



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.: 2205 131
7 K 74/21

Datum: 09.08.2022

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Dietzenbach, Blatt 14714, eingetragenen

- **88 / 10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Werner-Hilpert-Straße 6 - 16 und Georg-August-Zinn-Straße 20-22, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Keller-raum, im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichnet,**

sowie des im Teileigentumsgrundbuch von Dietzenbach, Blatt 15628, eingetragenen

- **1 / 437 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Werner-Hilpert-Straße / Georg-August-Zinn-Straße / Am Bieberbach, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 228 im 2. UG**



Der **Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums** wurde zum
Stichtag 24.06.2022 ermittelt mit insgesamt rd.

173.600,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in sieben 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.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	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: Wohn- und Geschäftshaus	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Gebäudeausstattung (Treppenhaus).....	11
3.2.5	Kellerausstattung	11
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2.8	Nebengebäude.....	12
3.2.9	Außenanlagen.....	12
3.3	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 44, DG rechts	13
3.3.1	Art und Lage des Sondereigentums	13
3.3.2	Allgemeine technische Ausstattung.....	13
3.3.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	14
3.3.4	Fenster und Türen.....	14
3.3.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.4	Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums: Tiefgarage.....	15
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Konstruktion.....	15
3.5	Beschreibung Bewertungsobjekt: Tiefgaragenstellplatz Nr. 228	15
3.5.1	Art und Lage des Sondereigentums: Tiefgaragenstellplatz Nr. 228	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Verkehrswertermittlung für Blatt 14714	17
4.3.1	Bodenwertermittlung für Blatt 14714	17
4.3.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	17
4.3.1.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	17
4.3.1.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	17
4.3.1.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.3.1.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums für Blatt 14714.....	18

4.3.2	Vergleichswertermittlung für Blatt 14714	18
4.3.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.3.2.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	19
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	21
4.3.3.1	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	23
4.3.4	Ertragswertermittlung für Blatt 14714	24
4.3.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.3.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.3.4.3	Ertragswertberechnung für Blatt 14714	27
4.3.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	28
4.3.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
4.3.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.3.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.3.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.3.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.3.5.5	Verkehrswert für Blatt 14714	31
4.4	Verkehrswertermittlung für Blatt 15628	32
4.4.1	Bodenwertermittlung	32
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums Blatt 15628	33
4.4.3	Vergleichswertermittlung für Blatt 15628	33
4.4.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts	33
4.4.4	Ertragswertermittlung für Blatt 15628	34
4.4.4.1	Ertragswertberechnung für Blatt 15628	34
4.4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
4.4.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	35
4.4.5.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	35
4.4.5.3	Verkehrswert für Blatt 15628	35
4.5	Verkehrswert.....	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	38
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	38
6	Anlagen.....	39
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	39
6.2	Straßenkarte	40
6.3	Ortsplan	41
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	42
6.5	Fotostandpunkte	43
6.6	Fotos.....	44
6.7	Pläne.....	52
6.7.1	Grundriss Kellergeschoss	52
6.7.2	Grundriss Wohnung Nr. 44, 4. Ober-/Dachgeschoss.....	53
6.7.3	Schnitt.....	54
6.7.4	Grundriss Tiefgarage (auf Flurstück 536/1)	55
6.8	Flächenberechnung	56

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus; Stellplatz in einer Tiefgarage
Objektadresse:	Werner-Hilpert-Straße 6 - 16, Georg-August-Zinn-Straße 20-22, Am Bieberbach 63128 Dietzenbach
Anmerkung:	Das Wohnungseigentum befindet sich in der Werner-Hilpert-Straße 10.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 14714, lfd. Nr. 1 (Wohnungseigentum Nr. 44); Blatt 15628, lfd. Nr. 1 (TG-Stellplatz Nr. 228)
Katasterangaben:	Gemarkung Dietzenbach, Flur 12, Flurstück 534/2 (2.152 m ²) (Wohnungseigentum); Flurstück 536/1 (8.051 m ²) (Stellplatz)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach Kaiserstraße 16 63065 Offenbach
	Auftrag vom 13.05.2022 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	24.06.2022
Qualitätsstichtag:	24.06.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	24.06.2022
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 23.03.2006;
- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 19.11.2021;
- Baulastenauskunft.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen/Teilungspläne (Grundrisse);
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadtverwaltung Dietzenbach;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert, Vergleichskaufpreise, Immobilienmarktbericht);
- Auskünfte der Hausverwaltung.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt.
- **Zubehör** im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
- Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden. Ob ggf. ein Gewerbe angemeldet ist, wurde nicht überprüft.
- **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Dietzenbach (ca. 33.000 Einwohner) (Kreisstadt)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt, Frankfurt, Offenbach (ca. 10-20 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 40 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 459 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 10 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Dietzenbach (ca. 1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Dietzenbach (neues Stadtzentrum); Verwaltung und Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle/S-Bahn) in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 4-geschossige Bauweise; Blockrandbebauung
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	Flurst.-Nr.:	534/2	2.152 m ²
		536/1	8.051 m ²
	<u>insgesamt:</u>		10.203 m ²

Anmerkungen: unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Wohn- und Geschäftsstraße, Straße mit gemäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundpflaster;
Parkstreifen knapp vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses

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 lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 19.11.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dietzenbach, Blatt 14714 folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsnetz);
- Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle;
- Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums aus Wiederverkaufsrecht;
- Grunddienstbarkeit (Wasseruhrrecht) für jeweiligen Eigentümer von Grundstück Gemarkung Dietzenbach Band 409 Blatt 13510, Best.Verz.Nr. 8 (Flur 12, Flurstück 536/1);
- Zwangsversteigerungsvermerk.

In Abteilung II des Grundbuchs von Dietzenbach, Blatt 15628 bestehen folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsnetz);
- Grunddienstbarkeiten (Mitbenutzung der Grünfläche nebst Kinderspielfeld + der Mülltonnen / Containerstellplätze / Wasseruhrrecht) für diverse Eigentümer;
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Der Einfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte auf den Verkehrswert wurde aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. 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.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin 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 23.11.2021 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

- Vereinigungsbaulasten (mehrere Grund- bzw. Flurstücke (die zwischenzeitlich tlw. andere Bezeichnungen führen) bilden öffentlich-rechtlich ein Grundstück);
- Stellplatzbaulasten.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 51, rechtskräftig seit dem 27.11.1982 folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
IV = 4 Vollgeschosse (zwingend);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind mit mehreren Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Objekte (Wohnungseigentum und Stellplatz) sind eigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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: Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	viergeschossiges, beidseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage (Teil einer Wohnanlage, sog. ‚Süba-Block‘, mit mehreren Wohn- und Geschäftshäusern als Blockrandbebauung), als 2-Spänner ausgebildet, insgesamt von 8 Parteien genutzt. Das Gebäude ist unterkellert, im Erdgeschoss befinden sich Gewerbeeinheiten, das Dachgeschoss ist für Wohnzwecke ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1992/93 (gemäß Angaben der Hausverwaltung)
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen seit Baujahr
Außenansicht:	verputzt
Briefkastenanlage:	gepflegt, von außen bedienbar
Aufzug:	vorhanden (bis 400 kg max. / 5 Personen)

