

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 17.06.2023
Az.: 7 K 5/23

GUTACHTEN

PG 007/2023

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 74a ZVG
des im Wohnungsgrundbuch von Lindheim, Blatt 2253 eingetragenen
158,870/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
in 63674 Altstadt / Lindheim, Zindelweg 27, **verbunden mit dem Sondereigentum an der**
Wohnung mit Balkon im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 2
sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage und dem Abstellplatz im Aufteilungsplan Nr. mit 8
bezeichnet



Ausfertigung Nr. PDF

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzbeschreibung des Objekts	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.2.1	Gemeinschaftseigentum	10
4.2.1.1	Wohnhaus	10
4.2.1.2	Garagen	12
4.2.1.3	Außenanlagen	12
4.2.2	Sondereigentum Nr. 2	12
4.2.2.1	Sondernutzungsrecht	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1	Grundstücksdaten	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	13
5.4	Bodenwertermittlung	14
5.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
5.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	15

5.5	Vergleichswertermittlung	15
5.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	15
5.5.2	Vergleichswert.....	15
5.5.3	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	16
5.6	Ertragswertermittlung	17
5.6.1	Ertragswertberechnung	17
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	18
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	19
5.7.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	19
5.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	19
5.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	19
5.7.4	Verkehrswert.....	20
5.8	Fragen des Gerichts.....	20
6	Schlussbemerkungen	21
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	22
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	22
7.3	Verwendete fachspezifische Software	22

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Zindelweg 17 63674 Altstadt / Lindheim
Bebauung:	Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten 7 Garagen + 7 Stellplätze
Baujahr:	1996
Gemeinschaftseigentum	teilausgebautes KG, EG, OG, ausgebautes DG Größtenteils in Originalausstattung Instandhaltungstau Feuchteschäden im Keller
Sondereigentum:	Ausstattungsstandard: 3,0 gepflegte Originalausstattung
Besichtigung:	Grundstück, Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum konnten vollständig besichtigt werden.
Bodenrichtwert:	230 €/m ² zum 1.1.2022
Wertermittlungsstichtag:	23.5.2023
Verkehrswert:	240.000,00 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Zindelweg 27 63674 Altstadt / Lindheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lindheim, Blatt 2253, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lindheim, Flur 1, Flurstück 346/2 (1.239 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Büdingen vom 18.04.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden
Wertermittlungstichtag:	23.05.2023 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	23.05.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Umfang der Besichtigung etc.	Das Grundstück und das Wohnungseigentum konnten komplett besichtigt werden,
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Sachverständige,• die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker• die Familie des Eigentümers
Eigentümer:	Herr Felix Bestehorn Zindelweg 27 63674 Altstadt / Lindheim
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte M=1:500 vom 16.2.2023• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.4.2023• Baulastenauskunft vom 8.3.2023• Beweisbeschluss vom 18.4.2023 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap)• Bauzeichnungen (Grundriss)• Berechnung der Wohnflächen• Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss)• Bebauungsplan (Gemeinde Altstadt)• Mietwertkalkulator Hessen• Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiterin Frau Dipl.-Ing. Yvonne Reeker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnungen der Wohnflächen
- 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.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks).

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Altenstadt (ca. 12702 Einwohner); Ortsteil Lindheim (ca. 1961 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Hanau, Frankfurt, Gießen (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 80 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 521 (ca. 0,2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Altenstadt A 45 (ca. 1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Altenstadt (ca. 1,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 60 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1a)	Ortsrand; Die Entfernung zum Gemeindezentrum beträgt ca. 3,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; Mehrfamilienhäuser und 1-2-geschossige Wohnhäuser
Beeinträchtigungen:	Überflutungsgefahr bei Hochwasser in der angrenzenden Nidder
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 27 m;

mittlere Tiefe:
ca. 50 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.239 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbund-
stein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

- Kanalanschluss
- Wasser
- Strom
- Telefon

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;
Bauwischgarage

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin-
sichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutach-
tenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenom-
men.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten-
frei unterstellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug
vom 09.03.2023 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lindheim,
Blatt 2253 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:
Wohnungsrecht für die Eltern des Eigentümers (für die Bewer-
tung im Zuge der Zwangsversteigerung nicht relevant)

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück-
sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende
Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt
werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.03.2023 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.5.3 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 wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3+4);
Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohnungen und 7 Fertiggaragen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 14 Stellplätze und Garagenplätze.
Das Objekt ist teilweise eigengenutzt (4 Wohnungen) und teilweise vermietet (3 Wohnungen)

