

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung  
Zertifikat Nr. 1005-011  
DIN EN ISO/IEC 17024



Zertifizierter Sachverständiger  
für die Markt- und Beleihungs-  
wertermittlung von Wohn- und  
Gewerbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Amtsgericht Bad Schwalbach  
Am Kurpark 12

65307 Bad Schwalbach

65594 Runkel-Dehrn  
Niedertiefenbacher Weg 11 d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: [info@buero-loew.de](mailto:info@buero-loew.de)  
web: [www.sv-loew.de](http://www.sv-loew.de)  
Az.: 3/23-sl-zv-agswa /gr

Datum: 20.01.2024

Az. des Gerichts: 20 K 003/23

## GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Michelbach, Blatt 1882 eingetragenen **58,610/1.000 Miteigentumsanteils** an dem **gemeinschaftlichen Eigentum** des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 65326 Aarbergen - Michelbach, Taunusstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, einem Raum im DG sowie einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz SN5



Die Wohnung befindet sich im linken Gebäude, verdeckt von der Garage

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 09.11.2023 ermittelt mit rd.

**61.000,00 €**

**Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und das Grundstück konnte nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	3
1.1 Zum Auftrag .....	4
1.1.1 Mieter.....	4
1.1.2 Gewerbe .....	4
1.1.3 Hausverwaltung.....	4
1.1.4 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	4
1.2 Zum Objekt.....	4
1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	7
2. Grundstücksbeschreibung.....	8
2.1 Grundstücksdaten.....	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....	8
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils .....	8
2.2.2 Lage der Gemeinde.....	9
2.2.3 Infrastruktur .....	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	10
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....	10
2.3.3 Bodenordnung .....	10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	10
2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....	11
2.5 Erschließung .....	11
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	11
2.7 Baugrund und Grundwasser .....	11
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten.....	12
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet .....	13
3.1 Mehrfamilienwohnhaus .....	13
3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung .....	16
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2 Bodenwertermittlung .....	18
4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	19
4.3 Ertragswertermittlung .....	20
4.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung .....	21
4.3.2 Ertragswertberechnung .....	25
4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	26
4.4 Sachwertermittlung .....	27
4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
4.4.2 Sachwertberechnung .....	31
4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	32
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	36
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	37
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	37
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	37
4.6 Verkehrswert .....	38
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	40
6. Verzeichnis der Anlagen.....	41

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

<b>Art des Bewertungsobjekts:</b>	Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks		
<b>Objektadresse:</b>	65326 Aarbergen - Michelbach Taunusstraße 18		
<b>Grundbuchangaben:</b>	Grundbuch von Michelbach Blatt 1882, laufende Nummer 1		
<b>Katasterangaben:</b>	Gemarkung Michelbach Flur 43, Flurstück 99/2 Flur 43, Flurstück 100/2 insgesamt	Größe: 672 m <sup>2</sup> Größe: <u>708 m<sup>2</sup></u> 1.380 m <sup>2</sup>	

### Angaben zum Auftraggeber

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Bad Schwalbach Nikolaus-August-Otto-Straße 15 65307 Bad Schwalbach
	Auftrag vom 24.09.2023

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

<b>Grund der Gutachtenerstellung:</b>	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	09.11.2023
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	09.11.2023

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Mieter

Die Eigentumswohnung ist vermutlich vermietet.

### 1.1.2 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.

### 1.1.3 Hausverwaltung

Es wurde keine Hausverwaltung bekannt.

### 1.1.4 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von dem Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zum Objekt

- Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 58,61/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Grundstücks in Michelbach. Mit dem Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an der Wohnung Nummer 2, nebst Raum im Dachgeschoss und Kellerraum verbunden. Des Weiteren besteht an Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz SN5.
- Im Zuge der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu der Liegenschaft ermöglicht. Es liegen keine Informationen zu einer möglichen Hausverwaltung vor. Des Weiteren ist der Zustand der Wohnung nicht bekannt. Die Wohnung ist lediglich von einem östlich verlaufenden Fußweg in Teillbereichen von außen zu erkennen. Straßenseitig wird die Wohnung von einer Doppelgarage verdeckt. Soweit dies ersichtlich wurde, verfügt die Wohnung überweise Kunststofffenster. Alter, Qualität und Zustand der Fenster waren aufgrund der Entfernung nicht erkennbar.

- Im Zuge der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird angenommen, dass das Gebäude um 1950 in massiver Bauweise errichtet wurde und seit dem Baujahr fortlaufende Modernisierungen durchgeführt wurden. Für die Wohnung wurde daher unterstellt, dass zumindest die Haustechnik, der Innenausbau und die Heizung nicht dem ursprünglichen Baujahr entsprechen. Von außen handelt es sich jedoch um eine Liegenschaft, die offensichtlich längere Zeit nicht mehr unterhalten bzw. modernisiert wurde. Dacheindeckung und Fassade sind als älter zu bezeichnen. Die Holzteile sind im Anstrich zu erneuern.
- Es ist nicht bekannt, ob gegebenenfalls Sonderumlagen für die Unterhaltung bzw. Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums anstehen. Des Weiteren ist nicht bekannt, ob hierfür gegebenenfalls eine ausreichend hohe Instandhaltungsrücklage gebildet wurde.
- Der Verkehrswert ist mangels Innenbesichtigung und mangels Kenntnis einer Hausverwaltung mit einer hohen Ergebnisunsicherheit behaftet.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

