**Heinz B ö s** - Untere Marktstraße 38 - 64823 Groß-Umstadt - fon 06078 - 9316341
Dipl.-Ing. d. Architektur - Mitglied im BDB, LVS, BVS - fax 9316342
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke - email: boesheinz@gmx.de

Dipl.-Ing. **Heinz B ö s** – Untere Marktstraße 38 – 64823 Groß-Umstadt

Datum: 08-12-2017
**Az.: 7 K 84/17**

# GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Dietzenbach, Blatt 14198 eingetragenen **372,400/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Georg-August-Zinn-Straße 13 - 17, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Balkon und Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 136 bezeichnet**



| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Dietzenbach | 14198 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Dietzenbach | 12 | 538/3 |

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 21.11.2017 ermittelt mit rd.

**110.000,- €.**

**Ausfertigung Nr. 4**
Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **4** |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| **2** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **5** |
| 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. Beitrags- und Abgabensituation | 7 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 8 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 8 |
| **3** | **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen** | **8** |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 8 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage | 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 | 10 |
| 3.3 | Außenanlagen | 10 |
| 3.3.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum | 10 |
| 3.4 | Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Balkon und Keller | 10 |
| 3.4.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 10 |
| 3.4.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 11 |
| 3.4.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums | 11 |
| 3.5 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 11 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 12 |
| **4** | **Ermittlung des Verkehrswerts** | **12** |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 12 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 12 |
| 4.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück | 13 |
| 4.4 | Bodenwertermittlung | 13 |
| 4.4.2 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums | 14 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 14 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 14 |
| 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 | 17 |
| 4.6 | Vergleichswertermittlung | 19 |
| 4.6.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 19 |
| 4.6.2 | Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe | 19 |

| | | |
|---|---|---|
| 4.6.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts | 20 |
| 4.6.4 | Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts | 20 |
| 4.6.5 | Vergleichswert | 20 |
| 4.7 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 21 |
| 4.7.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 21 |
| 1.1.1 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 21 |
| 1.1.2 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 21 |
| 1.1.3 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 22 |
| 4.7.2 | Verkehrswert | 23 |
| **5** | **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software** | **25** |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 25 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 26 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 26 |
| **6** | **Verzeichnis der Anlagen** | **26** |

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum Nr. 136, 3- Zi.-Wohnung im Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 13 mit insgesamt 8 Wohnungen |
| Objektadresse: | Georg-August-Zinn-Straße 13 – 17<br>63128 Dietzenbach |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 14198, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Dietzenbach, Flur 12, Flurstück 538/3 (1.759 m²) |

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Offenbach am Main<br>Kaiserstraße 16 – 18<br>63065 Offenbach am Main<br><br>Auftrag vom 25.10.2017 (Datum des Auftragseingang) |

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung |
| Wertermittlungsstichtag: | 21.11.2017 |
| Qualitätsstichtag: | 21.11.2017 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 21.11.2017<br><br>Das Objekt wurde weitestgehend von innen und straßenseitig von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 136 wurde nicht ermöglicht. Es bestand die Möglichkeit eine typengleiche Wohnung im Objekt zu besichtigen. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | ein Bewohner<br>der Sachverständige |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:<br>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom<br>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom<br>• Baulastenauskunft<br>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:<br>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern<br>• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen<br>• Lageinformation<br>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus dem Aufteilungsplan<br>• Teilungserklärung<br>• Abweichender Wohnungsgrundriss aus der Kaufvertragsakte<br>• Überprüfung der Aufstellungen der (Wohn- und)Nutzflächen<br>• Auskunft zur öffentlich-rechtlichen Situation |

# 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

### 2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Hessen |
| Kreis: | Landkreis Offenbach |
| Ort und Einwohnerzahl: | Kreisstadt Dietzenbach (ca. 33000 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) | nächstgelegene größere Städte: Offenbach a.M., Frankfurt a.M., Hanau, Darmstadt<br><br>Landeshauptstadt: Wiesbaden<br><br>Bundesstraßen: B459<br><br>Autobahnzufahrt: A661, A3-Offenbacher Kreuz<br><br>Bahnhof: S- Bahnstation Dietzenbach mitte<br><br>Flughafen: Rhein-Main |

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2) | neues Stadtzentrum Dietzenbach "mitte";<br>Die Entfernung zum Altstadtzentrum beträgt ca. 1,5km;<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte fußläufig entfernt;<br>nahe gelegene öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahnstation);<br>nahe gelegenes Rathauscenter, Stadtverwaltung, Kreisverwaltung,<br>mittlere Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend geschlossene, 3-4 geschossige Bauweise;<br>Geschosswohnungsbau |
| Beeinträchtigungen: | keine erkennbar |
| Topografie: | eben |

## 2.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3) | Straßenfront: ca. 50 m;<br><br>mittlere Tiefe: ca. 35 m;<br><br>Grundstücksgröße: |

insgesamt 1.759 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Ortsstraße;<br>Straße mit mäßigem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;<br>Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;<br>Parkstreifen vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versorgung;<br>Kanalanschluss;<br>Fernsehkabelanschluss;<br>Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;<br>rückwärtig eingefriedet durch Maschendrahtzaun |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;<br>keine Grundwasserschäden |
| Altlasten: | Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) bzw. Hinweise hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor.<br>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 unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.08.2017 vor.<br>Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dietzenbach, Blatt 14198 folgende Eintragungen.<br>lfd. Nr. 1:Entwicklungsmaßnahme gemäß Städtebauförderungsgesetz;<br>lfd. Nr. 2: Dienstbarkeit- Fernwärmeleitungsnetz für die Stadt Dietzenbach |
| 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. |
| 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 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 vom 25.10.2017 vor.<br>Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:<br>GFZ-Baulast, Anbauverpflichtung, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast, Fahrrecht zur Tiefgaragenbenutzung,<br>vgl. Baulastenblatt Nr. 1101, 1101, 1103, 1104, 1105, 1106<br><br>Eine Wertbeeinflussung das Bewertungsobjekt betreffend wird nicht gesehen |
| 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 und Nr. 97, Gebiet A.2 folgende Festsetzungen:<br>MI = Mischgebiet;<br>IV = 4 Vollgeschosse (max.);<br>GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);<br>GFZ = 1,1 (Geschossflächenzahl);<br>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, 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. Beitrags- und Abgabensituation

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) |
| abgabenrechtlicher Zustand: | Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. |

