



Dipl.-Ing.

**Daniel Arfeller**

Gutachter für Immobilienbewertung

An das  
Amtsgericht Offenbach  
Kaiserstraße 16-18

**63065 Offenbach am Main**

Sachverständigenbüro Arfeller  
Burgstraße 11 f  
60316 Frankfurt am Main

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

Az.: 1808 101  
**7 K 101/17**

Datum: 09.10.2018

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des  
im Wohnungsgrundbuch von Dietzenbach, Blatt 6616, eingetragenen **556/100.000 Miteigen-  
tumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach,  
Talstraße 5-9/Dreieichstraße 1-5, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im  
1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 411 bezeichnet, sowie dem Sondereigentum an dem  
Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 86 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
28.08.2018 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

**110.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inklusiv der Anlagen.

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung .....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus, Dreieichstraße 3-5.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach) .....	11
3.2.4	Gebäudeausstattung (Treppenhaus) .....	11
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.6	Kellerausstattung .....	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.2.8	Nebengebäude .....	12
3.2.9	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.3	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 411, 1. OG .....	13
3.3.1	Art und Lage der Wohnung.....	13
3.3.2	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen .....	13
3.3.1	Fenster und Türen .....	13
3.3.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.3.3	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.2	Bodenwertermittlung .....	16
4.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	17
4.3	Vergleichswertermittlung .....	17
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.3.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	18
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Durchschnittswerts .....	19
4.3.4	Vergleichswert .....	19
4.4	Ertragswertermittlung .....	20
4.5	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	21

4.5.2	Ertragswertberechnung .....	23
4.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	24
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	27
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	27
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	27
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	27
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	27
4.6.5	Verkehrswert.....	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	30
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	30
6	Anlagen.....	31
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	31
6.2	Straßenkarte .....	32
6.3	Ortsplan .....	33
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	34
6.5	Fotostandpunkte .....	35
6.6	Fotos.....	36
6.7	Pläne.....	42
6.7.1	Grundriss Dreieichstraße 3-5, 1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 411 .....	42
6.7.2	Grundriss Dreieich-/Talstraße 5, Kellergeschoss .....	43
6.7.3	Grundriss Tiefgarage .....	44
6.8	Flächenberechnung .....	45

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Talstraße 5-9/Dreieichstraße 1-5 63128 Dietzenbach
Anmerkung:	Die Wohnung befindet sich in Haus Dreieichstraße 3-5, Zugang über Dreieich-/Talstraße 5
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 6616, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Dietzenbach, Flur 10, Flurstück 189 (14.692 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach Kaiserstraße 16 63065 Offenbach
	Auftrag vom 10.08.2018 (Eingang des Auftragschreibens)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Gutachtenerstellung anonymisiert

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	28.08.2018
Qualitätsstichtag:	28.08.2018
Tag der Ortsbesichtigung:	28.08.2018
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 vom 18.10.2017;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.10.2017;
- Baulastenauskunft.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Teilungserklärung;
- Bauzeichnungen (Grundriss);
- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte des Bauamts;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses;
- Auskünfte der Hausverwaltung.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Dietzenbach (ca. 34.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Darmstadt, Frankfurt, Offenbach (ca. 10-20 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 40 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 459 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 10 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Dietzenbach (ca. 1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskernrand von Dietzenbach; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 500 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute bis mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; tlw. offene, tlw. geschlossene, 6-9-geschossige Bauweise; tlw. Großblockbebauung, tlw. Reihenhausbebauung
Beeinträchtigungen:	ggf. Fluglärm, ansonsten keine besonderen
topografische Grundstückslage:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße: Flurst.-Nr.: 189 Größe: 14.692 m<sup>2</sup>  
Anmerkung: unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein;  
Parkstreifen ausreichend vorhanden

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Gebäudes;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 02.10.2017 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Dietzenbach, Blatt 6616, folgende Eintragung:

- Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme;
- Zwangsversteigerungsvermerk.

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

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

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Dem Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 411) ist ein Nutzungsrecht an einem Kfz-Tiefgaragenstellplatz zugeordnet (Vereinbarung innerhalb der Eigentümergemeinschaft). Eine Eintragung im Grundbuch oder in der Teilungserklärung besteht hierüber nicht, jedoch ist gemäß Auskunft der Hausverwaltung jeder Wohnung der Anlage ein Kfz-Tiefgaragenstellplatz bzw. ein freier Stellplatz zugeordnet.