#### 1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

## 2. Grundstücksbeschreibung

## 2.1 Grundstücksdaten

**Ort:** 65326 Aarbergen - Michelbach

**Straße und Hausnummer:** Taunusstraße 18

Amtsgericht: Bad Schwalbach

**Grundbuch von:** Michelbach  
 Blatt 1882

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Michelbach  
Ifd. Nr. 1 Flur 43 Flurstück 99/2 Größe: 672 m<sup>2</sup>  
Flur 43 Flurstück 100/2 Größe: 708 m<sup>2</sup>  
insgesamt: 1.380 m<sup>2</sup>

**Wirtschaftsart:** Gebäude- und Freifläche

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Gemeinde Aarbergen:** Einwohnerzahl: ca. 6.000

**Ortsteil Michelbach:** Einwohnerzahl: ca. 2.300

### **2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils**

**Lage:** Ortskern

<b>Entfernungen:</b>	zu einer Hauptstraße:	ca. 250 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 400 m
	zum Bahnhof in Bad Schwalbach:	ca. 16 km

**Verkehrslage des Grundstücks:** mittelgute Verkehrslage

**Wohn- und Geschäftslage:** gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

## **Nachbarschaft und Umgebung:** Wohnen

## 2.2.2 Lage der Gemeinde

<b>Landkreis:</b>	Rheingau - Taunus - Kreis	
<b>Regierungsbezirk:</b>	Darmstadt	
<b>Bundesland:</b>	Hessen	
<b>Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:</b>	zur Kreisstadt Bad Schwalbach zur Landeshauptstadt Wiesbaden nach Frankfurt nach Darmstadt	ca. 16 km ca. 28 km ca. 67 km ca. 76 km
<b>nächste Anschlüsse an eine Bundesautobahn:</b>	A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Idstein Anschluss Limburg-Süd	ca. 22 km ca. 22 km
<b>nächster Anschluss an eine Bundesstraße:</b>	B 54 von Limburg nach Bad Schwalbach Anschluss am Ort	

## 2.2.3 Infrastruktur

Es sind alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte in Michelbach und Kettenbach vorhanden. Eine Tankstelle befindet sich am Ort (an der B 54). Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Taunusstein, Wiesbaden, Bad Schwalbach und Limburg.

In der Gemeinde Aarbergen sind Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen vorhanden. Die nächsten Gymnasien befinden sich in Bad Schwalbach und Taunusstein-Bleidenstadt.

In Aarbergen sind Ärzte, Zahnärzte und Apotheken vorhanden. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Bad Schwalbach, Limburg und Diez.

Bankzweigstellen und Postagenturen sind in Michelbach und Kettenbach vorhanden.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** M – gemischte Baufläche

### 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist vermutlich derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

**Erschließungszustand:**

voll erschlossen

**Erschließungsbeitrag:**

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

<b>Topografische Grundstückslage:</b>	leicht hängig
<b>Grundstücksform:</b>	regelmäßige Grundstücksform
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	teilweise normal, teilweise abfallend
<b>Grundstückslage:</b>	Grundstück in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	mäßiger Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas nicht bekannt, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	einseitige Grenzbebauung
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

## 2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:** In Abteilung II des Grundbuchs besteht lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk.

**Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

**Nicht eingetragene Lasten und Rechte:** Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**Eintragungen im Baulistenverzeichnis:** Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragung.

### **3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet und der Außenanlagen**

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

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

**Hinweis:** Alle Angaben, das Gebäude betreffend, in dem sich die Eigentumswohnung befindet, soweit straßenseitig ersichtlich.

#### **3.1 Mehrfamilienwohnhaus**

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	einseitig angebaut an Garage
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist komplett unterkellert (Untergeschoss). Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
<b>Vollgeschoßzahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	nicht bekannt, vermutlich um 1950
<b>Modernisierung:</b>	keine wesentlichen ersichtlich
<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente

<b>Kellerwände:</b>	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
<b>Außenwände:</b>	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk Wärme- und Schallschutz nicht bekannt, vermutlich dem Baujahr entsprechend
<b>Innenwände:</b>	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

### Treppen

**Geschosstreppe:** nicht bekannt

**Treppe zum Untergeschoss:** nicht bekannt

### Dach

**Dachkonstruktion:** Holzdach ohne Dachaufbauten

**Dachform:** Mansardgiebeldach

**Dacheindeckung:** Betondachsteine

**Wärmedämmung:** nicht bekannt

**Dachentwässerung:** Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

**Außenansicht:** verputzt und gestrichen

**Sockel:** verputzt und gestrichen

<b>Heizung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Zentralheizung
Brennstoff:	nicht bekannt
Fabrikat:	nicht bekannt
Baujahr:	nicht bekannt
<b>Brennstofflagerung:</b>	nicht bekannt
<b>Warmwasserversorgung:</b>	nicht bekannt
<b>Kamin:</b>	über Dach aus Klinkermauerwerk
<b>Elektroinstallation:</b>	nicht bekannt
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen werden konnten.
<b>Besondere Bauteile:</b>	nicht bekannt

### Zustand des Sondereigentums

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	nicht bekannt
<b>Grundrissgestaltung:</b>	gemäß Aufteilungsplan zweckmäßig
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	normal
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	straßenseitig keine ersichtlich
<b>Anmerkung:</b>	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

## **Zustand des Gemeinschaftseigentums**

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	mäßig Es besteht ein Unterhaltungsstau.
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig</li><li>• Fassade in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig</li><li>• Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig</li><li>• Garage mit Unterhaltungsstau</li></ul>
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	keine bekannt
<b>Außenanlagen:</b>	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).  Hofbefestigung aus Betonverbundsteinpflaster  Gartenanlagen und Pflanzungen