## 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 nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt. Das Grundstück ist mit 3 Mehrfamilienhäuser Nr. 13, 15 und 17 bebaut. Je Objekt 8 Wohnungen mit je 2 Wohnungen je Etage. Im Kellergeschoss befinden sich gemeinschaftliche Technikräume, Wirtschaftsräume, Wohnungskeller und anteilige Tiefgarage (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Grundstücksfreiflächen im Erdgeschoss (begrünte Fläche über der Tiefgarage) ist mit Sondernutzungsrechten den EG-Wohnungen 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 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage Nr. 13

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage; Haus Nr. 13 mit insg. 8 Wohnungen; am Haus Nr. 11 und Nr. 15 angebaut;<br>3-geschossig;<br>unterkellert;<br>ausgebautes Dachgeschoss |
| Baujahr: | 1992 |
| Modernisierung: | nicht bekannt |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen |

### 3.2.2 Gemeinschaftliche Räume

<u>Kellergeschoss:</u>
Treppenhaus, Flure, Waschraum, Raum für Fernwärmeübergabestation, Anschlußraum, Wohnungskeller,

Schleuse, Fahrradraum, anteilige Tiefgarage

Erdgeschoss:
Treppenhaus

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

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | tragende Bodenplatte, Beton |
| Keller: | Beton, Mauerwerk |
| Umfassungswände: | einschaliges Mauerwerk 36,5cm dick, ohne zusätzliche Wärmedämmung |
| Innenwände: | tragende Innenwände Mauerwerk<br><br>nichttragende Innenwände Mauerwerk, Leichtbauwände |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
| Treppen: | Geschosstreppen:<br>Stahlbeton mit Marmorbelag;<br>einfaches Eisengeländer |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstüre mit Seitenteil aus Metall, Ornamentglasfüllung, integr. Briefkasten- und Gegensprechanlage, Glasvordach, 2 Stufen am Eingang |
| Dach: | Dachkonstruktion:<br>Holzdach<br><br>Dachform:<br>Satteldach, Dachgauben<br><br>Dacheindeckung:<br>Dachstein (Beton);<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;<br><br>Dachflächen gedämmt |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung;<br>Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss |
| Heizung: | Fernwärme,<br>Flachheizkörper mit Thermostatventilen |
| Warmwasserversorgung: | fern versorgt |

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

| | |
|---|---|
| besondere Bauteile: | Dachgauben, Balkone |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | ausreichend |
| Bauschäden und Baumängel: | Risse und Fugenschäden sowie lose Marmorplatten im Treppenhaus, Behebung von Nässerückständen am oberen Treppenhausabschluß, diverse Wandrisse, Treppenhausanstrich erforderlich |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | Nicht erkennbar |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist normal. Ausstattung durchschnittliche Qualität.<br>Es besteht mäßiger Unterhaltungsstau wie oben beschrieben. |

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Weg zum Hauseingang mit Betonstein, Vorgarten mit Rasen, Heckenbepflanzung, rückwärtige Einfriedung mit Maschendrahtzaun

## 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Balkon und Keller

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

| | |
|---|---|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG rechts nebst Balkon und Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 136 bezeichnet. |
| Wohnfläche/Nutzfläche: | Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauzeichnung aus dem Aufteilungsplan rd. 66,20m²<br><br>Die Wohnfläche beträgt gemäß abweichender Grundrissdarstellung aus dem Kaufvertrag **rd. 67,8 m²** und wird nach folgend in der Wertermittlung in Ansatz gebracht |
| Raumaufteilung/Orientierung: | <u>Die Wohnung hat folgende Räume (lt. Grundriss im Kaufvertrag):</u><br>1 Eingangsflur, 1 Bad, 1 Wohn-Essraum, 1 Abstellraum, 1 Küche, 1 Balkon, 1 Elternzimmer, 1 Flur, 1 Kinderzimmer, 1 Kellerraum;<br><br><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u><br>• Wohn-Esszimmer rd. 28,2 m² gartenseitig nach Südosten gelegen<br>• Küche rd. 8,4 m² straßenseitig nach Nordwesten gelegen<br>• Elternzimmer rd. 8,2 m² straßenseitig nach Nordwesten gelegen<br>• Kinderzimmer rd. 7,1 m² gartenseitig nach Südosten gelegen<br>• Bad rd. 6,5 m² innenliegend<br>• Eingangsflur rd. 2,7 m² innenliegend<br>• Flur rd. 1,0 m² innenliegend<br>• Abstellraum rd. 1,0 m² straßenseitig gelegen<br>• Balkon 1/4 Anteil rd. 4,66 m² straßenseitig gelegen<br>• |

| | |
|---|---|
| | • Der Kellerraum Nr. 136 ist mit rd. 3m² angegeben |
| Grundrissgestaltung: | Vermutlich zweckmäßig |
| Besonnung/Belichtung: | Vermutlich ausreichend |

### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand (Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen)

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | n.b. |
| Wandbekleidungen: | n.b. |
| Deckenbekleidungen: | n.b. |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;<br>Rollläden, vermutlich keine |
| Türen: | Eingangstür:<br>Standard-Holztür<br><br>Zimmertüren:<br>n.b. |
| sanitäre Installation: | durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation;<br>Bad (lt. Plan):<br>eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, WC, Waschbecken |
| Balkon: | gefliest, Entwässerungsrinne, verzinktes Stahlgeländer |

### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

| | |
|---|---|
| Küchenausstattung: | n.b. |
| besondere Einrichtungen: | n.b. |
| besondere Bauteile: | Balkon; Dachgauben |
| Baumängel/Bauschäden: | n.b. |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine erkennbar |
| sonstige Besonderheiten: | n.b. |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Qualität und baulicher Zustand wird entsprechend der Bauzeit 1992 unterstellt. Ausstattung wird als mittleres Niveau angenommen. |

## 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|---|---|
| Sondernutzungsrechte: | hier keine;<br>den Wohnungen im Erdgeschoss ist SNR an der vorgelagerten Gartenfläche nach Südosten zugeordnet. |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine |
| Wesentliche Abweichungen: | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil |

| | |
|---|---|
| | am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):<br>ME = 372,4/10000;<br>RE = 372,4/10000;<br>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:<br>VK = 372,4/10000;<br>VE = 372,4/10000;<br>keine bekannt |
| Instandhaltungsrücklage: | nicht bekannt |

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen normalen Eindruck

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 372,400/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Georg-August-Zinn-Straße 13 - 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Balkon und Keller , im Aufteilungsplan mit Nr. 136 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|---|---|---|---|
| Dietzenbach | 14198 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche |
| Dietzenbach | 12 | 538/3 | 1.759 m² |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man 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. § 13 ImmoWertV). 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 (§ 15 ImmoWertV).