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume, Fahrradkeller, Heizung, Wasch- / Trockenraum, (Tiefgarage)
Erdgeschoss:	Ladengeschäfte; Wohnungen
1. Obergeschoss - Dachgeschoss:	Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	tlw. massiv, tlw. Skelettbau
Kellerwände:	Mauerwerk / Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk / Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk / Stahlbeton / Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion mit Aufbauten, Eindeckung aus Dachstein (Frankfurter Pfanne) mit Dämmung

3.2.4 Gebäudeausstattung (Treppenhaus)

Eingangsbereich:	Zugang rückseitig, mittels Durchgangs von der Straße; dem Objekt und Baujahr entsprechend normal gepflegt
Treppenhaus:	gepflegt, baujahres- und objektübliche Ausstattung
Hauseingangstür:	Aluminiumtür, beschichtet, mit Glaseinsatz
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag
Bodenbelag:	Naturstein
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufasertapeten mit Anstrich

3.2.5 Kellerausstattung

Abstellkeller:	Verschläge aus Stahl
Bodenbeläge:	Estrich mit Anstrich
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Anstrich
Fenster:	Gitter-Kellerfenster
Türen:	Stahltüren

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	zentral (Fernwärme)

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	Aufzug; Vordach
Besondere Bauteile:	Balkone / Terrassen
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar oder bekannt
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft:	derzeit laufen mehrere Rechtsstreitigkeiten; es sind keine Beschlüsse gefasst, die ggf. eine Sonderumlage erfordern würden; sämtliche gefassten Beschlüsse für Maßnahmen werden aus der Instandhaltungsrücklage bedient
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung Treppenhaus:	befriedigend
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut (dem Baujahr entsprechend). Das Objekt ist ordentlich und gepflegt.

3.2.8 Nebengebäude

keine vorhanden

3.2.9 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen; Standplatz für Mülltonnen (Mitbenutzungsrecht); Kinderspielplatz (Mitbenutzungsrecht).

3.3 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 44, DG rechts Wohnungsgrundbuch Blatt 14714, lfd. Nr. 1

3.3.1 Art und Lage des Sondereigentums

Art des Sondereigentums:	Wohnungseigentum, bestehend aus 2 Zimmer, Kochküche, Bad, Abstellraum, Flur, Dachterrasse; Kellerabstellraum
Sondernutzungsrechte:	keine zugeordnet
Lage des Sondereigentums:	Haus Nr. 10, Dachgeschoss (4. Obergeschoss) rechts
Ausrichtung:	Süd-Ausrichtung (Terrasse)
Objektgröße:	ca. 50,1 m ² Wohnfläche, inkl. Terrassenanteil und berücksichtigten Dachschrägen; ca. 55,3 m ² Fußbodenfläche; ca. 8 m ² Nutzfläche Abstellkeller
Situation:	eigengenutzt
Hausgeld:	Das Hausgeld beträgt inkl. Rücklage ca. 300,- €/Monat (laut Auskunft der Eigentümerin), davon rd. 80,- € nicht umlegbar (auf evtl. Mieter)
Instandhaltungsrücklage:	Eine Instandhaltungsrücklage für die gesamte Wohnanlage ist in Höhe von rd. 350.000,- € vorhanden (Stand am 31.12.2021, laut Auskunft der Hausverwaltung).

3.3.2 Allgemeine technische Ausstattung

Elektroinstallation:	zeitgemäße, objektentsprechende Ausstattung mit einem Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum, Gegensprechanlage mit Türöffner, TV-Kabelfernsehen, Telefonanschluss
Heizung:	zentral (Fernwärme); Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	normale Fensterlüftung; Abluft im Bad
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	baujahres- und objektübliche, durchschnittliche Ausstattung
Bad:	Waschbecken, Wanne, wandhängendes WC

3.3.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Laminat (Zimmer, Flur); schwimmender Estrich mit Fliesen (Küche, Bad); Fliesen (Terrasse)
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer, Flur); Fliesenspiegel (Kochküche); Fliesen raumhoch (Bad); Stahlgeländer (Terrasse)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; tlw. Rollläden aus Kunststoff vorhanden; Fensterbänke außen aus Aluminium; Fensterbänke innen aus Naturstein
Wohnungseingangstür:	Tür aus Holzwerkstoffen mit Mehrfachverriegelung
Zimmertüren:	Holzwerkstofftüren (Mahagoni), Holzzargen; Ziehharmonika-Tür zur Küche

3.3.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Terrasse
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Besonnung und Belichtung:	überwiegend gut, Bad ohne natürliche Belichtung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden erkennbar oder bekannt
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal, die Ausstattung entspricht dem damaligen Standard. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt.

3.4 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums: Tiefgarage

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Konstruktion

Art des Gebäudes:	zweigeschossige Tiefgarage
Baujahr:	ca. 1992 (gemäß Angaben der Hausverwaltung)
Aufzug:	nicht vorhanden
Zugang (außen):	über die angrenzenden Wohn- und Geschäftshäuser bzw. über Treppenhaus
Konstruktionsart:	massiv (Stahlbeton)
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	begrüntes Flachdach aus Stahlbetonkonstruktion mit Bitumenabdichtung
Toren, Türe:	Rolltor mit Antrieb, Stahltüren
Beleuchtung:	mäßig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand der Tiefgarage ist baujahresgemäßem normal, die Tiefgarage ist gepflegt. Das Hausgeld ist relativ hoch angesetzt (Umlage Gartenpflege). Das Gebäude ist zweckmäßig einfach ausgestattet.

3.5 Beschreibung Bewertungsobjekt: Tiefgaragenstellplatz Nr. 228 Teileigentumsgrundbuch Blatt 15628, lfd. Nr. 1

3.5.1 Art und Lage des Sondereigentums: Tiefgaragenstellplatz Nr. 228

Art des Sondereigentums:	Tiefgaragenstellplatz Nr. 228 (selbständig veräußerbar)
Sondernutzungsrechte:	keine zugeordnet
Art der Garage:	Tiefgarage aus Stahlbeton
Beschreibung des Stellplatzes:	Einzelstellplatz (kein Doppelparker) im 2. UG
Hausgeld:	Das Hausgeld beträgt momentan ca. 27,60 Euro/Monat (laut Auskunft der Hausverwaltung)
Situation:	eigengenutzt

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den

- 88 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Werner-Hilpert-Straße 6 - 16 und Georg-August-Zinn-Straße 20-22, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichnet, sowie für den
- 1 / 437 Miteigentumsanteil an dem mit einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Werner-Hilpert-Straße / Georg-August-Zinn-Straße / Am Bieberbach, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 228 im 2. UG, zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch von *Dietzenbach*

Gemarkung	Blätter	lfd. Nr.	Flur	Flurstücke	Fläche
<i>Dietzenbach</i>	<i>14714</i>	<i>1</i>	<i>12</i>	<i>534/2</i>	<i>2.152 m²</i>
<i>Dietzenbach</i>	<i>15628</i>	<i>1</i>	<i>12</i>	<i>536/1</i>	<i>8.051 m²</i>
Fläche insgesamt:					10.203 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

4.3 Verkehrswertermittlung für Blatt 14714

4.3.1 Bodenwertermittlung für Blatt 14714

4.3.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **550,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

4.3.1.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.06.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche insg.	=	2.152 m ²

4.3.1.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert		=	550,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.06.2022	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	550,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.152	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	550,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	550,00 €/m²	
Fläche		×	2.152 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	1.183.600,00 € <u>rd. 1.180.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 insgesamt **1.180.000,00 €**.

