Heinz Bös - 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 Bös** – Untere Marktstraße 38 – 64823 Groß-Umstadt

Datum: 11-04-2023
Az.: 7 K 84/17

Justizbehörden
Offenbach am Main
17. APR. 2023 Nr. 8
Anl.....Akten
.....Schriftstück

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

Ein Risikoabschlag aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung wurde berücksichtigt

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 05.04.2023 ermittelt mit rd.

184.000,- €.

Ausfertigung Nr. 2
Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine digitale und eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	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	Grundstücksbebauung/ Nutzung	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 Nr. 13	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gemeinschaftliche Räume	9
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 (Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen)	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
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14

4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	14
4.5	Ertragswertermittlung	15
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.5.3	Ertragswertberechnung	17
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	18
4.6	Vergleichswertermittlung	21
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts	23
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1)	23
4.6.5	Vergleichswert	24
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	24
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	24
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	25
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	25
4.7.5	Verkehrswert	26
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**28**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software	29
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**29**

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 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 Kaiserstraße 16 – 18 63065 Offenbach am Main Auftrag vom 22.02.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	05.04.2023
Qualitätsstichtag:	05.04.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	05.04.2023 Zum Erstgutachten 2017 wurde das Objekt Nr. 13 weitestgehend von innen und straßenseitig von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung der Wohnung Nr. 136 wurde sowohl in 2017 als auch zum Stichtag 05.04.2023 nicht ermöglicht. 2017 bestand die Möglichkeit eine typengleiche Wohnung im Objekt zu besichtigen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.02.2023 • Baulastenauskunft aus 2017 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen • Lageinformation • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus dem Aufteilungsplan • Teilungserklärung • Abweichender Wohnungsgrundriss aus der Kaufvertragsakte

mit Überprüfung der Aufstellungen der (Wohn- und) Nutzflächen
- Auskunft zur öffentlich-rechtlichen Situation
- Heranziehung des von mir erstellten Gutachtens vom 08.12.2017 zum Beschluss v. 10.10.2017

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 Landeshauptstadt: Wiesbaden Bundesstraßen: B459 Autobahnzufahrt: A661, A3-Offenbacher Kreuz Bahnhof: S- Bahnstation Dietzenbach mitte Flughafen: Rhein-Main

2.1.2 Kleinräumige Lage

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

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	Straßenfront: ca. 50 m;

mittlere Tiefe:
ca. 35 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.759 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ortsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; rückwärtig eingefriedet durch Maschendrahtzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) bzw. Hinweise hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.02.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dietzenbach, Blatt 14198 folgende Eintragungen. lfd. Nr. 1: gelöscht lfd. Nr. 2: Dienstbarkeit- Fernwärmeleitungsnetz für die Stadt Dietzenbach lfd. Nr. 3 und 4: gelöscht
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. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: GFZ-Baulast, Anbauverpflichtung, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast, Fahrrecht zur Tiefgaragenbenutzung, vgl. Baulastenblatt Nr. 1101, 1101, 1103, 1104, 1105, 1106 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: MI = Mischgebiet; IV = 4 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,1 (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, 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, 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) sind 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; 3-geschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1992
Modernisierungen:	Fassade, Treppenhaus, WW.-Boiler für die Fernversorgung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 84,8 kWh / (m² * a); Energieverbrauchskennwert: 121,20 kWh / (m² * a) (Warmwasserverbrauch enthalten); Treibhausgasemissionen: 22,74 kg / (m² * a)

	Der Energiekennwert entspricht dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Gemeinschaftliche Räume

Kellergeschoss:
Treppenhaus, Flure, Waschraum, Raum für Fernwärmeübergabestation, Anschlußraum, Wohnungskeller, Schleuse, Fahrradraum, anteilige Tiefgarage

Erdgeschoss-Dachgeschoss:
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
	nichttragende Innenwände Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppen: Stahlbeton mit Marmorbelag; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüre mit Seitenteil aus Metall, Ornamentglasfüllung, integr. Briefkasten- und Gegensprechanlage, Glasvordach, 2 Stufen am Eingang
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach, Dachgauben Dacheindeckung: Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; 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; Türöffner, Gegensprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss
Heizung:	Fernwärme, 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/Baumängel/Unterhaltungsstau:	Nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	Nicht erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Ausstattung durchschnittliche Qualität.