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.10.2017 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;  
VIII = 8 Vollgeschosse (max.);  
GFZ = 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 und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. §5 Abs. 4 ImmoWertV)  
qualität):

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

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

### **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einer Großwohnanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ca. 121 Tiefgaragenstellplätze und tlw. offene Stellplätze. Das Objekt (Wohnungseigentum) ist vermietet. Die Höhe der Miete ist nicht bekannt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine baujahres- und objektüblich einfache Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.**

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus, Dreieichstraße 3-5

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	7-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus, als Teil einer Großblockwohnanlage mit mehreren Hauseingängen, tlw. mit Laubengängerschließung ausgebildet, unterkellert und ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. rd. 30 Einheiten im Gebäude Dreieichstr. 3-5, insg. 146 Wohneinheiten in der Gesamtanlage Talstraße 5-9/ Dreieichstraße 1-5.
Baujahr:	ca. 1972 (gemäß Angaben der Hausverwaltung)
Modernisierung:	tlw. Fassade; Eingangsbereich ca. 2004 erneuert; tlw. Fernwärmanlage/Heizung ca. 2011 erneuert; Aufzüge (gemäß Angaben der Hausverwaltung)
Außenansicht:	tlw. Fassade aus Aluelementen; überwiegend Faserzement-/Waschbetonplattenfassade
Briefkastenanlage:	von außen bedienbar, gepflegt

Aufzug:	1 Aufzug vorhanden
Sonstiges:	Instandhaltungsrücklage von ca. 1.500.000 € z. 31.12.17 insg. vorhanden (gemäß Angaben der Hausverwaltung)

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss (ebenerdig):	Waschzentrale, Fahrradräume, Abstellräume, WCs
Erd- bis 6. Obergeschoss:	30 Wohnungen

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

Konstruktionsart:	massiv, Schottenbauweise, tlw. Fertigelemente
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Stahlbeton / Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Stahlbeton-Flachdach mit Bitumeneindeckung und Kies- schüttung, (Abstell-)Dachraum nicht vorhanden

### 3.2.4 Gebäudeausstattung (Treppenhaus)

Eingangsbereich:	gepflegt, insgesamt erneuert
Hauseingangstür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen, ca. 1,60 m hoch (Eingangsbereich); Putz mit Anstrich (Treppenhaus)
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag; Stahlgeländer

### 3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme)
----------	----------------------------

### 3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	Holzplattenverschläge
Bodenbeläge:	Beton / Estrich
Wandbekleidungen:	Mauerwerk / Putz mit Anstrich
Türen:	Metalltüren

### 3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	Aufzug
Besondere Bauteile:	Loggien
Bauschäden und Baumängel:	keine weiteren wesentlichen Mängel / Schäden erkennbar
Sonstiges:	Die Steigleitungen wurden bislang noch nicht erneuert.
von der Eigentümerversammlung beschlossene Maßnahmen:	Erneuerung Eingangsbereich (Treppe, Vordach) Talstraße 7; erforderliche Mittel werden der Rücklage entnommen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung Treppenhaus:	gut
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal, das Gebäude wurde üblich instand gehalten und ist der Objektart gepflegt. Es besteht tlw. leichter Unterhaltungsstau.

### 3.2.8 Nebengebäude

einfach ausgestattete Tiefgarage aus Beton mit elektrischem Rolltor; baujahresüblicher Zustand; Tiefgarage weist Schäden / Verschmutzung durch Wassereintritt am Beton auf.

### 3.2.9 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung, Rasenfläche, einfache Gartenanlagen und Pflanzungen; Kinderspielplatz; Einfriedung (Zaun).

### **3.3 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 411, 1. OG Wohnungsgrundbuch Blatt 6616**

#### **3.3.1 Art und Lage der Wohnung**

Art der Wohnung:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Windfang, Loggia; ein zugeordneter Abstellkeller (Nr. 86) ist vorhanden
Sondernutzungsrechte:	Ein nicht im Grundbuch bzw. in der Teilungserklärung eingetragener Pkw-Tiefgaragenstellplatz (hier Nr. 8) ist dem Wohnungseigentum zugeteilt (laut Auskunft der Hausverwaltung).
Lage der Wohnung:	1. Obergeschoss, Dreieichstraße 3-5
Ausrichtung:	Süd-Ausrichtung (Loggia); Durchlüften möglich
Wohnungsgröße:	ca. 84,23 m <sup>2</sup> Wohnfläche (gem. Planunterlagen der Teilungserklärung, siehe Anlage)
Situation:	vermietet
Hausgeld:	210,00 €/Monat Hausgeld inkl. Umlagen + 104,25 € für Rücklagenbildung (laut Auskunft der Hausverwaltung)
Modernisierungen:	soweit bekannt, wurden Renovierungsarbeiten vom Mieter durchgeführt, ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen bekannt

#### **3.3.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise PVC, ggf. Laminat bzw. Fliesen (Bad)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise Tapeten mit Anstrich; Fliesen (Bad); Stahl-Betonbrüstung (Loggia)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise glatter Putz/ glatte Tapeten mit Anstrich