4.3.1.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

4.3.1.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums für Blatt 14714

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 88/10.000) 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 Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.180.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 81/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.558,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 9.558,00 € rd. 9.560,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 **9.560,00 €**.

4.3.2 Vergleichswertermittlung für Blatt 14714

4.3.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.3.2.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), 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 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 Eigentümer, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt. Alle Vergleichskaufpreise stammen aus der Block-Anlage (Wohn- und Geschäftshäuser in unmittelbarem Umfeld) und wurden um Zuschläge für Küchen und Stellplätze bereits bereinigt. Alle Objekte waren unvermietet.

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	(fikt.) Bau- jahr	Anz. Einh.	Anz. Zim.	Stand- ard- stufe	Wohn-/ Nutz- fläche (m ²)	Geschoss- lage	Kauf- datum	realisierter Verkaufspreis (€)	realisierter Verkaufspreis (€/m ² WF)
1	1993	6	3	2,3	83,9	0	07.08.2018	319.525,60 €	3.808,41 €
2	1993	6	2	2,3	61,5	1	19.11.2018	156.000,29 €	2.536,59 €
3	1993	12	2	2,0	67,0	4	12.07.2018	168.500,31 €	2.514,93 €
4	1993	6	2	2,3	62,0	2	05.02.2018	149.999,70 €	2.419,35 €
5	1993	12	3	2,3	84,7	3	21.08.2019	191.999,65 €	2.266,82 €
6	1993	9	3	2,3	71,9	1	18.04.2019	146.101,52 €	2.032,01 €
7	1993	8	2	2,9	62,0	1	21.07.2020	160.999,74 €	2.596,77 €
8	1993	8	3	2,3	56,5	3	10.08.2020	150.000,16 €	2.654,87 €
9	1993	7	3	2,3	73,9	0	11.09.2020	263.142,38 €	3.560,79 €
10	1993	8	2	2,3	60,0	2	21.12.2020	156.000,00 €	2.600,00 €
11	1993	10	2	2,3	69,0	4	13.07.2021	220.000,29 €	3.188,41 €
11	1993	8,4	2	2,3	68,4	2	06.10.2019	189.297,24 €	2.743,54 €

Abkürzungen und Anmerkungen

rot = geschätzte Werte, da in der Auswertung nicht enthalten
Geschosslage = 0 entspricht EG, 1 dem 1. OG usw.

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-29% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	29,00%	3.539,17 €
Durchschnittswert (€/m²)			2.743,54 €
unterer Grenzwert	-	29,00%	1.947,91 €

Zwei Vergleichskaufpreise (gelb markiert) liegen außerhalb der oben angezeigten Spanne. Die Auswertung wird daher um diese Vergleichskaufpreise bereinigt und erneut durchgeführt.

Nr.	(fikt.) Bau- jahr	Anz. Einh.	Anz. Zim.	Stand- ard- stufe	Wohn-/ Nutz- fläche (m ²)	Geschoss- lage	Kauf- datum	realisierter Verkaufspreis (€)	realisierter Verkaufspreis (€/m ² WF)
1	1993	6	2	2,3	61,5	1	19.11.2018	156.000,29 €	2.536,59 €
2	1993	12	2	2,0	67,0	4	12.07.2018	168.500,31 €	2.514,93 €
3	1993	6	2	2,3	62,0	2	05.02.2018	149.999,70 €	2.419,35 €
4	1993	12	3	2,3	84,7	3	21.08.2019	191.999,65 €	2.266,82 €
5	1993	9	3	2,3	71,9	1	18.04.2019	146.101,52 €	2.032,01 €
6	1993	8	2	2,9	62,0	1	21.07.2020	160.999,74 €	2.596,77 €
7	1993	8	3	2,3	56,5	3	10.08.2020	150.000,16 €	2.654,87 €
8	1993	8	2	2,3	60,0	2	21.12.2020	156.000,00 €	2.600,00 €
9	1993	10	2	2,3	69,0	4	13.07.2021	220.000,29 €	3.188,41 €
9	1993	8,8	2	2,3	66,1	2	15.10.2019	166.622,41 €	2.534,42 €

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird erneut eine Probe mit einer Spanne von +/-29% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	29,00%	3.269,40 €
Durchschnittswert (€/m²)			2.534,42 €
unterer Grenzwert	-	29,00%	1.799,44 €

Alle oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung ohne weitere Ausreißer angesetzt werden. Die Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude mit einem durchschnittlichen Baujahr von 1993 und Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 66 m. Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich eingeschätzt. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass ein m² Wohnfläche mit durchschnittliche rd. 2.534 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekanntens Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors			= 2.534,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	15.10.2019	24.06.2022	× 1,19	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	identisch	identisch	× 1,00	E2
Geschosslage	2. OG	4. OG	× 1,03	E3
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	2,3	2,3	× 1,00	E4
Wohnfläche [m ²]	66,00	50,10	× 1,05	E5
Zimmeranzahl	2	2	× 1,00	E6
(RND/GND) [Jahre]	41 / 70	41 / 70	× 1,00	E7
vorläufiger Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 3.199,10 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			= 3.199,10 €/m ²	
Wohnfläche			× 50,10 m ²	
vorläufiger Vergleichswert			= 163.387,12 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert			= 163.387,12 €	
Marktanpassungsfaktor			× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert			= 163.387,12 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			0,00 €	
Vergleichswert			= 163.387,12 € rd. <u>163.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 mit rd. **163.000,00 €** ermittelt.

4.3.3.1 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1: Stichtag

Die Anpassung an den Wertermittlungsstichtag folgt gemäß dem Index für die Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in vergleichbaren Lagen. Dieser beträgt in den Jahren 2018 -2021 gemittelt ca. 7 % jährlich, für 2021/22 wird diese Wertentwicklung ebenfalls angesetzt (eine aktuellere Indexfortschreibung liegt derzeit noch nicht vor). Der Zeitraum vom Stichtag der Vergleichskaufpreise (15.10.2019) bis zum Wertermittlungsstichtag (24.06.2022) beträgt 2,69 Jahre (982 Tage/365 Tage), der Anpassungsfaktor für den Zeitraum somit rd. 19 %.