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 diesbezügliche 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 wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen 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.

## 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 (Zone 14) **300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2016.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|---|---|---|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 1,0 |

**Beschreibung des Gesamtgrundstücks**

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 21.11.2017 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | = | 1,1 |
| Grundstücksfläche | = | 1.759,00 m² |

**Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| **I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts** | = | frei | |
| **abgabenfreier Bodenrichtwert** (Ausgangswert für weitere Anpassung) | **=** | **300,00 €/m²** | |

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2016 | 21.11.2017 | × | 1,00 | |

| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 300,00 €/m² | |
| GFZ | 1 | 1,1 | × | 1,04 | |
| Fläche (m²) | | 1.759,00 | × | 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | W (Wohnbaufläche) | × 1,00 | |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert | | | = 312,00 €/m² | |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben | | | – 0,00 €/m² | |
| **abgabenfreier relativer Bodenwert** | | | **= 312,00 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | Erläuterung |
|---|---|---|
| **abgabenfreier relativer Bodenwert** | **= 312,00 €/m²** | |
| Fläche | × 1.759,00 m² | |
| **abgabenfreier Bodenwert** | = 548.808,00 €<br>**rd. 548.808,00 €** | |

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 insgesamt **548.808,00 €**.

### 4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 372,400/10.000) 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.

| **Ermittlung des anteiligen Bodenwerts** | | Erläuterung |
|---|---|---|
| Gesamtbodenwert | 548.808,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 548.808,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 372,400/10.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 20.437,61 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| **anteiliger Bodenwert** | = 20.437,61 €<br>**rd. 20.400,00 €** | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 **20.400,00 €**.

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert" und „Wert der baulichen und sonstigen 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 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 (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

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.

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 (§ 19 ImmoWertV)**

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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 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 (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche | Anzahl | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | (m²) | (Stck.) | (€/m²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage) | 1 | Wohnung Nr. 136 | 67,80 | | 8,50 | 576,30 | 6.915,60 |
| Summe | | | 67,80 | - | | 576,30 | 6.915,60 |

| | | |
|---|---|---|
| **Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | **6.915,60 €** |
| **Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)<br>(**29,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – | **2.005,52 €** |
| **jährlicher Reinertrag** | = | **4.910,08 €** |
| **Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)<br>**3,50 %** von **20.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert) | – | **714,00 €** |
| **Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **4.196,08 €** |
| **Barwertfaktor** (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)<br>bei p = **3,50 %** Liegenschaftszinssatz<br>und n = **42** Jahren Restnutzungsdauer | × | **21,835** |
| **Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **91.621,41 €** |
| **anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | + | **20.400,00 €** |
| **vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **112.021,41 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | – | **0,00 €** |
| **Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **112.021,41 €** |
| | **rd.** | **112.000,00 €** |

### 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; 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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt 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 €/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.

**Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte 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
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes

bestimmt.

**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.

**Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage**

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

| Standard | übliche GND [Jahre] | relativer Gebäudeanteil | relativer GND-Anteil [Jahre] |
|---|---|---|---|
| 2,0 | 65 | 69,0/100,0 | 44,85 |
| 3,0 | 70 | 31,0/100,0 | 21,70 |
| Summe | | 100,0/100,0 | 66,55 Jahre |

**gewichtete, standardbezogene GND** **rd. 67 Jahre**

**Restnutzungsdauer**

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

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfah-

rens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

## 4.6 Vergleichswertermittlung

### 4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

### 4.6.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

**Richtwert**

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

**Mehrere Vergleiche**

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

**Erfahrungswert**

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Marktanpassung**

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem

Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtig, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

### 4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt.

| **I. Umrechnung des Richtwerts (RW) auf den abgabenfreien Zustand** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Richtwerts** () | = | 1.682,00 €/m² | |
| im RW nicht enthaltene Abgaben | + | 0,00 €/m² | |
| im RW enthaltener Stellplatzanteil | - | 0,00 €/m² | |
| **abgabenfreier Richtwert** (Ausgangswert für weitere Anpassung) | **=** | **1.682,00 €/m²** | |

| **II. Zeitliche Anpassung des Richtwerts** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Richtwert | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2016 | 21.11.2017 | × | 1,00 | |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Lage | | | × | 1,00 | |
| Geschosslage | | | × | 1,00 | |
| Aufzug | nicht vorhanden | nicht vorhanden | × | 1,00 | |
| Orientierung | | | × | 1,00 | |
| Ausstattung | | | × | 1,00 | |
| Wohnfläche [m²] | 90,00 | 67,80 | × | 1,00 | |
| Zimmeranzahl | | | × | 1,00 | |
| Bodenwertanteil [%] | | | × | 1,00 | |
| (RND/GND) [Jahre] (Restwert) | / | / | × | 1,00 | |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | × | 1,00 | |
| Vermietung | unvermietet | unvermietet | × | 1,00 | |
| Baujahr | 1992 | 1992 | × | 1,00 | |
| Bodenrichtwert | 300€ | 300€ | × | 1,00 | |
| angepasster abgabenfreier Richtwert | | | = | 1.682,00 €/m² | |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben<br>insgesamt – 0,00 €/m² | | | – | 0,00 €/m² | |
| **vorläufiger relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis** | | | **=** | **1.682,00 €/m²** | |

### 4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

### 4.6.5 Vergleichswert

| **Ermittlung des Vergleichswerts** | | Erläuterung |
|---|---|---|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 1.682,00 €/m² | |
| Zu-/Abschläge relativ | 0,00 €/m² | |

| | | |
|---|---|---|
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 1.682,00 €/m² | |
| Wohnfläche | × 67,80 m² | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 114.039,60 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | 0,00 € | |
| vorläufiger bereinigter Vergleichswert | = 114.039,60 € | |
| Marktanpassungsfaktor | × 1,05 | |
| vorläufiger marktangepasster Vergleichswert | = 119.741,57€ | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | 0,00 € | |
| **Vergleichswert** | = 119.741,57 €<br>**rd. 120.000,00 €** | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 mit rd. **120.000,00 €** 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.

