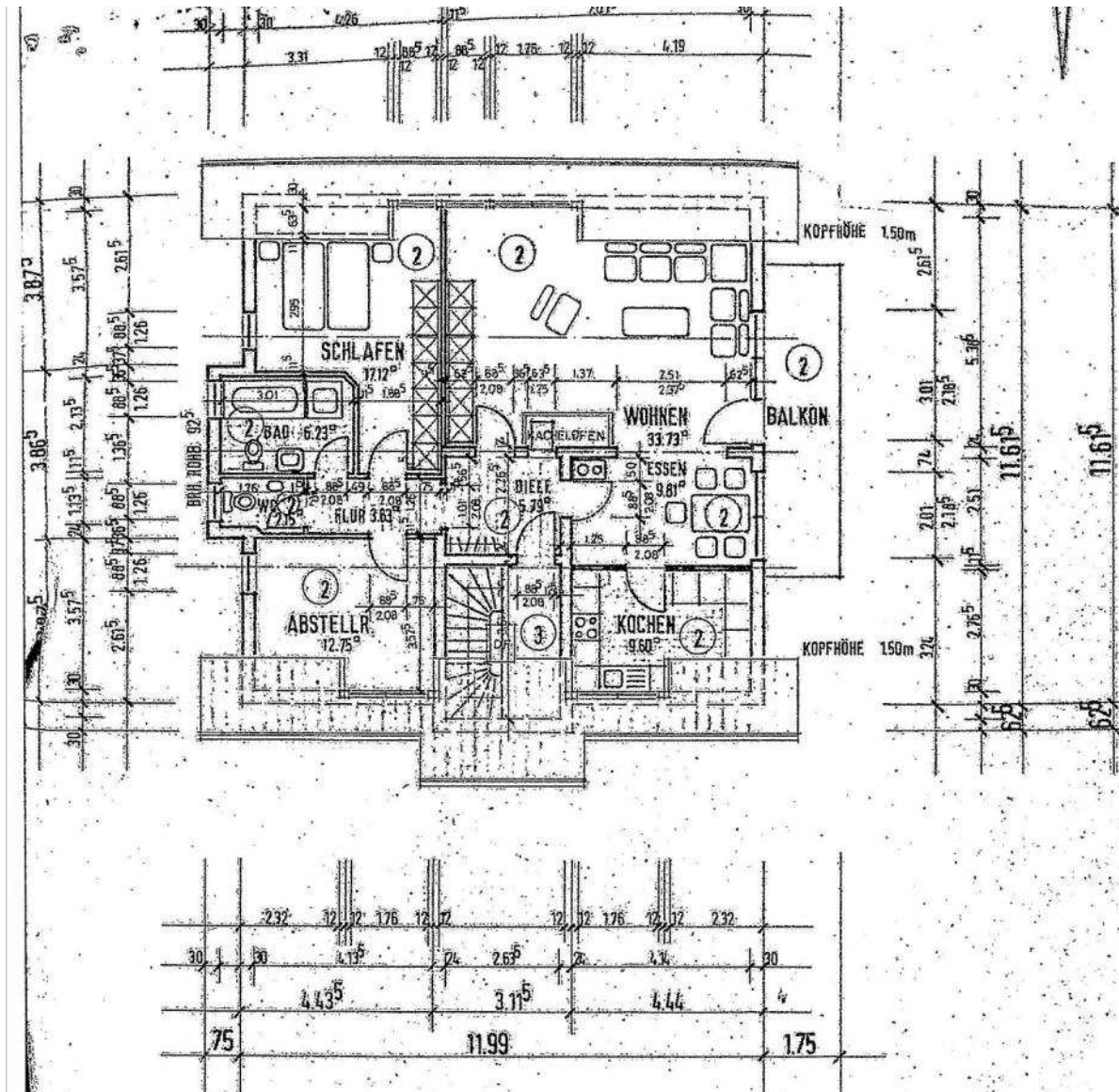
Seite 3 von 7



Grundriss Erdgeschoss (aus Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

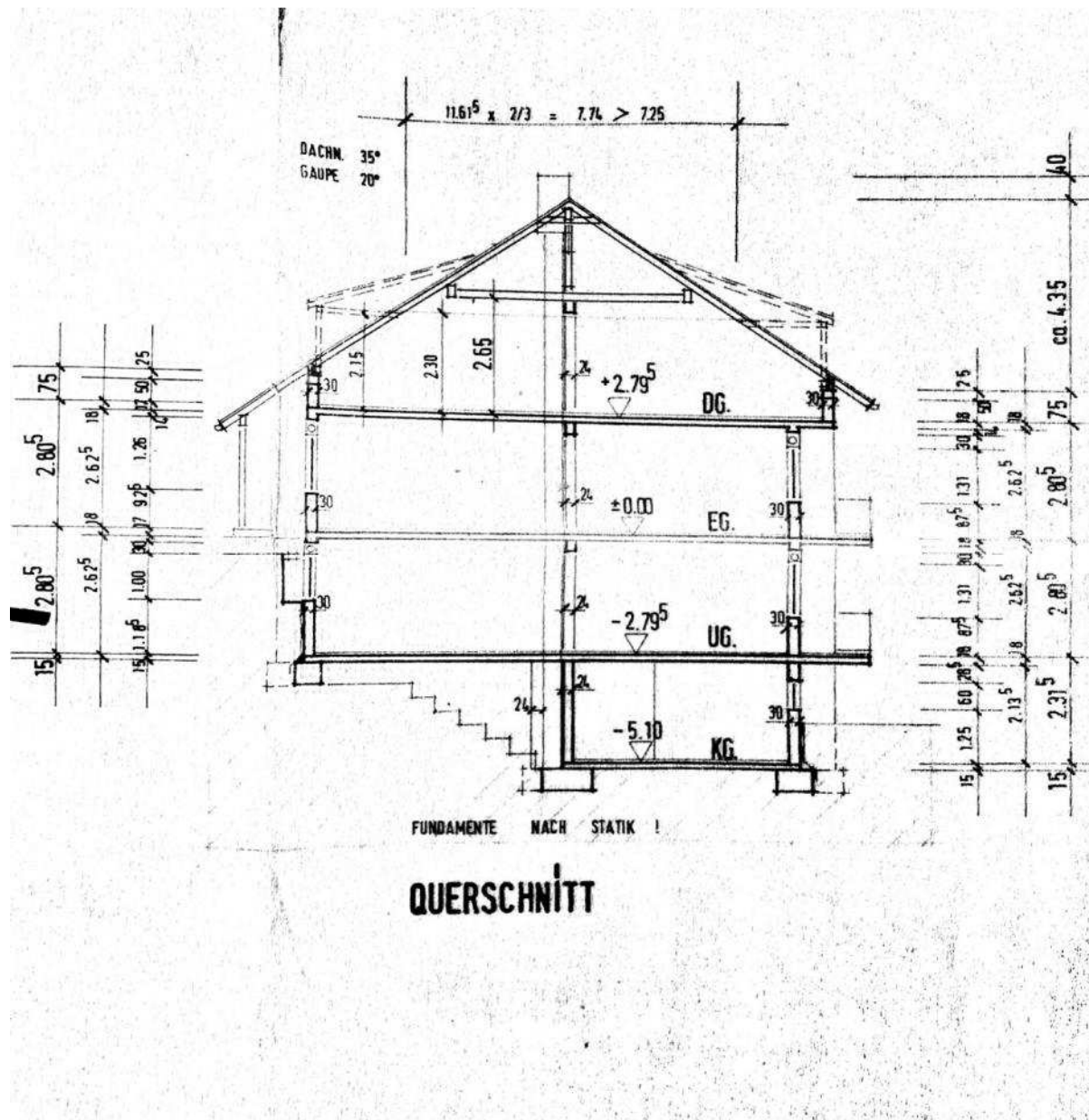
Seite 4 von 7



Grundriss Dachgeschoss (aus Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 7



Querschnitt (aus Teilungserklärung) mit Sicht von Westen

Anlage 5: Ertragswertberechnung Einliegerwohnung (Untergeschoss)

Seite 1 von 1

Ertragswertermittlung – Einliegerwohnung - Untergeschoss

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung Untergeschoss	115,74	1	6,48	750,00	9.000,00
Summe			115,74	1		750,00	9.000,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der tatsächlich erzielten Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertag (Summe der tatsächlich erzielten jährlichen Nettokaltmieten)	9.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) gemäß § 32 und Anlage 3 der ImmoWertV 2021	– 2.086,49 €
jährlicher Reinertrag	= 6.913,51 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,50 % Kapitalisierungszinssatz* und n = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,571
vorläufiger Ertragswert der vermieteten Wohnung	= 142.217,81 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert der vermieteten Wohnung	= 142.217,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert der vermieteten Wohnung im Untergeschoss	= 142.217,81 €
	rd. 142.000,00 €

Zuordnung der Wohnfläche der Einliegerwohnung innerhalb der WEG

Gemäß Aufteilungsplänen der Teilungserklärung ist die Gesamtwohnfläche der vermieteten Wohnung im Untergeschoss von 115,74 m² eigentumsrechtlich wie folgt auf die Wohnungseigentümergeinschaft aufgeteilt:

Sondereigentum Wohnung Nr. 1 im EG:	16,43 m ²
Sondereigentum Wohnung Nr. 2 im DG:	79,78 m ²
Gemeinschaftseigentum (WEG)	19,53 m ²

Das Gemeinschaftseigentum ist gemäß Teilungserklärung wiederum in Miteigentumsanteile aufgeteilt:

Miteigentumsanteil (Sondereigentum Wohnung Nr. 1):	443,78/1000 = 8,67 m ² (Anteil UG-Wohnung)
Miteigentumsanteil (Sondereigentum Wohnung Nr. 2):	556,22/1000 = 10,86 m ² (Anteil UG Wohnung)

Zuordnung des Ertragswertes der Einliegerwohnung innerhalb der WEG

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Wohnflächenzuordnung können die Mieterträge der UG-Wohnung mit gerundet 22% (25,10 m² Wohnfläche) der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und mit gerundet 78% (90,64 m² Wohnfläche) der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss zugeordnet werden.

Der Ertragswert von 142.000,00 € wird somit wie folgt den Wohnungseigentumseinheiten zugeordnet:

Anteil Wohnung Nr. 1:	22% = 31.240,00 €, rd. 31.000,00 €
Anteil Wohnung Nr. 2:	78% = 110.760,00 €, rd. 111.000,00 €

*Ansatz gemäß Erläuterung im Gutachtentext unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Außenansicht mit Blick von Nordwesten



Bild 2: Eingangsbereich auf der Nordseite des Gebäudes

Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Doppelgarage mit Putzschäden auf der Westseite



Bild 4: Wasseransammlung auf dem Flachdach der Doppelgarage

Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Blick vom Balkon in Richtung Süden



Bild 6: Raum (Sondereigentum) im Kellergeschoss

Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Hausanschlussraum im Kellergeschoss mit Heizungsanlage



Bild 8: Spindeltreppe vom Erdgeschoss ins Kellergeschoss