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 Die Wohnfläche beträgt gemäß abweichender Grundrissdarstellung aus dem Kaufvertrag **rd. 67,8 m²** und wird nachfolgend in der Wertermittlung in Ansatz gebracht
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat folgende Räume (lt. Grundriss im Kaufvertrag): 1 Eingangsflur, 1 Bad, 1 Wohn-Essraum, 1 Abstellraum, 1 Küche, 1 Balkon, 1 Elternzimmer, 1 Flur, 1 Kinderzimmer, 1 Kellerraum; Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: • Wohn-Esszimmer rd. 28,2 m² gartenseitig nach Südosten gelegen • Küche rd. 8,4 m² straßenseitig nach Nordwesten gelegen • Elternzimmer rd. 8,2 m² straßenseitig nach Nordwesten gelegen

- Kinderzimmer rd. 7,1 m² gartenseitig nach Südosten gelegen
- Bad rd. 6,5 m² innenliegend
- Eingangsflur rd. 2,7 m² innenliegend
- Flur rd. 1,0 m² innenliegend
- Abstellraum rd. 1,0 m² straßenseitig gelegen
- Balkon 1/4 Anteil rd. 4,66 m² gartenseitig gelegen
-
- 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; Rollläden, vermutlich keine
Türen:	Eingangstür: Standard-Holztür Zimmertüren: n.b.
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation; Bad (lt. Plan): 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; 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): ME = 372,4/10000; RE = 372,4/10000; nicht erkennbar
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: VK = 372,4/10000; VE = 372,4/10000; keine bekannt
Instandhaltungsrücklage:	Aufgrund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen als unterdurchschnittlich anzusehen

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 05.04.2023 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 geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch

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

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

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.
Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (Zone 14) **550,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,1
Grundstücksfläche (f)	=	1.759 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 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	05.04.2023	×	1,08	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	594,00 €/m²	
GFZ	1	1,1	×	1,04	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	1.759	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**617,76 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 617,76 €/m²**	
Fläche	× 1.759 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=1.086.639,84 € **rd. 1.090.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 insgesamt **1.090.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	05.04.2023	229,20
BRW-Stichtag	01.01.2022	212,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,08**

E2 - GFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Einwohnerzahl: 33.000

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,10	1,04
Vergleichsobjekt	1,00	1,00

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,04**

4.4.2 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 Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.090.000,00 €	

Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.090.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 372,400/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	40.591,60 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 40.591,60 € **rd. 40.600,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 **40.600,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich

erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am 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 Unterhaltungsstaus 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.

4.5.3 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 DG rechts	67,80		9,25	627,15	7.525,80
Summe			67,80	-		627,15	7.525,80

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**7.525,80 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **(vgl. Einzelaufstellung)**	–	**1.477,82 €**
jährlicher Reinertrag	=	**6.047,98 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,00 % von **40.600,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	**812,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**5.235,98 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **2,00 %** Liegenschaftszinssatz, gewählt vgl. S. 19 und n = **39** Jahren Restnutzungsdauer	×	**26,903**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**140.863,57 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**40.600,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**181.463,57 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**181.463,57 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**0,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**181.463,57 €**
	rd.	**181.000,00 €**

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. [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 dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/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)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	412,00
Instandhaltungskosten	---	13,50	915,30
Mietausfallwagnis	2,00	---	150,52
Summe			1.477,82 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

8.2.1.7 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 10 Wohneinheiten

	Bodenrichtwertbereich				
	bis 199 €/m²	200 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 599 €/m²	600 €/m² bis 799 €/m²	ab 800 €/m²
Ø Liegenschaftszinssatz %	3,5	2,4	2,3	2,3	2,3
Standardabweichung LZS	± 1,5	± 1,1	± 0,8	± 0,9	± 0,9
Ø Rohertragsfaktor	19,5	25,4	28,2	27,8	27,9
Standardabweichung RohEF	± 5,7	± 6,3	± 5,9	± 5,7	± 6,5
Ø Nettoanfangsrendite %	4,1	3,2	2,9	3,0	3,0
Standardabweichung NAR	± 1,1	± 0,9	± 0,7	± 0,7	± 0,7

SPRENGNETTER

Liegenschaftszinssatz

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl	63128
Ort	Dietzenbach
Straße	Georg-August-Zinn-Straße
Hausnummer	13
Bebaut mit	Eigentumswohnung
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	39 Jahre
Anzahl Wohn- und Gewerbeeinheiten	20
Wohnfläche	68 m²
Wertermittlungsstichtag	11.04.2023
Transaktionsnummer	20230411-8809-133500
Liegenschaftszinssatz:	1,18 %
Standardfehler	1,70 %
95%-Konfidenzintervall	1,14 - 1,22 %
Quelle	Sprengnetter
Stichtag	01.01.2023
Datengrundlage	Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 212.392 Kaufpreisen abgeleitet, davon 93.958 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 377 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.01.2023, veröffentlicht 05.04.2023