#### **3.3.1 Fenster und Türen**

Fenster:	Alufenster mit Isolierverglasung; Rollläden nicht vorhanden
Wohnungseingangstür:	Tür aus Holzwerkstoffen
Zimmertüren:	baujahresentsprechende Holzwerkstofftüren, Holzzargen

### 3.3.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise objektübliche, durchschnittliche Ausstattung mit einem Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum, Gegensprechanlage mit Türöffner, TV-Kabelanschluss, Telefon
Heizung:	Zentralheizung (Fernwärme)
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise baujahresentsprechende, einfache Ausstattung
Bad:	nicht bekannt, üblicherweise Waschbecken, Wanne
WC:	nicht bekannt, üblicherweise Stand-WC, Waschbecken

### 3.3.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile/Einrichtungen:	Loggia
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Besonnung und Belichtung:	gut bis schlecht (Bad, WC ohne natürliche Belichtung)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	keine bekannt
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbeurteilung nicht möglich. Es wird von einer überwiegend baujahresentsprechenden, einfachen Ausstattung und normal gepflegten Räumlichkeiten ausgegangen. Über ggf. vorgenommene Modernisierungen ist nichts bekannt. Es wird ein baujahresentsprechender Modernisierungsbedarf unterstellt.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 556/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Talstraße 5-9/Dreieichstraße 1-5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 411 bezeichnet, sowie dem Sondereigentum an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 86 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2018 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Dietzenbach</i>	<i>6616</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Dietzenbach</i>	<i>10</i>	<i>189</i>	<i>14.692 m<sup>2</sup></i>
Fläche insgesamt:			<u><i>14.692 m<sup>2</sup></i></u>

### 4.1 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 €/m<sup>2</sup> 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 für Wohnungseigentum (Wohnungen) 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 m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

## 4.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **320,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,00

### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.08.2018
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,00
Grundstücksfläche	=	14.692 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	270,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>320,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2014	28.08.2018	× 1,04	gem. Index
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	332,80 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	1,00	1,00	× 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	14.692,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	332,80 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>332,80 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	<b>332,80 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	14.692,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>		=	<b>4.889.497,60 €</b> <b><u>rd. 4.889.498,00 €</u></b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2018 **4.889.498,00 €**.

#### 4.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 556/100.000) 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	4.889.498,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	4.889.498,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 556/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	27.185,61 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 27.185,61 € <b><u>rd. 27.200,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2018 **27.200,00 €**.

#### 4.3 Vergleichswertermittlung

##### 4.3.1 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 Abschlüsse 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 Abschlüsse 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.

### **4.3.2 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, 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.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Durchschnittswerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt. Dieser liegt für vergleichbare Objekte (vergleichbare Baujahre) in vergleichbaren Lagen bei rd. 1.365,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preise haben sich in den letzten Jahren verhältnismäßig stark entwickelt, so dass man nicht mehr von früheren Kaufpreisen ausgehen kann, die sich über Jahre quasi unverändert gehalten haben.

### 4.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.365,00 €/m <sup>2</sup>	
10% Abschlag wegen Gesamtobjektgröße (146 Einheiten)	- 136,50 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.228,50 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 84,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 103.194,00 €	
Zuschlag durch Wertvorteil an Tiefgaragenanteil	+ 3.000,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 106.194,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 106.194,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 6.660,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 112.854,00 €</b> <b>rd. <u>113.000,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2018 mit rd. **113.000,00 €** ermittelt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
sonstige Besonderheiten	6.660,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>überdurchschnittlich hohe Instandhaltungsrücklage (rd. 1.500.000 €) vorhanden (üblich: ca. 20,00 €/m<sup>2</sup> x 84 m<sup>2</sup> WF = 1.680 €) 1.500.000 € x 556/100.000 - 1.680 € = 6.660 € Anteil</li> </ul>	
Summe	6.660,00 €

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.5 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 Vergleichsverfahren (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.

#### **4.5.1 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 bezogene 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 ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, 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.

#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. 411, 1.OG	84,00		7,00	588,00	7.056,00
Tiefgarage (anteiliger wirtsch. Vorteil für das Wohnungseigentum)	2	Stellplatz		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			84,00	1,00		613,00	7.356,00

Das Objekt ist vermietet, die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>7.356,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.010,24 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 5.345,76 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
<b>3,50 % von 27.200,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– <b>952,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.393,76 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,50 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 25$ Jahren Restnutzungsdauer	× <b>16,482</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 72.417,95 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 27.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 99.617,95 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>+ 6.660,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 106.277,95 €</b>
	<b>rd. 106.000,00 €</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
sonstige Besonderheiten	6.660,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>überdurchschnittlich hohe Instandhaltungsrücklage (rd. 1.500.000 €) vorhanden (üblich: ca. 20,00 €/m<sup>2</sup> × 84 m<sup>2</sup> WF = 1.680 €) 1.500.000 € × 556/100.000 - 1.680 € = 6.660 € Anteil</li> </ul>	
Summe	6.660,00 €

### 4.5.3 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 - Richtlinie 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 (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; 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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
  - ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

#### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	288,00
Instandhaltungskosten	----	17,00	1.428,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	294,24
Summe			2.010,24 (ca. 27 % des Rohertrags)

#### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, 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 ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

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

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	70	0,0/0,0	70
Summe		0,0/0,0	70 Jahre

**gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND****rd. 70 Jahre****Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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 Unterhaltungstaus 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**

Das ca. 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Erneuerung Heizungsanlage, sonstiges insg.	2	2,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1972 = 46 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 46 Jahre =) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 25 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2018 – 45 Jahre =) 1973. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973

zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
sonstige Besonderheiten	6.660,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• überdurchschnittlich hohe Instandhaltungsrücklage (rd. 1.500.000 €) vorhanden (üblich: ca. 20,00 €/m<sup>2</sup> x 84 m<sup>2</sup> WF = 1.680 €) 1.500.000 € x 556/100.000 - 1.680 € = 6.660 € Anteil</li> </ul>	
Summe	6.660,00 €

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 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.

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **113.000,00 €**,  
der **Ertragswert** mit rd. **106.000,00 €** ermittelt.

### 4.6.4 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 Vergleichswerten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a)  $\times$  1,00 (b) = **1,000** und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[106.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 113.000,000 \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } \mathbf{110.000,00 \text{ €}}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **113.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **106.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 556/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Talstraße 5-9/Dreieichstraße 1-5, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 411 bezeichnet, sowie dem Sondereigentum an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 86 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dietzenbach</i>	<i>6616</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dietzenbach</i>	<i>10</i>	<i>189</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2018 - **dem äußeren Anschein nach** - mit rd.

**110.000,00 €**

**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.

Frankfurt am Main, den 09. Oktober 2018

---

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

## 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)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragsrichtlinie – 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)

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**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] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

**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.

**5.4 Hinweise zum Urheberschutz**

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

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

## 6 Anlagen

### 6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik

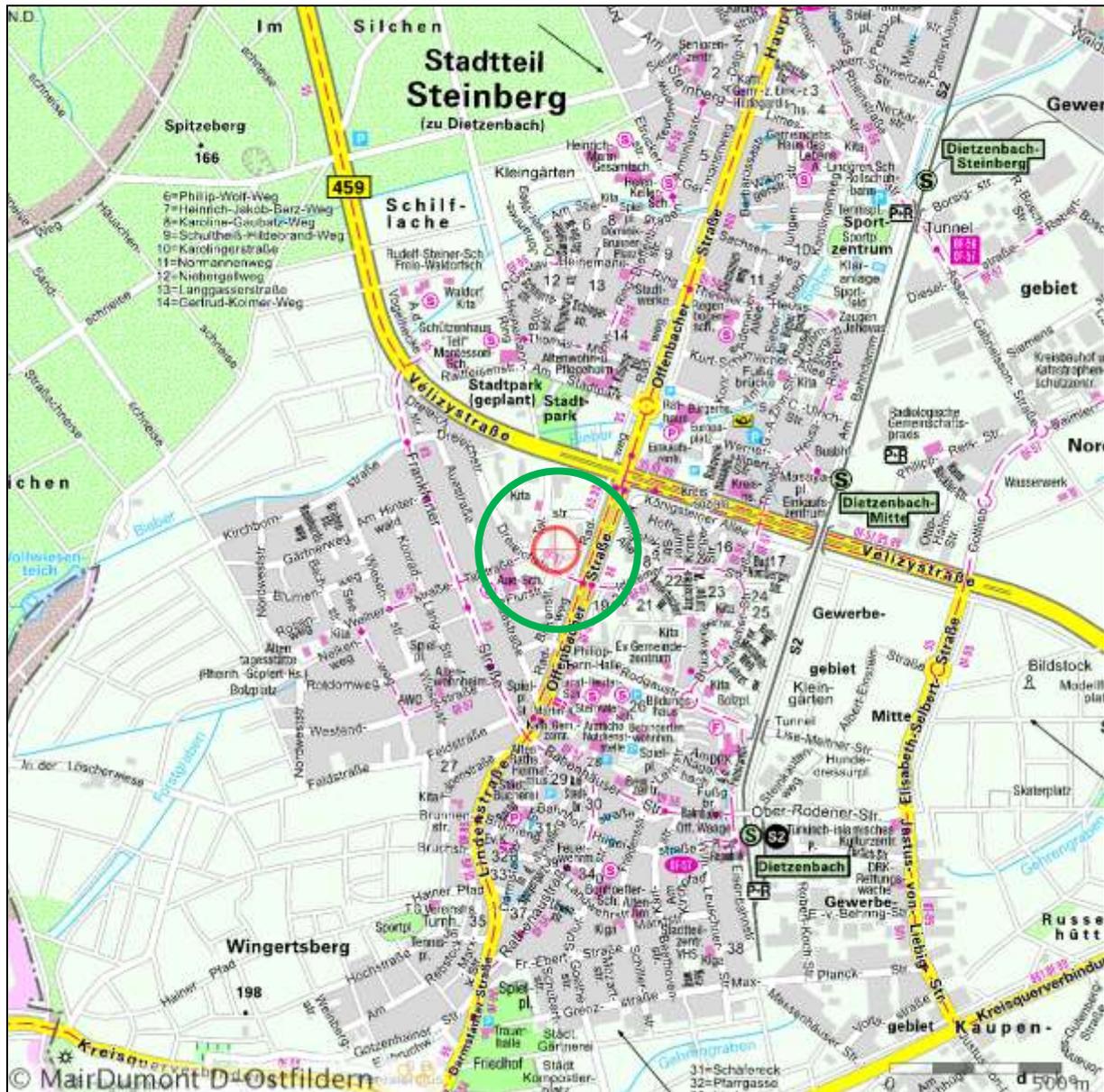


## 6.2 Straßenkarte



Quelle: Deutsche Generalkarte, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kernat)

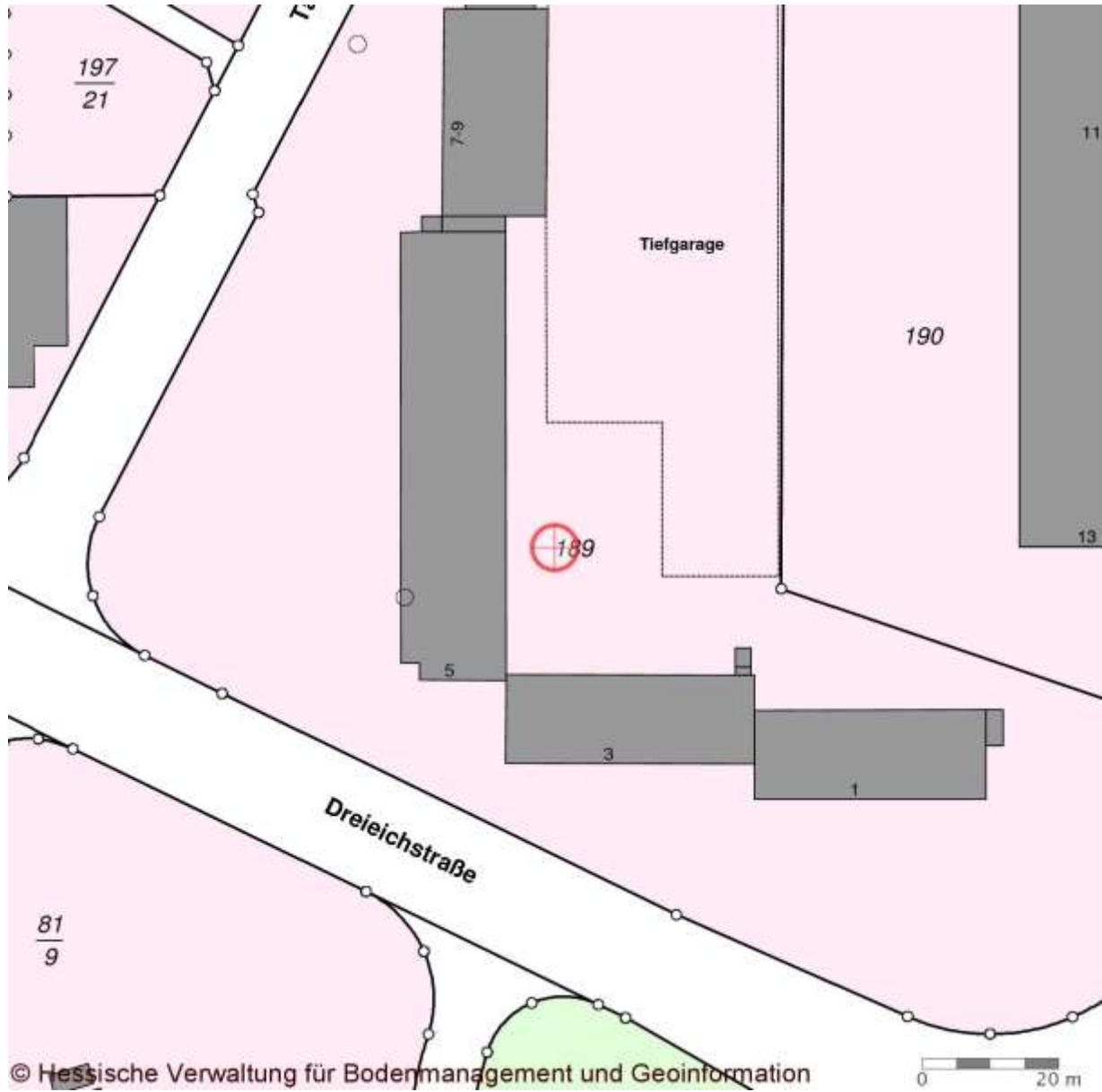
### 6.3 Ortsplan



Quelle: Straßenkarte 20T, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)

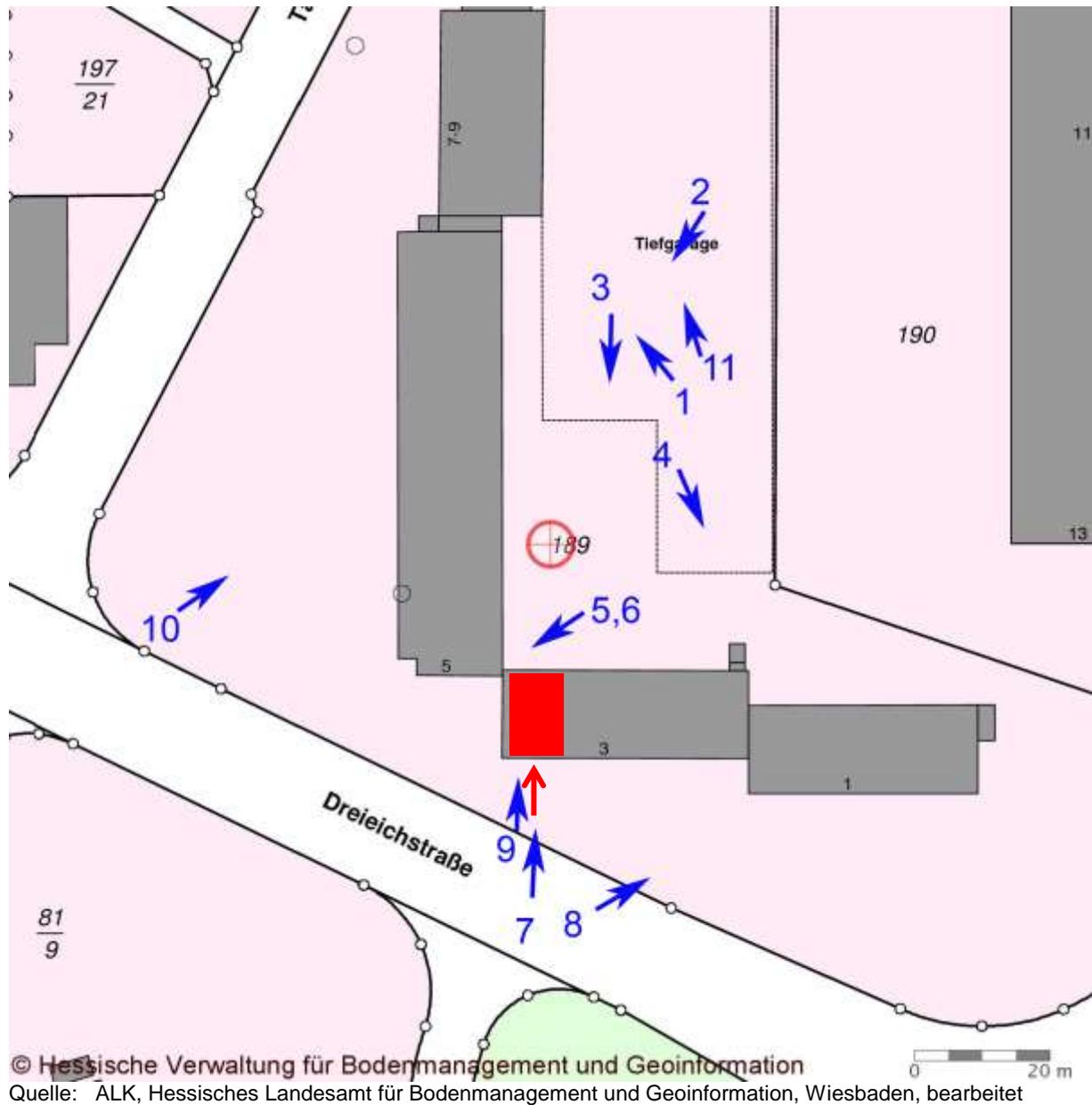
## 6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



## 6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:1.000, Lage des Bewertungsobjekts (rot) und Fotostandpunkte markiert



## 6.6 Fotos



1 Ostansicht (Hofseite) Talstraße 7-9



2 Hofansicht Dreieich-/Talstraße 5 und Talstraße 7



3 Hofansicht Dreieichstraße 1 und 3-5



4 Hofansicht Dreieichstraße 1 und 3



5 Hofansicht Ecke Dreieichstraße 3-5 und Dreieich-/Talstraße 5, Lage des Objekts markiert



6 Hauseingangsbereich Dreieich-/Talstraße 5



7 Straßenansicht Dreieichstraße 3-5, Lage des Bewertungsobjekts markiert



8 Straßenansicht Dreieichstraße 1-3



9 Loggia, Bewertungsobjekt, Ansicht von der Dreieichstraße



10 Straßenansicht Talstraße 5-9



11 Freifläche (Tiefgaragendach)

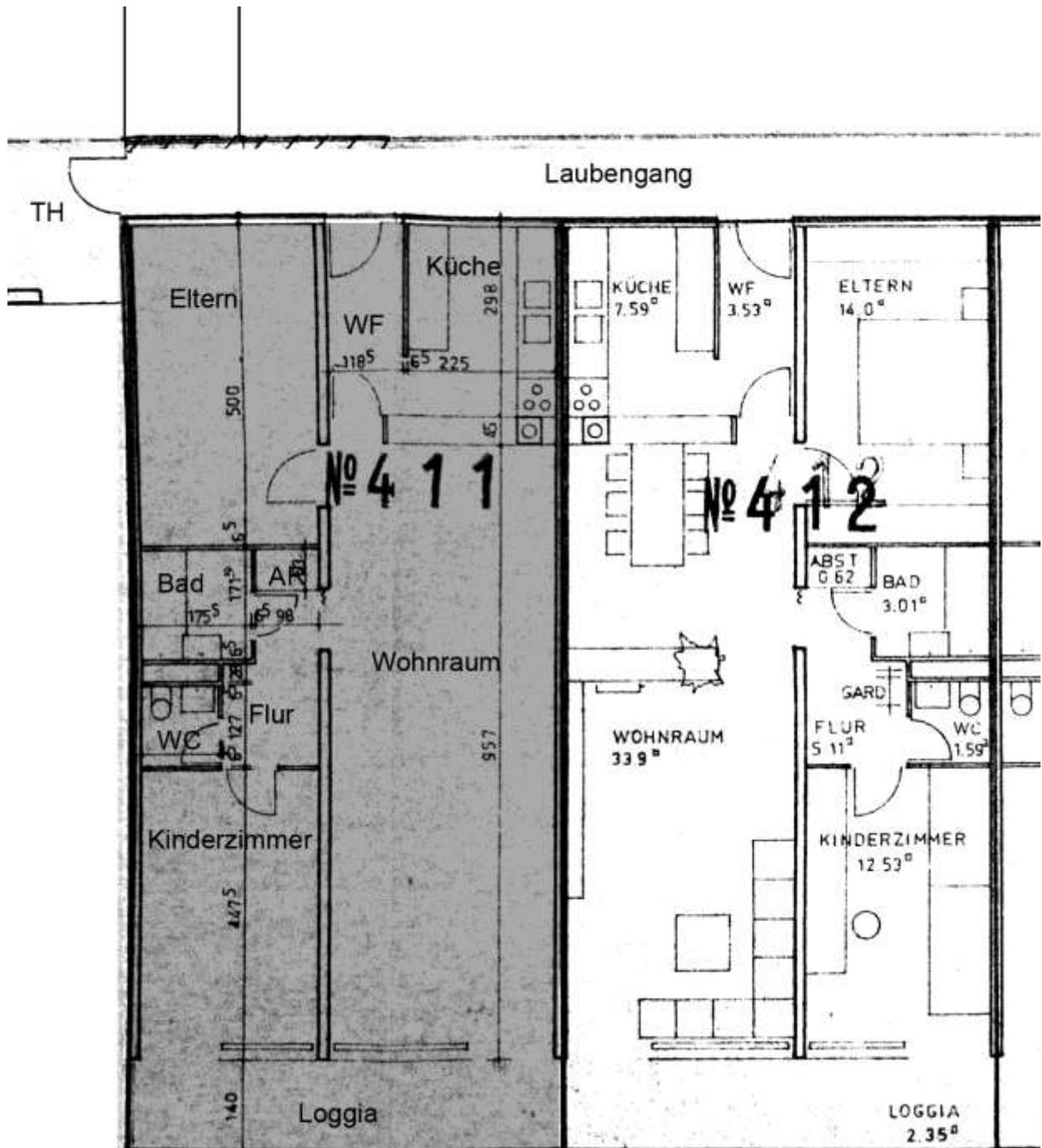


12 Tiefgarage

## 6.7 Pläne

### 6.7.1 Grundriss Dreieichstraße 3-5, 1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 411

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



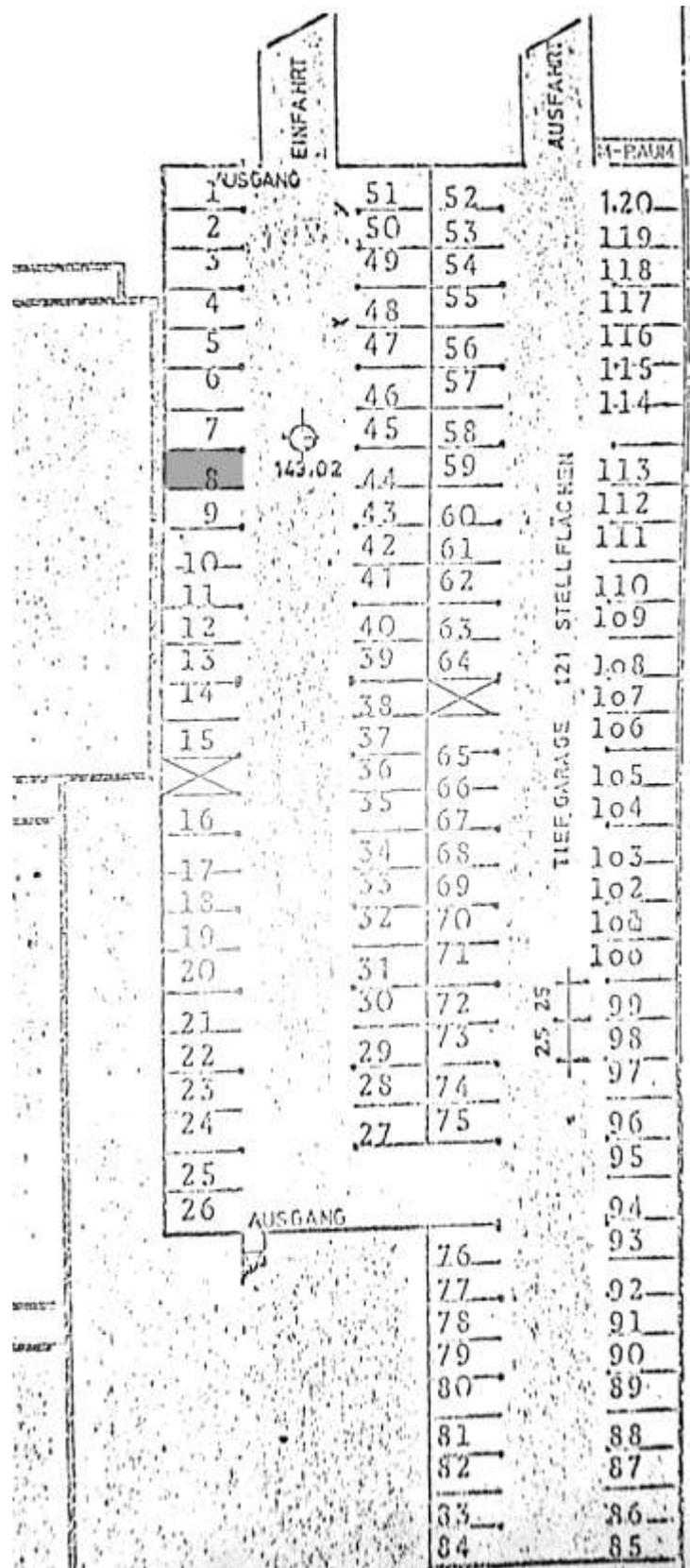
### 6.7.2 Grundriss Dreieich-/Talstraße 5, Kellergeschoss

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



### 6.7.3 Grundriss Tiefgarage

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



## 6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Netto-Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Haus 3, Whg. Nr. 411</b>				
	Windfang	3,53	1,000	3,53
	Küche	7,59	1,000	7,59
	Eltern	14,00	1,000	14,00
	Wohnraum	33,90	1,000	33,90
	Flur	5,11	1,000	5,11
	Abstellraum	0,62	1,000	0,62
	Bad	3,01	1,000	3,01
	WC	1,59	1,000	1,59
	Kinderzimmer	12,53	1,000	12,53
	Loggia	2,35	1,000	2,35
	<b>Summe Wohnfläche</b>			<b>84,23</b>

### Kellergeschoss

	Keller Nr. 86	ca.	4,00	1,000	4,00
	<b>Summe Nutzfläche KG</b>				<b>4,00</b>