



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Immobilienbewertung

An das
Amtsgericht Offenbach
Kaiserstraße 16-18

63065 Offenbach am Main

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Mobil: 0177 48 48 9 48
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2308 151
7 K 2/23

Datum: 25.10.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Dietzenbach, Blatt 6537, eingetragenen **746/100.000 Miteigen-
tumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach,
Talstraße 5-9/Dreieichstraße 1-5, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im
Aufteilungsplan mit Nr. 153 bezeichnet, sowie dem Sondereigentum an dem Kellerraum, im
Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
27.09.2023 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

212.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inklusiv der Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	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	6
2.3	Erschließung	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus, Talstraße 9	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)	10
3.2.4	Gebäudeausstattung (Treppenhaus)	10
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.6	Kellerausstattung	11
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Gemeinschaftliches Eigentum: Nebengebäude Tiefgarage	11
3.4	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.5	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 153, 5. OG	12
3.5.1	Art und Lage der Wohnung	12
3.5.1	Fenster und Türen	12
3.5.2	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	13
3.5.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.5.4	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2	Bodenwertermittlung	15
4.2.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
4.2.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	16
4.3	Vergleichswertermittlung	16
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.3.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	17
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	18
4.3.4	Vergleichswert	19
4.3.4.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung	19
4.4	Ertragswertermittlung	20
4.5	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20

4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.5.2	Ertragswertberechnung	23
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	26
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	26
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	26
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	26
4.6.5	Verkehrswert.....	27
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	28
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	29
5.3	Verwendete fachspezifische Software	29
5.4	Hinweise zum Urheberrecht.....	29
6	Anlagen.....	30
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	30
6.2	Straßenkarte	31
6.3	Ortsplan	32
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	33
6.5	Fotostandpunkte	34
6.6	Fotos.....	35
6.7	Pläne.....	42
6.7.1	Grundriss Talstraße 9, Kellergeschoss.....	42
6.7.2	Grundriss Talstraße 9, 5. Obergeschoss, Wohnung Nr. 153	43
6.7.3	Grundriss Tiefgarage.....	44
6.8	Flächenberechnung	45

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Talstraße 5-9/Dreieichstraße 1-5 63128 Dietzenbach
Anmerkung:	Die Wohnung befindet sich in Haus Talstraße 9, Zugang über Treppenhaus Talstraße 7 - 9
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 6537, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dietzenbach, Flur 10, Flurstück 189 (14.692 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach Kaiserstraße 16 63065 Offenbach
	Auftrag vom 15.08.2023 (Eingang des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Gutachtenerstellung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	27.09.2023
Qualitätsstichtag:	27.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	27.09.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Umfang der Besichtigung etc.	Das Objekt war nicht zugänglich. Es konnte lediglich eine Außen- und Treppenhausbesichtigung durchgeführt werden.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 06.01.2023;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.06.2023;
- Baulastenauskunft.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Teilungserklärung;
- Bauzeichnungen (Grundriss);
- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte des Bauamts;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses (Vergleichskaufpreise, Bodenrichtwert);
- Auskünfte der Hausverwaltung.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind vorhanden. Das Objekt wird familiär bewohnt. Ob ein Mietvertrag existiert, ist nicht bekannt.
- **Zubehör** im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
- Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Dietzenbach (ca. 34.000 Einwohner) (Kreisstadt)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt, Frankfurt, Offenbach (ca. 10-20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 40 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 459 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Dietzenbach (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskernrand von Dietzenbach; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; tlw. offene, tlw. geschlossene, 6-9-geschossige Bauweise; tlw. Großblockbebauung, tlw. Reihenhausbauweise
Beeinträchtigungen:	ggf. Fluglärm, ansonsten keine besonderen
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	Flurst.-Nr.: 189	Größe: 14.692 m ²
Anmerkung:	unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück	

2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Gebäudes; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	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.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 13.06.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dietzenbach, Blatt 6537, folgende Eintragung: • Veräußerungsverbot gem. § 111h Abs. 1 S. 1 StPO, § 136 BGB; • Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	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 bei einer Preiserlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Dem Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 153) ist ein Nutzungsrecht an einem Kfz-Tiefgaragenstellplatz zugebilligt (alte Vereinbarung innerhalb der Eigentümergemeinschaft). Eine Eintragung im Grundbuch oder in der Teilungserklärung besteht hierüber nicht, jedoch ist gemäß Auskunft der Hausverwaltung jeder Wohnung der Anlage ein Kfz-Tiefgaragenstellplatz bzw. ein freier Stellplatz zugeordnet. Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.06.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
VIII = 8 Vollgeschosse (max.);
GFZ = 1 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

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. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. §3 Abs. 4 ImmoWertV21)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Großwohnanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ca. 120 Tiefgaragenstellplätze und tlw. freie Stellplätze. Das Objekt (Wohnungseigentum) ist offenbar familiär genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 -schäden 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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus, Talstraße 9