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 wird mit rd. 70 Jahre angenommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage

Das 1992 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen") Gebäudealter (2023 – 1992 = 31 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 31 Jahre =) 39 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (39 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 39 Jahre =) 31 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 31 Jahren =) 1992.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage" in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 39 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 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 §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), 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 Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Richtwerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom Sachverständigen aus dem regionalen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für wiederverkauftes Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 1			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
rel. Vergleichswert [€/m²]	----	**3.236,00**			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	----	0,00			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 05.04.2023					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	05.04.2023	01.01.2022 × 1,12	×	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		**3.624,32**			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	67,80	90,00 × 1,00	×	×	×
Lage Anpassungsfaktor	Marktbereich 5	Marktbericht 5 × 1,00	×	×	×
Geschosslage Anpassungsfaktor	**DG**	EG × 0,90	×	×	×
Aufzug Anpassungsfaktor	nicht vorhanden	nicht vorhanden × 1,00	×	×	×
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet	unvermietet × 1,00	×	×	×
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	×	×	×
Bodenrichtwert Anpassungsfaktor	550	500-599 × 1,00	×	×	×
Baujahr Anpassungsfaktor	1992	1985-1994 × 1,00	×	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		**3.261,89**			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		**3.261,89**			

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

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: Marktbereich 5,

Quelle: Immobilienmarktbericht Südhessen 2022

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		3.261,89 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	1,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert		

4.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.262,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.262,00 €/m²	
Wohnfläche	× 67,80 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 221.163,60 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 221.163,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 221.163,60 € **rd. 221.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 mit rd. **221.000,00 €** 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. **181.000,00 €**,

und der **Vergleichswert** mit rd. **221.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,500 (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** = **0,500**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [181.000,00 € x 1,000 + 221.000,000 x 0,500] ÷ 1,500 = rd. **194.000,00 €**.

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.

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 bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Georg-August-Zinn-Straße 13 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

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2023 mit rd.

184.000 €

(in Worten: einhundertvierundachtzigtausend 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 12. April 2023



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**
Flur **12** Flurstücksnummer **538/3** Wertermittlungsstichtag: **05.04.2023**

Bodenwert

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	619,67	1.759,00	40.600,00
		Summe:	619,67	1.759,00	40.600,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus m. Tiefgarage			67,80	1992	70	39

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Wohnungseigentum	7.525,80	1.477,82 € (19,64 %)	2,00	—

Relative Werte

relativer Bodenwert:	598,70 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**2.713,86 €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**24,45**
Verkehrswert/Reinertrag:	**30,42**

Ergebnisse

Ertragswert:	181.000,00 €
Sachwert:	---
Vergleichswert:	221.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**184.000,00 €**
Wertermittlungsstichtag	05.04.2023

Bemerkungen
Ein Risikoabschlag aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung wurde berücksichtigt

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag 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

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

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

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

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

[5] Immobilienmarktbericht 2022 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 36.23 (Stand 01.01.2023) 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, 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 –