### **3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung**

<b>Fußböden:</b>	nicht bekannt
<b>Innenansichten:</b>	nicht bekannt
<b>Deckenflächen:</b>	nicht bekannt
<b>Fenster:</b>	vermutlich Kunststofffenster, vermutlich mit Isolierverglasung (nicht bekannt)
<b>Rollläden:</b>	teilweise Rollläden aus Kunststoff, teilweise Klappläden aus Holz
<b>Innentüren:</b>	nicht bekannt
<b>Eingangstüre:</b>	aus Holz
<b>Sanitäre Installation:</b>	nicht bekannt

**sonstige Ausstattung**

**Küchenausstattung:** nicht bekannt

**Beheizung:** nicht bekannt

**Kommunikationstechnik:** nicht bekannt

**Besondere Einrichtungen:** nicht bekannt

**Ausstattung der Wohnung/**

**Gesamtbeurteilung:** nicht bekannt

#### 4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 58,610/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 65326 Aarbergen - Michelbach, Taunusstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, einem Raum im Dachgeschoss sowie einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz SN5, zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 ermittelt.

##### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Michelbach	1882	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Michelbach	43	99/2	672 m <sup>2</sup>
Michelbach	43	100/2	708 m <sup>2</sup>
<b>Fläche insgesamt:</b>		<b>1.380 m<sup>2</sup></b>	

#### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Ertrags- und/oder Sachwertverfahren bewertet 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 objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

#### 4.2 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **110,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.380 m <sup>2</sup>

## 4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>			
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>			= frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= <b>110,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	09.11.2023	× 1,12
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,05
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag <sup>1</sup>			= 129,36 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	1.380	× 0,91
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>117,72 €/m<sup>2</sup></b>
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>117,72 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			× 1.380 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			= <b>162.453,60 €</b> <u><b>rd. 162.000,00 €</b></u>

### 4.2.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 58,610/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	162.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 58,610/1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 9.494,82 € <u><b>rd. 9.500,00 €</b></u>

<sup>1</sup> Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

## 4.3 Ertragswertermittlung

### 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.

### 4.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung

#### Rohhertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohhertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohhertrags 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 Rohhertrags 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 Rohhertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohhertrag 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

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

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

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

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

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

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).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadengutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

### **Hinweis für Interessenten:**

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadengutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

### Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

### 4.3.2 Ertragswertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	<b>Mieteinheit</b>	<b>Fläche</b>	<b>marktüblich erzielbare Nettokaltmiete</b>		
	Nutzung/Lage	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Miteigentumsanteil am Wohnhaus Nr. 18	Wohnung Nr. 2	~ 47	7,00	329,00	3.948,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>3.948,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>829,08 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>3.118,92 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,10 % von 9.500,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>199,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>2.919,42 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>16,195</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>47.280,01 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>9.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>56.780,01 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>56.780,01 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>5.000,00 €<sup>2</sup></b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>61.780,01 €</b>
	<u>rd.</u>	<b>61.800,00 €</b>

<sup>2</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### **4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung**

#### **Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir nach Planvorlage durchgeführt.

#### **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 Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

#### **Bewirtschaftungskosten**

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

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

#### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse, 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 Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

#### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

## Gesamtnutzungsdauer

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

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

## Restnutzungsdauer

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

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>3</sup>

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	5.000,00 €
Sondernutzungsrechte	5.000,00 €

## 4.4 Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

<sup>3</sup> soweit diese Kaufpreis bildend wirken

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

#### 4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

### **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.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

## Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Ertragswertermittlung.

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

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Ertragswertermittlung.

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus Nr. 18
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	785 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	67,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	52.595,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 09.11.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	93.776,88 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	93.776,88 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		71,43 %
• Faktor	x	0,2857
<b>anteilig mit</b>	x	100 %
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>26.792,05 €</b>

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>26.792,05 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>1.071,68 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>27.863,73 €</b>
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>9.500,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>37.363,73 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	<b>1,40</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>52.309,22 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>5.000,00 €<sup>4</sup></b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>57.309,22 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>57.300,00 €</b>

<sup>4</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) wurde von mir mittels Umrechnungskoeffizienten aus der nach Planvorlage ermittelten Wohnfläche durchgeführt.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 2	Standardstufen 3
Außenwände	23,0 %	1,0	
Dach	15,0 %	1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0
Fußböden	5,0 %		1,0
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0
Heizung	9,0 %		1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0
insgesamt	100,0 %	38,0 %	62,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
<b>Dach</b>	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
<b>Fenster und Außentüren</b>	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
<b>Innenwände und -türen</b>	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
<b>Deckenkonstruktion</b>	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
<b>Sanitäreinrichtungen</b>	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
<b>Heizung</b>	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus 18**

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
2	720,00	38,0	273,60
3	825,00	62,0	511,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	785,10
gewogener Standard = 2,6			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	785,10 €/m <sup>2</sup> BGF
	<b>rd.</b>	<b>785,00 €/m<sup>2</sup> BGF</b>

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäude-sachwerte insg. (26.792,05 €)	1.071,68 €

## 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 3.02.5 entnommen.

## Restnutzungsdauer

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

## Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

## **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.3.1 der Ertragswertermittlung.

## **4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

### **4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

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

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

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

#### 4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum 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 Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

#### 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **61.800,00 €**,  
und der **Sachwert** mit rd. **57.300,00 €**  
ermittelt.

#### 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und 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 **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (c)  $\times$  0,90 (d) = **0,360**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [57.300,00 €  $\times$  0,360 + 61.800,00 €  $\times$  1,000]  $\div$  1,360 = **rd. 61.000,00 €**.

## 4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

**Der Verkehrswert für den 58,610/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 65326 Aarbergen - Michelbach, Taunusstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, einem Raum im DG sowie einem Kellerraum , im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz SN5**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Michelbach	1882	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Michelbach	43	99/2, 100/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 mit rd.

