

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Marco Rösche

Dipl.-Ing. Marco Rösche
Sachverständiger für Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Marco Rösche, Marie-Jahoda-Straße 3, 63110 Rodgau

Marie-Jahoda-Straße 3
63110 Rodgau

Amtsgericht Offenbach
Gerichtszentrum

Telefon: 06106/18910-0
Internet: www.vermessung-offenbach.de
eMail: info@vermessung-offenbach.de

Kaiserstraße 16-18
63065 Offenbach

Datum: 19.07.2024
Az.: 20220420-GA-ZW

GUTACHTEN

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

im Teileigentumsgrundbuch von Dietzenbach, Blatt 9773 eingetragenen **18/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Michelstädter Weg 1, ..., **verbunden mit dem Sondereigentum an einem Garagenstellplatz**, im **Aufteilungsplan mit Nr. 81** bezeichnet



Der **Verkehrswert des unbelasteten Teileigentums (Garagenstellplatz)**
wurde zum Stichtag 19.07.2024 ermittelt mit rd.

7.530 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in fünf 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 Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.3 | Hausverwaltung | 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, Baugrund etc..... | 7 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 7 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 7 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 7 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 8 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 8 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 8 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 8 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 9 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 10 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 10 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus..... | 10 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 10 |
| 3.2.2 | Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes | 10 |
| 3.3 | Nebengebäude..... | 10 |
| 3.3.1 | Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum | 10 |
| 3.4 | Außenanlagen..... | 10 |
| 3.4.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 10 |
| 3.5 | Sondereigentum an einem Garagenstellplatz..... | 11 |
| 3.5.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 11 |
| 3.5.2 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums | 11 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 11 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 12 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 12 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 12 |
| 4.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück | 13 |
| 4.4 | Bodenwertermittlung | 13 |
| 4.4.1 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums | 14 |
| 4.5 | Vergleichswertermittlung..... | 14 |
| 4.5.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 14 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 15 |
| 4.5.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors | 17 |
| 4.5.4 | Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors | 17 |
| 4.5.5 | Vergleichswert..... | 17 |
| 4.6 | Ertragswertermittlung | 18 |
| 4.6.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 18 |
| 4.6.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 19 |
| 4.6.3 | Ertragswertberechnung..... | 21 |
| 4.6.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 22 |
| 4.7 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 25 |
| 4.7.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 25 |
| 4.7.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse..... | 25 |
| 4.7.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 25 |
| 4.7.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 25 |
| 4.7.5 | Verkehrswert..... | 27 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 29 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 29 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 29 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 29 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 30 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Teileigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus (Garagenstellplatz) |
| Objektadresse: | Michelstädter Weg 1, ... 63128 Dietzenbach |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 9773, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 370/5, zu bewertende Fläche 510 m ² ; Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 370/6, zu bewertende Fläche 633 m ² ; Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 370/7, zu bewertende Fläche 11.082 m ² ; Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 370/8, zu bewertende Fläche 121 m ² ; Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 370/9, zu bewertende Fläche 197 m ² (ges. 12.543m ²) |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|-------------------------------|---|
| Gutachtenauftrag | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Offenbach vom 09.08.2021 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden über den im Teileigentumsgrundbuch von Dietzenbach, Blatt 9773, lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 18/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Dietzenbach Flur 11, Flst. 370/5, Erholungsfläche, Michelstädter Weg, 510m ² Flst. 370/6, Verkehrsfläche, Michelstädter Weg, 633m ² Flst. 370/7, Gebäude- und Freifläche, Michelstädter Weg 1, 3, 5, 7, Neunkirchener Weg 1, 3, 3A, Groß-Umstädter Weg 1,3 Flst. 370/8, Verkehrsfläche, Neunkirchener Weg ,121m ² Flst. 370/9, Groß-Umstädter Weg, 197m ² verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 81 bezeichneten Garagenstellplatz. |
| Wertermittlungsstichtag: | 19.07.2024 (Vorgabe des Gerichts, Datum der Gutachtenerstellung) |
| Qualitätsstichtag: | 24.06.2022 entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 24.06.2022 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 10.06.2022 fristgerecht eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Das Bewertungsobjekt (Garagenstellplatz) und die Gesamtanlage (außen) wurde besichtigt. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Herr Swetoslav Koudilov (Hausmeister) sowie der Sachverständige selbst |