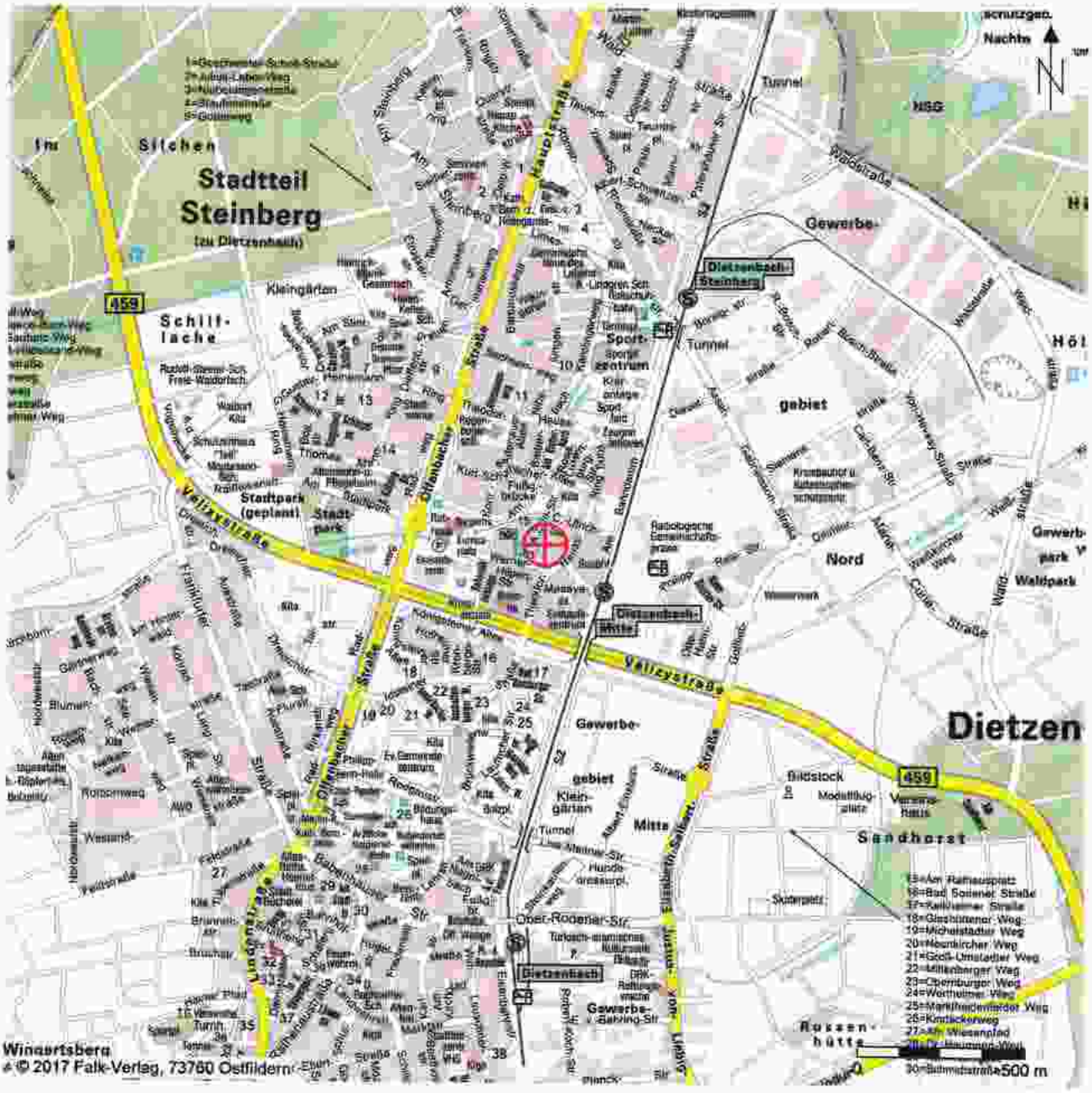
1 Quellennachweis

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

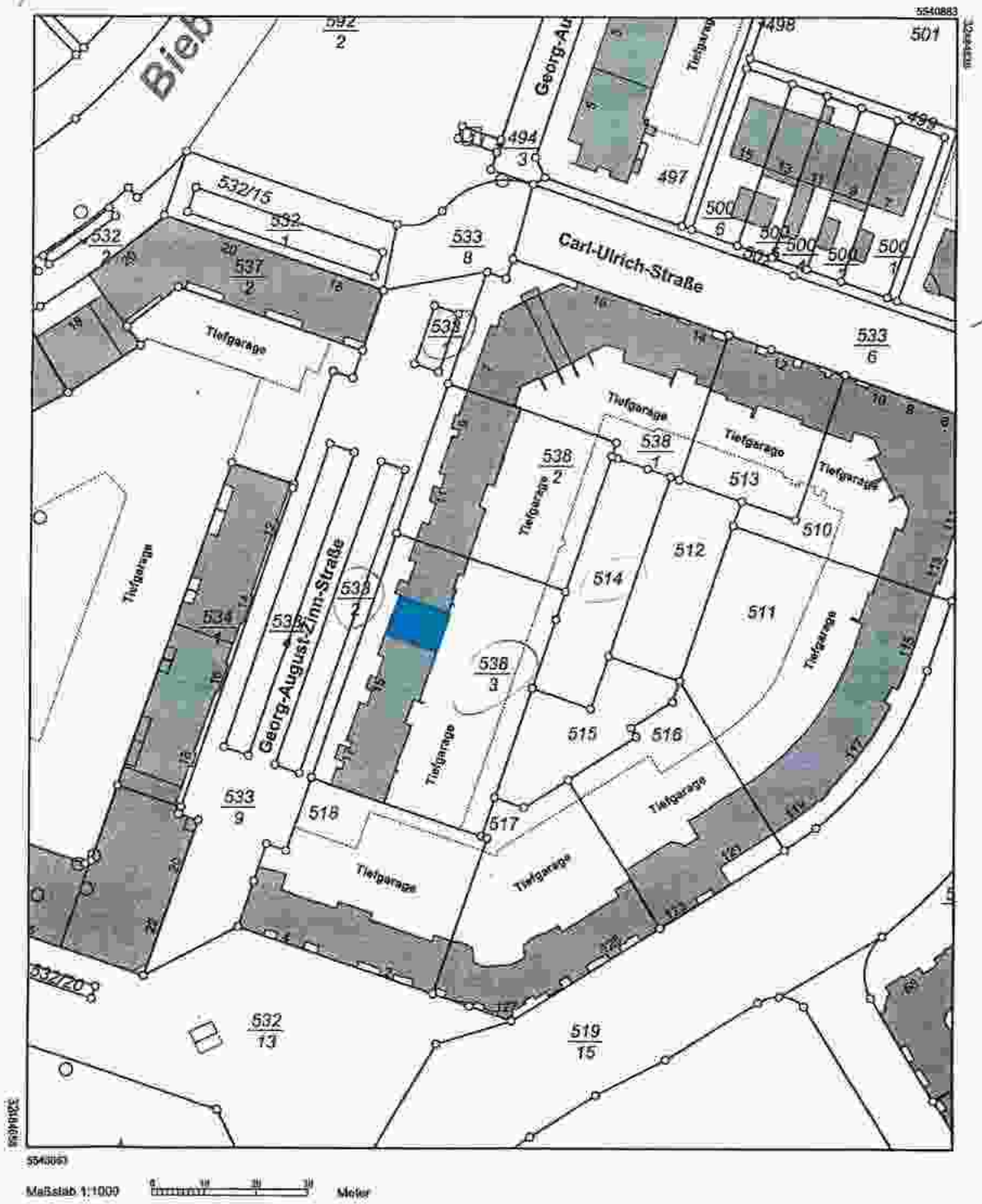
HESSEN

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