**61.000,00 €**

**in Worten: einundsechzigtausend 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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 20.01.2024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

#### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

#### **WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

#### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

#### **II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

#### **GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

## **6. Verzeichnis der Anlagen**

- 1. Lage im Raum**
- 2. Lage im Ort**
- 3. Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- 4. Auszug aus dem Aufteilungsplänen**
- 5. Auszug aus der Teilungserklärung**
- 6. Fotoanhang**

## **Anlage 6) Fotoanhang**

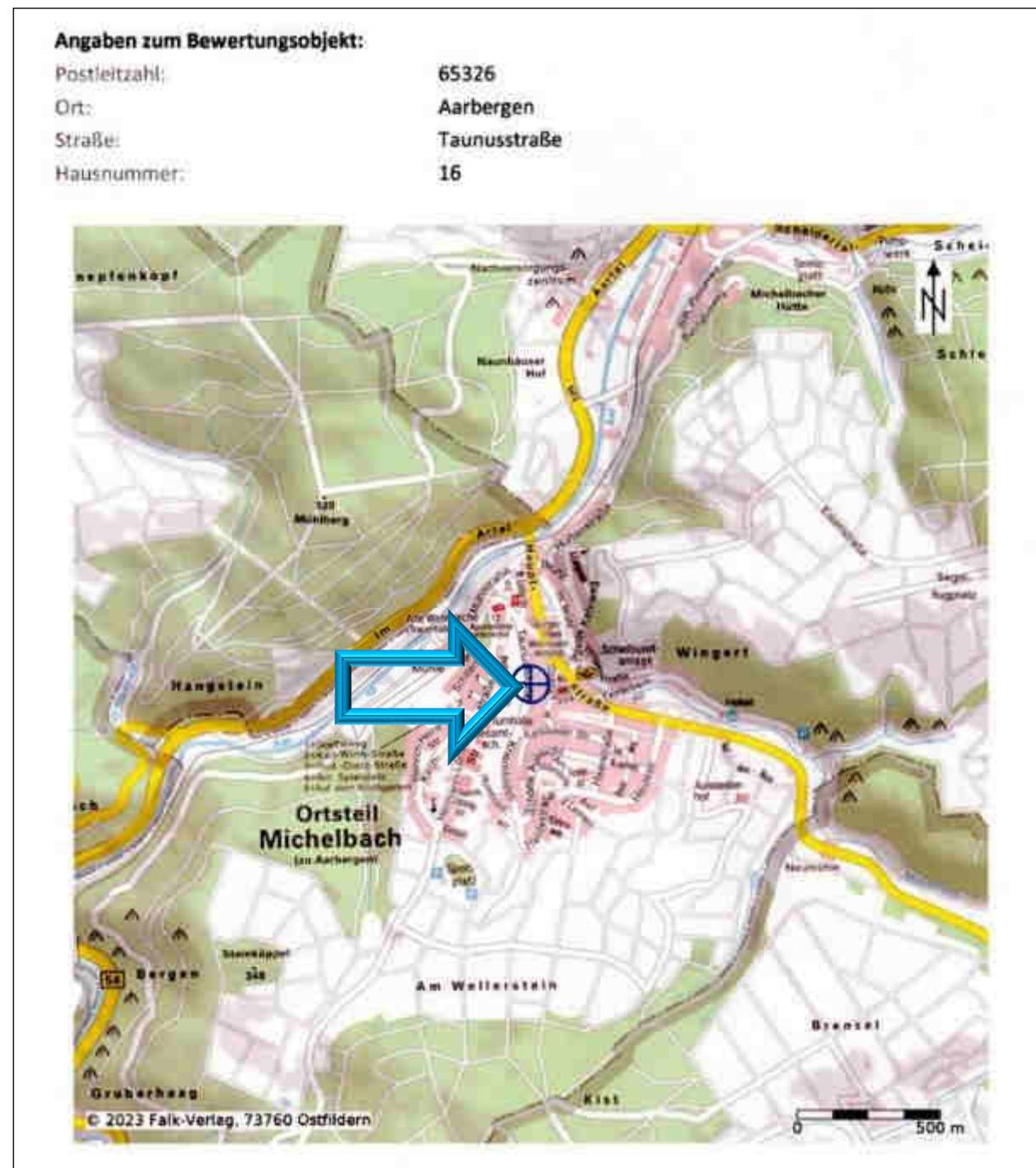
- 1. Lage im Raum**
- 2. Lage im Ort**
- 3. Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- 4. Auszug aus der Teilungserklärung**
- 5. Auszug aus dem Aufteilungsplänen**
- 6. Fotoanhang**