Eigentümer:

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
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.05.2022

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bodenrichtwert aus BORIS-Hessen

1.3 Hausverwaltung

Hausverwaltung:

Verwaltungsgesellschaft
Harbach & Meinhardt mbH

Frankfurter Straße 111
63067 Offenbach

Tel.: 069/813085
Fax: 069/889078

E-Mail: info@harbach-meinhardt.de

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Hessen |
| Kreis: | Offenbach |
| Ort und Einwohnerzahl: | Dietzenbach (ca. 35.000 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt a.M. (ca. 15 km entfernt) |
| | <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 50 km entfernt) |
| | <u>Bundesstraßen:</u> B459 (ca. 0,5 km entfernt) |
| | <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Dreieich (661), AS Obertshausen (A3) (ca. 7/8 km entfernt) |
| | <u>Bahnhof:</u> S-Bahn-Haltestelle Mitte (ca. 1 km entfernt) |
| | <u>Flughafen:</u> Frankfurt a.M. (Rhein-Main-Flughafen) (ca. 25 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 800 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend mehrgeschossige Bauweise; Wohnanlage |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|--|
| Gestalt und Form: | <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 12.543m ² ; |
| | <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Straßenart: | Wohnsammelstraße; Straße mit normalem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung der Wohnhäuser; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. |
| 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 Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.05.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II und III des Grundbuchs von Dietzenbach, Blatt 9773 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. |
| 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 Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden. |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Auftragnehmers nicht vorhanden. 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: | Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Eine Baulastenauskunft liegt nicht vor. Ggf. bestehende wertbeeinflussende |
|---------------------------------------|---|

Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

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 (8JC – Zwischen Frankfurter Straße und Bahn) folgende Festsetzungen:
 WR = reines Wohngebiet;
 VI-XIII = 6-13 Vollgeschosse (max.);
 GFZ = 1,5 (Geschossflächenzahl);
 g = geschlossene Bauweise

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu den

fernmündlich eingeholten Informationen von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Der zu bewertende Stellplatz war zum Qualitätsstichtag durch ein Unfallfahrzeug belegt (siehe Fotos). Ob es sich um ein Fremdfahrzeug handelt, konnte nicht festgestellt werden.

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 - Mehrfamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-----------------|--|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus (Wohnanlage); 6-13-geschossig; unterkellert; Flachdach; tlw. überdachte Stellplätze (offene TG) |
| Baujahr: | 1970 (gemäß Bauakte) |
| Modernisierung: | teilweise renoviert und modernisiert (gemäß sachverständiger Schätzung) |
| Außenansicht: | insgesamt überwiegend verputzt und gestrichen |

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

| | |
|-----------------------|---|
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist gut. Auf eine detaillierte Gebäudebeschreibung wird verzichtet, da nur ein Stellplatz zu bewerten ist. |
|-----------------------|---|

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

offene Tiefgarage

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

3.5 Sondereigentum an einem Garagenstellplatz

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an einem Garagenstellplatz (überdachter Außenstellplatz) im Aufteilungsplan mit Nr. 81 bezeichnet.

3.5.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem ordentlichen Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 18/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Michelstädter Weg 1, ..., verbunden mit dem Sondereigentum an einem Garagenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 81 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 19.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | | |
|------------------------|-------------|-------------------|-----------------------|
| Teileigentumsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Dietzenbach | 9773 | 1 | |
| <u>Gemarkung</u> | <u>Flur</u> | <u>Flurstücke</u> | <u>Fläche</u> |
| Dietzenbach | 11 | 370/5 | 510 m ² |
| Dietzenbach | 11 | 370/6 | 633 m ² |
| Dietzenbach | 11 | 370/7 | 11.082 m ² |
| Dietzenbach | 11 | 370/8 | 121 m ² |
| Dietzenbach | 11 | 370/9 | 197 m ² |