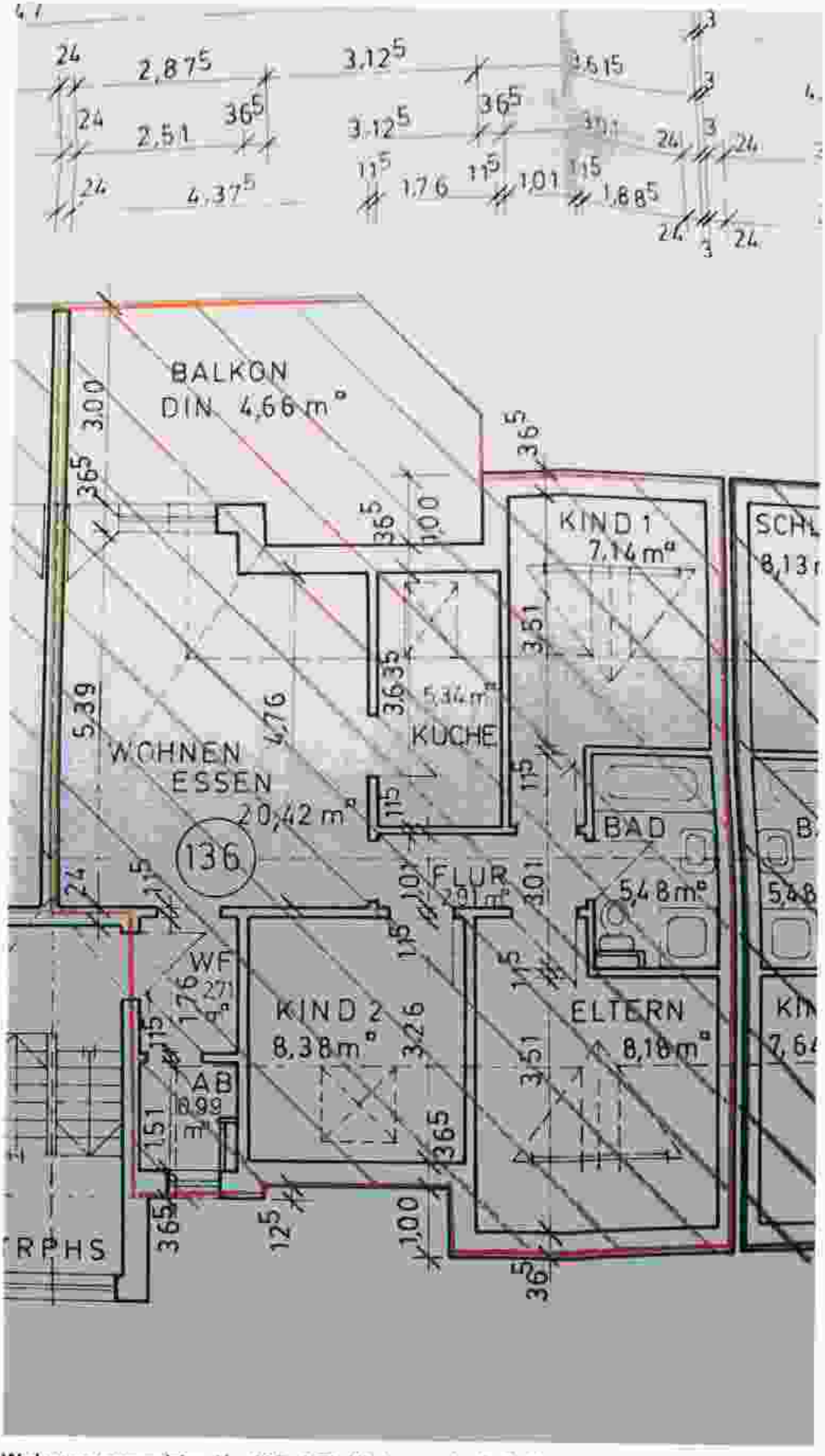
Flurstück: 538/3
Flur: 12
Gemarkung: Dietzenbach
Gemeinde: Dietzenbach
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