E2: Lage

Die Lage der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts ist nahezu identisch, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E3: Geschosslage

Für die Lage im 4.OG bzw. DG wird eine Anpassung von 3 % gegenüber der durchschnittlichen Lage der Vergleichsobjekte im 2. OG vorgenommen.

E4: Ausstattung

Die Ausstattung der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts wird als identisch eingeschätzt (alle Vergleichsobjekte aus der gleichen Anlage), eine Anpassung wird nicht vorgenommen.

E5: Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts ist gegenüber der Wohnfläche der Vergleichsobjekte rd. 16 m² geringer, daher wird eine Anpassung vorgenommen, die mit 5 % geschätzt wird.

E6: Zimmeranzahl

Die Zimmeranzahl der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts ist gleich. Daher wird keine Anpassung vorgenommen.

E7: Restnutzungsdauer bzw. Baujahr

Alle Vergleichskaufpreise stammen aus dem gleichen Gesamtobjekt bzw. haben das gleiche Baujahr. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

4.3.4 Ertragswertermittlung für Blatt 14714

4.3.4.1 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.

4.3.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der

Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

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

4.3.4.3 Ertragswertberechnung für Blatt 14714

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Whg. Nr.44, DG	50,10		11,50	576,15	6.913,80
Summe			50,10	-		576,15	6.913,80

Das Objekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	6.913,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.096,48 €
jährlicher Reinertrag	= 5.817,32 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,00 % von 9.560,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 191,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.626,12 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 2,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 41$ Jahren Restnutzungsdauer	× 27,799
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 156.400,51 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 9.560,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 165.960,51 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 165.960,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 165.960,51 €
	rd. 166.000,00 €

4.3.4.4 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück 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 Bewertungsobjekt vergleichbar genutzte Objekte mit Hilfe des Mika-Mietwertermittlers 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	----	----	357,00
Instandhaltungskosten	----	12,00	601,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	138,28
Summe			1.096,48 (ca. 16 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt und geringfügig modifiziert (wegen der kürzen RND (41 Jahre) als bei dem abgeleiteten LSZ (50 Jahre)).

Gesamtnutzungsdauer

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

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 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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1992 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1992 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 30 Jahre =) 40 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 40 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 30 Jahre =) 1992. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1992

zugrunde gelegt.

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 Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.3.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.3.5.1 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.

4.3.5.2 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.

4.3.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **163.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **166.000,00 €** ermittelt.

4.3.5.4 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 mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein 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 Ertrags-

wertverfahren 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: $[166.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 163.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } \mathbf{164.000,00 \text{ €}}$.

4.3.5.5 Verkehrswert für Blatt 14714

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **163.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **166.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 88 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Werner-Hilpert-Straße 6 - 16 und Georg-August-Zinn-Straße 20-22, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dietzenbach</i>	14714	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dietzenbach</i>	12	534/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 mit rd.

164.000,00 €

in Worten: einhundertvierundsechzigtausend Euro

geschätzt.

4.4 Verkehrswertermittlung für Blatt 15628

Verfahrenswahl, Erläuterungen und Modellerklärung siehe oben ab Punkt 4.2.

4.4.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **550,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.06.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	8.051 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 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)		=	550,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.06.2022	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	550,00 €/m ²	
GFZ	1	keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	8.051	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	550,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	550,00 €/m²	
Fläche		×	8.051 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	4.428.050,00 € <u>rd. 4.430.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 insgesamt **4.430.000,00 €**.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums Blatt 15628

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/437) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	4.430.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/437	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	10.137,30 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 10.137,30 € rd. 10.100,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 **10.100,00 €**.

4.4.3 Vergleichswertermittlung für Blatt 15628

4.4.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Erfahrungswerts für Tiefgaragenstellplätze ermittelt. Tiefgaragenstellplätze im Wiederverkauf werden in diesem Objekt vom Gutachterausschuss mit durchschnittlich 9.000,00 € registriert und angesetzt. Daher wird dieser Wert für das Bewertungsobjekt übernommen.

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	9.000,00 €/Stk.	
Wohnfläche	× 1,00 Stk.	
vorläufiger Vergleichswert	= 9.000,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 9.000,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 9.000,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 9.000,00 € rd. 9.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 mit rd. **9.000,00 €** ermittelt.

4.4.4 Ertragswertermittlung für Blatt 15628

4.4.4.1 Ertragswertberechnung für Blatt 15628

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Tiefgarage	1	TG Nr. 288,2.UG		1,00	46,50	46,50	558,00
Summe				1,00		46,50	558,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	558,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (63,23 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 352,80 €
jährlicher Reinertrag	= 205,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,00 % von 10.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 202,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 41 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,799
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 88,96 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 10.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 10.188,96 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 10.188,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 10.188,96 €
	rd. 10.200,00 €

4.4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.4.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **9.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **10.200,00 €** ermittelt.

4.4.5.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Den obigen Erläuterungen folgend, beträgt das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen: $[10.200,00 \text{ €} \times 1,000 + 9.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 9.600,00 \text{ €}$.

4.4.5.3 Verkehrswert für Blatt 15628

Der **Verkehrswert** für den 1 / 437 Miteigentumsanteil an dem mit einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Werner-Hilpert-Straße / Georg-August-Zinn-Straße / Am Bieberbach, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 228 im 2. UG,

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dietzenbach</i>	<i>15628</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dietzenbach</i>	<i>12</i>	<i>536/1</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 mit rd.

9.600 €

in Worten: neuntausendsechshundert Euro

geschätzt.

4.5 Verkehrswert

Einzel veräußerbare Wohnungs- und Teileigentume mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Grundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Wohnungs- und Teileigentume und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Grundbuchblatt	Nutzung/Bebauung	Wert des Grundstücks
Blatt 14714, lfd. Nr. 1	Wohnungseigentum Nr. 44	164.000,00 €
Blatt 15628, lfd. Nr. 1	TG-Stellplatz Nr. 228	9.600,00 €
Summe		173.600,00 €

Der Verkehrswert für

den im Wohnungsgrundbuch von Dietzenbach, Blatt 14714, eingetragen

- 88 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Werner-Hilpert-Straße 6 - 16 und Georg-August-Zinn-Straße 20-22, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum im DG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet,

sowie für den im Teileigentumsgrundbuch von Dietzenbach, Blatt 15628, eingetragen

- 1 / 437 Miteigentumsanteil an dem mit einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Werner-Hilpert-Straße / Georg-August-Zinn-Straße / Am Bieberbach, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 228 im 2. UG,

Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch von			<i>Dietzenbach</i>	
Gemarkung	Blätter	lfd. Nr.	Flur	Flurstück
<i>Dietzenbach</i>	<i>14714</i>	<i>1</i>	<i>12</i>	<i>534/2</i>
<i>Dietzenbach</i>	<i>15628</i>	<i>1</i>	<i>12</i>	<i>536/1</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2022 mit insgesamt rd.

173.600,00 €

in Worten: einhundertdreundsiebzigttausendsechshundert 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 09. August 2022

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 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2022) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

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.

