



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Immobilienbewertung

An das
Amtsgericht Offenbach
Kaiserstraße 16-18

63065 Offenbach am Main

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

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

Az.: 2404 081
7 K 24/23

Datum: 08.07.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Hausen, Blatt 6056 eingetragenen **23/1.254 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63179 Obertshausen - Hausen, Tulpenstraße 26, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
24.04.2024 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

52.500 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. der Anlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums: Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken).....	11
3.2.4	Gebäudeausstattung (Treppenhaus).....	11
3.2.5	Kellerausstattung	11
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude (fremdes Sondereigentum).....	12
3.4	Außenanlagen (gemeinschaftliches Eigentum).....	12
3.5	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 18, 3. OG	13
3.5.1	Art und Lage der Wohnung	13
3.5.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.5.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	14
3.5.4	Fenster und Türen.....	14
3.5.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.5	Vergleichswertermittlung	18
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	21
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	22
4.6	Ertragswertermittlung	23
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23

4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.6.3	Ertragswertberechnung	26
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	29
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.5	Verkehrswert.....	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	32
6	Anlagen.....	33
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	33
6.2	Straßenkarte	34
6.3	Ortsplan	35
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	36
6.5	Fotostandpunkte	37
6.6	Fotos.....	38
6.7	Pläne.....	46
6.7.1	Grundriss 3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 18	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Objektadresse: Tulpenstraße 26
63179 Obertshausen – Hausen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Hausen,
Blatt 6056, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Hausen,
Flur 6,
Flurstück 2/398
(2.105 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach
Kaiserstraße 16-18
63065 Offenbach

Auftrag vom 08.04.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer: zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 24.04.2024 (Qualitätstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 24.04.2024

Umfang der Besichtigung etc. Es konnte lediglich Besichtigung des Treppenhauses durchgeführt werden. Eine Innenbesichtigung des Objekts war nicht möglich.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.06.2023;
- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 05.04.2024;
- Baulastenauskunft vom 12.06.2023.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Teilungserklärung;
- Berechnung der Wohnflächen;
- Auskünfte der Stadt Obertshausen;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses;
- Auskünfte der Hausverwaltung.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum) ist unbewohnt.
- **Zubehör** im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
- Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt.
- **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- Ein **Energieausweis** wurde nicht vorgelegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Obertshausen (ca. 25.000 Einwohner); Stadtteil Hausen (ca. 12.750 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenbach (ca. 6 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 448 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Obertshausen (S-Bahn) (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Hausen mit guter Anbindung an die B 448; Entfernung zum Stadtzentrum ca. 500 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Stadtverwaltung, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung (S-Bahn in 5-10 Minuten zu Fuß erreichbar); mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-4-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	stärker (durch Flugverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 50 m
mittlere Tiefe:	ca. 37 m
Grundstücksgröße:	2.105 m ²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgaragen; tlw. eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lägeübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.06.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hausen, Blatt 6056 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Vorhaben sind demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. 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, der Baugenehmigung, 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)

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 12 Stellplätze und 10 Garagenplätze. Dem Bewertungsobjekt ist kein Stell- oder Garagenplatz zugeordnet.

Gemäß Auskunft bei der Hausverwaltung sind die Stellplätze vermietet, die Einnahmen fließen der Eigentümergemeinschaft zu.

Das Objekt (Wohnungseigentum) ist unbewohnt und in derzeitigem Zustand unbewohnbar.

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 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums: Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	viergeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus, als 5-Spänner ausgebildet, 20 Wohneinheiten im Haus vorhanden, größtenteils von Eigentümern genutzt
Baujahr:	ca. 1964 (gemäß Angaben der Hausverwaltung)
Modernisierung:	Dach, ca. 2003; Balkone ca. 2003 saniert; Fenster ca. 1989 erneuert; Gasleitungen erneuert Fassadenanstrich kürzlich erneuert
Außenansicht:	verputzt; Sockel gestrichen (erneuert)
Briefkastenanlage:	gepflegt, von außen und innen bedienbar
Aufzug:	nicht vorhanden

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume, Heizung, Wasch- / Trockenraum, Fahrradkeller
Erdgeschoss - 3. Obergeschoss:	insg. 20 Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Flachdach (Kaltdach) mit Bitumenabdichtung, erneuert; allgem. (Abstell-)Dachraum nicht vorhanden