Fläche insgesamt:

12.543 m²

4.2 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.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **490,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|-------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1 m ² |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| Wertermittlungstichtag | = | 19.07.2024 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 12.543 m ² |

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 19.07.2024 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) | = 490,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 19.07.2024 | × 1,03 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------------------|--|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag | | = | 504,70 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 1 | 12.543 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 504,70 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|---|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 504,70 €/m² |
| Fläche | × | 12.543 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 6.330.452,10 € rd. 6.330.000,00 € |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 19.07.2024 insgesamt **6.330.000,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 18/100.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|--|---------------------------------------|-------------|
| Gesamtbodenwert | 6.330.000,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 6.330.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 18/100.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 1.139,40 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 1.139,40 € rd. 1.140,00 € | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2024 **1.140,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 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 Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum 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, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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).

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 Instandhaltung, 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.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Teileigentum ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand | | | Erläuterung |
|--|----------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors () | = | 0,00 €/m ² | Kein Wohnungseigentum vorh. |
| im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge | + | 0,00 €/m ² | |
| im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil | - | -7.500,00 €/m ² | |
| beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 7.500,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|---------------------------------|
| | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 19.07.2024 | 19.07.2024 | × 1,00 | |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Lage | durchschnittlich | durchschnittlich | × 1,00 | |
| Geschosslage | | | × 1,00 | |
| Aufzug | nicht vorhanden | nicht vorhanden | × 1,00 | |
| Orientierung | | | × 1,00 | |
| Ausstattung | | | × 1,00 | |
| Wohnfläche [m ²] | 1,00 | 1,00 | × 1,00 | |
| Zimmeranzahl | | | × 1,00 | |
| Bodenwertanteil [%] | | | × 1,00 | |
| (RND/GND) [Jahre] (Restwert) | / | / | × 1,00 | |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | × 1,00 | |
| Vermietung | unvermietet | unvermietet | × 1,00 | |
| Anzahl Wohneinheiten | | | × 1,00 | |
| angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor | | | = | 7.500,00 €/m ² |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge | | | - | 0,00 €/m ² |
| insgesamt | | | - | 0,00 €/m ² |
| vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis | | | = | 7.500,00 €/m² |

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

4.5.5 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts | | Erläuterung |
|--|-----------------------------|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 7.500,00 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | 0,00 €/m ² | |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 7.500,00 €/m ² | |

| | | | |
|---|------------|--------------------------|--|
| Wohnfläche | × | 1,00 m ² | |
| Zwischenwert | = | 7.500,00 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 7.500,00 € | |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 7.500,00 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | | 0,00 € | |
| Vergleichswert | = | 7.500,00 € | |
| | rd. | <u>7.500,00 €</u> | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2024 mit rd. **7.500,00 €** ermittelt.

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.

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten

Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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.

4.6.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|-------------------------------------|-------------|------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Teileigentum (Mehrfamilienwohnhaus) | 1 | Kfz.-Stellplätze | | - | 50,00 | 50,00 | 600,00 |
| Summe | | | - | - | | 50,00 | 600,00 |

| | | |
|--|------------|-------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 600,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | - | 148,00 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 452,00 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,50 % von 1.140,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | - | 51,30 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 400,70 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer | × | 16,022 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 6.420,02 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 1.140,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Teileigentums | = | 7.560,02 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums | = | 7.560,02 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Ertragswert des Teileigentums | = | 7.560,02 € |
| | rd. | 7.560,00 € |

4.6.4 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 zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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. 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
- ggf. aus dem Grundstücks-Bewertungs-Spiegel Deutschland (F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg)
- ggf. aus der IS24-Auswertung für Angebotsmieten und Gesuchsmieten

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 | | | |
| | Garagen (Gar.) | 1 Gar. × 46,00 € | 46,00 € |
| Gewerbe | | --- % vom Rohertrag | --- € |
| Instandhaltungskosten | | | |
| | Garagen (Gar.) | 1 Gar. × 60,00 € | 60,00 € |
| Mietausfallwagnis | | | |
| Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag | | 12,00 € |
| Gewerbe | --- | | --- € |
| Betriebskosten | 5,00 | ---- | 30,00 € |
| Summe | | | 148,00 € |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen

Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

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.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|--------------------------------|---|
| Außenwände | |
| Standardstufe 3 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 3 | nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |

| | |
|---------------------------------|---|
| Standardstufe 3 | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 3 | 1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1970 errichtete Gebäude wurde modernisiert (sachverständig geschätzt).