## 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. **112.000,00 €**,

der **Vergleichswert** mit rd. **120.000,00 €**

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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 Richtwerten**

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 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,000** und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [ 112.000,00 € x 1,000 + 120.000,000 x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **116.000,00 €**.

### 4.7.5 Verkehrswert

Wohnungseigentume mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich sowohl am Ertragswert als auch am Vergleichswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **112.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **120.000,00 €**.

Aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung wird am gewogenen Mittel der Verfahrensergebnisse ein Risikoabschlag von rd. 5% in Ansatz gebracht

Der **Verkehrswert** für den 372,400/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Georg-August-Zinn-Straße 13 - 17 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG nebst Balkon und Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 136 bezeichnet

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Dietzenbach | 14198 | 1 |
| | | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Dietzenbach | 12 | 538/3 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.11.2017 mit rd.

**110.000,- €**

**in Worten: einhundertzehntausend 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 08. Dezember 2017

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 in **Dietzenbach, Georg-August-Zinn-Straße 13 - 17**
Flur **12** Flurstücksnummer **538/3** Wertermittlungsstichtag: **21.11.2017**

**Bodenwert**

| Bewertungsteilbereich | Entwicklungsstufe | abgabenrechtlicher Zustand | rel. BW [€/m²] | Fläche [m²] | anteiliger Bodenwert [€] |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungseigentum | baureifes Land | frei | 312,00 | 1.759,00 | 20.400,00 |
| | | Summe: | 312,00 | 1.759,00 | 20.400,00 |

**Objektdaten**

| Bewertungsteilbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m³] | BGF [m²] | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungseigentum | Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage | | | 67,80 | 1992 | 67 | 42 |

**Wesentliche Daten**

| Bewertungsteilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |
|---|---|---|---|---|
| Wohnungseigentum | 6.915,60 | 2.005,52 € (29,00 %) | 3,50 | ---- |

**Relative Werte**

| | |
|---|---|
| relativer Bodenwert: | 301,44 €/m² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | 0,00 €/m² WF/NF |
| **relativer Verkehrswert:** | **1.622,42 €/m² WF/NF** |
| **Verkehrswert/Rohertrag:** | **15,91** |
| **Verkehrswert/Reinertrag:** | **22,40** |

**Ergebnisse**

| | |
|---|---|
| Ertragswert: | 112.000,00 € |
| Sachwert: | ---- |
| Vergleichswert: | 120.000,00 € |
| **Verkehrswert (Marktwert):** | **110.000,00 €** |
| Wertermittlungsstichtag | 21.11.2017 |

Bemerkungen

# 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

## 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

**BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**ImmoWertV:**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**WertR:**
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

**BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

**EnEV:**
Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

**WMR:**
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**BetrKV:**
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

**WEG:**
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)

**ZVG:**
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2017

[4] Stumpe, Tillmann; Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis; Bundesanzeiger Verlag 2009

[5] Immobilienmarktbericht 2017 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen; Daten des Immobilienmarktes Südhessen: Herausgeber: Amt für Bodenmanagement Heppenheim

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 35.0" (Stand Juli 2017) erstellt.

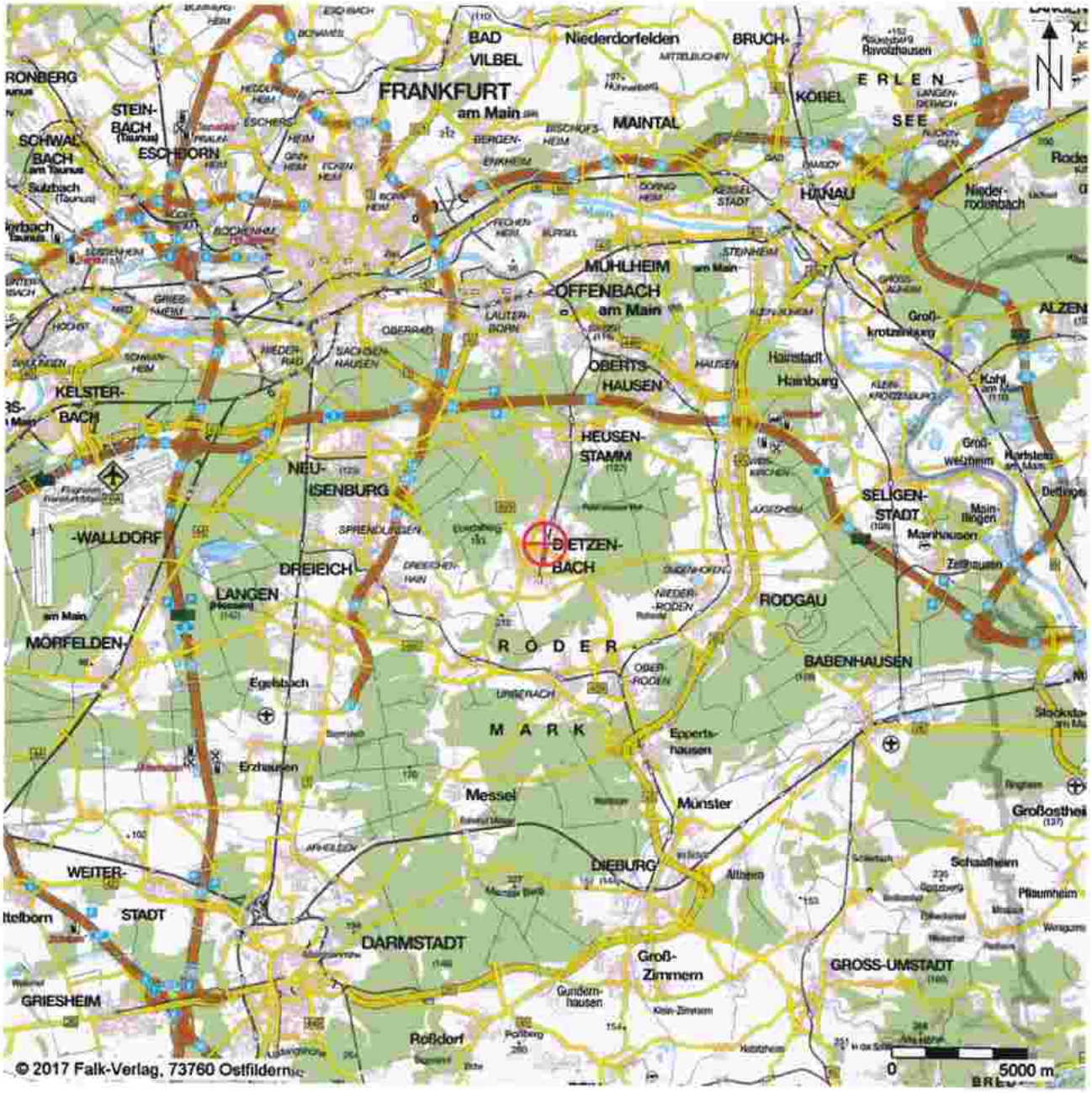
# 6 Verzeichnis der Anlagen

| | |
|---|---|
| Anlage 1: | Auszug aus der Straßenkarte |
| Anlage 2: | Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts |
| Anlage 3: | Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts |
| Anlage 4: | Grundrisse und Ansichten |
| Anlage 5: | Fotos |