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.2.1 Gemeinschaftseigentum

4.2.1.1 Wohnhaus

7-Familienhaus Baujahr 1996, Zweispänner
teilausgebautes KG / EG / OG / ausgebautes DG
größtenteils in Originalausstattung, Instandhaltungsstau

Konstruktion

Mauerwerksbau mit Massivdecken
Satteldach auf Drempel mit einschließendem Treppenhausvorbau, 2 Satteldachgauben

Fassade

Sockel	farbig abgesetzter Glattputz mit Anstrich stellenweise fehlend bzw. ausgebessert, unsaubere Detailausbildung Spritzschutz aus Flusskiesel Lichthöfe mit Florwallsteinen abgestellt
Wand	Rauputz mit Anstrich, mehrfach vergraut an straßenseitigem Giebel Verschmutzung durch Bauschaum (unsachgemäße Abdichtung Dachanschluss)
Fenster	Kunststoff mit Isolierglas, Kunststoff-Rollläden Außenfensterbänke aus Aluminium Kellerfenster aus Stahl mit Mäusegittern
Haustür EG	Stahl mit Isolierglas, feststehendes Seitenteil mit eingebauten Briefkästen
Haustür KG	Stahl mit Isolierglas

Dach Betondachsteine
 baujahresgemäß vermutlich Zwischensparrendämmung
 Kaminkopf und Giebelseiten mit Faserzementplatten verkleidet
 Entwässerung aus Zinkblech, Blitzschutz
 Neuanstrich außen liegender Holzbauteile dringend erforderlich

Besondere Bauteile

Eingang KG-Wohnung
 10 Steigungen Betontreppe mit Fliesenbelag
 inklusive Zwischen – und Vorpodest
 Stützmauer mit Sockelputz
 Edelstahl-Handläufe

Eingangsvorplatz
 ca. 3 m³ Vorpodest mit Granitbelag
 ca. 3 m² Vordach als auskragende Betonplatte mit Bitumendachbahnen

Balkone auskragende Betonplatten, Anstrich an Unterseiten teilweise vergraut
 Stahlgeländer mit Schmuckelementen und Anstrich

Innenausstattung

Treppenhaus Kalksteinbelag
 Stahlrohrgeländer mit Anstrich
 Wandputz mit Anstrich
 Raufasertapete mit Anstrich an der Decke

Kellerräume Bodenfliesen bzw. Estrich mit Anstrich
 einfacher Wand- und Deckenputz mit Anstrich
 Stahltüren
 Abtrennung der Mieterkeller durch leichte Stellwände

 aufsteigende Feuchte in Außen- und Innenwänden,
 sowie insbesondere in Heizungsraum aus Bodenplatte,
 horizontale und vertikale Abdichtung offensichtlich mangelhaft
 gleiches Problem lt. Angaben beim Ortstermin auch in KG-Wohnung

Spitzboden konnte nicht besichtigt werden

Technik

Heizung Öl-Zentralheizung „Buderus S315“ Energieeffizienzklasse D
 mit 381 L Warmwasserspeicher
 Brenner „weishaupt“, ca. 2010 erneuert
 frei liegende Heizleitungen in unbeheizten Räumen gedämmt
 4 x 1500 Liter Öltanks in abgemauerter Wanne mit Schutzanstrich

Elektro dem Baujahr entsprechend

Sanitär Trinkwasser-Osmose-Anlage
 Abwasser-Hebeanlage, regelmäßig gewartet

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.
Baujahr und Bauweise lassen auf leicht unterdurchschnittliche Energiebilanz schließen.

4.2.1.2 Garagen

7 verputzte Betonfertigteile mit Flachdächern
Stahl-Schwingtore, einzelne mit Anfahrtschäden
Tor zu Garage Nr. 8 (Sondernutzungsrecht) mit Elektroantrieb

4.2.1.3 Außenanlagen

ungepflegter Gesamteindruck
Vorplatz Garagen und Wege aus Beton-Ökopflaster
sonst Grasfläche, verwilderte Staudenrabatte, Einzelbäume
zur Straße offen, sonst umlaufend Maschendrahtzaun
Mülltonnenplatz mit einfachem Holzplankenzaun
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt

4.2.2 Sondereigentum Nr. 2

EG	größtenteils	gepflegte Originalausstattung Laminatboden, einzelne Fugen offen, einzelne Übergangsschienen fehlend Raufasertapete mit Anstrich an Wand und Decke Innenfensterbänke aus Kalkstein mehrere Rolläden elektrisch mit Fernsteuerung, mehrfach Insektenschutzgitter vor Fenstern glatt beschichtete MDF-Türen, Wohnungseingangstür mit Spion Flachheizkörper mit Thermostatventilen
	Flur	ca. 30 cm x 50 cm fehlender Bodenbelag provisorisch verklebt
	Eltern	zweiseitig glatt beschichtete Einbauschränke
	Bad	Glasschiebetür Bodenfliesen + raumhoch Wandfliesen Badewanne / WC und Doppelwaschtisch an Vorwand Dusche inklusive Wandfliesen nach Wasserschaden ca. 2015 erneuert, keine Duschabtrennung
	Küche	Bodenfliesen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich folierte Einbauküche Heizkörper abmontiert (Stellfläche Küchenschrank)
	WC	Bodenfliesen + raumhoch Wandfliesen ca. 0,5 m ² Fliesenbelag nach behobenem Wasserschaden aus 2022 fehlend WC und Handwaschbecken an Vorwand
	Balkon	Fliesenbelag, eine Fliese gerissen Stoffmarkise
KG	Kellerraum	siehe Gemeinschaftseigentum, Wände trocken

4.2.2.1 Sondernutzungsrecht

Sondernutzungsrecht besteht an Garage Nr. 8 (lt. Eigentümer rechte Garage).
Planunterlagen waren nicht vorhanden. Da die Garagen nahezu identisch sind, ist nicht wertrelevant,
um welche Garage es sich tatsächlich handelt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 158,870/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63674 Altenstadt / Lindheim, Zindelweg 27 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage und dem Abstellplatz im Aufteilungsplan Nr. mit 8 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lindheim	2253	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lindheim	1	346/2	1.239 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren 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).

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) 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.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.239 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 230,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.05.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	230,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	1.239	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	230,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	230,00 €/m²
Fläche	×	1.239 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	284.970,00 € rd. 285.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2023 insgesamt **285.000,00 €**

5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Aufgrund der Entwicklung auf dem Zinssektor und der dadurch erfolgten Zurückhaltung auf dem Immobilienmarkt wird keine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts vorgenommen.

5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 158,870/1.000) 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	285.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	285.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 158,870/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	45.277,95 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 45.277,95 € rd. <u>45.300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2023 **45.300,00 €**

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

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.

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Main-Kinzig- und des Wetteraukreises ergibt einen angepassten Preis/Wohnfläche **von 2.439 €/m²**.

Dieser Wert wird für die Vergleichswertermittlung angesetzt.

5.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.439,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.439,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 88,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 214.632,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 20.500,00 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 235.132,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.781,11 €	
Vergleichswert	= 229.350,89 € rd. <u>229.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2023 mit rd. **229.000,00 €** ermittelt.

5.5.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert

(Immobilienmarktbericht 2023 des Main-Kinzig- und des Wetteraukreises)

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Garage	12.500,00 €
Stellplatz	8.000,00 €
Summe	20.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gemeinschaftliches Eigentum)				
		Wertbeeinflussung insg.	Anteil	Wertbeeinflussung anteilig
Ertragsbesonderheiten	Ertragsbesonderheiten	± <input type="text"/> €	<input type="text"/> ▼	± <input type="text"/> €
Bauschäden	Bauschäden	- 17.800,00 €	ME ▼	- 2.827,89 €
Unterhaltungsbesond.	Unterhaltungsbesond.	± -6.000,00 €	ME ▼	± -953,22 €
Zustandsbesonderheiten	u.. Modernisierungen u.ä.	- <input type="text"/> €	<input type="text"/> ▼	- <input type="text"/> €
Baumängel	Baumängel	- <input type="text"/> €	<input type="text"/> ▼	- <input type="text"/> €
Rechte/Belastungen	Rechte/Belastungen	± <input type="text"/> €	<input type="text"/> ▼	± <input type="text"/> €
weitere Besonderheiten	Weitere Besonderheiten	± <input type="text"/> €	<input type="text"/> ▼	± <input type="text"/> €
Bodenwertbesonderheiten	Bodenwertbesonderheiten	+ <input type="text"/> €	<input type="text"/> ▼	+ <input type="text"/> €
	Summe	<input type="text"/>		-3.781,11 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sondereigentum)		
		Wertbeeinflussung insg.
Ertragsbesonderheiten	Ertragsbesonderheiten	± <input type="text"/> €
Bauschäden	Bauschäden	- <input type="text"/> €
Unterhaltungsbesond.	Unterhaltungsbesond.	± -2.000,00 €
Zustandsbesonderheiten	u.. Modernisierungen u.ä.	- <input type="text"/> €
Baumängel	Baumängel	- <input type="text"/> €
Rechte/Belastungen	Rechte/Belastungen	± <input type="text"/> €
weitere Besonderheiten	Weitere Besonderheiten	± <input type="text"/> €
	Summe	-2.000,00 €