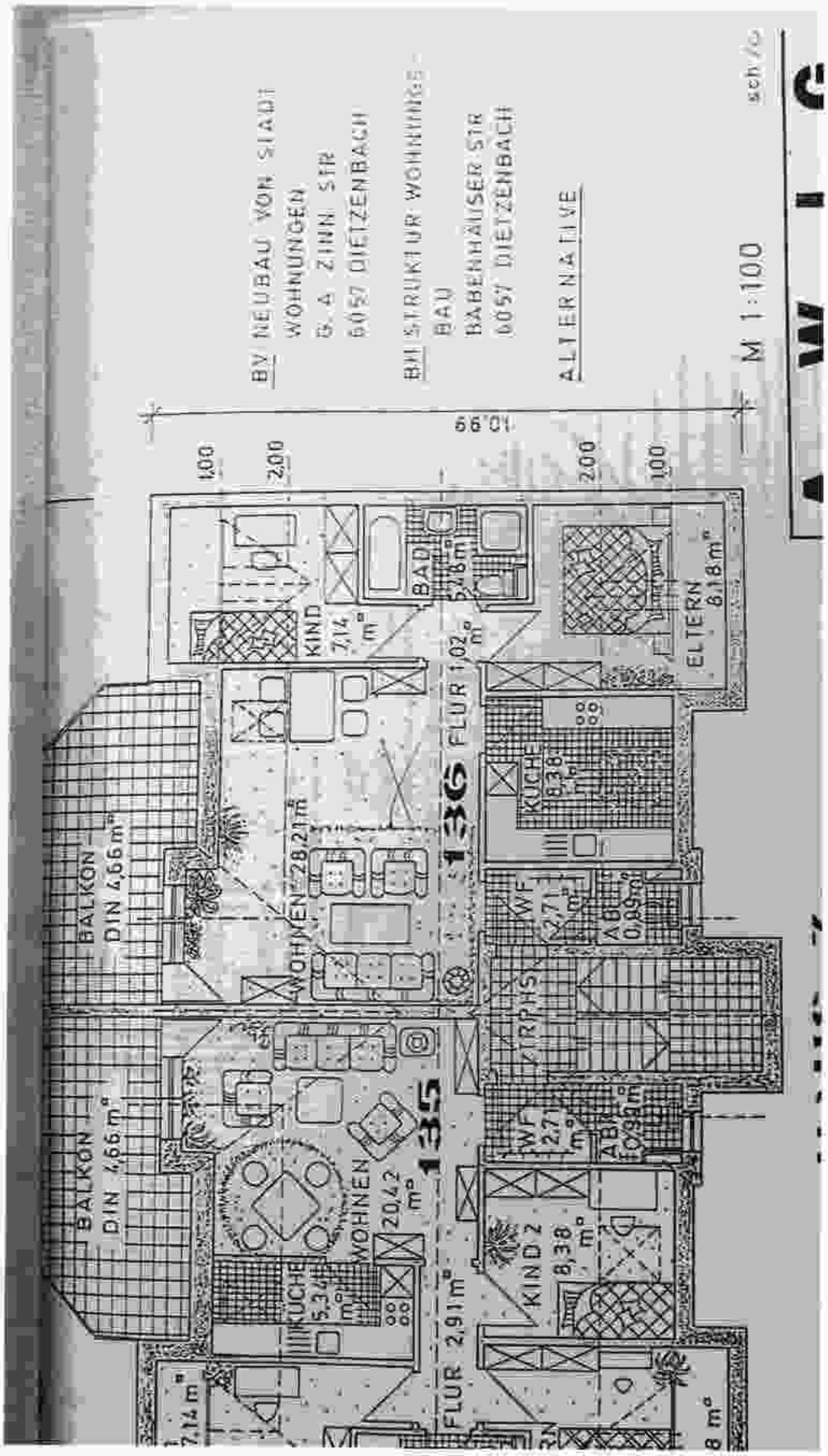
Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S.290)

Anlage 4, S.1



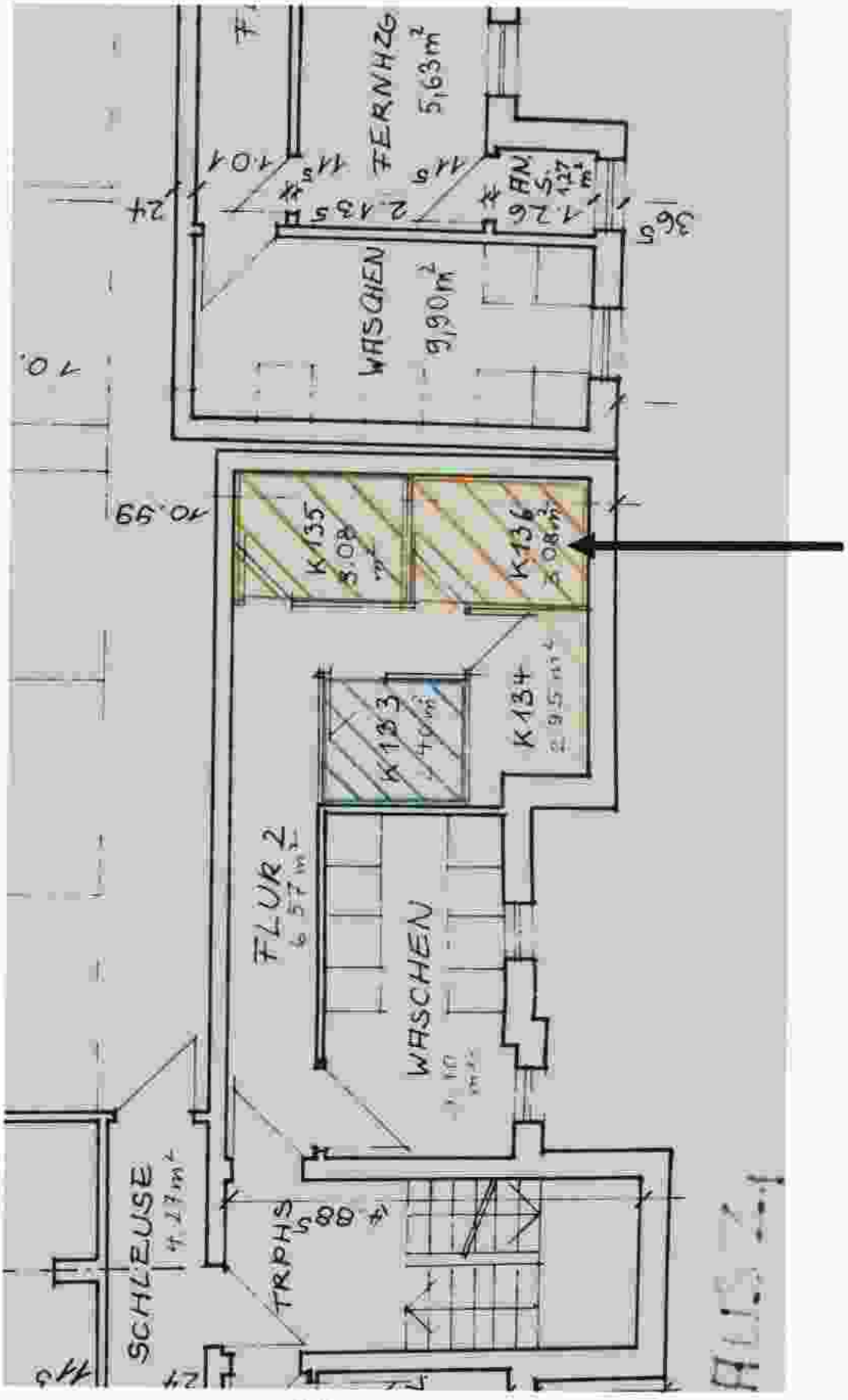
Wohnungsgrundriss Nr. 136, 4-Zi. Wohnung lt. Aufteilungsplan

S. 2



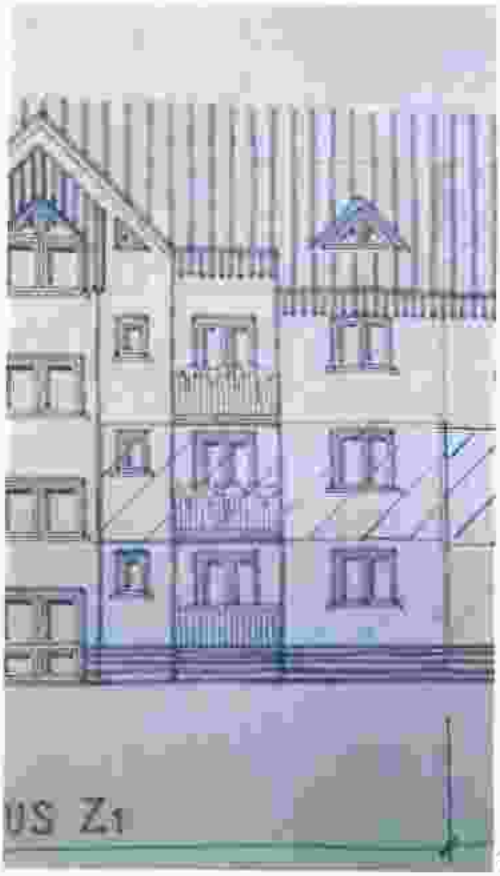
Wohnungsgrundriss Nr. 136, 3 Zi.-Wohnung lt. Kaufvertrag

S. 3



Kellerraum Nr. 136

S. 4



WE Nr. 136 im Dachgeschoss, Ansicht zur Straße



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

Anlage 5: Fotos zum Erstgutachten vom 21.11.2017

Seite 1 von 4



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 entlang der Straße, 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

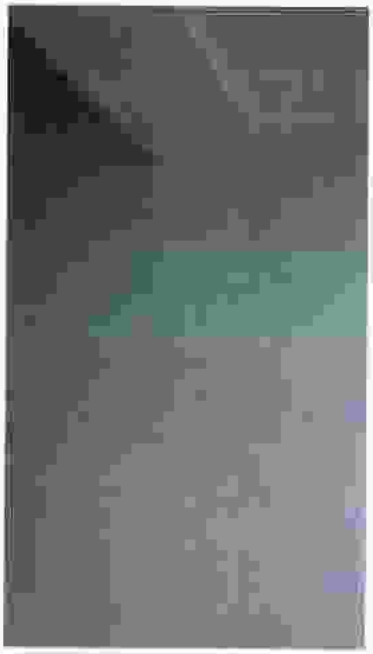


Bild 7: 2017- Risse im Treppenhaus, vermutlich durch Renovierung beseitigt



Bild 8: 2017- Rückstände von Nässeeinwirkung, vermutlich durch Renovierung beseitigt

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4

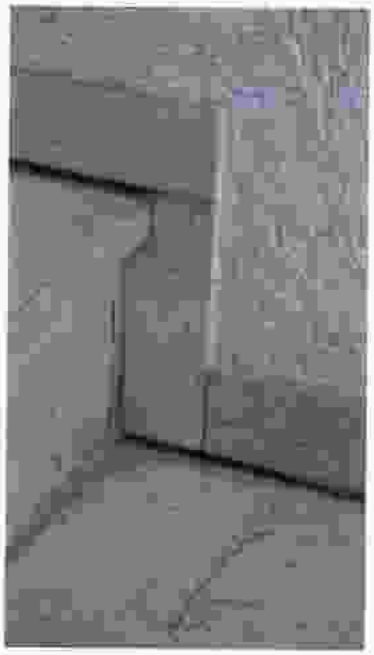


Bild 9: Schäden am Treppenbelag



Bild 10: Kellergang



Bild 11: gemeinschaftlicher Waschraum

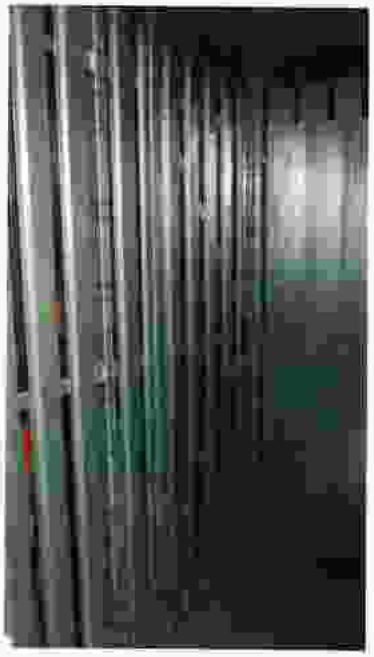


Bild 12: Abtrennung Kellerraum Nr. 136