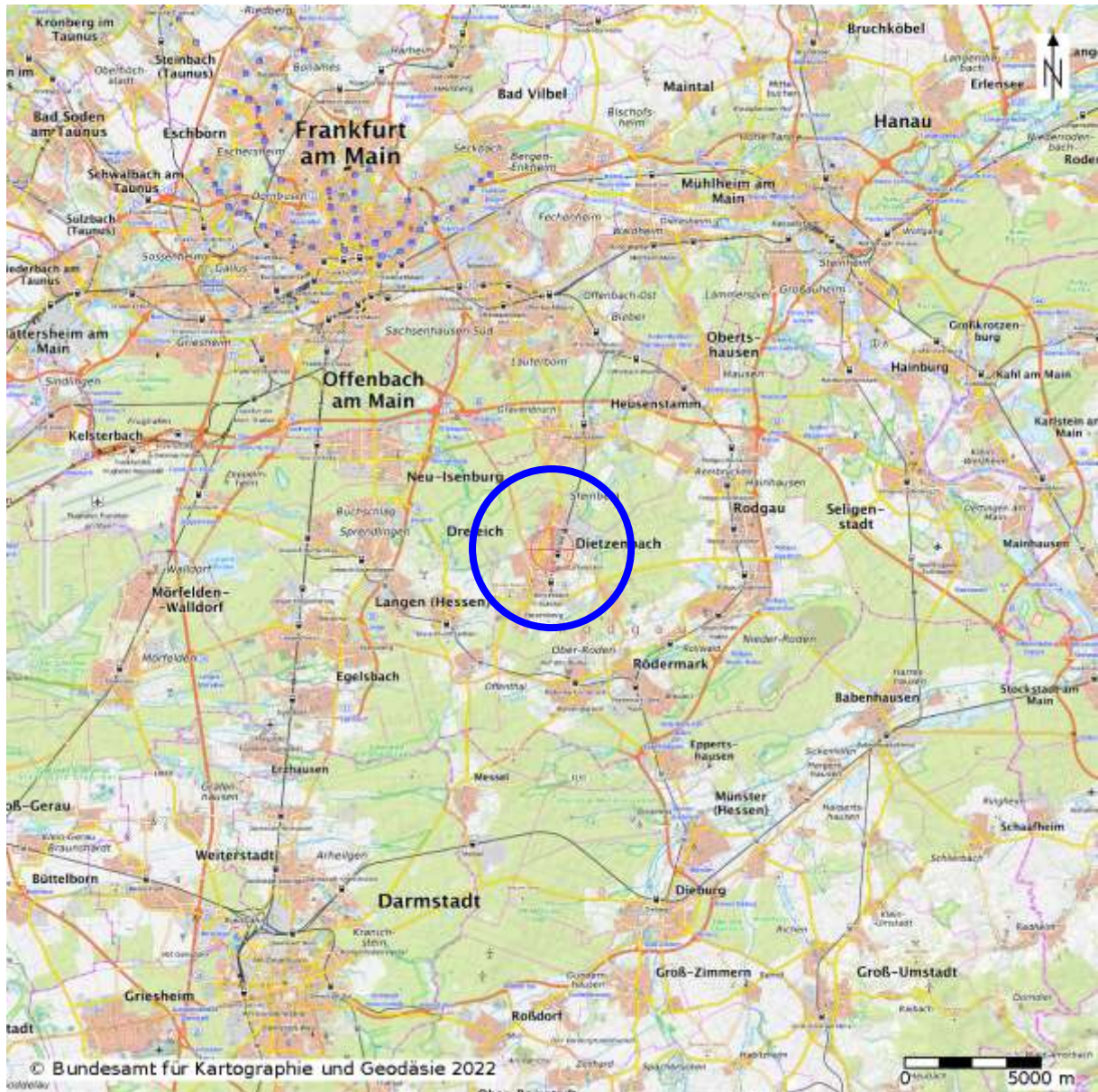
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht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