**Anlage 1) Lage im Raum**



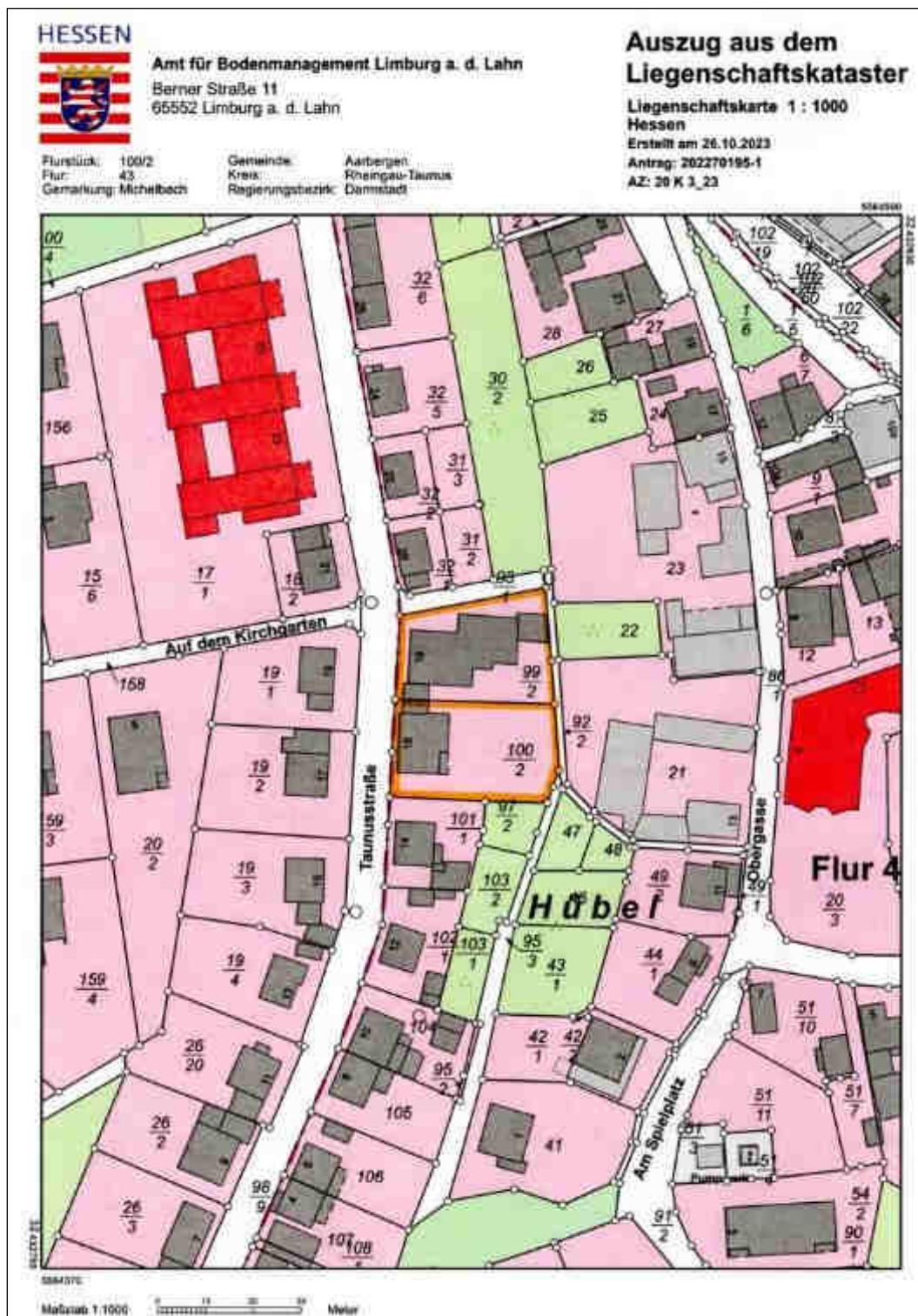
© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal  
<http://www.sprengnetter.de>

## Anlage 2) Lage im Ort



© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal  
<http://www.sprengnetter.de>

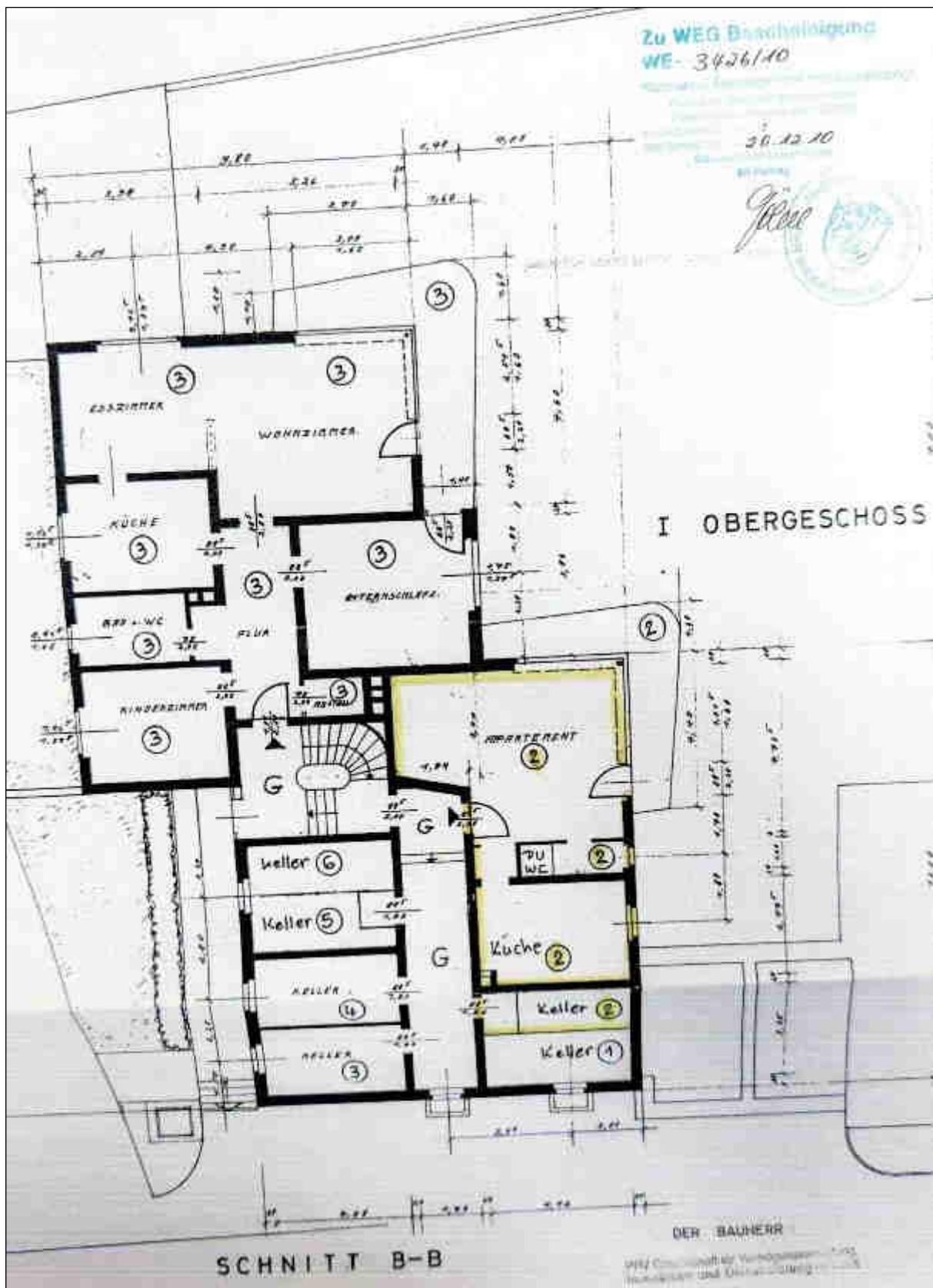
Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte



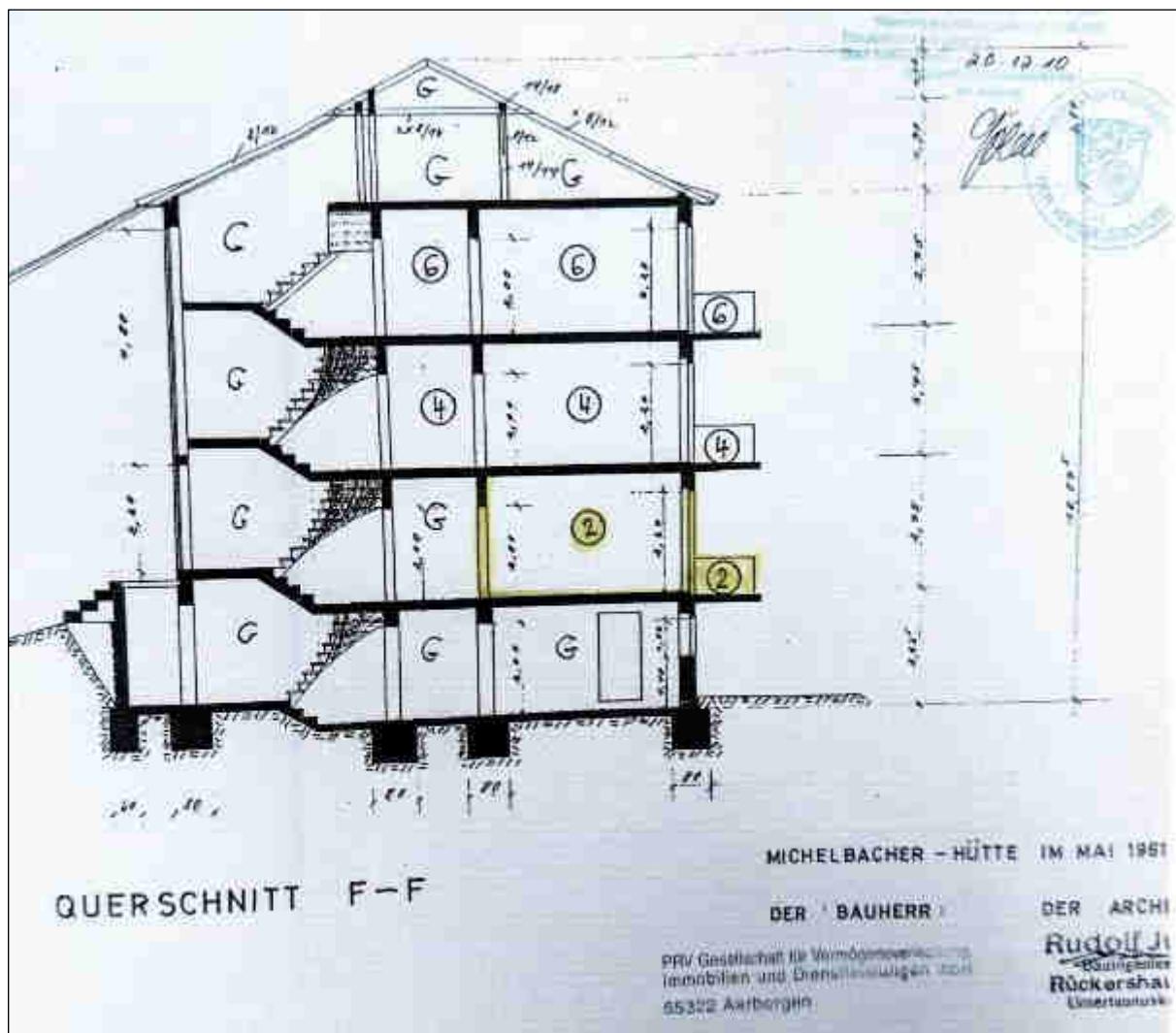
**Anlage 4) Auszug aus der Teilungserklärung**