Sondereigentum	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die das Sondereigentum betreffen	+ -2.000,00 €
gemeinschaftliches Eigentum	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen	+ -3.781,11 €
	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	= -5.781,11 €

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG rechts	88,00		7,70	677,60	8.131,20
Wohnungseigentum (Garage)	2	Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Wohnungseigentum (Stellplatz)	3	Stellplatz		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			88,00	2,00		747,60	8.971,20

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.971,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.973,66 €
jährlicher Reinertrag	= 6.997,54 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,30 % von 45.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 588,90 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.408,64 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und n = 43 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,781
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 210.081,63 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 45.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 255.381,63 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 255.381,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.781,11 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 249.600,52 €
	rd. 250.000,00 €

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie wurden aus den Grundrissplänen entnommen (Anlage 5)

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Die Mietpreissammlung des Sachverständigen weist für gleichartige Wohnungen Mietwerte von 6,50 bis 8,00 €/m² aus.

Der Mietwertkalkulator Hessen weist für gleichwertige Wohnungen mit einer mittleren Ausstattung (Standard 3,0) eine durchschnittliche Wohnraummiete von 7,70 €/m² aus.

Diese Miete wird für die Bewertung angesetzt.

Für die Garage wird eine Miete von 50,00 € und für den Stellplatz eine Miete von 20,00 € für angemessen erachtet.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach den Vorgaben der ImmoWertV 21 ermittelt.

Instandhaltungskosten						
Wohnungen	13,5	€/m ² WoFl	88	m ²	1.188	
Stellplätze	15	€/Stck	1	Stck	15	1.305,00 €
Garage	102	€/stck	1	Stck	102	
Verwaltungskosten						
WET	412	€	1	Stck	412	
Stellplätze	31	€	1	Stck	31	488,00 €
Garage	45	€	1	Stck	45	
Mietausfallwagnis						
	2%	der Nettokaltmiete				
	8.971	€	0,02		179	179,42 €
				Summe		1.972,42 €
				bezogen auf Nettokaltmiete	0,21986	€
				BWK		rd. 22%

Liegenschaftszinssatz

Im Immobilienmarktbericht 2023 ist für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,3 % ausgewiesen.

Eine Auskunft bei Sprengnetter Marktdaten ergibt einen LZS von 1,23 %.

Für die Bewertung wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,3% für angemessen erachtet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge 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 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Vergleichswertermittlung

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 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.

5.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **229.000,00 €**
und der **Ertragswert** mit rd. **250.000,00 €**
ermittelt.

5.7.3 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 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 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** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$250.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 229.000,000 \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 240.000,00 \text{ €}$

5.7.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 158,870/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63674 Altenstadt / Lindheim, Zindelweg 27 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Balkon im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage und dem Abstellplatz im Aufteilungsplan Nr. mit 8 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lindheim	2253	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lindheim	1	346/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2023 mit rd.

240.000,00 €

(in Worten: zweihundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

5.8 Fragen des Gerichts

- Sind Mieter oder Pächter vorhanden?
nein, die Wohnung wird von der Familie des Eigentümers bewohnt.
- Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz?
*Hausverwaltungsbüro Sven Waldschmidt
Hauptstraße 13a in 63674 Altenstadt*
- Wird ein Gewerbebetrieb geführt?
Nein, Objekt wird als Wohnung genutzt
- Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden?
Nein
- Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
Bei der visuellen Ortsbesichtigung wurden keine Anzeichen festgestellt
- Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
Nach Rücksprache mit den Bewohnern sind keine bekannt.
- Liegt ein Energieausweis vor?
Ist nicht bekannt
- Sind Altlasten bekannt?
nein

6 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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. 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.

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.

Gedern, den 17. Juni 2023



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2010 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung)
vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WoFlV:

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

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung,
in der Fassung vom 18. Juli 2007

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97),
in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14),
zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.