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 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 Heizungsanlage | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1,0 | 0,0 | |
| Summe | | 3,0 | 0,0 | |

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1970 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 54 Jahre =) 26 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die 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.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **7.500,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **7.560,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

- **geeigneten Erfahrungswerten**

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 guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[7.560,00 \text{ €} \times 0,900 + 7.500,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 7.530,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 18/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Michelstädter Weg 1, ..., verbunden mit dem Sondereigentum an einem Garagenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 81 bezeichnet

| | | |
|------------------------|-------|-----------------------------------|
| Teileigentumsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Dietzenbach | 9773 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Dietzenbach | 11 | 370/5, 370/6, 370/7, 370/8, 370/9 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.07.2024 mit rd.

7.530 €

(in Worten: siebentausendfünfhundertdreißig 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.

Rodgau, den 17. Juli 2024

Dipl.-Ing. Marco Rösche

Sachverständiger für
Immobilienbewertung
(Sprengnetter Akademie)

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 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 250.000EUR 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

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

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

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 26.02.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 100.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes
- Anlage 04: Fotoübersichtsplan
- Anlage 05: Fotos

Anlage 01: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 100.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

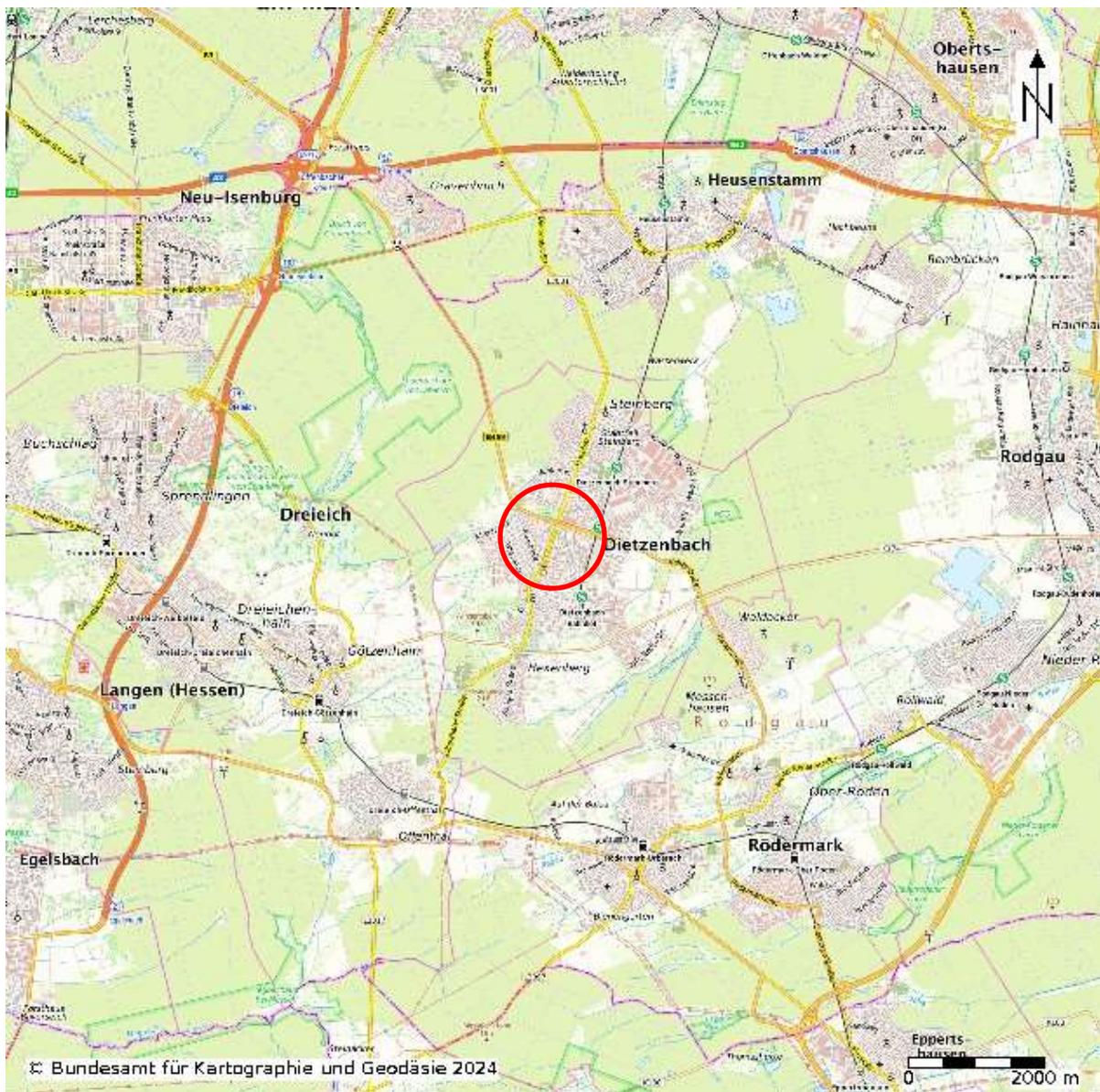


Abb. 1: Übersichtskarte 1:100.000
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 02: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 20.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1



Abb. 1: Auszug aus dem Stadtplan 1:20.000
(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

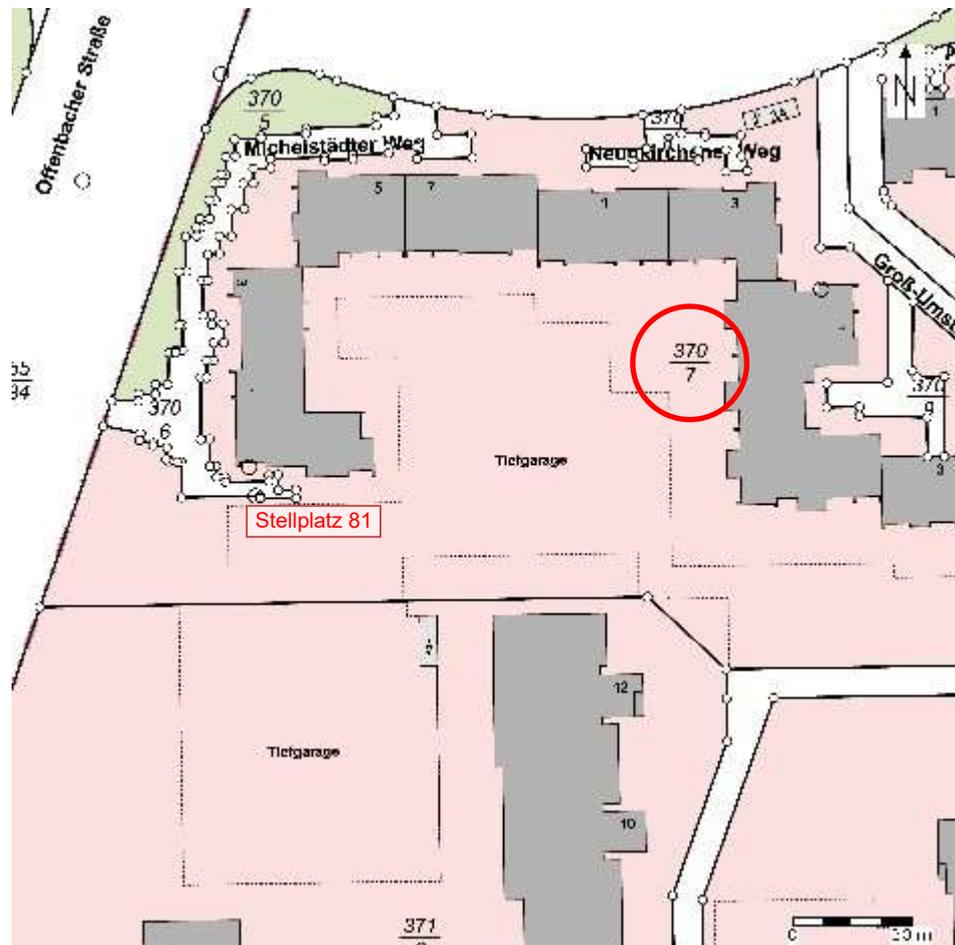


Abb. 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 04: Fotoübersichtsplan

Seite 1 von 1

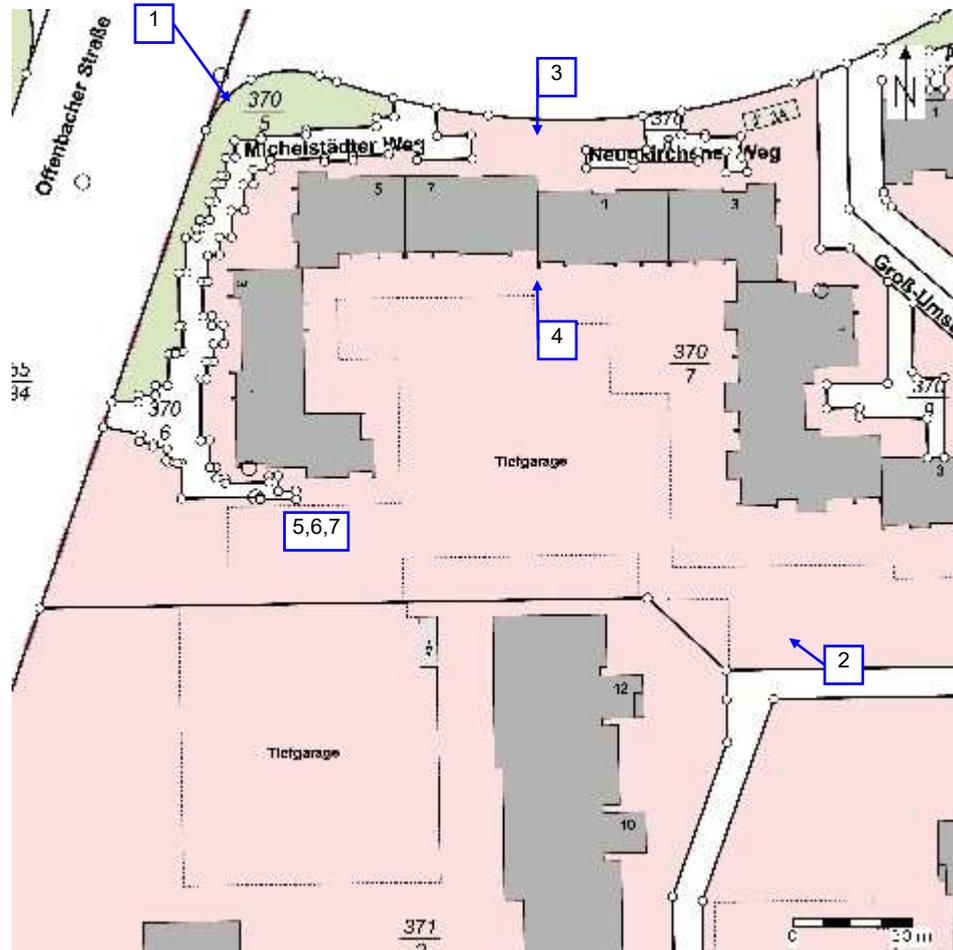


Abb. 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Fotostandorten (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 05: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts von der Straße aus



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts vom rückwärtigen Grundstücksteil aus

Anlage 05: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Ansicht der Tiefgarageneinfahrt von der Straße aus



Bild 4: Ansicht der Tiefgarageneinfahrt

Anlage 05: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Ansicht des TG-Stellplatzes



Bild 6: Ansicht des TG-Stellplatzes

Anlage 05: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Ansicht des TG-Stellplatzes