3.2.4 Gebäudeausstattung (Treppenhaus)

Eingangsbereich / Treppenhaus:	gepflegt, baujahres- und objektübliche Ausstattung; ca. 2000 renoviert (laut Hausverwaltung)
Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Hauseingangsbereich (außen):	dem Objekt und Baujahr entsprechend normal gepflegt
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag
Bodenbelag:	Kunststeinbelag
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Glasbausteine
Belichtung Treppenhaus:	befriedigend

3.2.5 Kellerausstattung

Abstellkeller:	Holzplattenverschläge
Bodenbeläge:	Beton mit Anstrich
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Anstrich
Fenster:	Gitterfenster
Türen:	Metalltüren, Holzlattentüren

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gaszentralheizung, Brenner ca. 2003 erneuert

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Balkone; Eingangsvordach; Kelleraußentreppe
Bauschäden und Baumängel:	Wasserleitung tlw. erneuerungsbedürftig (laut Hausverwaltung); Riss in Treppenhaus
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Rücklage:	ca. 81.000,- € vorhanden (zum 31.12.2023 gemäß Auskunft Hausverwaltung)
Beschlüsse:	keine Beschlüsse gefasst, die eine Sonderumlage erfordern würden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal unterhalten. Das Objekt ist ordentlich und gepflegt.

3.3 Nebengebäude (fremdes Sondereigentum)

Garagen (massive Reihengaragen mit Stahlschwingtor, Betonboden)

3.4 Außenanlagen (gemeinschaftliches Eigentum)

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche (Stellplätze vermietet), Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun); Standplatz für Mülltonnen.

3.5 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 18, 3. OG Wohnungsgrundbuch Blatt 6056, lfd. Nr. 1

3.5.1 Art und Lage der Wohnung

Vorbemerkung:

Zum Ortstermin bestand keine Möglichkeit die Wohnung von innen zu besichtigen. Angaben hierüber beruhen daher auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins und der Eigentümerin bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Art der Wohnung:

Einzimmerwohnung mit Kochnische, Bad, Flur; Abstellkeller

Sondernutzungsrechte:

keine besonderen Sondernutzungsrechte zugeordnet

Lage der Wohnung:

3. Obergeschoss

Ausrichtung:

Süd-Ausrichtung

Wohnungsgröße:

ca. 23 m² Wohnfläche (gemäß Teilungserklärung)

Situation:

unbewohnt

Hausgeld:

Das Hausgeld beträgt insg. ca. 139,- €/Monat (laut Auskunft der Hausverwaltung), davon ca. 20,- € für Erhaltungsrücklage (nicht umlegbar) und 37,- € sonstige nicht umlegbare Kosten

3.5.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:

unbekannt, baujahresüblich: objektübliche, veraltete, einfache Ausstattung mit 1 Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum;
insg. ca. 3 Kippsicherungen vorhanden;
Gegensprechanlage mit Türöffner, TV-Kabelfernsehen, Telefonanschluss

Heizung:

Rippenheizkörper

Lüftung:

normale Fensterlüftung, Zwangsentlüftung im Bad

Warmwasserversorgung:

derzeit nicht vorhanden, objektüblich: über Gaserhitzer in der Wohnung

Anmerkung:

vom Elektriker wird geprüft, ob die im Haus üblichen Gasdurchlauferhitzer durch Elektrodurchlauferhitzer ersetzt werden können

Sanitäre Installation:

gemäß Bilder der Eigentümerin: Sanitärausstattung im Wesentlichen entfernt

3.5.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	gemäß Bilder der Eigentümerin: entfernt, Estrich defekt
Wandbekleidungen:	gemäß Bilder der Eigentümerin: insgesamt entfernt, Putz defekt; Glasbausteinwand zum Flur
Deckenbekleidungen:	gemäß Bilder der Eigentümerin: Putz/Tapeten mit Anstrich

3.5.4 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden; Fensterbänke außen aus Kunststein
Wohnungseingangstür:	baujahresübliche, einfache Tür aus Holzwerkstoffen (defekt, Austausch erforderlich)
Zimmertüren:	entfernt, Stahlzargen

3.5.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Grundrissgestaltung:	bedingt zweckmäßig; Balkon nicht vorhanden
Baumängel und Bauschäden:	Gemäß vorliegenden Fotos ist die Wohnung weitestgehend entkernt, Bodenbeläge sind entfernt, der Estrich defekt, Wandputz tlw. defekt, Sanitärausstattung entfernt
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit ist keine abschließende Beurteilung möglich. Laut Auskunft und Fotos der Eigentümerin ist die Wohnung entkernt. Daher wird in dieser Wertermittlung von einem allgemeinen Herstellungs- und Sanierungsbedarf ausgegangen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 23/1.254 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63179 Obertshausen - Hausen, Tulpenstraße 26, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Hausen</i>	<i>6056</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hausen</i>	<i>6</i>	<i>2/398</i>	<i>2.105 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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

Unterstützend können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

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

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

4.3 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.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	2.105 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 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)		=	700,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.04.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	700,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.105	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	700,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			700,00 €/m ²	
Fläche		×	2.105 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	1.473.500,00 € <u>rd. 1.470.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 insgesamt **1.470.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 23/1.254) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.470.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.470.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 23/1.254	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	26.961,72 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 26.961,72 € <u>rd. 27.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 **27.000,00 €**.

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

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

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem 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 Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt. Dieser beträgt gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses für vergleichbare Lagen (vergleichbare Bodenrichtwerte) und vergleichbare Baujahre rd. 3.162 €/m².

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3.162,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.04.2024	× 1,00	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Geschosslage	keine Angabe	3. OG	× 1,00	E02
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	E03
Wohnfläche [m ²]	ca. 75	23	× 1,10	E04
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	E05
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis		=	3.478,20 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			3.478,20 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ		+	347,82 €/m ²	E06
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		=	3.826,02 €/m ²	
Wohnfläche		×	23,00 m ²	
Zwischenwert		=	87.998,46 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert		=	87.998,46 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	87.998,46 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	35.100,00 €	E07
Vergleichswert		=	52.898,46 €	
		rd.	<u>52.900,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 mit rd. **52.900,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01: Stichtag

Der Vergleichsfaktor basiert auf Auswertungen von 2023. Eine weitere Anpassung wird nicht vorgenommen.

E02: Geschosslage

Anpassungsfaktoren für Geschosslagen werden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E03: Aufzug

Es wird davon ausgegangen, dass die Vergleichsobjekte üblicherweise keinen Aufzug aufweisen. Daher wird bei dem Bewertungsobjekt kein Zuschlag vorgenommen.

E04: Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsobjekte liegt bei rd. 75 m². Kleine Wohnungen werden in der Regel höher gehandelt. Daher wird der erforderliche Zuschlag mit 10% geschätzt.

E05: Teilmarkt

Bei allen Objekten handelt es sich um Wohnungen im Weiterverkauf. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E06: Ausstattung

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung nach Instandsetzung eine bessere Ausstattung aufweist, als die durchschnittlichen Objekte. Daher wird ein Zuschlag angesetzt, der mit 10% geschätzt wird.

E07: 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 das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Modernisierungsbesonderheiten	-35.100,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung und Wiederherstellung Innenausbau, Elektro-/Sanitärinst. • Einbau einer neuen Wohnungseingangstür 	
Summe	-35.100,00 €

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 Vergleichsverfahren (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 Unterhaltungsstaus 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.

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

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung Nr. 18	23,00		15,00	345,00	4.140,00
Summe			23,00	-		345,00	4.140,00

Das Objekt ist unbewohnt und derzeit unbewohnbar. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete nach angehaltenen Maßnahmen** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.140,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 820,20 €
jährlicher Reinertrag	= 3.319,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 27.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 675,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.644,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,724
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 60.100,44 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 27.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 87.100,44 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 87.100,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 35.100,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 52.000,44 €
	rd. 52.000,00 €

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). 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 marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden und aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier: Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	317,40
Mietausfallwagnis	2,00	----	82,80
Summe			820,20 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen 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.

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: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1964 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,5	
Summe		3,0	7,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1964 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 60 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Modernisierungsbesonderheiten	-35.100,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung und Wiederherstellung Innenausbau, Elektro-/Sanitärinst. • Einbau einer neuen Wohnungseingangstür 	
Summe	-35.100,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die 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. **52.900,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **52.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 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: $[52.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 52.900,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } \mathbf{52.500,00 \text{ €}}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 23/1.254 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63179 Obertshausen - Hausen, Tulpenstraße 26, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Hausen</i>	6056	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hausen</i>	6	2/398

wird zum Wertermittlungstichtag 24.04.2024 - **dem äußeren Anschein nach** - mit rd.

52.500 €

(in Worten: zweiundfünfzigtausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 8. Juli 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

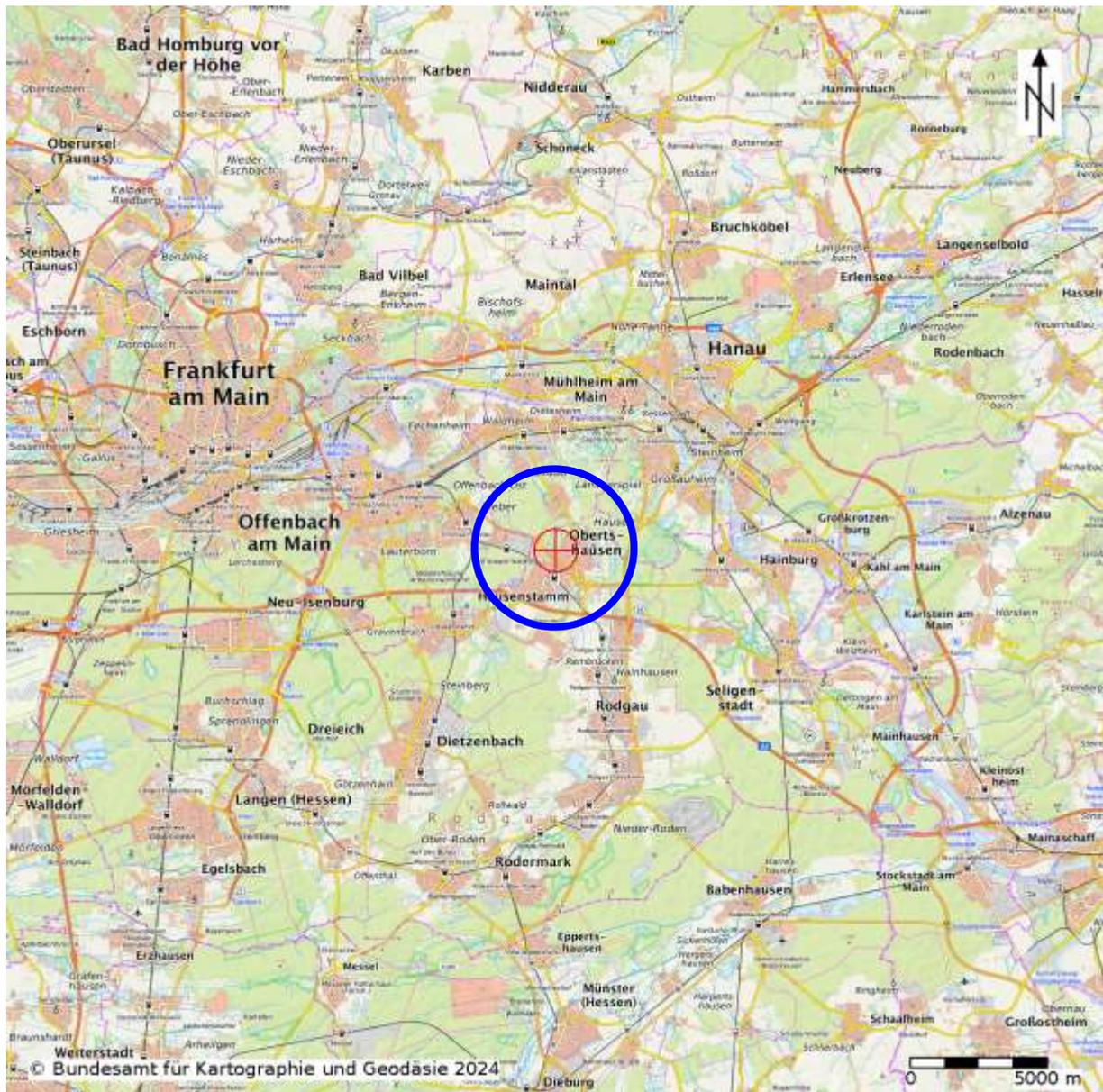
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht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

6 Anlagen

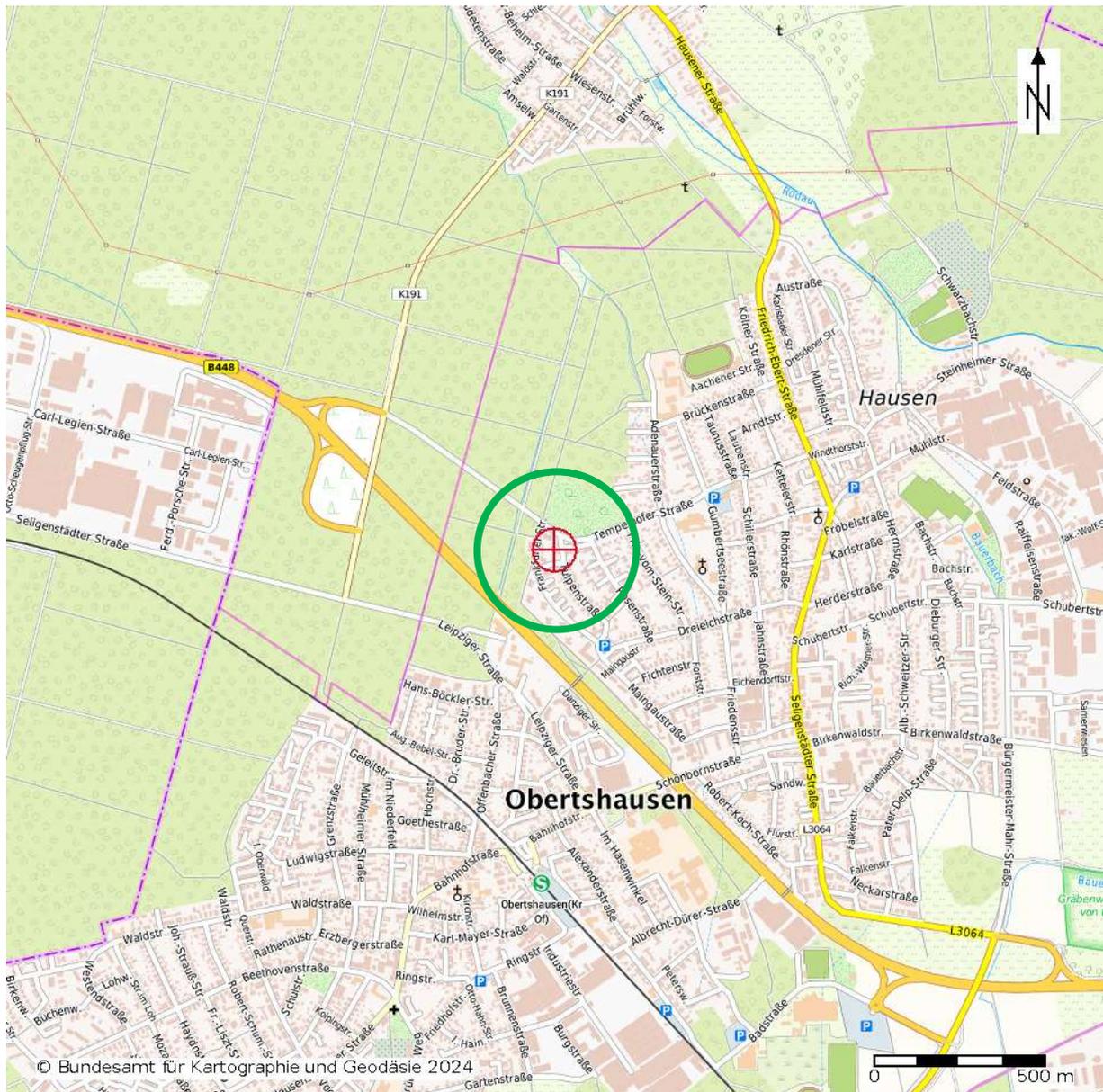
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

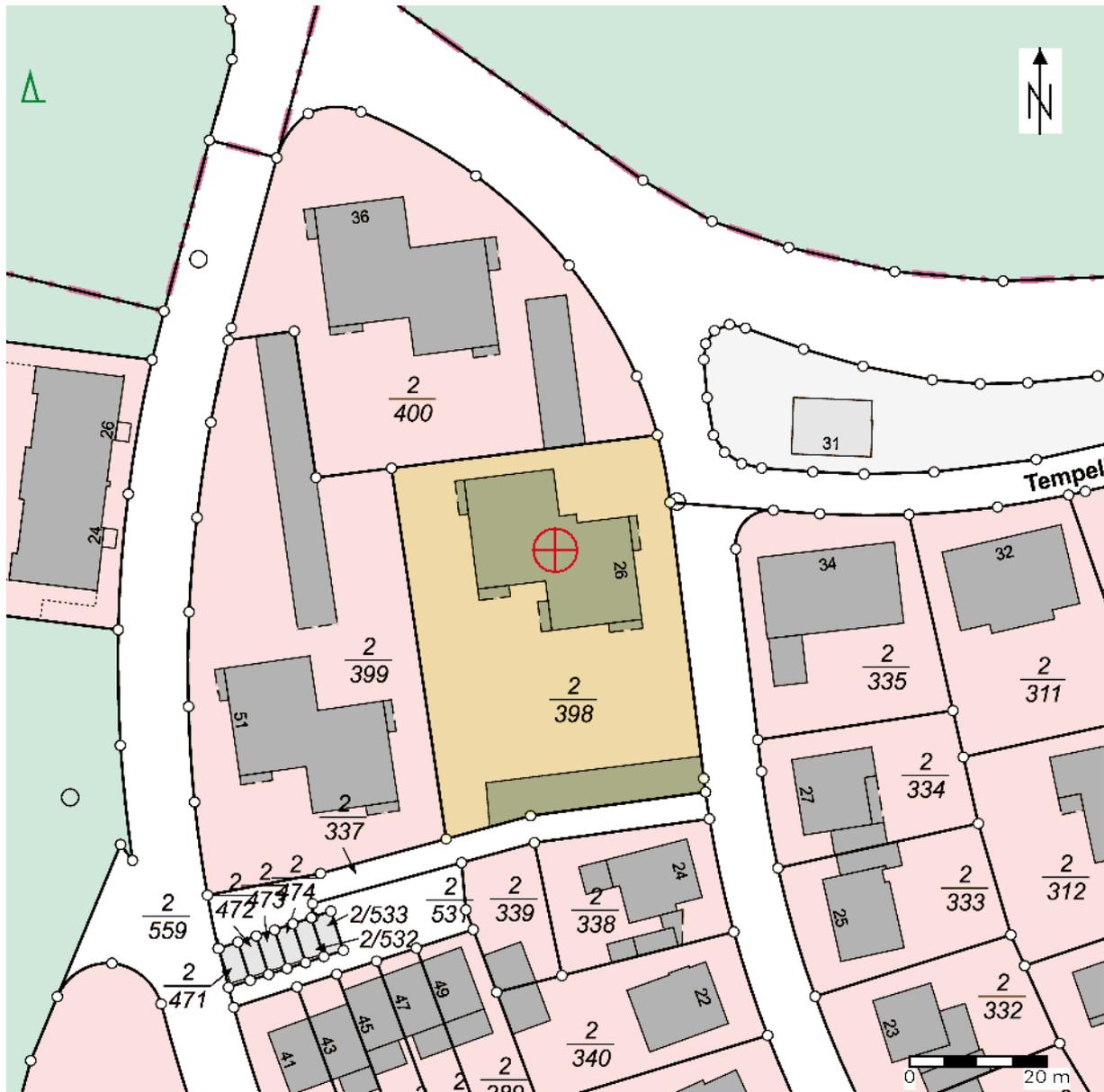


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

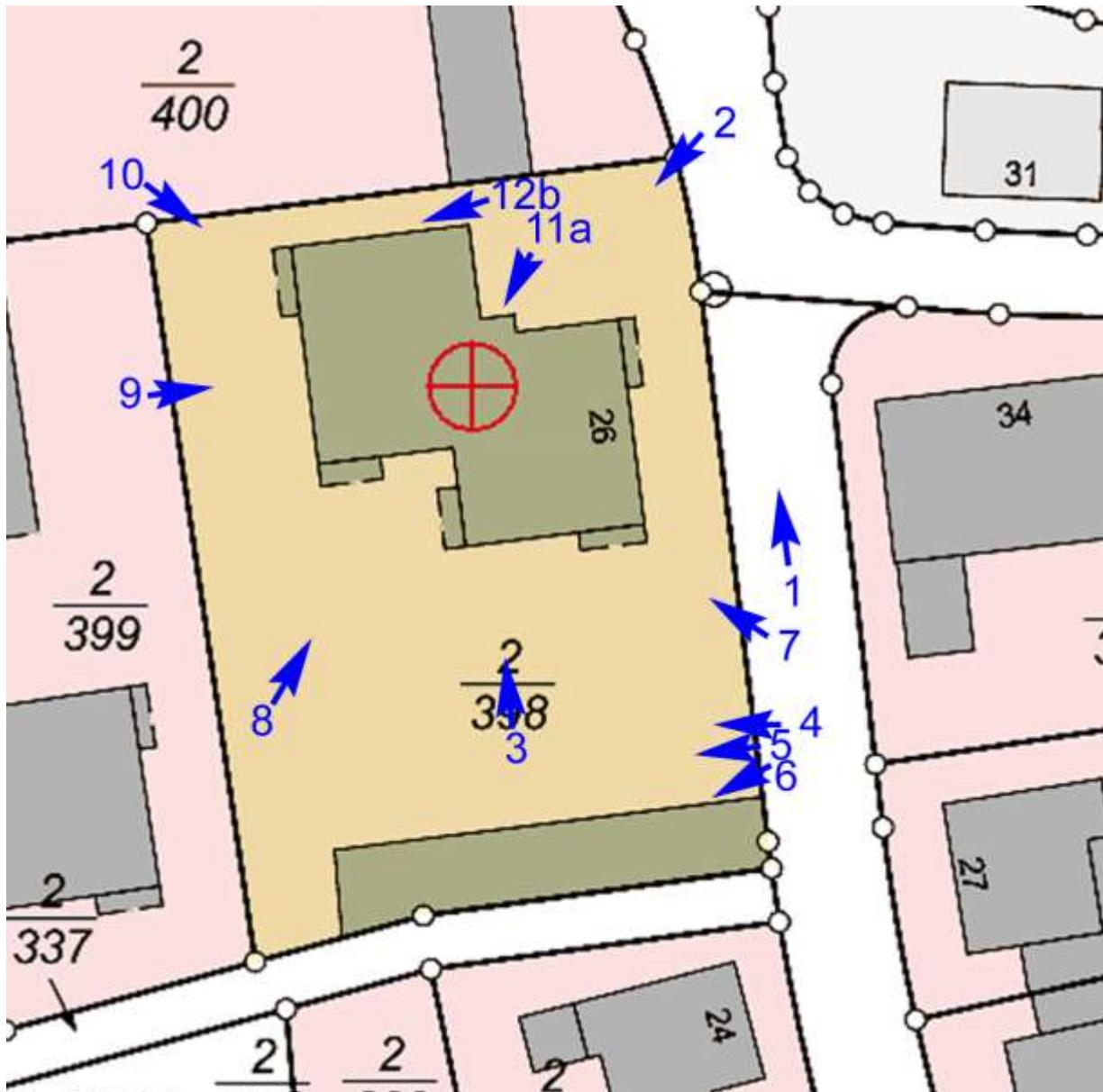
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Straßenansicht, Lage in der Straße



2 Nordostansicht



3 Südansicht



4 Stellplätze



5 Garagen und Stellplätze



6 Garagen



7 Südostansicht



8 Südwestansicht, Lage des Objekts



9 Westansicht



10 Nordwestansicht



11 a Hauseingangsbereich



11 b Eingangsbereich innen



12 Kellertreppe



13 a Kellerflur



13 b Gasverteilung



14 a Treppenhaus



14 b Wohnungseingangstür Wohnung Nr. 18



15 a Zustand Wohnung Nr. 18 Hauptraum
(Foto von der Eigentümerin)



16 b defekte Wandbekleidungen
(Foto von der Eigentümerin)



16 a Zustand Wohnung Nr. 18
(Foto von der Eigentümerin)



16 b defekte Wohnungseingangstür Whg. 18

6.7 Pläne

6.7.1 Grundriss 3. Obergeschoss, Wohnung Nr. 18

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