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	siebengeschossiges Mehrfamilienwohnhaus, als Teil einer Großblockwohnanlage, bestehend aus 5 Gebäuden ähnlichen Typs mit mehreren Hauseingängen, tlw. mit Laubengangerschließung ausgebildet, unterkellert und ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. rd. 28 Einheiten im Gebäude Talstr. 9, insg. 146 Wohneinheiten in der Gesamtanlage Talstraße 5-9/ Dreieichstraße 1-5.
Baujahr:	ca. 1971/72 (gemäß Angaben der Hausverwaltung)
Modernisierung:	tlw. Fassade; Eingangsbereich ca. 2004 erneuert; tlw. Fernwärmeanlage/Heizung ca. 2011 erneuert; tlw. Dacheindeckungen erneuert; ca. 2013 Aufzüge (gemäß Angaben der Hausverwaltung)
Außenansicht:	tlw. Fassade aus Aluelementen; überwiegend Faserzement-/Waschbetonplattenfassade
Briefkastenanlage:	von außen bedienbar, gepflegt
Aufzug:	1 Aufzug je Treppenhaus vorhanden
Sonstiges:	Erhaltungsrücklage aktuell von ca. 2.069.000 € insg. vorhanden (gemäß Angaben der Hausverwaltung)

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss (ebenerdig):	Waschzentrale, Fahrradräume, Abstellräume, WCs
Erd- bis 6. Obergeschoss:	28 Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv, Schottenbauweise, tlw. Fertigelemente
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton / Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Stahlbeton-Flachdach mit Bitumeneindeckung und Kies-schüttung, (Abstell-)Dachraum nicht vorhanden

3.2.4 Gebäudeausstattung (Treppenhaus)

Eingangsbereich:	gepflegt, insgesamt erneuert
Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen, ca. 1,60 m hoch (Eingangsbereich); Putz mit Anstrich (Treppenhaus)
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag; Stahlgeländer

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme)
----------	----------------------------

3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	Holzplattenverschläge
Bodenbeläge:	Beton / Estrich
Wandbekleidungen:	Mauerwerk / Putz mit Anstrich
Türen:	Metalltüren

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Loggien
Bauschäden und Baumängel:	Dacheindeckung in Teilbereichen der Anlage erneuerungsbedürftig (tlw. bereits erneuert), ansonsten keine weiteren wesentlichen Mängel / Schäden erkennbar oder bekannt
Sonstiges:	Die Steigleitungen wurden bislang noch nicht erneuert.
von der Eigentümerversammlung beschlossene Maßnahmen:	derzeit keine größeren Maßnahmen beschlossen, ggf. erforderliche Mittel werden der Rücklage entnommen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung Treppenhaus:	gut
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal, das Gebäude wurde üblich instandgehalten und ist der Objektart entsprechend gepflegt. Es besteht tlw. leichter Unterhaltungsstau.

3.3 Gemeinschaftliches Eigentum: Nebengebäude Tiefgarage

einfach ausgestattete Tiefgarage aus Beton mit elektrischem Rolltor; baujahresüblicher Zustand; Tiefgarage weist Schäden / Verschmutzung durch Wassereintritt am Beton auf. Die Tiefgaragen- decke ist ggf. erneuerungsbedürftig (veranschlagte Kosten ca. 800.000 €). Die statische Sicherheit wurde überprüft, eine Sanierung wurde noch nicht durchgeführt.

3.4 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung (tlw. 2020 erneuert), Rasenfläche, einfache Gartenanlagen und Pflanzungen; Kinderspielplatz; Einfriedung (Zaun).

3.5 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 153, 5. OG Wohnungsgrundbuch Blatt 6537

3.5.1 Art und Lage der Wohnung

Vorbemerkung:

Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine mittlere/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.

Art der Wohnung:

4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Windfang, Loggia; ein zugeordneter Abstellkeller (Nr. 14) ist vorhanden

Sondernutzungsrechte:

Ein nicht im Grundbuch bzw. in der Teilungserklärung eingetragener Pkw-Tiefgaragenstellplatz (hier: Nr. 43) ist dem Wohnungseigentum zur Nutzung zugeteilt (laut Auskunft der Hausverwaltung).