1. Wohnungseigentum Nr. 1 Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß, einem Raum im Speicher, einem Kellerraum im Kellergeschoß und Garage, im Aufteilungsplan jeweils mit Ziffer 1 bezeichnet;	132,73/1.000 <i>1881</i>
2. Wohnungseigentum Nr. 2 Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß mit Balkon, einem Raum im Speicher und einem Kellerraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet;	58,61/1.000 <i>1882</i>
3. Wohnungseigentum Nr. 3 Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoß mit Balkon, einem Raum im Speicher, einem Kellerraum im Kellergeschoß und Garage, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3. bezeichnet	130,58/1.000 <i>1883</i>
4. Wohnungseigentum Nr. 4 Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß mit Balkon, einem Raum im Speicher und einem Kellerraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 4 bezeichnet	142,66/1.000 <i>1884</i>
5. Wohnungseigentum Nr. 5 Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß mit Balkon, einem Raum im Speicher und einem Kellerraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 5 bezeichnet	130,58/1.000 <i>1885</i>
6. Wohnungseigentum Nr. 6 Miteigentumsanteil von verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß mit Balkon, einem Raum im Speicher und einem Kellerraum im Kellergeschoß und Garage im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 bezeichnet	142,66/1.000 <i>1886</i>

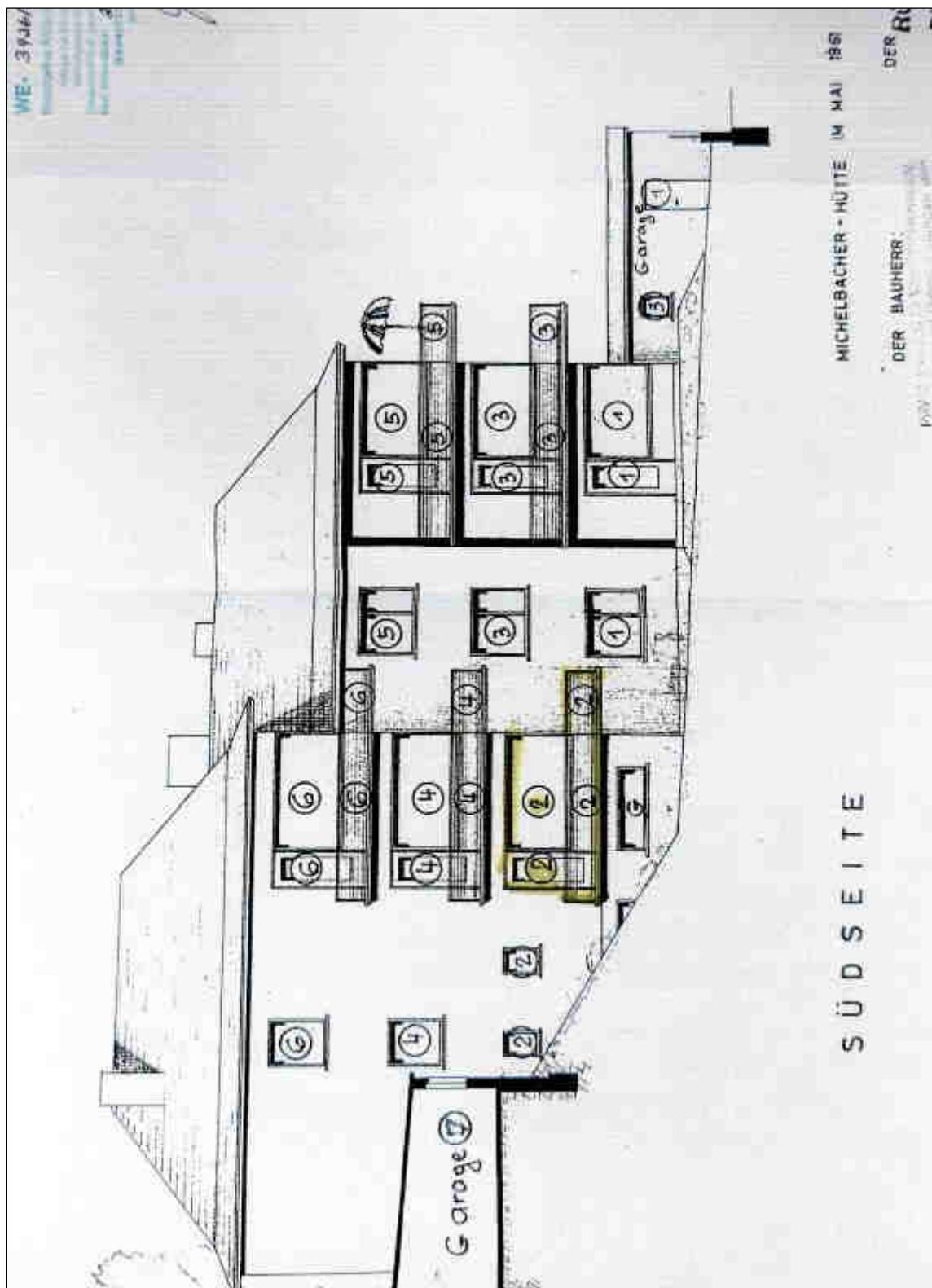
Anlage 5) Auszug aus den Aufteilungsplänen



Grundriss Wohnung Nr. 2



Schnitt Haus Nr. 18



Ansicht von Süden

**Anlage 6) Fotoanhang**

**Fotoliste**

**Erschließungssituation / Umfeld**

Bilder A1 und A2: Blick in die Erschließungsstraße

**B) Außenansichten**

Bilder B1 bis B3: exemplarische Straßenansichten

Bilder B4 und B5: Seitenansicht

Bilder B6 und B7: Rückansicht

Bild B8: Eingangsbereich

**C) Unterhaltungsbesonderheiten**

Bilder C1 und C2: Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

**A) Erschließungssituation / Umfeld**



Bild A1: Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2: Blick in die Erschließungsstraße

**B) Außenansichten**



Bild B1: exemplarische Außenansicht  
(Die Wohnung befindet sich im linken Gebäude, verdeckt von der Garage)