Anlage 1

# Falk-Übersichtskarte

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**
Postleitzahl: 63128
Ort: Dietzenbach
Straße: Georg-August-Zinn-Straße
Hausnummer: 13
Transaktionsnummer: 20171206-8809-190801 - 1 –



© 2017 Falk-Verlag, 73760 Ostfildern

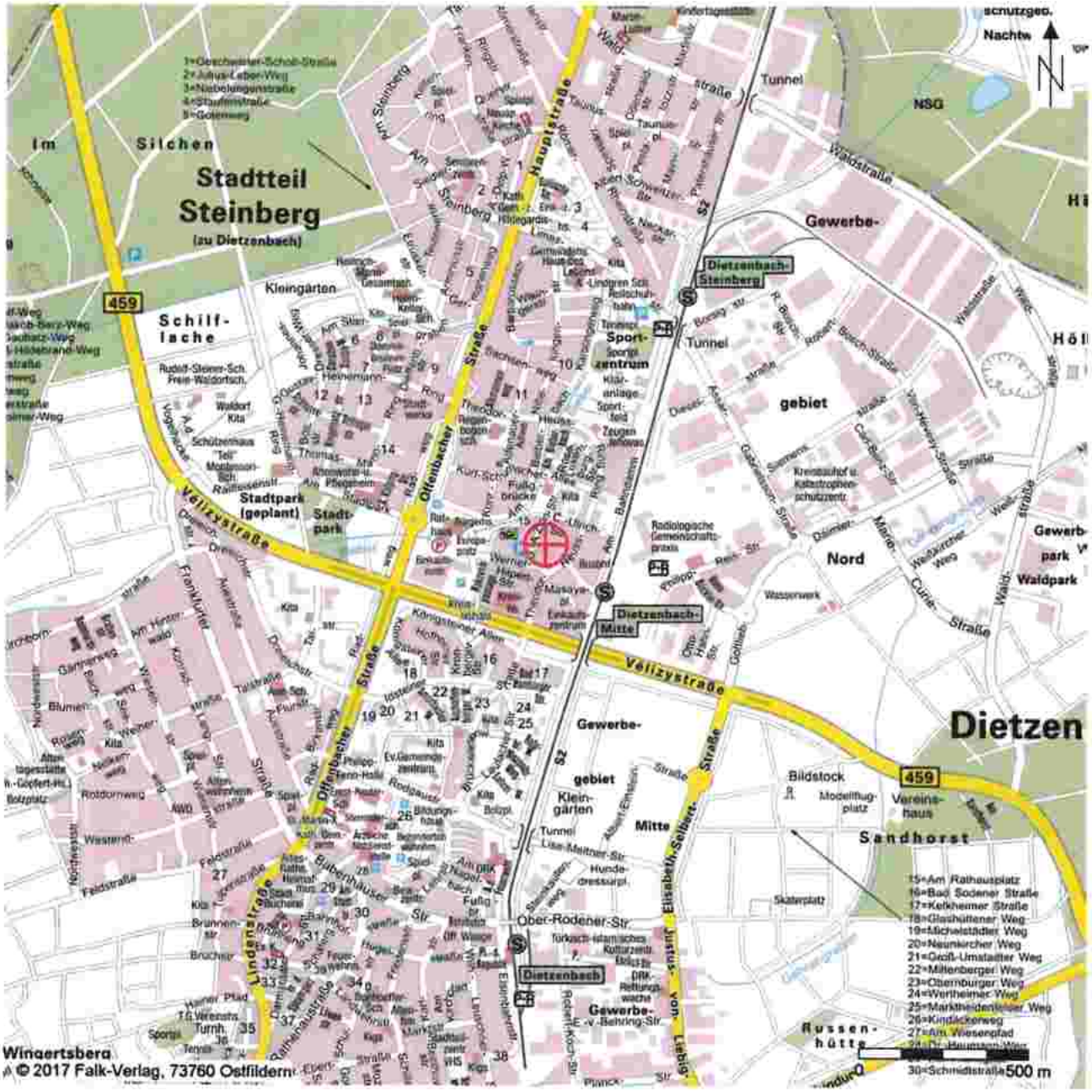
## 1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT
73760 Ostfildern
Aktualität: 06.12.2017
Maßstab: 1:250.000

Anlage 2

# Falk-Stadtplan

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**
Postleitzahl: 63128
Ort: Dietzenbach
Straße: Georg-August-Zinn-Straße
Hausnummer: 13
Transaktionsnummer: 20171206-8809-190801 - 1 –




# 1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT
73760 Ostfildern
Aktualität: 06.12.2017
Maßstab: 1:20.000

Anlage 3

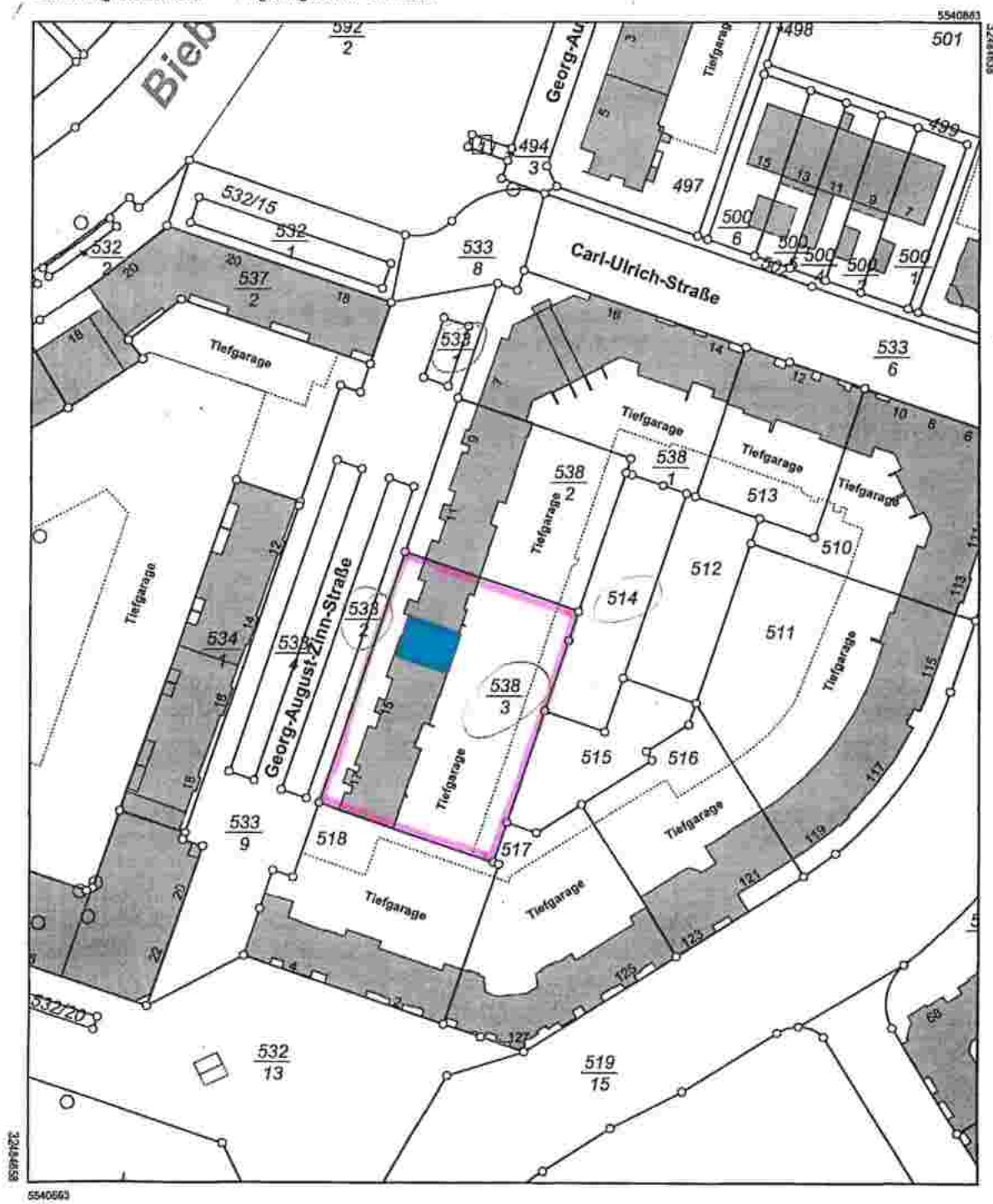
HESSEN

**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte 1 : 1000**
**Hessen**
**Erstellt am 12.07.2017**
**Antrag: 100985151-1**
**AZ: KB**

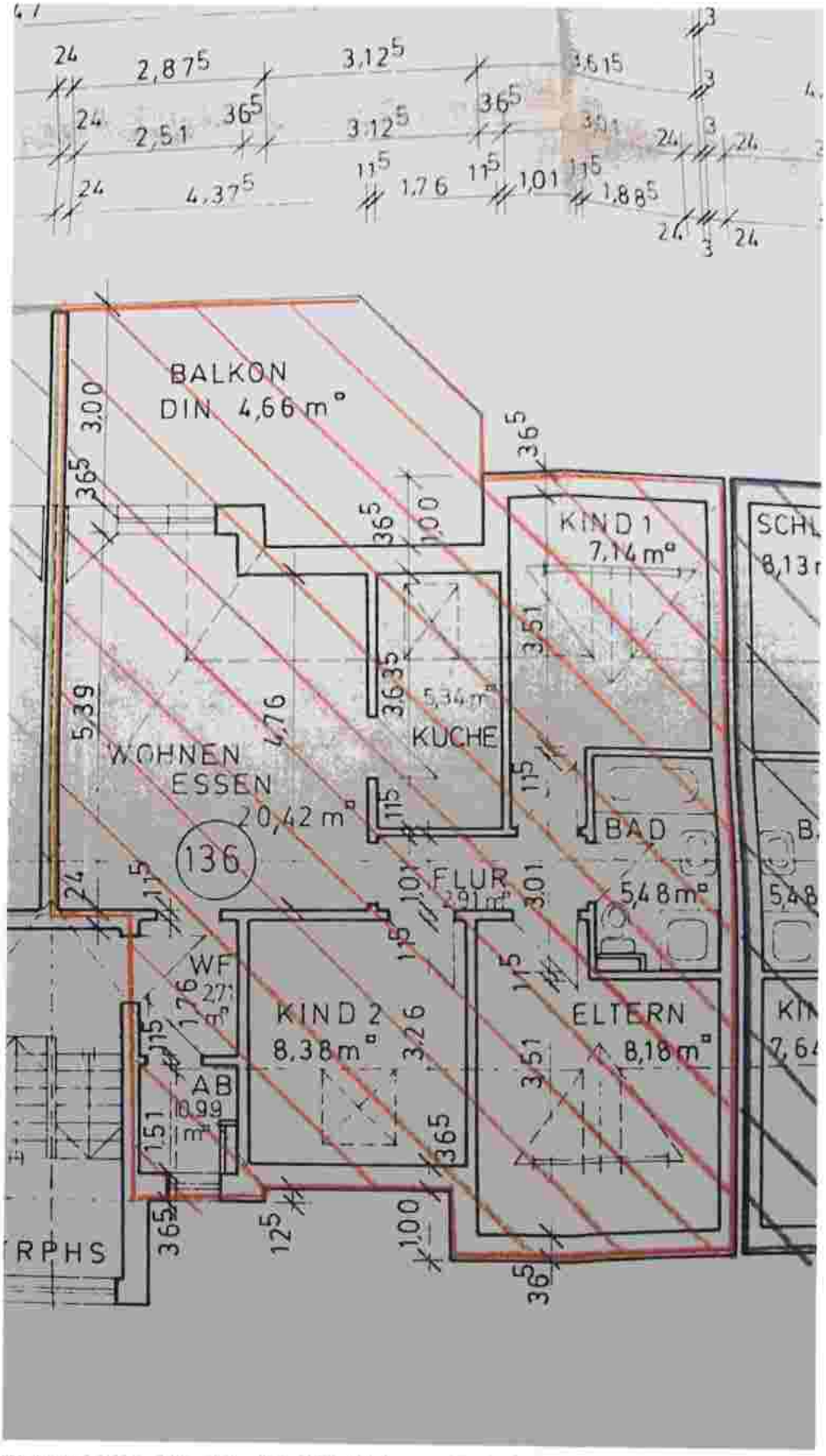
| | | | |
|---|---|---|---|
| Flurstück: | 538/3 | Gemeinde: | Dietzenbach |
| Flur: | 12 | Kreis: | Offenbach |
| Gemarkung: | Dietzenbach | Regierungsbezirk: | Darmstadt |



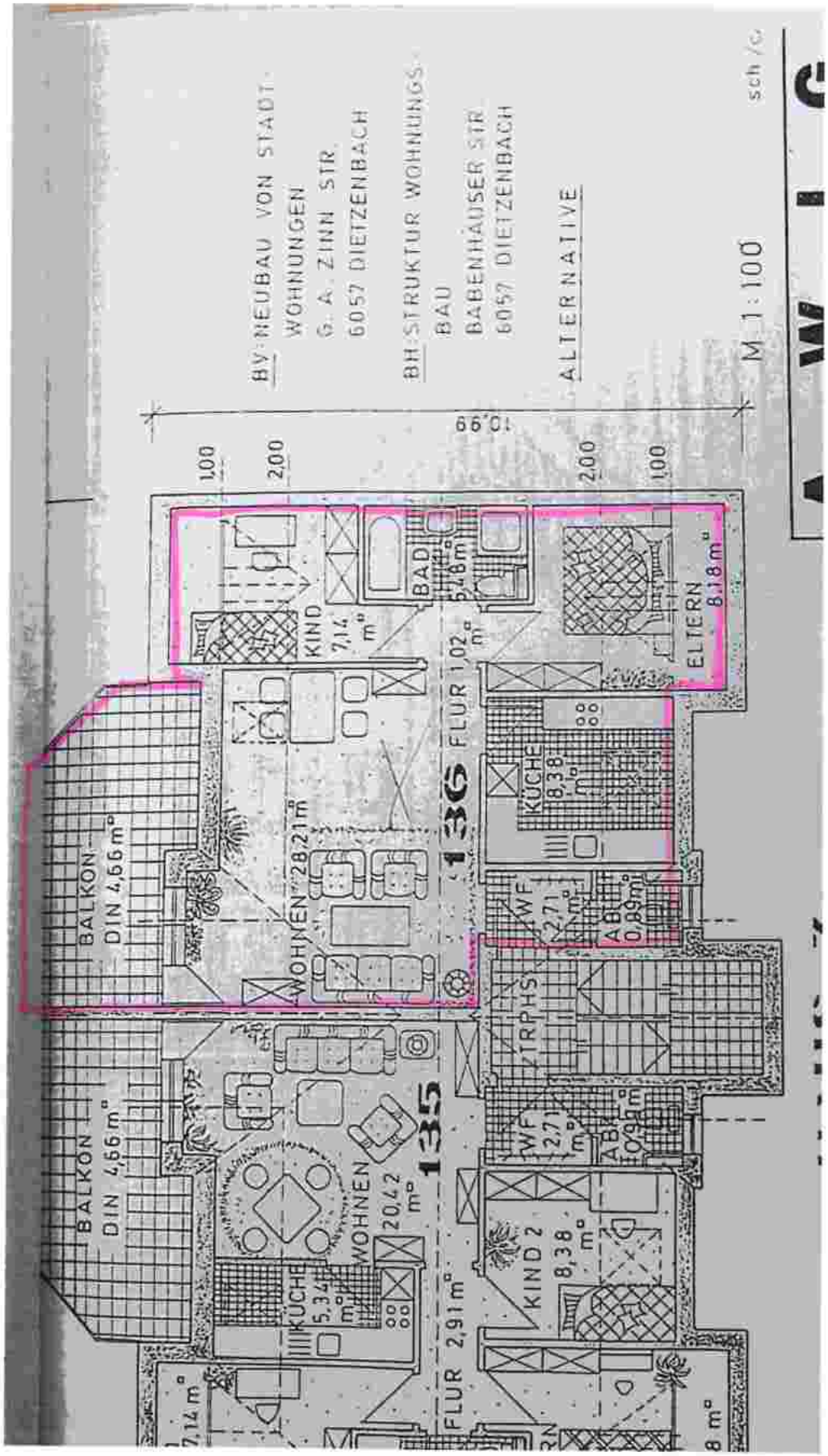

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S.290)

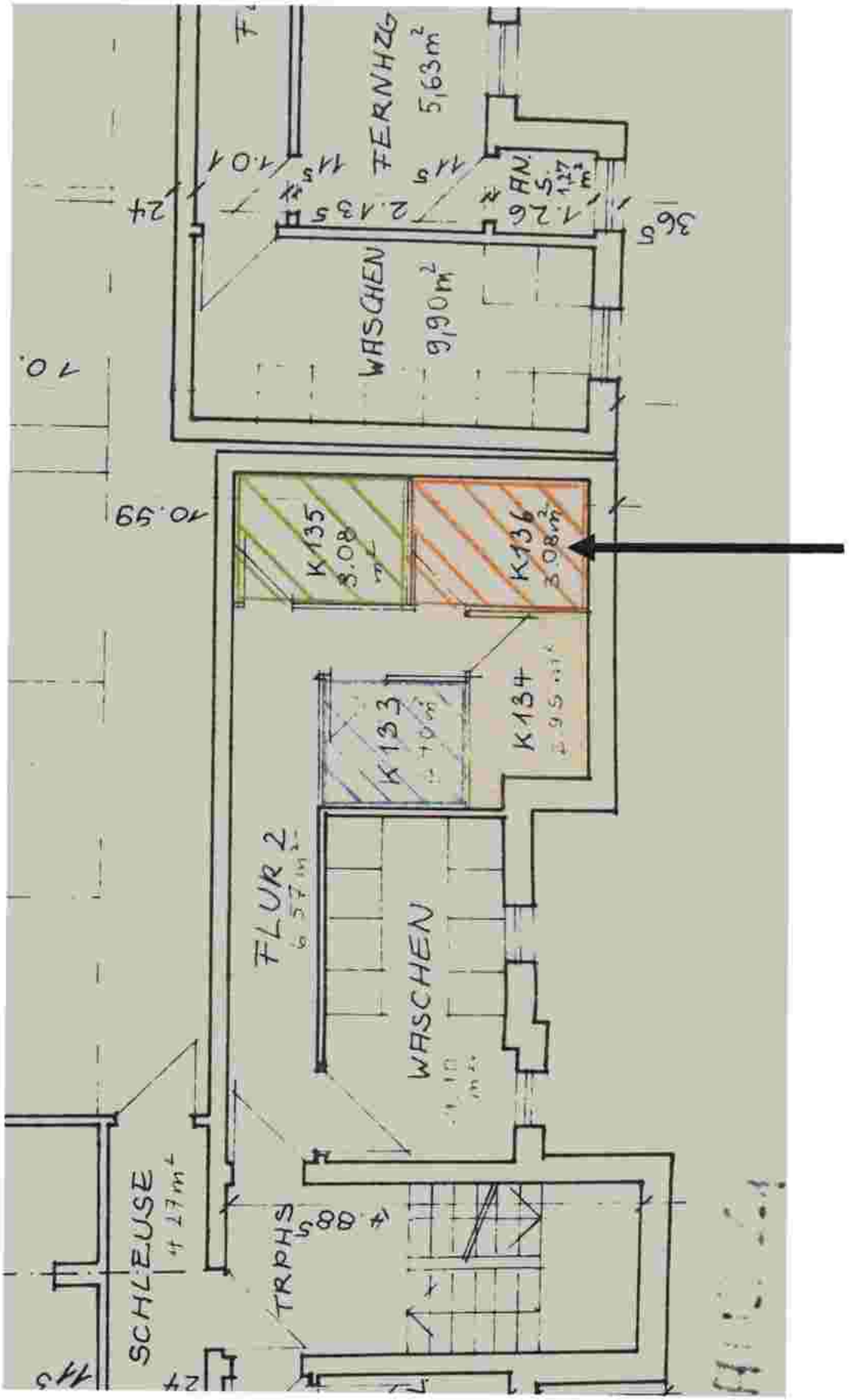
Anlage 4, S.1



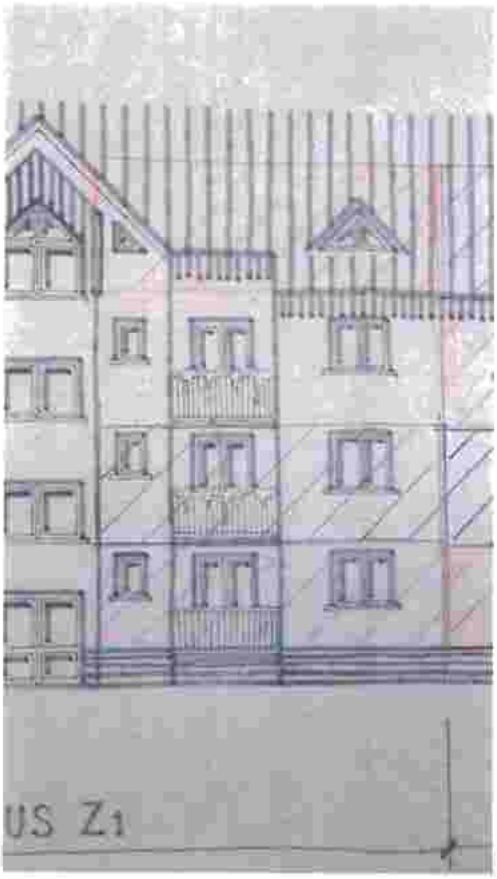

Wohnungsgrundriss Nr. 136, 4-Zi. Wohnung lt. Aufteilungsplan



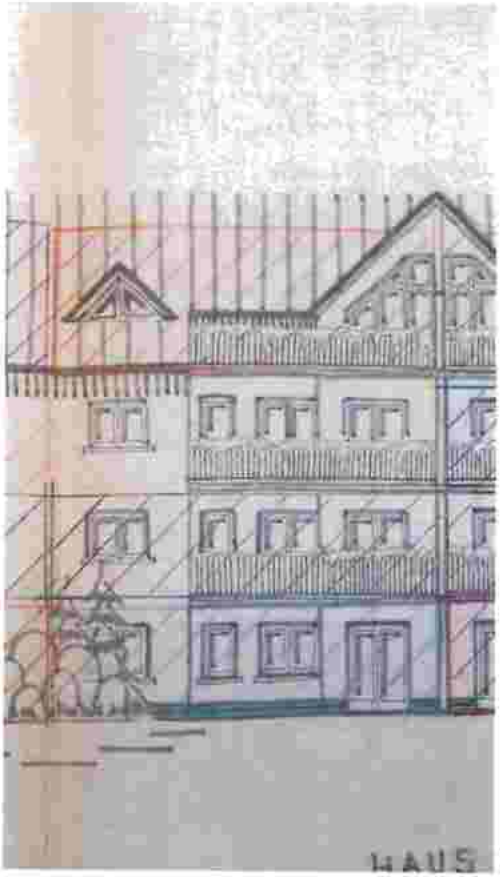

**Wohnungsgrundriss Nr. 136, 3 Zi.-Wohnung lt. Kaufvertrag**




Kellerraum Nr. 136




WE Nr. 136 im Dachgeschoss, Ansicht zur Straße




WE Nr. 136 im Dachgeschoss, Ansicht zur Gartenseite nach Osten

**Anlage 5: Fotos**



Bild 1: Ansicht Haus Nr. 13, WE Nr. 136 im DG rechts



Bild 2: Ansicht WE Nr. 136

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Die Bebauung ab Haus Nr. 17 rechts, Blick in nördliche Richtung



Bild 4: Treppenhausvorplatz im Dachgeschoss, WE Nr. 136 rechts

## Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Treppenhauseingang



Bild 6: Wohnungseingang rechts



Bild 7: Risse im Treppenhaus



Bild 8: Rückstände von Nässeeinwirkung

## Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 9: Schäden am Treppenbelag



Bild 10: Kellergang



Bild 11: gemeinschaftlicher Waschraum



Bild 12: Abtrennung Kellerraum Nr. 136