Lage der Wohnung:

(Talstraße 9), Block 1, 5. Obergeschoss, Whg. 3 („1.5.3“)

Ausrichtung:

West-Ausrichtung (Loggia);
Durchlüften nicht möglich

Wohnungsgröße:

ca. 111,12 m² Wohnfläche (gem. Planunterlagen der Teilungserklärung, siehe Anlage)

Situation:

familiär genutzt

Hausgeld:

459 €/Monat Hausgeld inkl. Umlagen + 132 €/Monat für Rücklagenbildung (laut Auskunft der Hausverwaltung)

Modernisierungen:

soweit von außen erkennbar: Erneuerung der Eingangstüren und Fenster zum Laubengang;
ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren bekannt

3.5.1 Fenster und Türen

Fenster:

zum Laubengang erneuerte Fenster aus Kunststoff;
baujahresgemäße Aluminiumfenster mit Isolierverglasung;
Rollläden nicht vorhanden

Wohnungseingangstür:

erneuerte Tür aus Holzwerkstoffen

Zimmertüren:

nicht bekannt, üblicherweise: baujahresentsprechend einfache Holzwerkstofftüren, Holzzargen

3.5.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Laminat oder PVC (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer); Fliesen (Bad, WC, Küche, Diele)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich (Wohnzimmer, Küche, Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer); Fliesen, raumhoch (Bad, WC); Stahl-Betonbrüstung (Loggia)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Paneelen oder Putz mit Anstrich

3.5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise: einfache Ausstattung mit einem Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum, Gegensprechanlage mit Türöffner, TV-Kabelanschluss, Telefon
Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme)
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: einfache, baujahresgemäße Ausstattung
Bad:	Waschbecken, Wanne
WC:	Stand-WC, Waschbecken

3.5.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile/Einrichtungen:	Loggia
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Besonnung und Belichtung:	gut bis schlecht (Bad, WC ohne natürliche Belichtung)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	keine Mängel und Schäden bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbe-sichtigung nicht möglich. Üblicherweise sind die Wohnun-gen in der Anlage baujahresentsprechend einfach ausge-stattet. Es wird von normal gepflegten Räumlichkeiten ausgegangen. Über vorgenommene Modernisierungen (bis auf die Eingangstür) ist nichts bekannt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 746/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Talstraße 5-9/Dreieichstraße 1-5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 153 bezeichnet, sowie dem Sondereigentum an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2023 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Dietzenbach</i>	<i>6537</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Dietzenbach</i>	<i>10</i>	<i>189</i>	<i>14.692 m²</i>

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen 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).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **490,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,00

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.09.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,00
Grundstücksfläche	=	14.692 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenfreier Bodenrichtwert		=	490,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	27.09.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	490,00 €/m²	
GFZ	1,00	1,00	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	14.692	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	490,00 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	490,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	490,00 €/m²	
Fläche		×	14.692 m²	
abgabenfreier Bodenwert		=	7.199.080,00 € <u>rd. 7.200.000,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2023 insgesamt **7.200.000,00 €**.

4.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 746/100.000) 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 Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	7.200.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	7.200.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 746/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	53.712,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 53.712,00 € <u>rd. 53.700,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 27.09.2023 **53.700,00 €**.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 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 Abschlüsse 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 (Gebädefaktoren), 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 marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung 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 Wertermittlungsstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher 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)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (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).

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer Vergleich für Wohnungseigentum ermittelt. Hierzu wurde beim Gutachterausschuss Heppenheim ein Auszug aus der Vergleichskaufpreissammlung angefragt und wie folgt ausgewertet (alle Vergleichskaufpreise stammen aus der Wohnanlage Dreieichstraße 1-5/Talstraße 5-9):

Vergleichskaufpreise

Nr.	Objekt- art	(fikt.) Bau- jahr	Anz. Einh.	Wohn-/ Nutz- fläche (m ²)	Kauf- datum	realisierter Verkaufspreis (€)	realisierter Verkaufspreis (€/m ² WF)
1	MFH	1971	146	83	09.07.2019	176.000,00 €	2.128,17 €
2	MFH	1971	146	111	15.07.2019	200.000,00 €	1.800,18 €
3	MFH	1971	146	111	12.09.2019	171.000,00 €	1.539,15 €
4	MFH	1971	146	83	21.10.2019	110.000,00 €	1.330,11 €
5	MFH	1971	146	111	27.11.2019	151.000,00 €	1.359,14 €
6	MFH	1971	146	83	19.12.2019	146.000,00 €	1.765,42 €
7	MFH	1971	146	83	21.02.2020	165.000,00 €	1.995,16 €
8	MFH	1971	146	111	17.08.2020	121.000,00 €	1.089,11 €
9	MFH	1971	146	83	17.09.2020	175.000,00 €	2.116,08 €
10	MFH	1971	146	111	10.02.2021	253.000,00 €	2.277,23 €
11	MFH	1971	146	111	30.03.2021	250.000,00 €	2.250,23 €
12	MFH	1971	146	111	28.04.2021	211.000,00 €	1.899,19 €
13	MFH	1971	146	111	14.07.2021	266.000,00 €	2.394,24 €
13	Durchschn.	1971	146	100	23.05.2020	184.230,77 €	1.839,05 €

Ausschlussprobe

Um ‚Ausreißer‘ aus der Tabelle zu erkennen wird eine Probe mit einer Spanne von +/-33% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	33,00%	2.445,94 €
Durchschnittswert (€/m²)			1.839,05 €
unterer Grenzwert	-	33,00%	1.232,17 €

Alle realisierten Verkaufspreise bewegen sich innerhalb der 33%-Spanne und können als Vergleich herangezogen werden. Lage, Baujahr und Wohnungsgröße sind vergleichbar mit dem Bewertungsobjekt. Der durchschnittliche realisierte Verkaufspreis lag zum 23.05.2020 bei rd. 1.839 €/m² und wird daher als Vergleichsfaktor in der Wertermittlung angesetzt.

4.3.4 Vergleichswert

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den abgabefreien Zustand				Erläuterung
abgabefreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.839,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	23.05.2020	27.09.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	100,00	111,12	× 1,00	E2
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		=	1.839,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		=	1.839,00 €/m ²	
Wohnfläche		×	111,12 m ²	
vorläufiger Vergleichswert		=	204.349,68 €	
Zu-/Abschläge absolut		+	9.000,00 €	E3
vorläufiger bereinigter Vergleichswert		=	213.349,68 €	
Marktanpassungsfaktor		×	1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		=	213.349,68 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			0,00 €	E4
Vergleichswert		=	213.349,68 €	
			rd. <u>213.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2023 mit rd. **213.000,00 €** ermittelt.

4.3.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

E1: Aufgrund der in den letzten Jahren stagnierenden bzw. fallenden Preise wird keine weitere Anpassung vorgenommen.

E2: Eine Anpassung aufgrund eines Wohnflächenunterschiedes lässt sich aus den Kaufpreisen nicht ableiten. Daher wird kein Ab- oder Zuschlag vorgenommen.

E3: Als Zuschlag wird der Wert für die Nutzung des Tiefgaragenstellplatzes pauschal angesetzt.

E4: Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.4 Ertragswertermittlung

4.5 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.

4.5.1 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.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. 153, 5.OG	111,12		8,01	890,00	10.680,00
Tiefgarage (anteiliger wirtsch. Vorteil für das Wohnungseigentum)	2	Stellplatz		1,00	45,00	45,00	540,00
Summe			111,12	1,00		935,00	11.220,00

Das Objekt ist offenbar familiär genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.220,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.068,52 €
jährlicher Reinertrag	=	9.151,48 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,00 % von 53.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	1.074,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.077,48 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,523
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	157.696,64 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	53.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	211.396,64 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	211.396,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	211.396,64 €
	rd.	211.000,00 €

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - Richtlinie 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 (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; 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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden und anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier: Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

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.

Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 344,00 €	344,00 €
Instandhaltungskosten	13,50 €/m ²	1.500,12 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	224,40 €
Summe		2.068,52 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Für Mehrfamilienhäuser sind 70 Jahre anzusetzen (Modell des Gutachterausschusses).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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 Unterhaltungssaus 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1972 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 51 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 25 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 45 Jahren =) 1978. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1978
- zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 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.

4.6.2 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 Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **213.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **211.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. 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 geeigneten Vergleichswerten zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. 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 guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher 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** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[211.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 213.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \mathbf{212.000,00 \text{ €}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **213.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **211.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 746/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Talstraße 5-9/Dreieichstraße 1-5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 153 bezeichnet, sowie dem Sondereigentum an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dietzenbach</i>	<i>6537</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dietzenbach</i>	<i>10</i>	<i>189</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 27.09.2023 - **dem äußeren Anschein nach** - mit rd.

212.000,00 €

in Worten: zweihundertzwölftausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 25. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2023) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, 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.