Bild B2: exemplarische Außenansicht



Bild B3: exemplarische Außenansicht



Bild B4: Seitenansicht



Bild B5: Seitenansicht

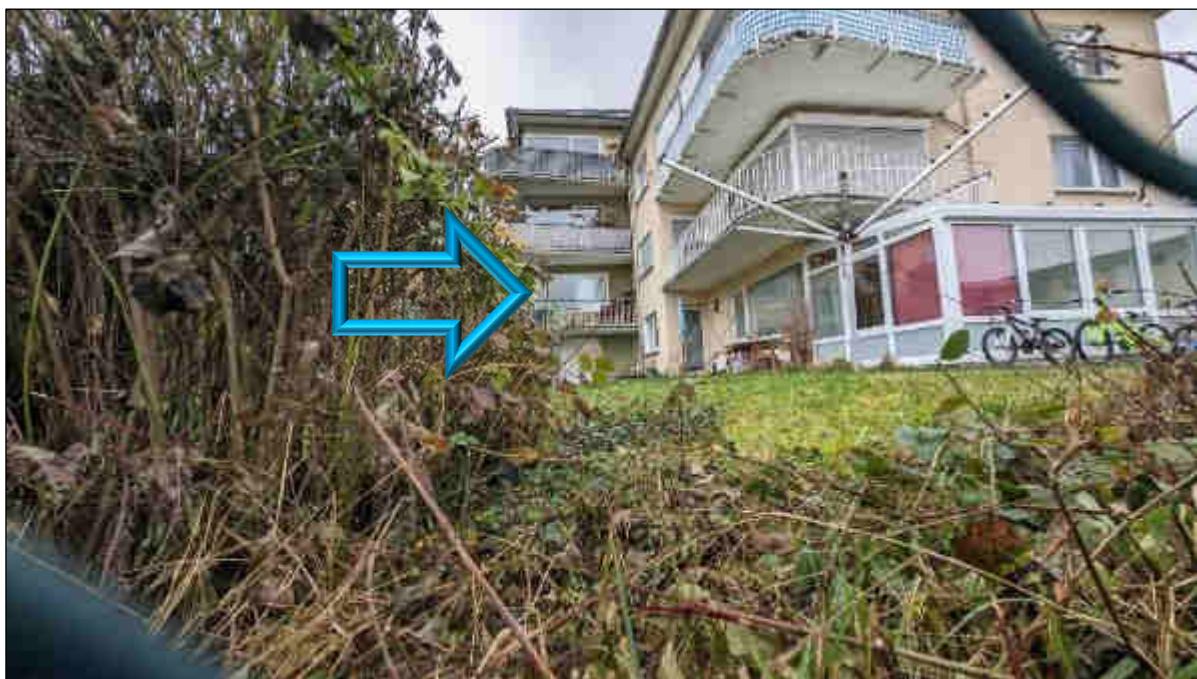


Bild B6: Rückansicht



Bild B7: Rückansicht



Bild B8: Eingangsbereich

**C) Unterhaltungsbesonderheiten**



Bild C1: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

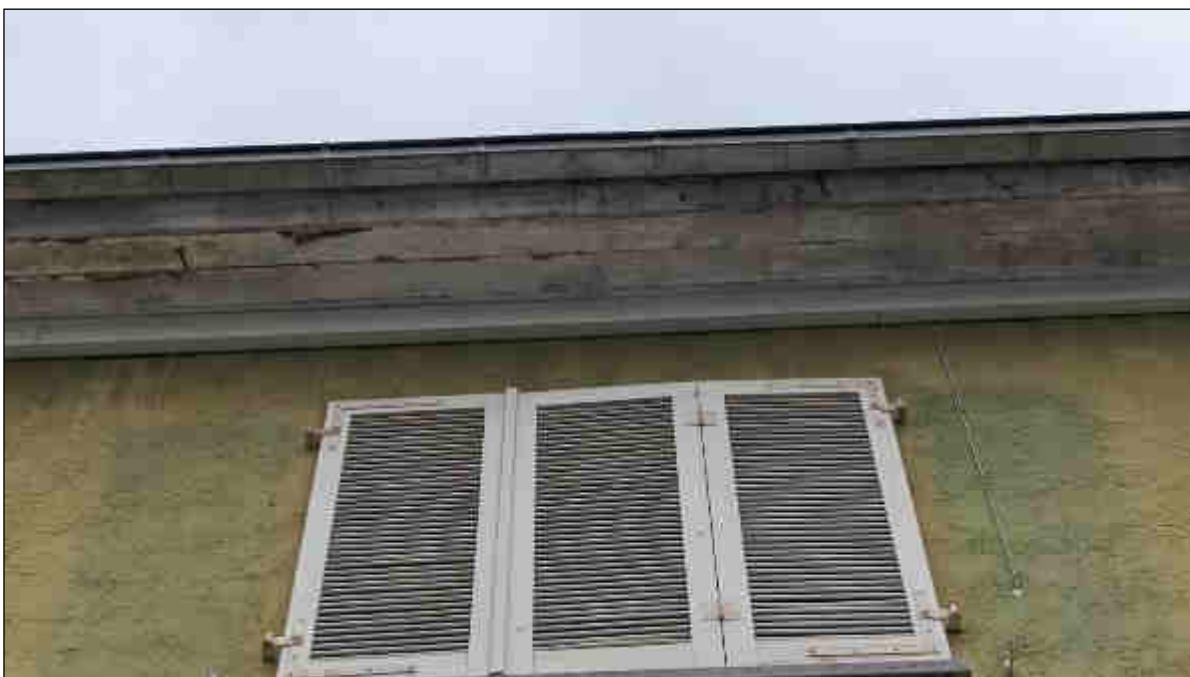


Bild C2: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten