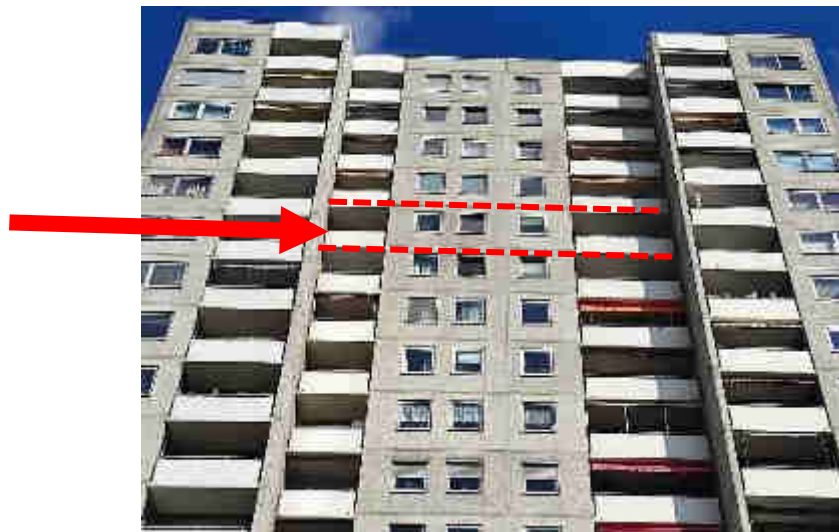


# GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Dietzenbach, **Blatt 10088** eingetragenen **106/10.000 Miteigen-  
tumsanteils** an dem mit einem Hochhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Römer-  
straße 2,2a, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 13. OG, im Aufteilungs-  
plan mit Nr. 136 bezeichnet**



Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dietzenbach	<b>10088</b>	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dietzenbach	12	383/5

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
13.03.2025 ermittelt mit rd.

**252.000 €.**

**Ausfertigung Nr. 2** Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 46 Seiten. Hierin sind 5 Anlagen mit insgesamt 13 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digitale und eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	7
2.8	Grundstücksbebauung/ Nutzung .....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	8
3.2	Mehrfamilienwohnhaus .....	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	8
3.2.2	Gemeinschaftliche Räume .....	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	9
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	9
3.3	Außenanlagen .....	10
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	10
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 136 im 13. OG .....	10
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	10
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	10
3.4.3	Zustand des Sondereigentums .....	11
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	11
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	12
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
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	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	14
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	14
4.5	Ertragswertermittlung .....	15
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	15
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	15
4.5.3	Ertragswertberechnung .....	17
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	18
4.6	Vergleichswertermittlung .....	21
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	21
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	22
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	23
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 ) .....	24
4.6.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 5 - 8 ) .....	25
4.6.6	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 9 - 11 ) .....	25
4.6.7	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Gebädefaktors (Erfahrungswerts).....	26
4.6.8	Erläuterungen zur Anpassung des Erfahrungswerts.....	27
4.6.9	Vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert.....	27
4.6.10	Vergleichswert.....	27
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	28
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	28
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	28
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	29
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	29
4.7.5	Verkehrswert.....	30
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>32</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	32
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>33</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum Nr. 136, 4 Zi.-Wohnung im 13. Obergeschoss des Hochhauses Römerstraße 2, die Wohnung ist eigen genutzt
Objektadresse:	Römerstraße 2, 2a 63128 Dietzenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 10088, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dietzenbach, Flur 12, Flurstück 383/5, zu bewertende Fläche 7.327 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main – Versteigerungsgericht - Kaiserstraße 16 – 18 63065 Offenbach am Main
	Auftrag vom 14.02.2025 (Datum des Auftragseingang)

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	13.03.2025
Qualitätsstichtag:	13.03.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.03.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug</li><li>• Baulastenauskunft</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. folgende Tätigkeiten zur der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen</li><li>• Akteneinsicht zu Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus dem Aufteilungsplan und Teilungserklärung am Grundbuchamt</li><li>• Auskunft aus dem Immobilienmarktbericht Südhessen 2024</li><li>• Internetrecherche zur ortsüblichen Miete</li><li>• Überprüfen der (Wohn- und) Nutzflächen</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisstadt Dietzenbach (ca. 36000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenbach a.M.; Frankfurt a.M.; Hanau; Darmstadt  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden  <u>Bundesstraßen:</u> B459  <u>Autobahnzufahrt:</u> A3; A661, Offenbacher Kreuz  <u>Bahnhof:</u> S-Bahnstation Dietzenbach Mitte  <u>Flughafen:</u> Rhein-Main

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	nördliche Stadtlage in Dietzenbach Stadtteil Steinberg; Die Entfernung zum Stadtzentrum -Mitte- beträgt ca. 1km; die Entfernung zum Altstadtzentrum beträgt ca. 3km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S-Bahn); mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße / Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein-bis zweigeschossige Bauweise; Geschosswohnungsbau, Hochhäuser, nördlich angrenzendes Grundstück mit Tankstelle, südlich an- grenzendes Grundstück mit Parkdeck
Beeinträchtigungen:	Keine erkennbar
Topografie:	eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> 2-Frontengrundstück, ca. 85 m an der Römerstraße; ca. 65 m an der Hauptstraße;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 100 m;  <u>Grundstücksgröße:</u>
--------------------------------------	---

insgesamt 7327,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform;

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraßen; die Römerstraße als Sackgasse; die Hauptstraße- Ortsdurchgangsstraße L3001 Richtung Heusenstamm, die Römerstraße mit mäßigem Anliegerverkehr, die Hauptstraße mit hohem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege allseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) bzw. Hinweise 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 Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dietzenbach, Blatt 10088, folgende Eintragung: Ifd. Nr. 1 und 2: beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Dietzenbach; ein evtl. Werteeinfluss wird außerhalb des Gutachtens ermittelt
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 soweit ermittelbar nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis 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 trifft der Bebauungsplan die Festsetzungen
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde abschließend 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.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.8 Grundstücksbebauung/ Nutzung

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einem 17-geschossigen Wohnhochhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Im Gebäude befinden sich 146 Wohnungen.

Das Grundstück ist nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt und verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum der Wohnung 1 bis 146. Abstellräume zu den Wohnungen sind im Kellergeschoss bzw. im oberen Dachaufbau zugeordnet.

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

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 Mehrfamilienwohnhaus**

##### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Wohn-Hochhaus; 17-geschossig; unterkellert; Flachdach; Dachaufbau; freistehend
Baujahr:	1972
Modernisierung:	Zurückliegend (Fenster, Aufzüge)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Waschbeton-Fertigteilfassade

##### **3.2.2 Gemeinschaftliche Räume**

###### Kellergeschoss:

Flure, 2 Aufzüge, Treppenhaus, Waschraum, Trockenraum, Technikraum, Hausanschlussraum, Müllraum, Außentreppe, Kellerräume mit Lattenverschlagen unterteilt für Wohnungsabstellräume

###### Erdgeschoss:

Eingangshalle, 2 Aufzüge, Flure, Fahrrad- und Kinderwagenraum

###### Dachaufbau:



Aufzugsmaschinenraum, Flure, mit Lattenverschlügen unterteilte Wohnungsabstellräume

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Tafelbauweise
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton
Umfassungswände:	zweischalige Betonfertigteilkonstruktion
Innenwände:	tragende und nichttragende Innenwände Mauerwerk, Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton, Fertigteile
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Anstrich
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren mit Seitenteil aus Aluminium, Eingangshalle mit Granitbelag und Wandvklgd. aus Granit, abgeh. Lamellendecke, Briefkasten- und Gegensprechanlage, 2 Aufzüge, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss
Heizung:	Fernheizung; Stahlradiatoren, Thermostatventile, Verbrauchszähler
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter (Schachtlüftung) in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, fernversorgt

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

besondere Bauteile:	Loggien
besondere Einrichtungen:	2 Personenaufzüge, je 6 Pers., Müllbeseitigungsanlage, Brand- und Rauchmeldeanlage, Löschwasser-Steigleitung
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal. Baukonstruktion der Bauzeit entsprechend.  
Soweit erkennbar besteht kein Unterhaltungstau.

### 3.3 Außenanlagen

#### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken), Pergola, Kinderspielplatz

### 3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 136 im 13. OG

#### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der 4- Zi. Wohnung im 13. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 136 bezeichnet. Auf der Etage befinden sich 7 Wohnungen.  
Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Dachaufbau ebenfalls mit Nr. 136 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung rd. **103,5 m<sup>2</sup>**; die Wohnfläche wurde durch die Flächenangaben im Grundrissplan des Aufteilungsplans überprüft und ist mit den Angaben in der Teilungserklärung hinreichend übereinstimmend

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:  
4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 2 Loggien, 1 Flur, 1 Abstellraum, 1 Abstellraum im Dachaufbau

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer rd. 27,7 m<sup>2</sup> nach Südwesten gelegen
- Essdiele rd. 9,8 m<sup>2</sup> nach Südwesten gelegen
- Schlafzimmer rd. 17,3 m<sup>2</sup> nach Südwesten gelegen
- 1. Kinderzimmer rd. 10,17 m<sup>2</sup> nach Südwesten gelegen
- 2. Kinderzimmer rd. 10,34 m<sup>2</sup> nach Südwesten gelegen
- Küche rd. 8,57 m<sup>2</sup> nach Südwesten gelegen
- Abstellraum rd. 2,25 m<sup>2</sup> innenliegend
- Bad rd. 4,36 m<sup>2</sup> innenliegend
- WC rd. 1,52 m<sup>2</sup> innenliegend
- Loggia (1) 1/2 Anteil rd. 4,16 m<sup>2</sup> nach Südwesten gelegen
- Loggia (2) 1/2 Anteil rd. 2,53 m<sup>2</sup> nach Südwesten gelegen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Ausreichend

Modernisierung: Ca. 2018- Bodenbeläge, tlw. Zimmertüren, Deckenpaneelen, vor ca. 20 Jahren und ca. 2000 – Sanitärausstattung, ca. 2005-Fenster

#### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge: PVC, Laminat, Fliesen;  
Loggien m. Betonfläche

Wandbekleidungen:	Tapeten, Bad raumhoch gefliest, WC-Raum mit Sichtputz, Objektwand der Küche gefliest, Loggien mit Betonbrüstung
Deckenbekleidungen:	Überwiegend Paneelen, unterschiedlicher Ausführung, teils mit Tapeten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmeschutzglas, 1 Schiebeelement zur Loggia, Fensterbänke aus Marmor
Türen:	<u>Eingangstür:</u> glatte Holztür, Standardausführung  <u>Zimmertüren:</u> glatte Türen, aus Holz, tlw. Mahagoniausführung bzw. mit weißer Beschichtung, Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; mittlere Ausstattung und Qualität, (elektr.) Zwangsentlüftung, modernisierte Ausführung; Gäste-WC mit Stand-WC, Waschbecken, modernisiert
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Fernversorgt, Röhrenheizkörper, Thermostatventile, Verbrauchszähler
WW.-Versorgung:	Fernversorgt
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität (2018)
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungstau:	Unfertige Anschlüsse der erneuerten Bodenbeläge, Fliesenrisse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

### 3.4.3 Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; Wohnung normal nutzbar, Ausstattung mittleres Niveau, zeitgemäß, gepflegt, es besteht o.g. Fertigstellungsbedarf
---	---

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt

(RE):  
 ME = 106/10000;  
 RE = 106/10000;  
 nicht erkennbar

Abweichende Regelung: Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:  
 VK = 106/10000;  
 VE = 106/10000;  
 keine bekannt

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Vorhandene ungewöhnlich niedrige Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage).

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen gepflegten Eindruck

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 106/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Hochhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Römerstraße 2, 2a verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 13. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 136 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dietzenbach	10088	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dietzenbach	12	383/5	7.327 m <sup>2</sup>

#### Definition des Verkehrswerts:

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

### 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 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 für die Lage des Bewertungsgrundstücks **500,00 €/m<sup>2</sup>** 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)	=	keine Angabe

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	7.327 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 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)	=	500,00 €/m <sup>2</sup>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	13.03.2025	× 1,07	E1

#### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	535,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	7.327	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>535,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>535,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	7.327 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>3.919.945,00 €</b> <b>rd. 3.920.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 insgesamt **3.920.000,00 €**.

#### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - Stichtagsanpassung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	13.03.2025	279,30
<b>BRW-Stichtag</b>	01.01.2024	261,60

**Anpassungsfaktor** (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,07**

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 106/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.920.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.920.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	106/10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	41.552,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	=	<b>41.552,00 €</b> <b>rd. 41.600,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 **41.600,00 €**.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 Unterhaltungssaus 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.

#### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Hochhaus)	1	Wohnung Nr. 136 im 13. OG	103,50		10,50	1.086,75	13.041,00
Summe			103,50	-		1.086,75	13.041,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>13.041,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.109,12 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 10.931,88 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,40 % von 41.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 998,40 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 9.933,48 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz gewählt und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,212
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 210.708,98 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 41.600,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 252.308,98 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 252.308,98 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 500,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 251.808,98 €</b>
	<b>rd. 252.000,00 €</b>

### 8.2.1.7 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau

	Bodenrichtwertbereich			
	bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup>	ab 800 €/m <sup>2</sup>
Ø Liegenschaftszinssatz %	1,7	2,3	2,0	2,1
Standardabweichung LZS	± 0,9	± 1,3	± 1	± 0,9
Ø Rohertragsfaktor	19,5	21,0	21,3	25,4
Standardabweichung RohEF	± 4,2	± 4,8	± 4,4	± 6,7
Ø Nettoanfangsrendite %	3,8	3,7	3,7	3,3
Standardabweichung NAR	± 0,6	± 0,8	± 0,7	± 0,9

### 4.5.4 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.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen 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,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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 €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	103,50 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Gewerbe		---
Summe		2.109,12 €

**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: Hochhaus**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
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 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	38,0 %	28,5 %	33,5 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
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 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
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 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.

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: Hochhaus

Das 1972 errichtete Gebäude wurde gering modernisiert.

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 Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Sanitär	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 (2025 – 1972 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 53 Jahre =) 27 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 30 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.
Unterhaltungsbesonderheiten	-3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• unfertige Fußbodenanschlüsse/ Fliesenrisse/ Gebrauchsspuren an Zimmertüren</li> <li>• Abschlag pauschal</li> </ul>	-3.000,00 €
Weitere Besonderheiten	2.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuschlag Einbauküche</li> </ul>	2.500,00 €
Summe	-500,00 €

## 4.6 Vergleichswertermittlung

### 4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts 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.

#### **4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

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

**4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche**

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Gutachterausschuss aus der Kaufpreissammlung bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für wiederverkauftes Wohnungseigentum in der Gemarkung Dietzenbach ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.590,00	2.313,00	2.449,00	2.010,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.03.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	13.03.2025	27.02.2024	29.08.2024	30.10.2023	21.04.2023
zeitliche Anpassung		× 1,08	× 1,04	× 1,11	× 1,16
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		2.797,20	2.405,52	2.718,39	2.331,60
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	103,00	78,00	80,00	89,00	78,00
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 0,98	× 0,99	× 0,97
Zimmeranzahl				3	4
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	13. OG	11. OG	13. OG	2. OG	9. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,98	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00

Baujahr	1972	1972	1972	1970	1970
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Objektgröße	146	126	129	149	126
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung		E165			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		2.713,28	2.357,41	2.637,38	2.261,65
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m <sup>2</sup> ]		2.713,28	2.357,41	2.637,38	2.261,65

#### 4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 )

##### E159 – E459

Lage: Dietzenbach, Römerstraße 2, 2a

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 20.03.2025

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6 (A)	7 (A)	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.112,00	2.910,00	1.476,00	2.750,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.03.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	13.03.2025	19.04.2023	27.03.2023	03.08.2023	19.10.2023
zeitliche Anpassung		× 1,16	× 1,17	× 1,13	× 1,11
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		2.449,92	3.404,70	1.667,88	3.052,50
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	103,00	78,00	75,00	103,00	92,00
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 1,00	× 1,00	× 0,99
Zimmeranzahl			3	5	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	13. OG	6. OG	14. OG	3. OG	
Anpassungsfaktor		× 0,94	× 1,00	× 0,97	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1972	1970	1972	1972	1972
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Objektgröße	146	126	126	126	112
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		2.233,84	3.404,70	1.617,84	3.021,98
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Ge- wicht [€/m <sup>2</sup> ]		2.233,84	3.404,70	1.617,84	3.021,98



**4.6.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 5 - 8 )**

E159 – E459

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	1.894,00	2.500,00	1.894,00	
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 13.03.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	13.03.2025	21.04.2023	20.04.2023	24.04.2023	
zeitliche Anpassung		× 1,16	× 1,16	× 1,16	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		2.197,04	2.900,00	2.197,04	
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	103,00	87,00	72,00	87,00	
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,97	× 0,98	×
Zimmeranzahl				3	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Geschosslage	13. OG	3. OG		1. OG	
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 1,00	× 1,00	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Baujahr	1972	1972	1972	1972	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Objektgröße	146	119	119	119	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		2.088,51	2.813,00	2.153,10	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		2.088,51	2.813,00	2.153,10	

**4.6.6 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 9 - 11 )**

E159 – E459

**Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±25,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.861,55 €/m<sup>2</sup> - 3.102,58 €/m<sup>2</sup>.

2 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	22.280,15 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	= 2.475,57 €/m <sup>2</sup> <b>rd. 2.476,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.6.7 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Gebädefaktors (Erfahrungswerts)

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht Südhessen 2024 veröffentlichten Gebädefaktors (Erfahrungswerts) für Wohnungseigentum Wiederverkauf im Geschosswohnungsbau ermittelt.

I. Umrechnung des Erfahrungswerts (EW) auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Erfahrungswerts</b> ( gemittelter Wert)	= 2.657,00 €/m <sup>2</sup>	
im EW nicht enthaltene Beiträge insgesamt + 0,00 €/m <sup>2</sup>	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Erfahrungswert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>2.657,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Erfahrungswerts					
	Erfahrungswert	Bewertungsobjekt	pauschale Anpassung		Erläuterung
			[%]	€/m <sup>2</sup>	
Stichtag	01.01.2024	13.03.2025	5,00	132,85	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	--		0,00	0,00	
Geschosslage		13.OG	0,00	0,00	
Aufzug		vorhanden	0,00	0,00	
Orientierung			0,00	0,00	
Ausstattung			0,00	0,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	72,00	103,00	-5,00	-132,85	
Zimmeranzahl			0,00	0,00	
Bodenwertanteil [%]			0,00	0,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	/	/	0,00	0,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00	0,00	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	0,00	0,00	
angepasster beitragsfreier Erfahrungswert			=	2.657,00 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt - 0,00 €/m <sup>2</sup>			-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert auf Erfahrungswertbasis</b>			=	<b>2.657,00 €/m<sup>2</sup></b>	

### 9.5.2 Gebäudedefaktoren für Wohnungseigentum - Wiederverkauf in Geschosswohnungsbauten

Eine gesonderte Stellung am südhessischen Immobilienmarkt hat das Wohnungseigentum in Objekten mit vielen Wohneinheiten. Bei diesem Teilmarkt handelt es sich um Eigentumswohnungen in Hochhäusern oder Wohnblocks mit mindestens 50 Wohneinheiten.

Die nachfolgenden Auswertungen wurden auf Basis von Verkaufsfällen der Jahre 2022 und 2023 durchgeführt.

	Gebäudedefaktoren in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche						
	Bodenrichtwertbereich						
	bis 299 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	700 €/m <sup>2</sup> bis 799 €/m <sup>2</sup>	ab 800 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert €/m <sup>2</sup> -WF	1.886	2.591	2.567	2.748	2.741	3.162	3.192
Min-Max	1.024-3.611	1.449-4.781	1.650-4.581	1.476-4.903	1.462-4.610	1.822-5.119	1.930-6.279
Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie							
Ø Baujahr	1981	1981	1979	1980	1982	1981	1980
Min-Max	1972-1997	1967-2011	1969-2021	1960-2020	1964-2019	1966-2018	1960-2021
Ø Wohnfläche m <sup>2</sup>	65	73	74	70	77	70	73
Min-Max	50-85	42-118	40-122	40-120	40-140	41-120	40-132
Ø Anzahl Wohneinheiten	104	76	136	125	104	123	156
Min-Max	65-168	50-120	51-241	51-280	50-244	50-365	51-598
Ø BRW €/m <sup>2</sup>	159	382	464	543	625	725	963
Min-Max	140-170	350-390	400-490	500-575	600-675	700-775	800-1.275
Anzahl Kauffälle	10	35	90	95	142	52	112
Auswertung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises, Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023							

Die Mittelwerte der Kaufpreise im Untersuchungszeitraum wurden in €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche gebildet und „Ausreißer“ ausgeschlossen. Zur Eliminierung der „Ausreißer“ wurde die in der Statistik übliche Formel „Mittelwert +/- 2,5-fache Standardabweichung“ für die Positionierung der Ausreißergrenzen zugrunde gelegt.

#### 4.6.8 Erläuterungen zur Anpassung des Erfahrungswerts

#### 4.6.9 Vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Vergleichswertermittlungen wird der vorläufige gewichtet gemittelte relative Vergleichswert durch gewichtete Mittelbildung abgeleitet.

Ermittlung des vorläufigen gewichtet gemittelten relativen Vergleichswerts				Erläuterung
Basis	vorl. relativer Vergleichswert	Gewicht	vorl. gew. relativer Vergleichswert	
mehrere Vergleiche	2.476,00 €/m <sup>2</sup>	1,00	2.476,00 €/m <sup>2</sup>	
Gebäudefaktor	2.657,00 €/m <sup>2</sup>	1,00	2.657,00 €/m <sup>2</sup>	
	Summe	2,00	5.133,00 €/m <sup>2</sup>	
	Summe der Gewichte	/	2,00	
	vorl. gew. gem. relativer Vergleichswert	=	2.566,50 €/m <sup>2</sup>	

#### 4.6.10 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.566,50 €/m <sup>2</sup>	

Zu-/Abschläge relativ		0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	2.566,50 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	×	103,00 m <sup>2</sup>
Zwischenwert	=	264.349,50 €
Zu-/Abschläge absolut		0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	264.349,50 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)		0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	264.349,50 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	500,00 €
<b>Vergleichswert</b>	=	263.849,50 € <b>rd. <u>264.000,00 €</u></b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 mit rd. **264.000,00 €** 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.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-3.000,00 €
• unfertige Fußbodenanschlüsse/ Fliesenrisse/ Gebrauchsspuren an Zimmertüren	
• Abschlag pauschal	-3.000,00 €
Weitere Besonderheiten	2.500,00 €
• Zuschlag Einbauküche	2.500,00 €
Summe	-500,00 €

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

#### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **252.000,00 €**,  
und der **Vergleichswert** mit rd. **264.000,00 €**  
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 Erfahrungswerten**
- **11 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten**

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: [  $252.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 264.000,00 \text{ €} \times 1,000$  ]  $\div 0,900 =$  rd. **252.000,00 €**.

#### 4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 106/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Hochhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Römerstraße 2, 2a verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 13. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 136 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Dietzenbach	10088	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Dietzenbach	12	383/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2025 mit rd.

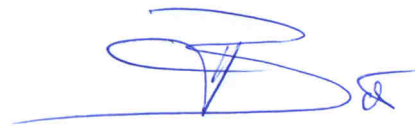
**252.000 €**

(in Worten: zweihundertzweiundfünfzigtausend 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.

64823 Groß-Umstadt, den 28. März 2025



---

Dipl. Ing. Heinz Bös

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. 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.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das Wohnungseigentum Nr. 136  
Flur 12 Flurstücksnummer 383/5in Dietzenbach, Römerstraße 2, 2a  
Wertermittlungstichtag: 13.03.2025

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	535,01	7.327,00	41.600,00	
Summe:			535,01	7.327,00	41.600,00	

<b>Objektdaten</b>								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Hochhaus			103,50	1972	80	30	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	13.041,00	2.109,12 € (16,17 %)	2,40	----	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	401,47 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-4,83 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.434,78 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>19,32</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>23,05</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	252.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	264.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>252.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	13.03.2025

Bemerkungen

## 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

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**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

**WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop - lizenziertes Stadtplan, Bad Neuenahr
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop - lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr
- [6] Immobilienmarktbericht 2024; Daten des Immobilienmarktes Südhessen: Herausgeber: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- [7] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009
- [8] Liegenschaftskarte M. 1 : 1000

### 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 17.07.2024) erstellt.



## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Grundrisse
- Anlage 05: Fotos

## Falk-Übersichtskarte

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 63128

Ort: Dietzenbach

Straße: Römerstraße

Hausnummer: 2

Transaktionsnummer: 20250328-8809-090200 - 1 -



## 1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 28.03.2025

Maßstab: 1:100.000

## Falk-Stadtplan

### Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 63128

Ort: Dietzenbach

Straße: Römerstraße

Hausnummer: 2

Transaktionsnummer: 20250328-8809-090200 - 1 -



### 1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

73760 Ostfildern

Aktualität: 28.03.2025

Maßstab: 1:10.000



Anlage  
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Oderwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

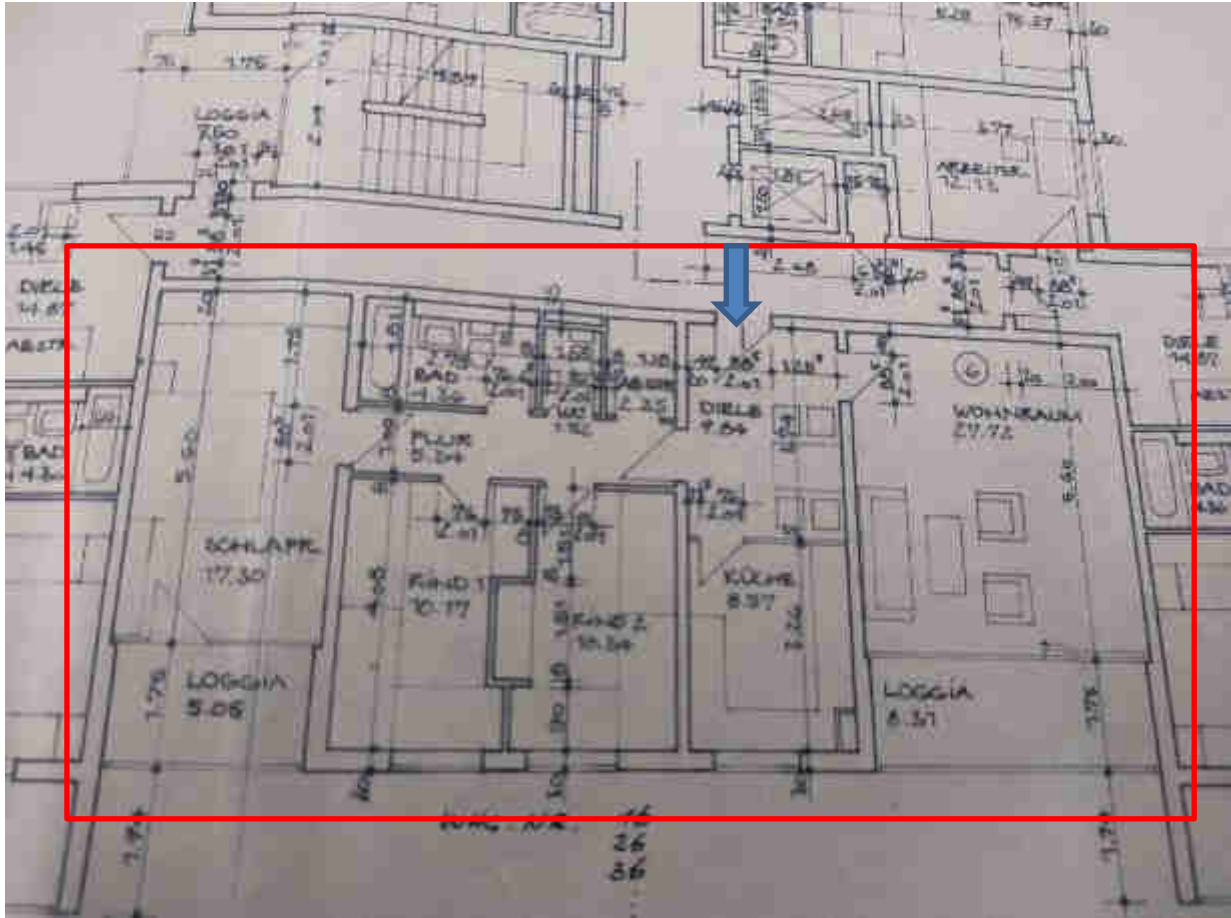
Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

Erstellt am 11.06.2024  
Antrag: 202575335-1  
AZ: KB3738303

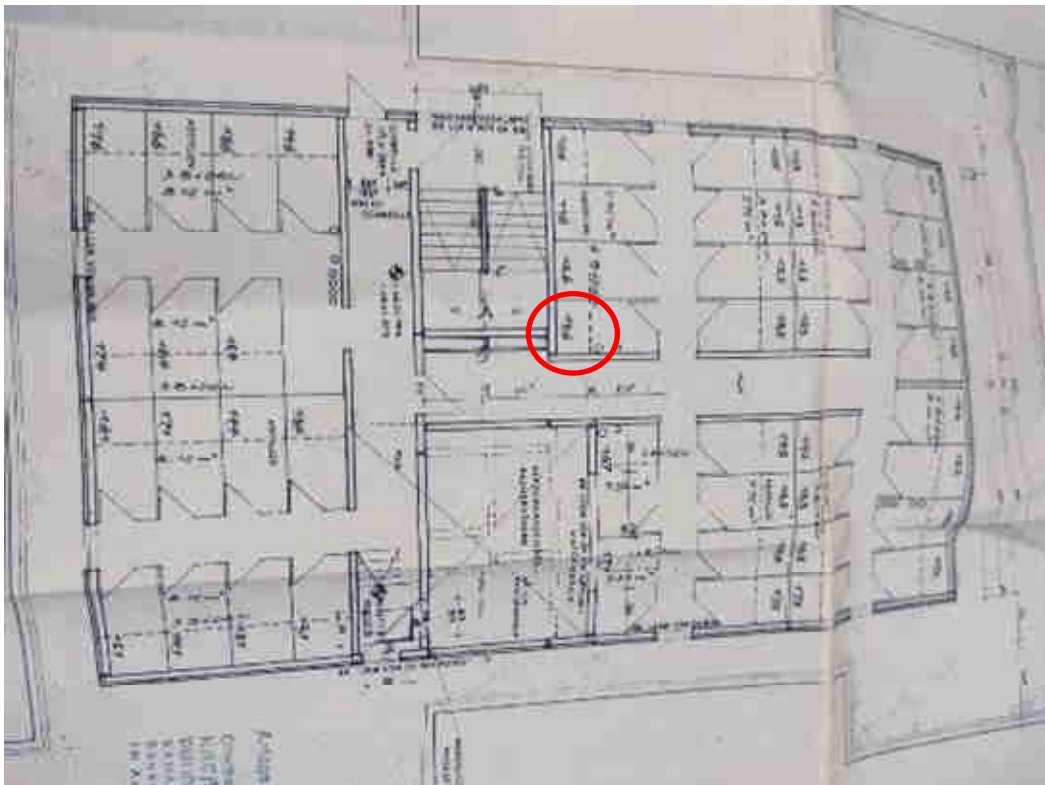
Flurstück: 383/5  
Flur: 12  
Gemarkung: Dietzenbach

Gemeinde: Dietzenbach  
Kreis: Offenbach  
Regierungsbezirk: Darmstadt

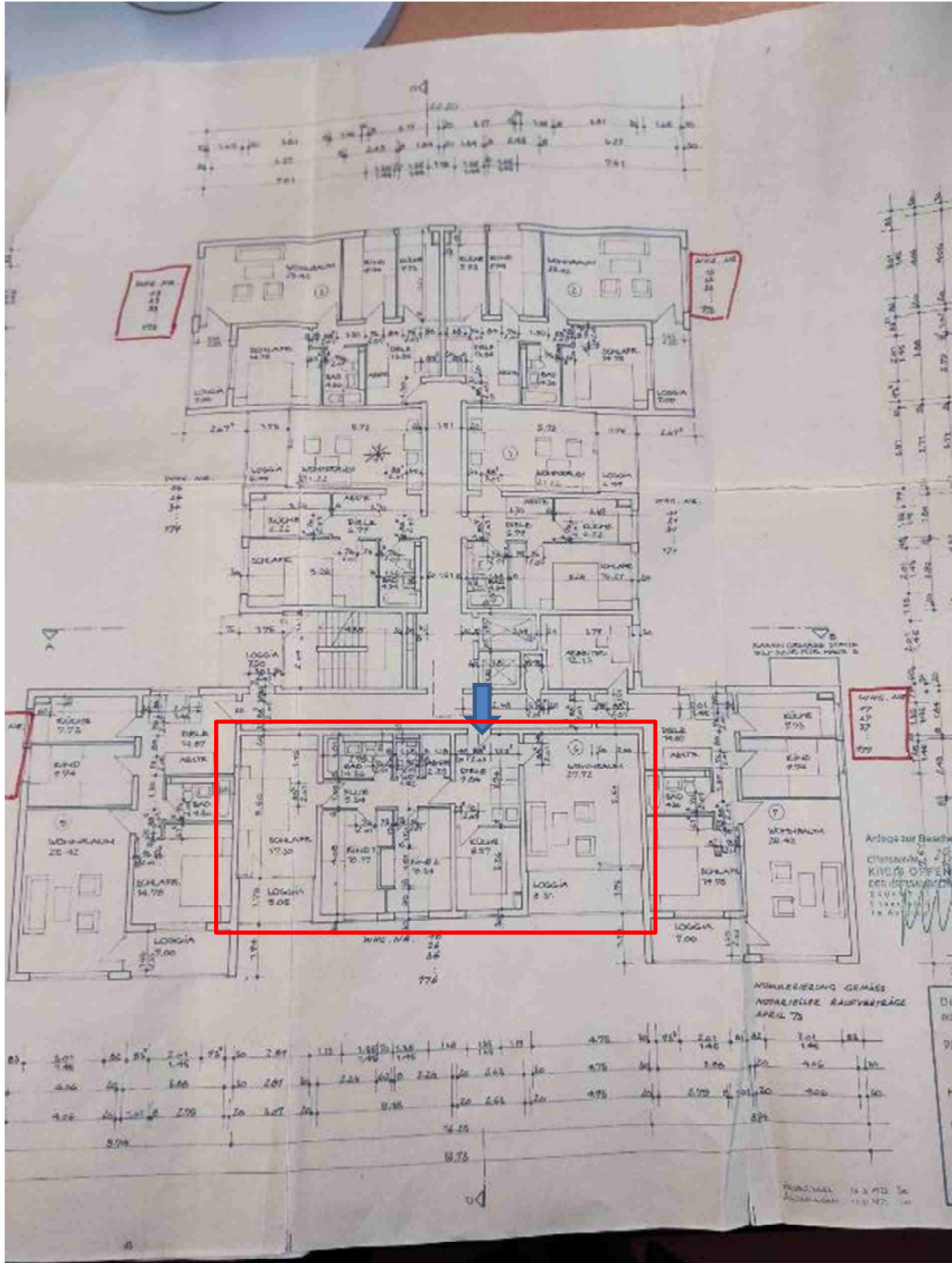




WE Nr. 136 im 13. OG

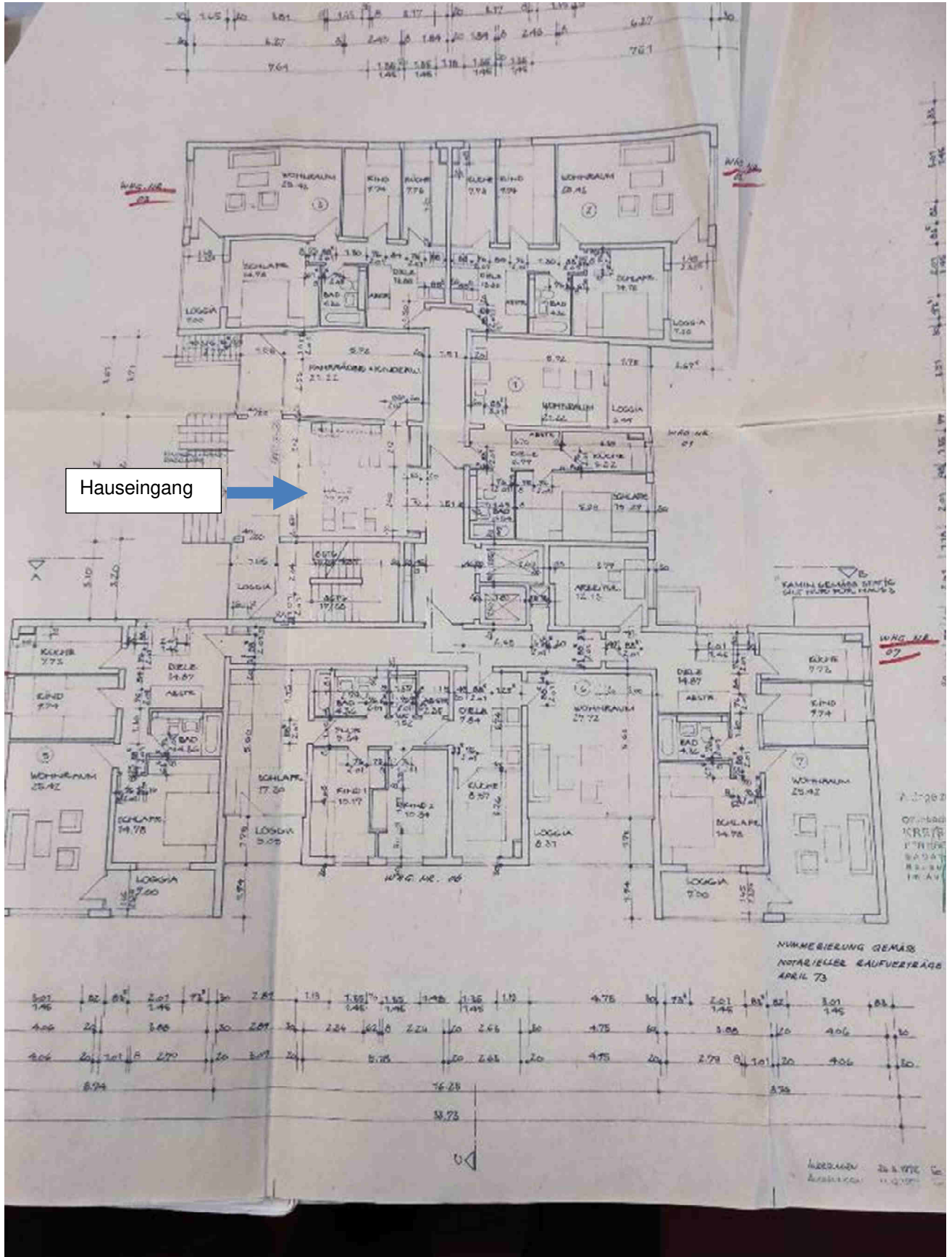


Dachaufbau , Abstellraum 136



Gesamtetage 13. OG, insg. 7 Wohnungen, WE Nr. 136





Gesamtetage Erdgeschoss