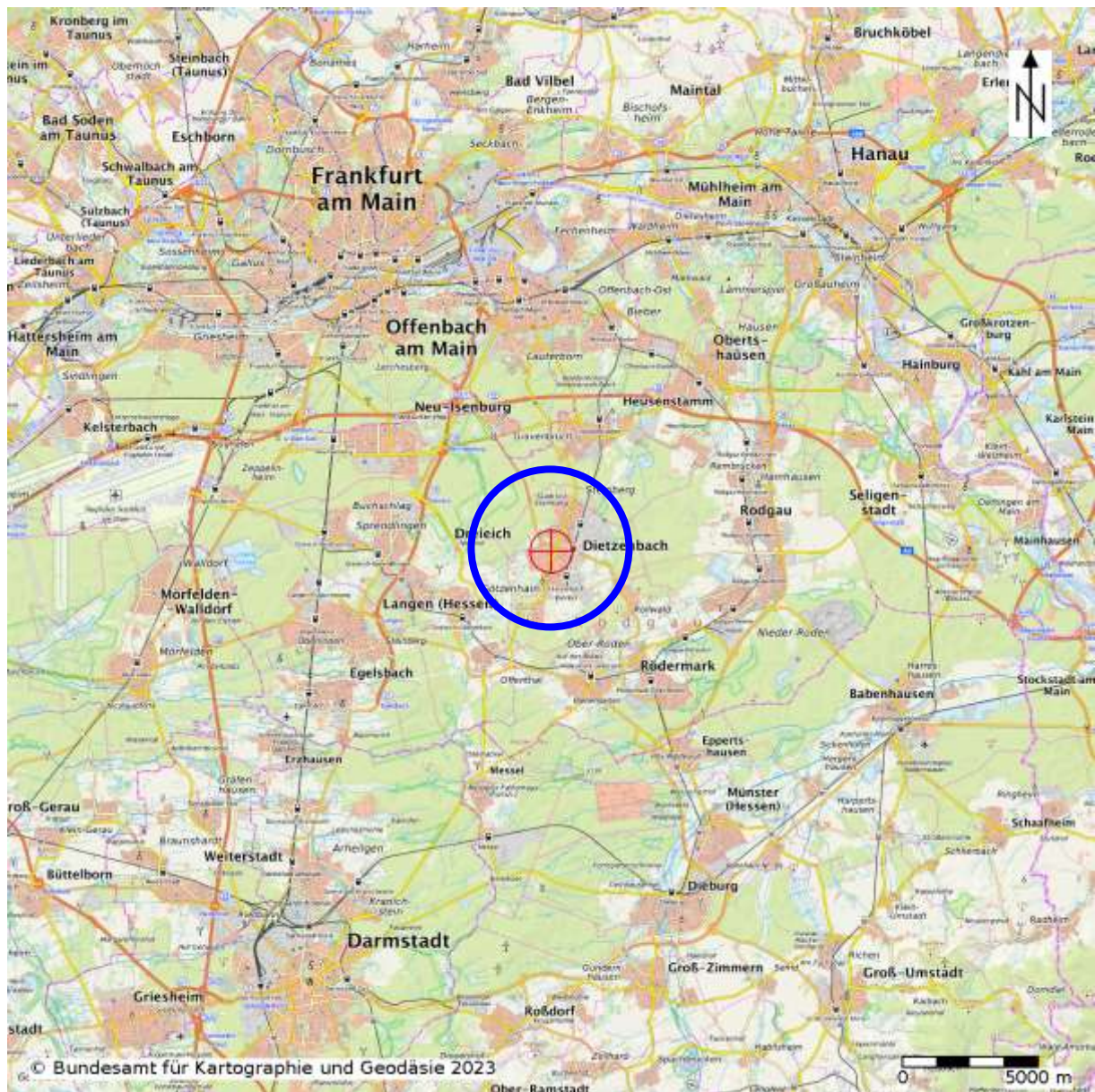
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

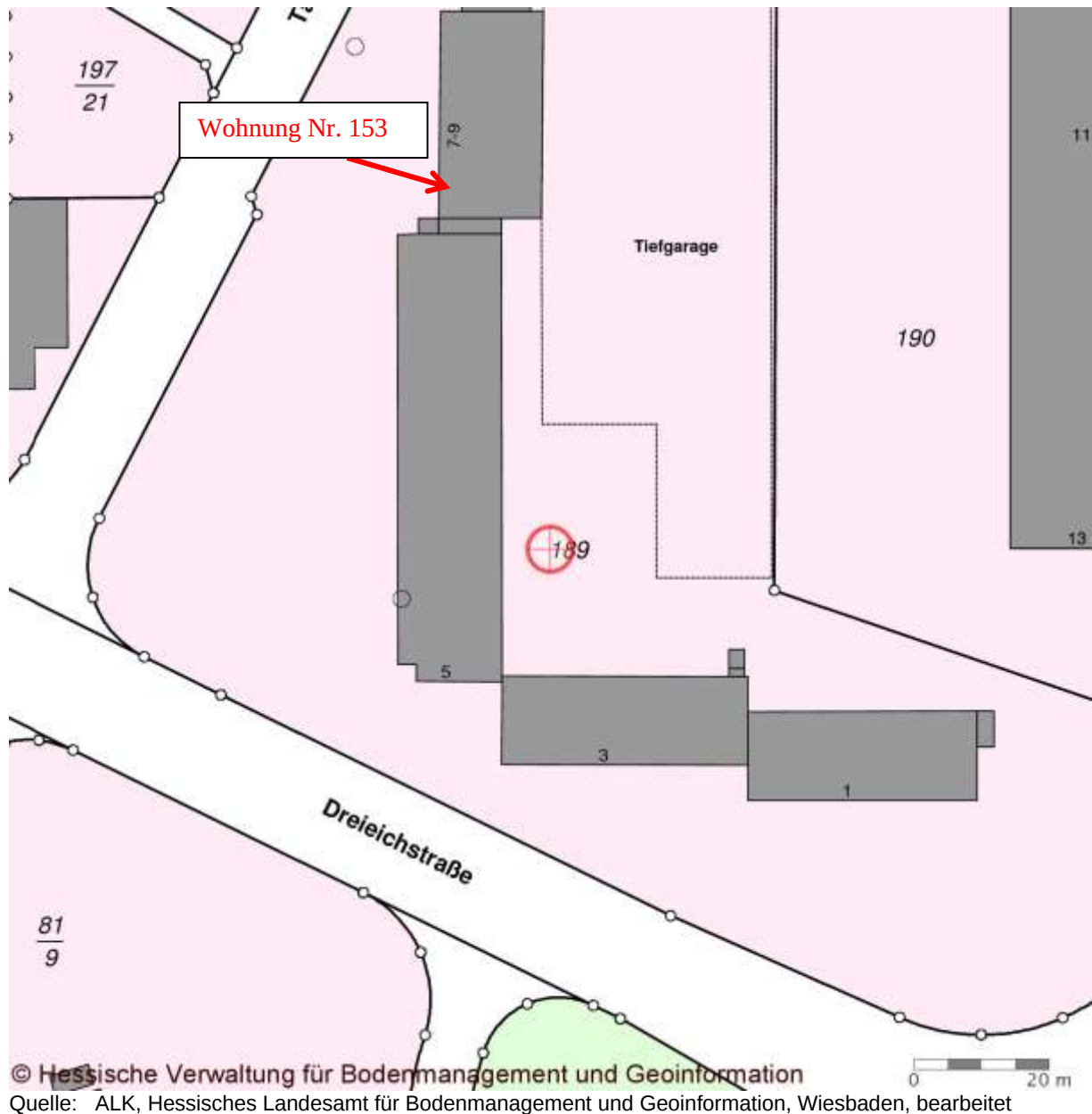


6.3 Ortsplan



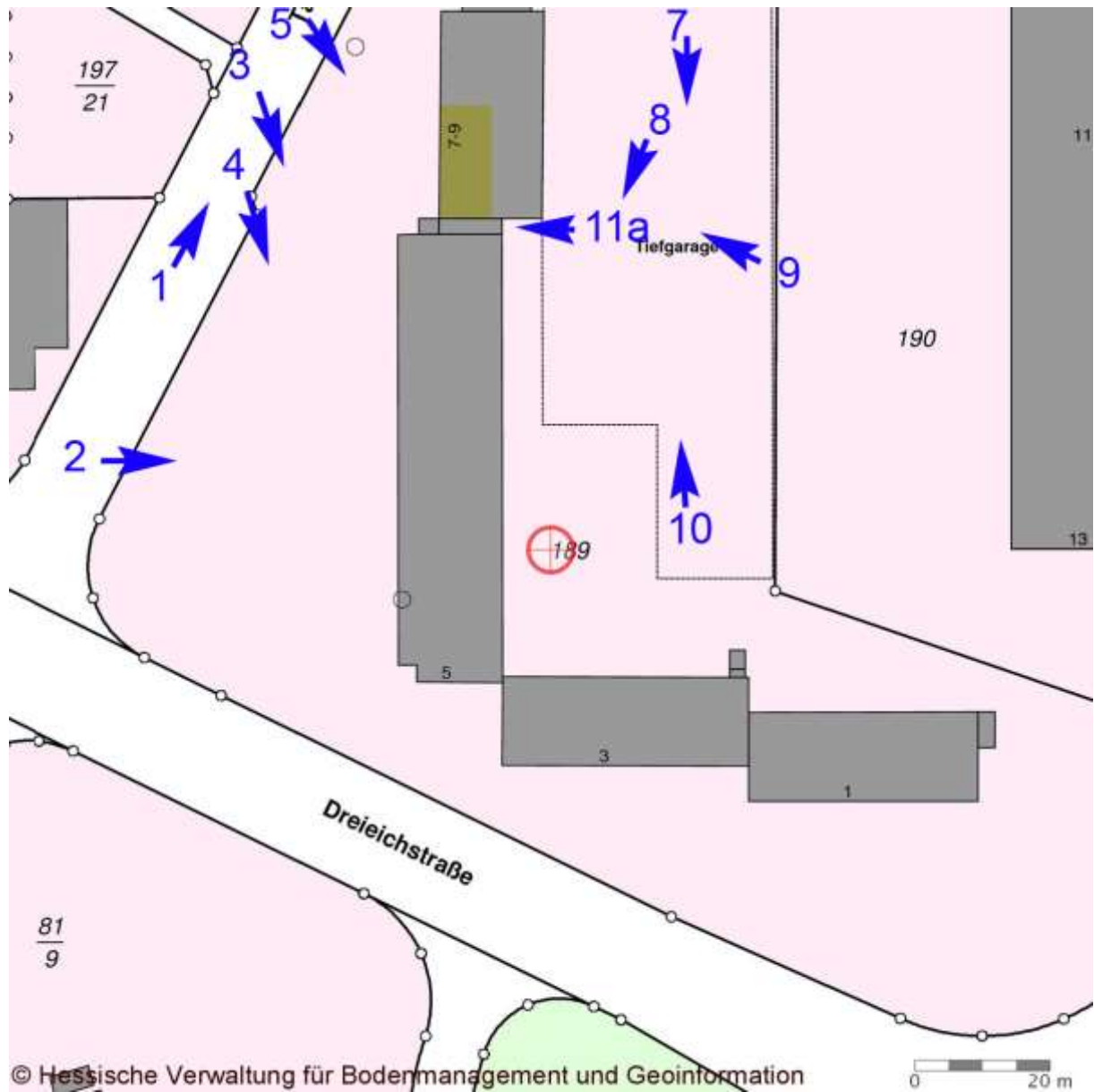
6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:1.000, Lage des Bewertungsobjekts (gelb) und Fotostandpunkte markiert



6.6 Fotos



1 Sackgasse, Zufahrt rechts



2 Westansicht



3 Westansicht Talstraße 5-9



4 parkähnlicher Garten



5 Westseite Talstraße 5-9, Lage des Bewertungsobjekt



6 Stellplatzfläche



7 Hofffläche



8 Hofansicht Haus Nr. 5 und 7



9 Hofansicht Haus Nr. 9



10 Hoffläche



11a Eingangsbereich Haus Nr. 7-9



11 b Treppenhaus



12 Eingangstür Wohnung Nr. 153



13 Tiefgaragenzufahrt



14 Tiefgarage

6.7 Pläne

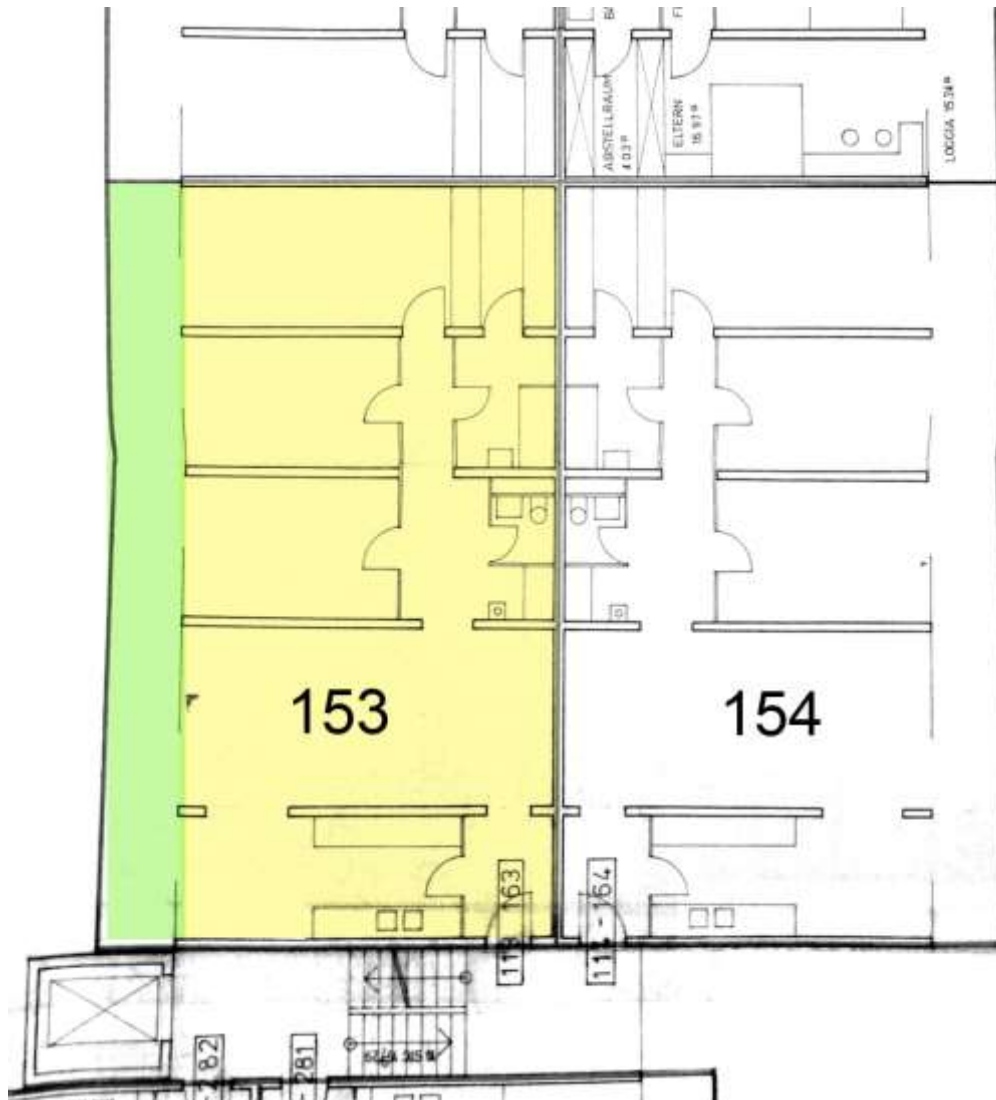
6.7.1 Grundriss Talstraße 9, Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb hinterlegt.