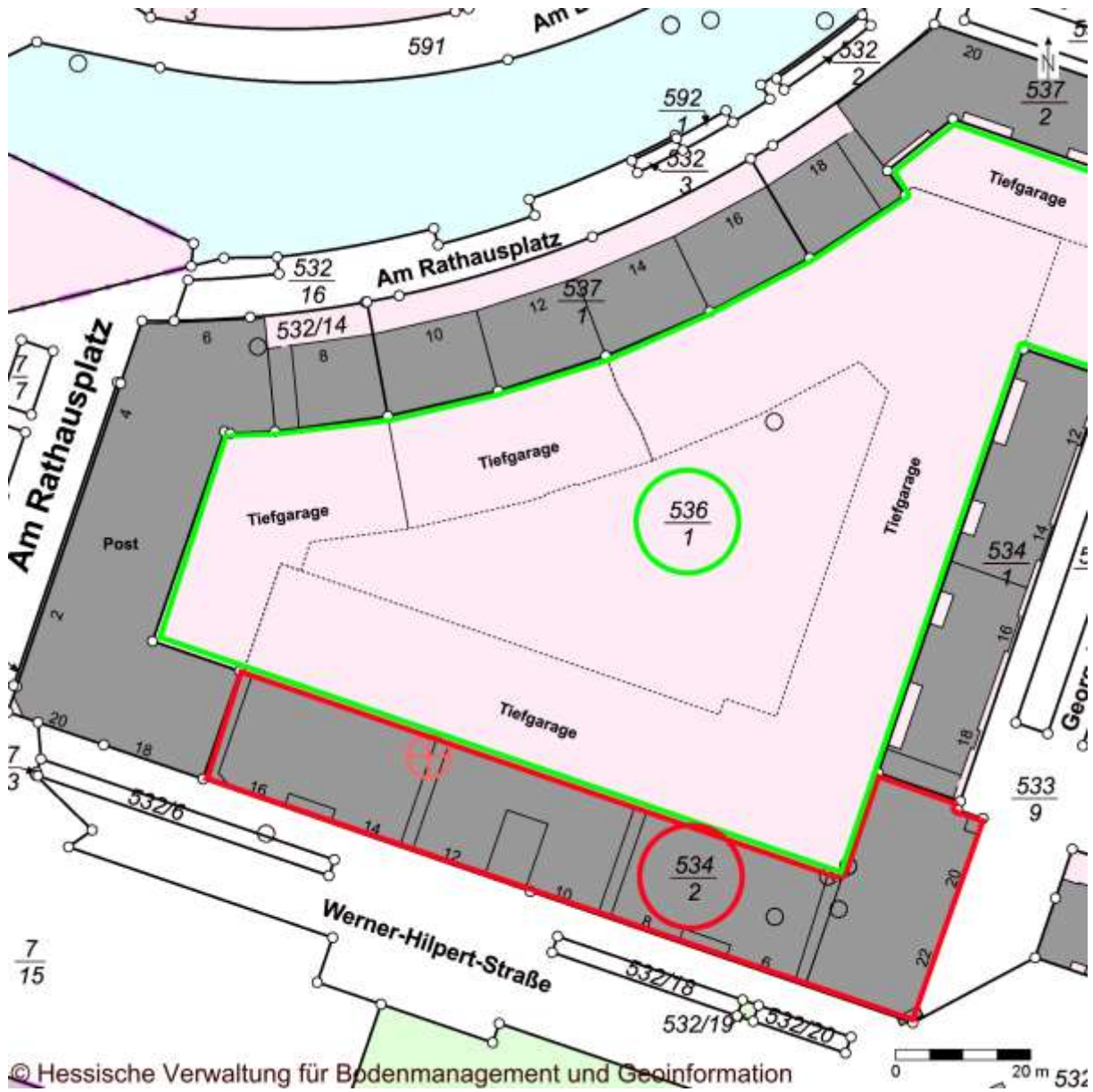


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

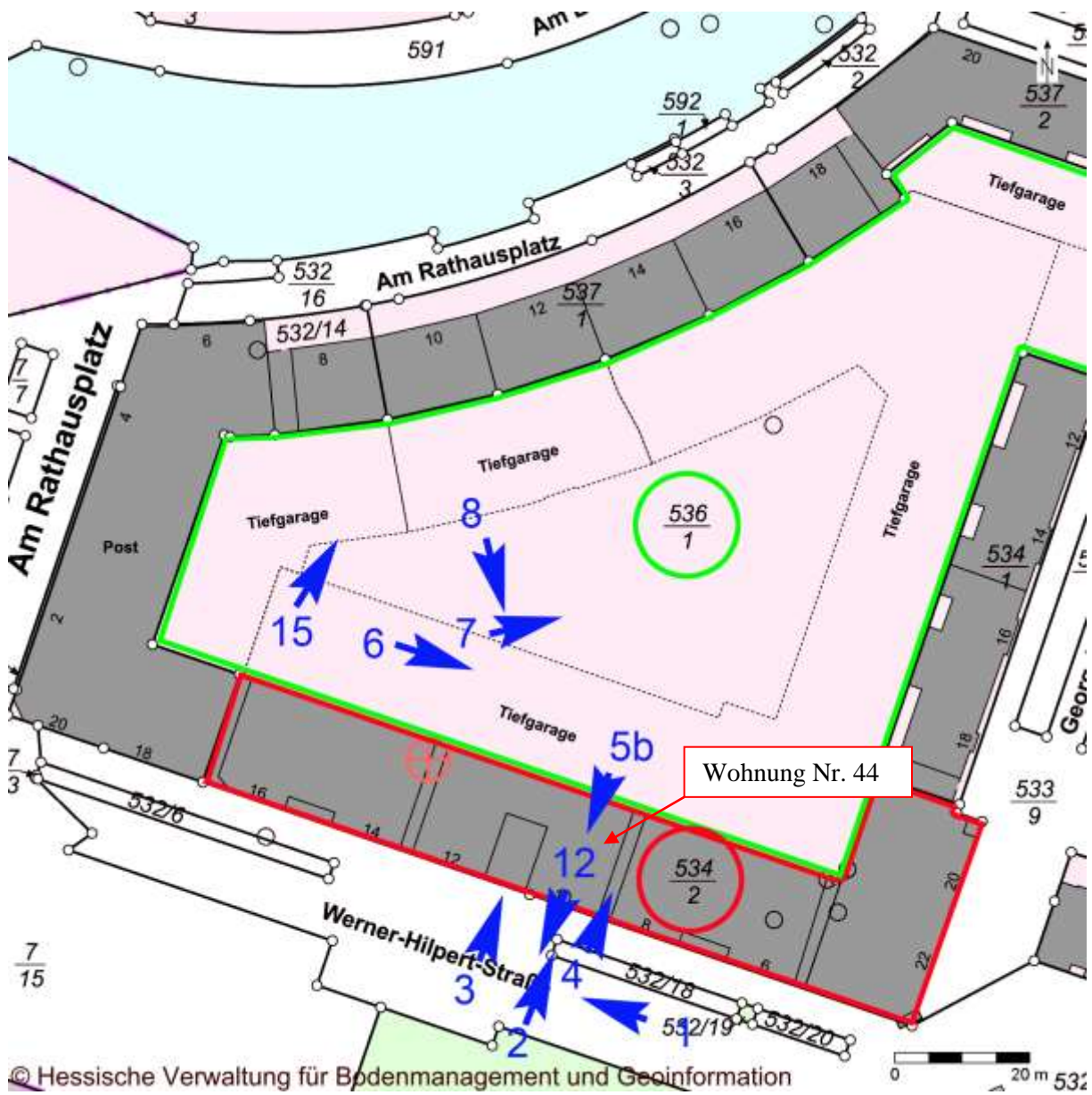
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekte farblich markiert



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekte, Lage der Objekte und Fotostandpunkte markiert



© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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

6.6 Fotos



1 Umgebung, Lage des Objekts



2 Straßenansicht, Lage des Objekts (Wohnung Nr. 44)



3 Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt



4 Zugang zu den Treppenhäusern



5 a Durchgang



5 b Hauseingang Haus Nr. 10



6 Gesamtansicht Innenhofseite



7 Kinderspielplatz auf Tiefgarage



8 Rückansicht, Lage des Bewertungsobjekts markiert



9 a Kellerräume



9 b Fahrradkeller



10 Trockenraum



11 a Treppenhaus Nr. 10



11 b Dachterrasse Wohnung Nr. 44



12 Ausblick von Dachterrasse Wohnung Nr. 14



13 Tiefgarage, 2. Untergeschoss



14 Stellplatz Nr. 228



15 (Not-)Ausgang Tiefgarage

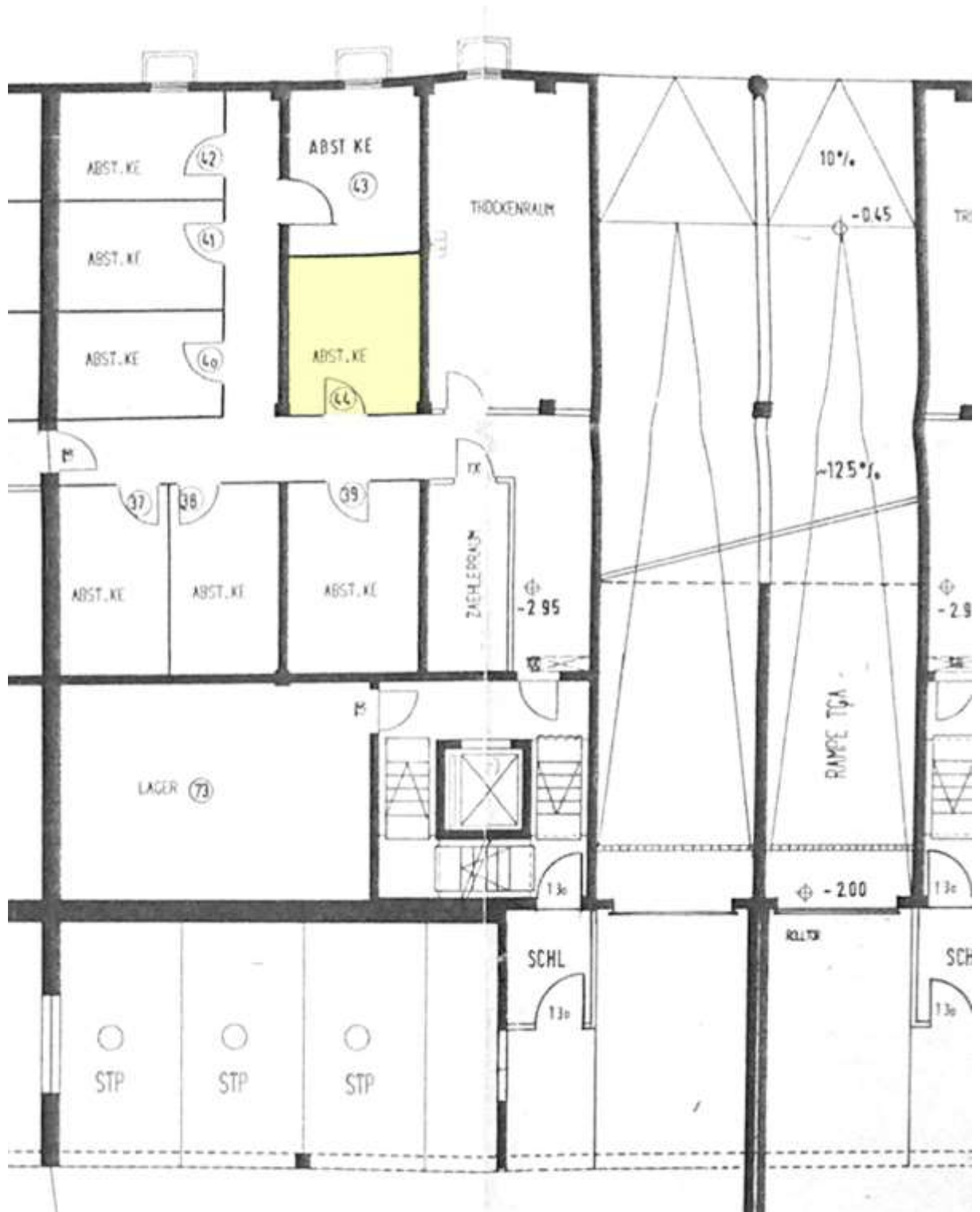


14 Ausfahrt Tiefgarage

6.7 Pläne

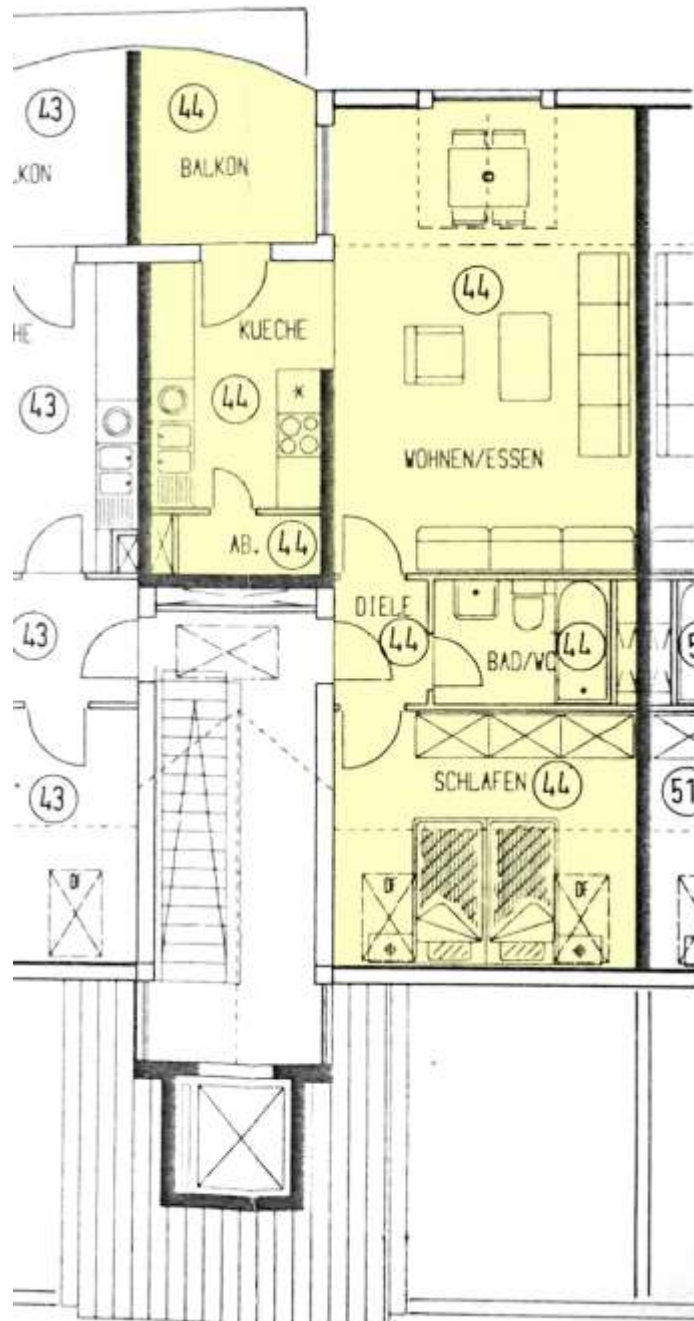
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

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



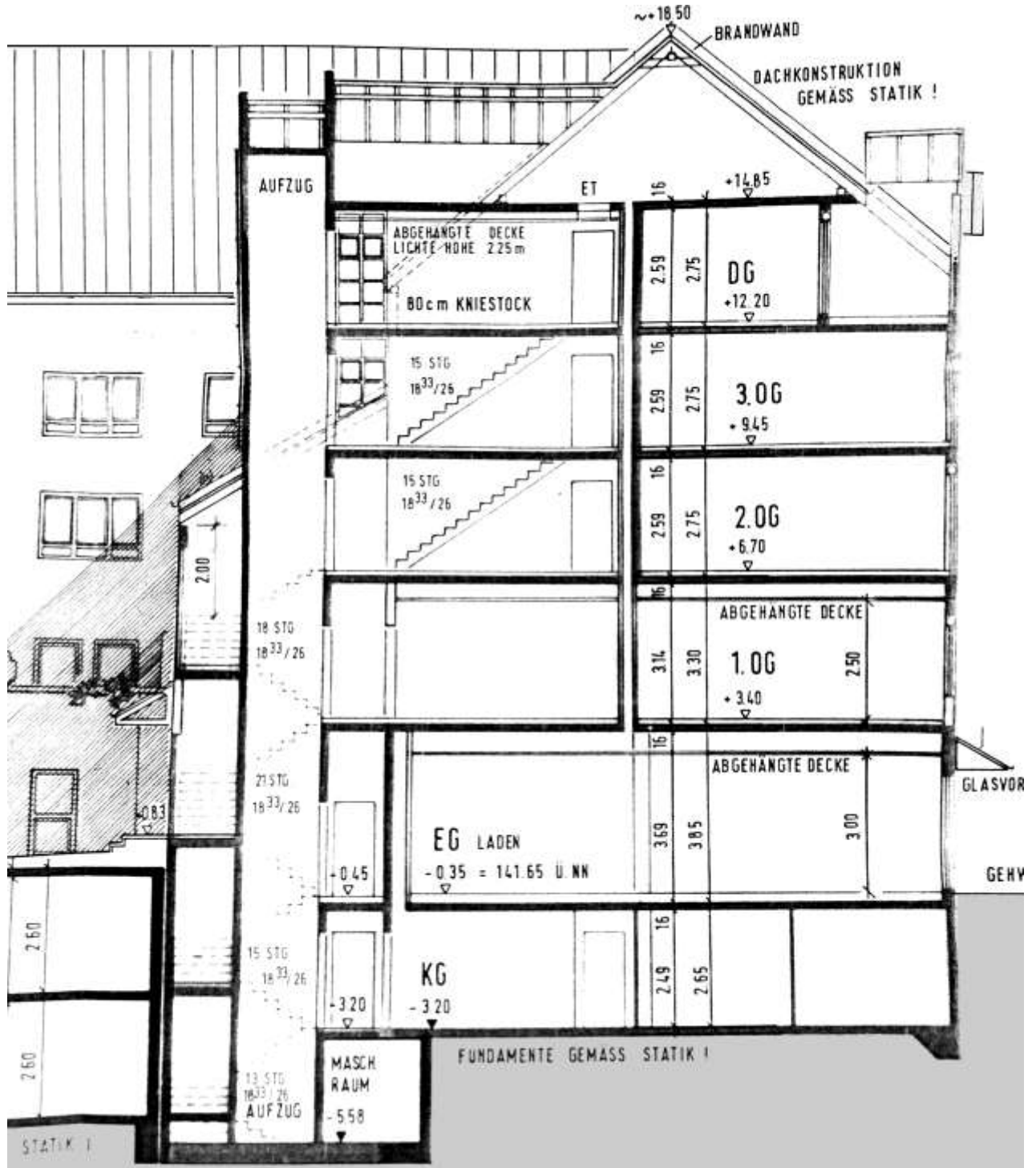
6.7.2 Grundriss Wohnung Nr. 44, 4. Ober-/Dachgeschoss

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



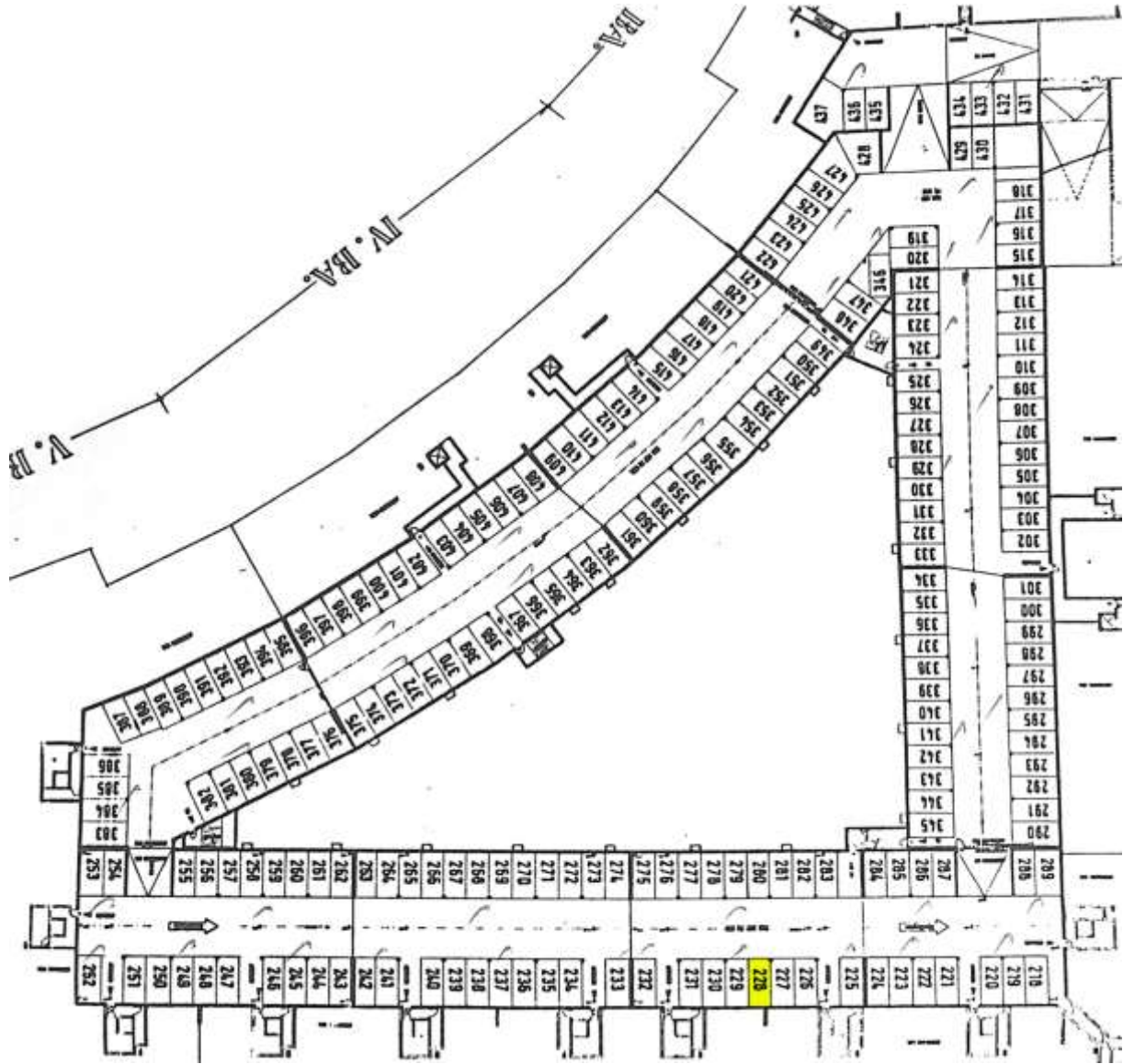
6.7.3 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.4 Grundriss Tiefgarage (auf Flurstück 536/1)

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt Nr. 228 gelb hinterlegt.



6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m ²)
4. Ober-/Dachgeschoss Wohnung Nr. 44					
	Diele	1,280	1,430	1,000	1,83
	Bad	2,430	1,430	1,000	3,47
	Schlafen	4,170	3,530	1,000	14,72
	Wohnen	4,170	5,510	1,000	22,98
	Abstellraum	1,990	0,830	1,000	1,65
	Küche	2,370	2,890	1,000	6,85
	Balkon	3,000	2,460	0,500	3,69
	Summe Wohnfläche				55,19
Kellergeschoss					
	Abstellkeller	2,670	3,250	0,970	8,42
	Summe Nutzfläche KG				8,42