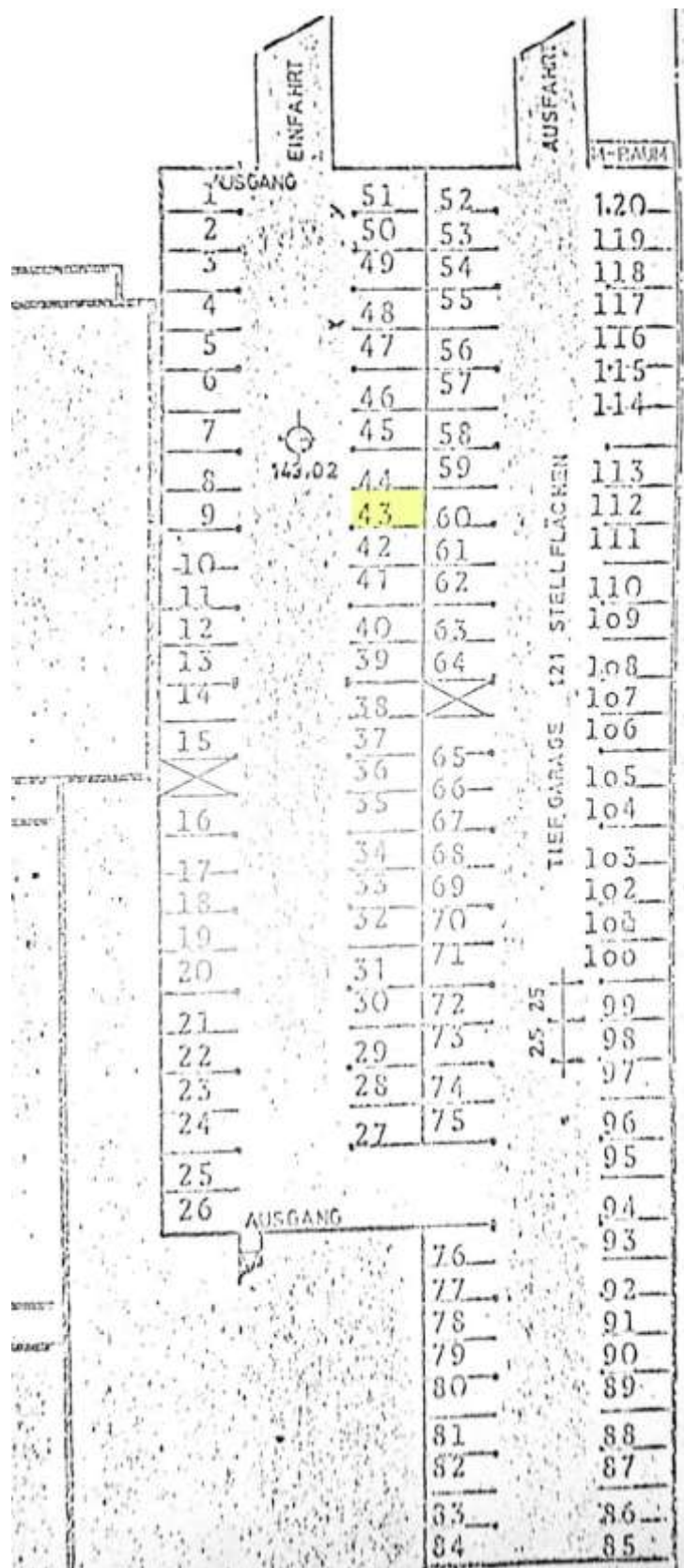
6.7.2 Grundriss Talstraße 9, 5. Obergeschoss, Wohnung Nr. 153

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb bzw. grün (Loggia) hinterlegt.



6.7.3 Grundriss Tiefgarage

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, dem Objekt zugeordneter (gebilligter) Stellplatz gelb hinterlegt.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
---------	------	-----------	------------	--------	-------------

5. Obergeschoss Wohnung Nr. 153

Windfang	2,340	1,625	1,000	3,80
Essküche	2,340	5,810	1,000	13,60
Wohnraum	3,500	7,500	1,000	26,25
Kinderzimmer	2,800	4,495	1,000	12,59
Kinderzimmer	2,800	4,495	1,000	12,59
Elternzimmer	2,800	7,500	1,000	21,00
Bad	2,800	1,855	1,000	5,19
WC	1,230	1,260	1,000	1,55
Abstellnische	1,120	1,320	1,000	1,48
Flur	2,800	1,605	1,000	4,50
	0,200	1,000	1,000	0,20
	2,800	1,020	1,000	2,86
Loggia	15,340	1,440	0,250	5,52
Summe Wohnfläche				111,12

Kellergeschoss

Keller Nr. 14 ca.	2,750	2,600	1,000	7,15
Summe Nutzfläche KG				7,15