

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
web: 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 öffentlichen-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

Art des Bewertungsobjekts: Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks

Objektadresse: 65326 Aarbergen - Michelbach
Taunusstraße 18

Grundbuchangaben: Grundbuch von Michelbach
Blatt 1882, laufende Nummer 1

Katasterangaben: Gemarkung Michelbach
Flur 43, Flurstück 99/2 Größe: 672 m²
Flur 43, Flurstück 100/2 Größe: 708 m²
insgesamt 1.380 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Schwalbach
Nikolaus-August-Otto-Straße 15
65307 Bad Schwalbach

Auftrag vom 24.09.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 09.11.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 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 Teilbereichen 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 anzuwendenden 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		
	lfd. Nr. 1	Flur 43 Flurstück 99/2	Größe: 672 m ²
		Flur 43 Flurstück 100/2	Größe: <u>708 m²</u>
	insgesamt:		1.380 m ²
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	
Entfernungen:	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

Landkreis: Rheingau - Taunus - Kreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kreisstadt Bad Schwalbach	ca. 16 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 28 km
nach Frankfurt	ca. 67 km
nach Darmstadt	ca. 76 km

**nächste Anschlüsse an
eine Bundesautobahn:**

A 3 von Köln nach Frankfurt	
Anschluss Idstein	ca. 22 km
Anschluss Limburg-Süd	ca. 22 km

**nächster Anschluss an
eine Bundesstraße:**

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

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

2.5 Erschließung

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

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

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

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

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

3.1 Mehrfamilienwohnhaus

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



Kellerwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Außenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk Wärme- und Schallschutz nicht bekannt, vermutlich dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	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

<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt und gestrichen



Heizung: nicht bekannt, vermutlich Zentralheizung
Brennstoff: nicht bekannt
Fabrikat: nicht bekannt
Baujahr: nicht bekannt

Brennstofflagerung: nicht bekannt

Warmwasserversorgung: nicht bekannt

Kamin: über Dach aus Klinkermauerwerk

Elektroinstallation: nicht bekannt

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen werden konnten.

Besondere Bauteile: nicht bekannt

Zustand des Sondereigentums

Bau- und Unterhaltungszustand: nicht bekannt

Grundrissgestaltung: gemäß Aufteilungsplan zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten: straßenseitig keine ersichtlich

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.



Zustand des Gemeinschaftseigentums

Bau- und Unterhaltungszustand: mäßig
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Fassade in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- Garage mit Unterhaltungsstau

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Außenanlagen: 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

Fußböden: nicht bekannt

Innenansichten: nicht bekannt

Deckenflächen: nicht bekannt

Fenster: vermutlich Kunststofffenster, vermutlich mit Isolierverglasung (nicht bekannt)

Rollläden: teilweise Rollläden aus Kunststoff, teilweise Klappläden aus Holz

Innentüren: nicht bekannt

Eingangstüre: aus Holz

Sanitäre Installation: 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 Wertermittlungstichtag 09.11.2023 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Michelbach	1882	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Michelbach	43	99/2	672 m ²
Michelbach	43	100/2	708 m ²
Fläche insgesamt:			1.380 m²

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 m² 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 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	09.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.380 m ²



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.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	110,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	09.11.2023	× 1,12
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,05
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag ¹		=	129,36 €/m²
Fläche (m²)	600	1.380	× 0,91
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	117,72 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	117,72 €/m²
Fläche		×	1.380 m²
beitragsfreier Bodenwert		=	162.453,60 € rd. 162.000,00 €

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.

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

¹ 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 objektartspezifischen 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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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



Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) 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 Wertermittlungstichtag' 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 Bauschadensgutachten 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 Bauschadensgutachter 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

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

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

² 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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses 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 Grundstücksmerkmale³

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 des 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.

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

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

⁴ 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	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

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
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 ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	720,00	38,0	273,60
3	825,00	62,0	511,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,6			= 785,10

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.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	785,10 €/m ² BGF
	rd.	785,00 €/m² BGF

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. Ausbauschläge. 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 Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag 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 sachverständig 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 Gebäudesachwerte 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 Instandhaltungssstaus 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. Bezüglich 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.

Bezüglich 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) × 1,00 (b) = **1,000** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (c) × 0,90 (d) = **0,360**.

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



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	lfd. 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 schuldhaften 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 Schadenersatzhaftung 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

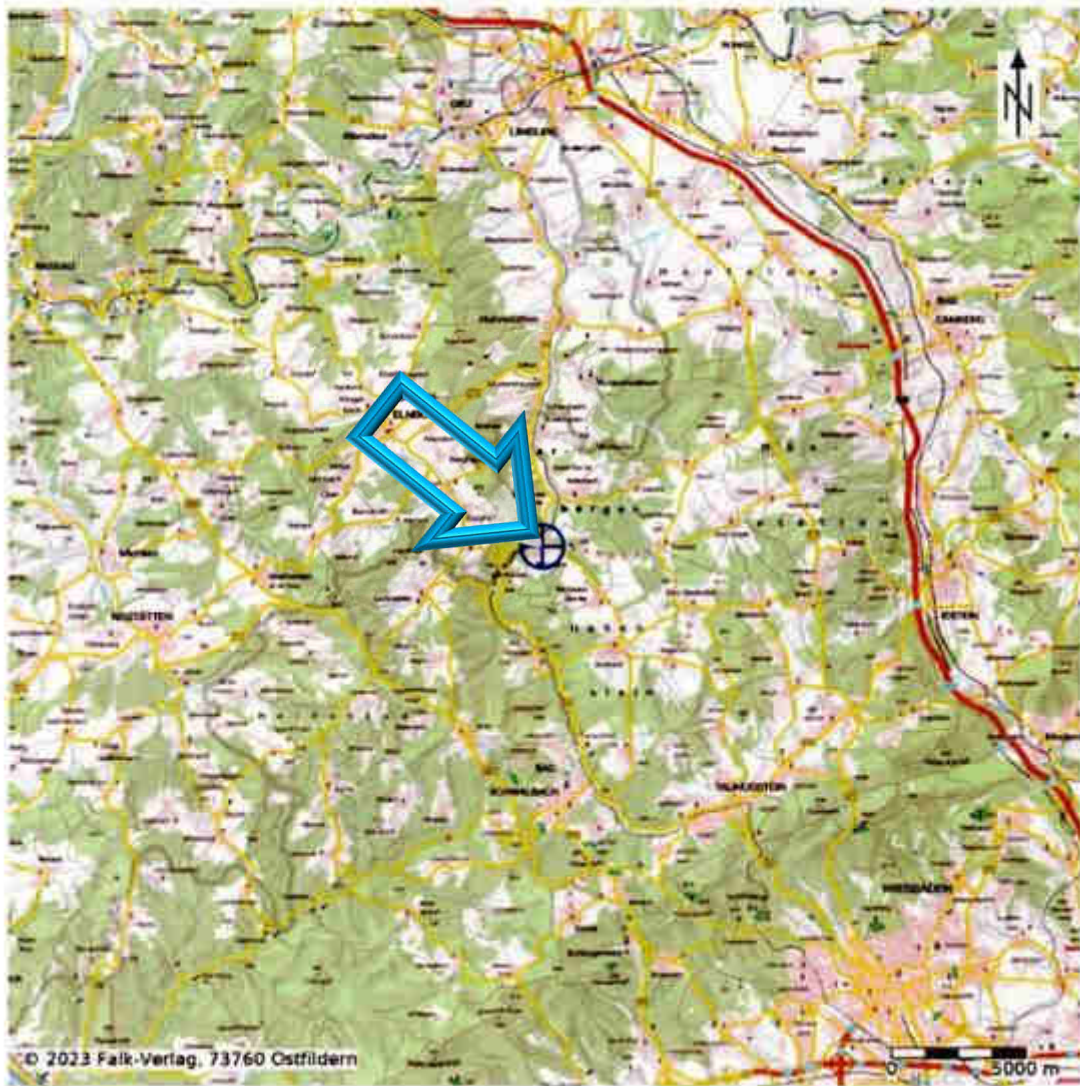
- 1. Lage im Raum**
- 2. Lage im Ort**
- 3. Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- 4. Auszug aus der Teilungserklärung**
- 5. Auszug aus dem Aufteilungsplänen**
- 6. Fotoanhang**



Anlage 1) Lage im Raum

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 65326
Ort: Aarbergen
Straße: Taunusstraße
Hausnummer: 16

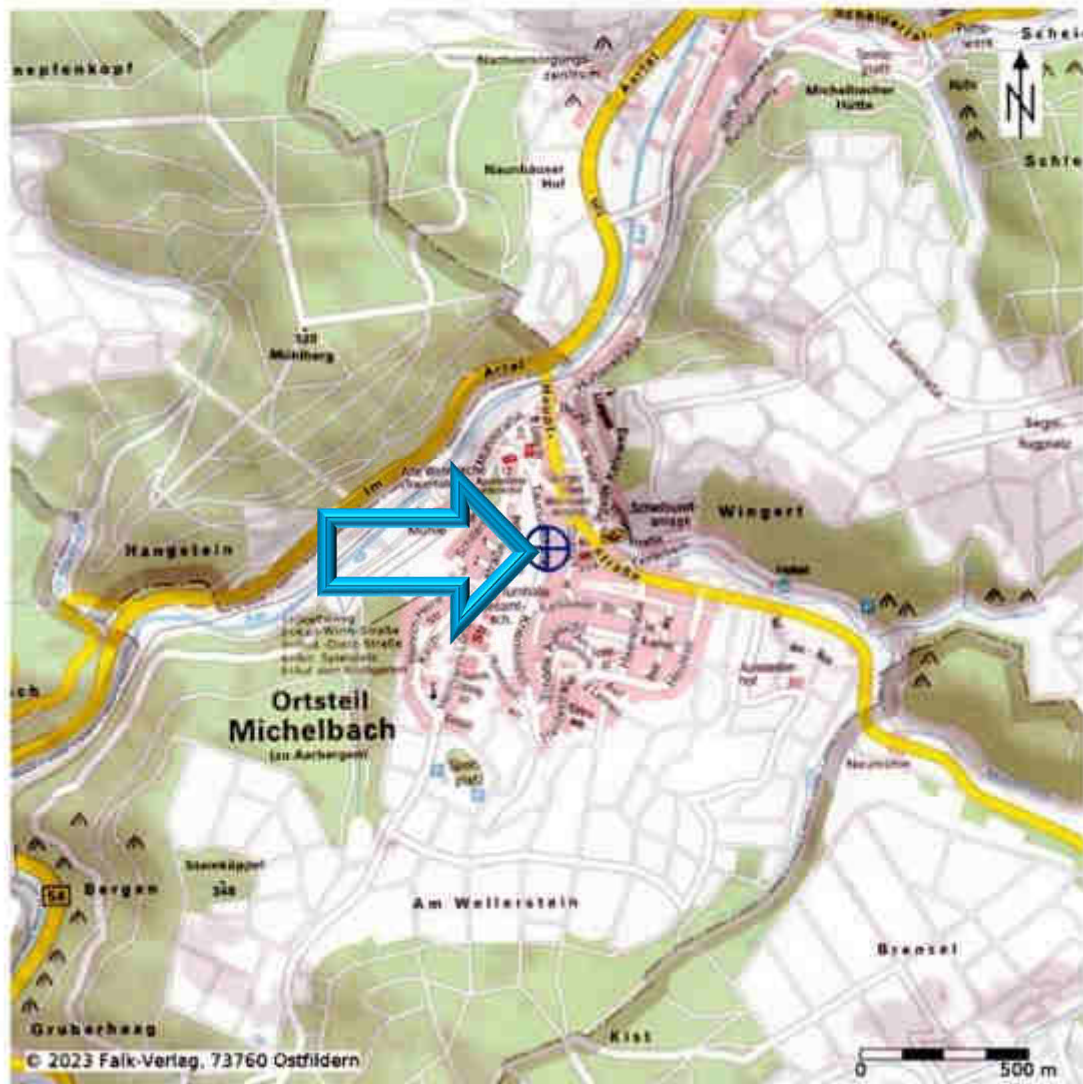


© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Lage im Ort

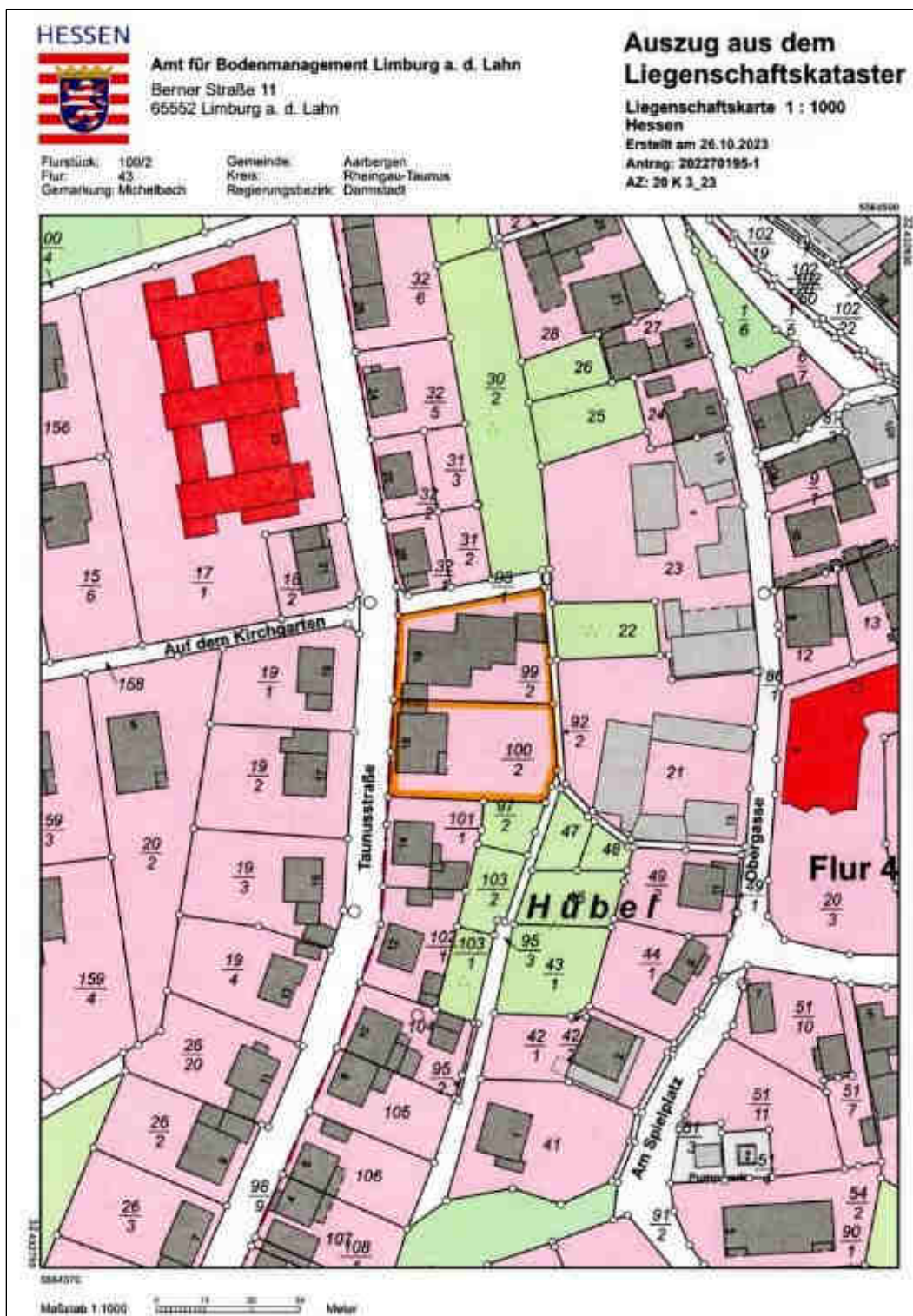
Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 65326
Ort: Aarbergen
Straße: Taunusstraße
Hausnummer: 16



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

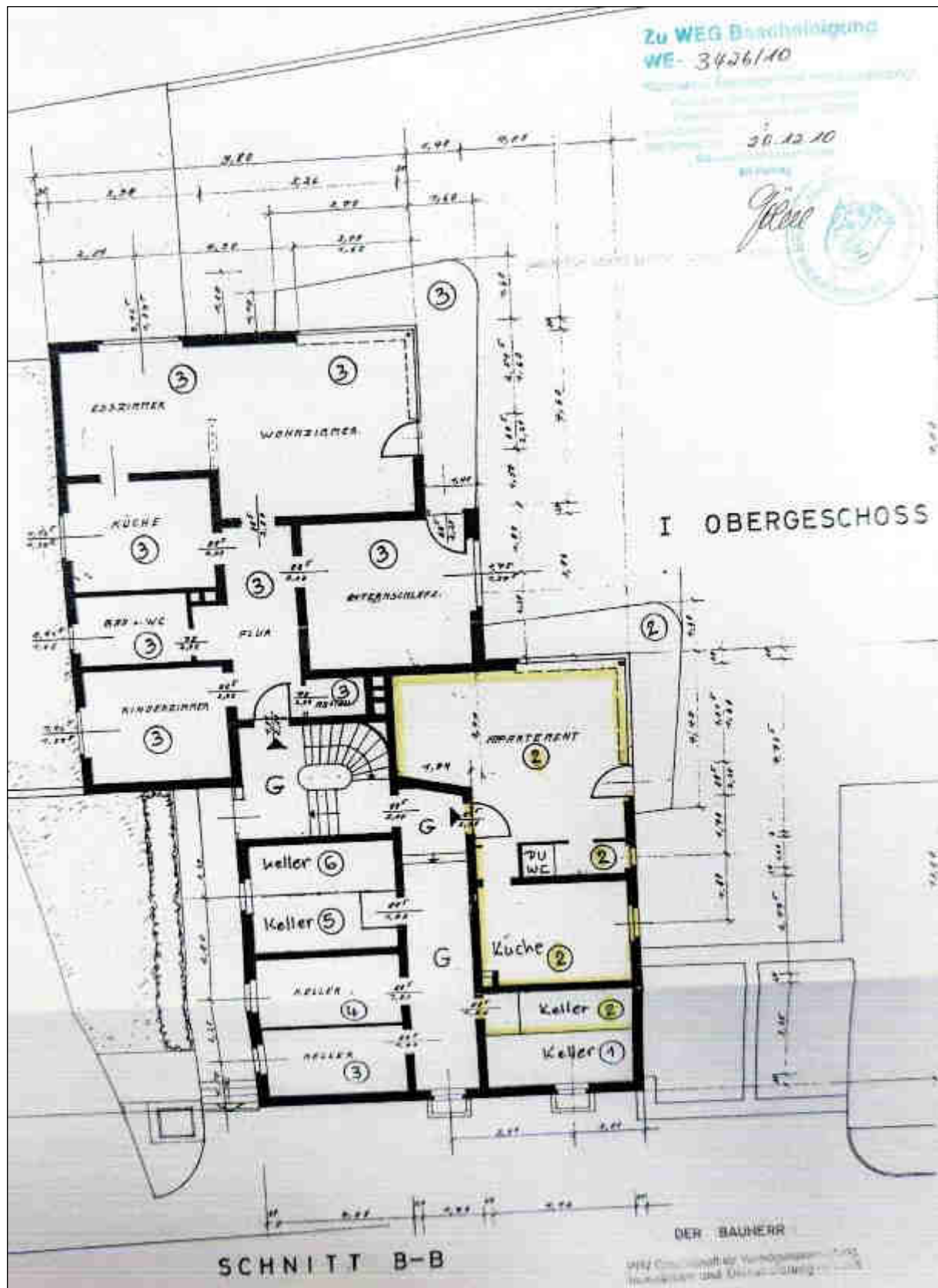
Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte



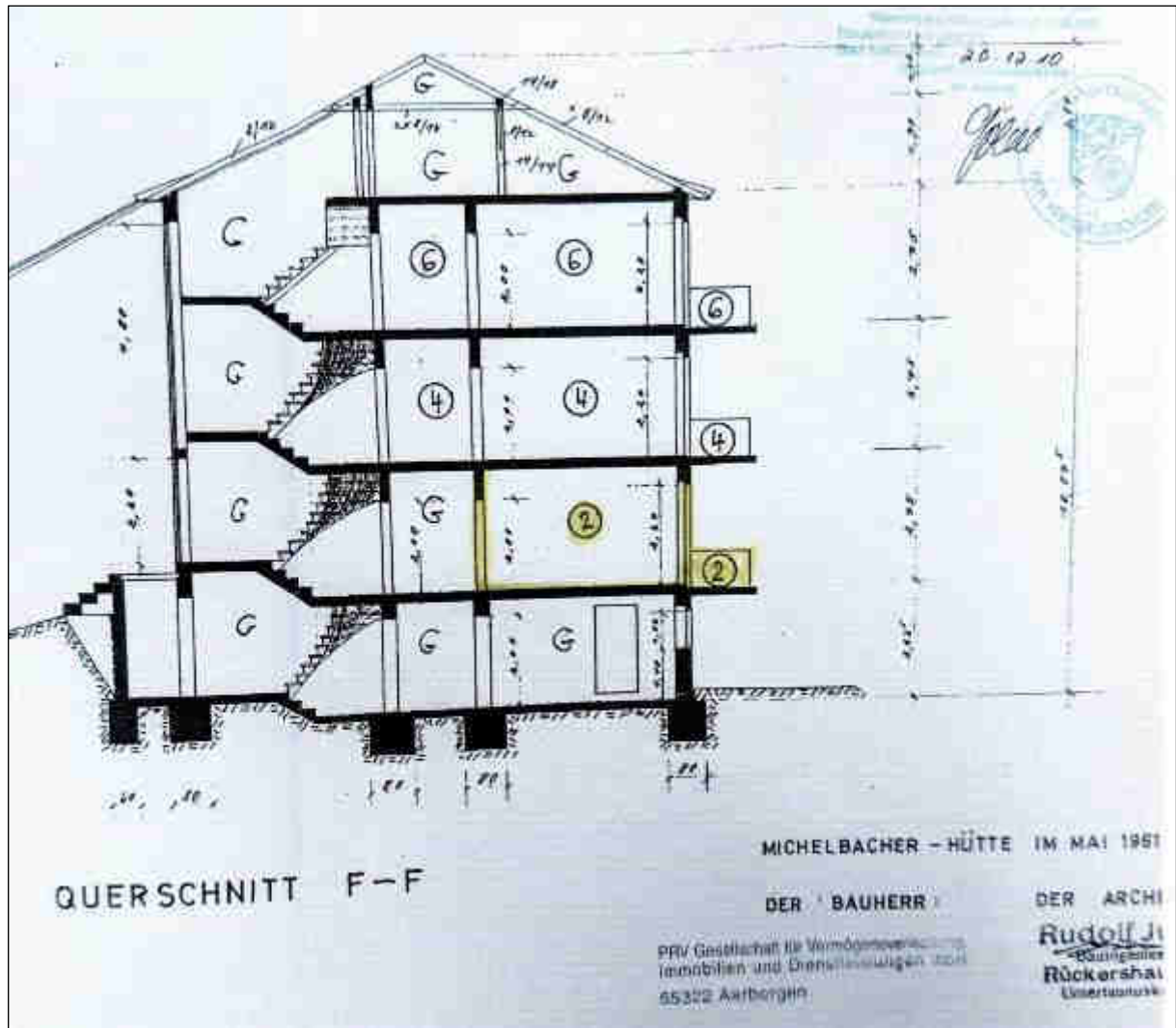
Anlage 4) Auszug aus der Teilungserklärung

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, einem im Aufteilungsplan jeweils mit Ziffer 1 bezeichnet;	132,73/1.000 1881
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 1882
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 1883
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 1884
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 1885
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 1886

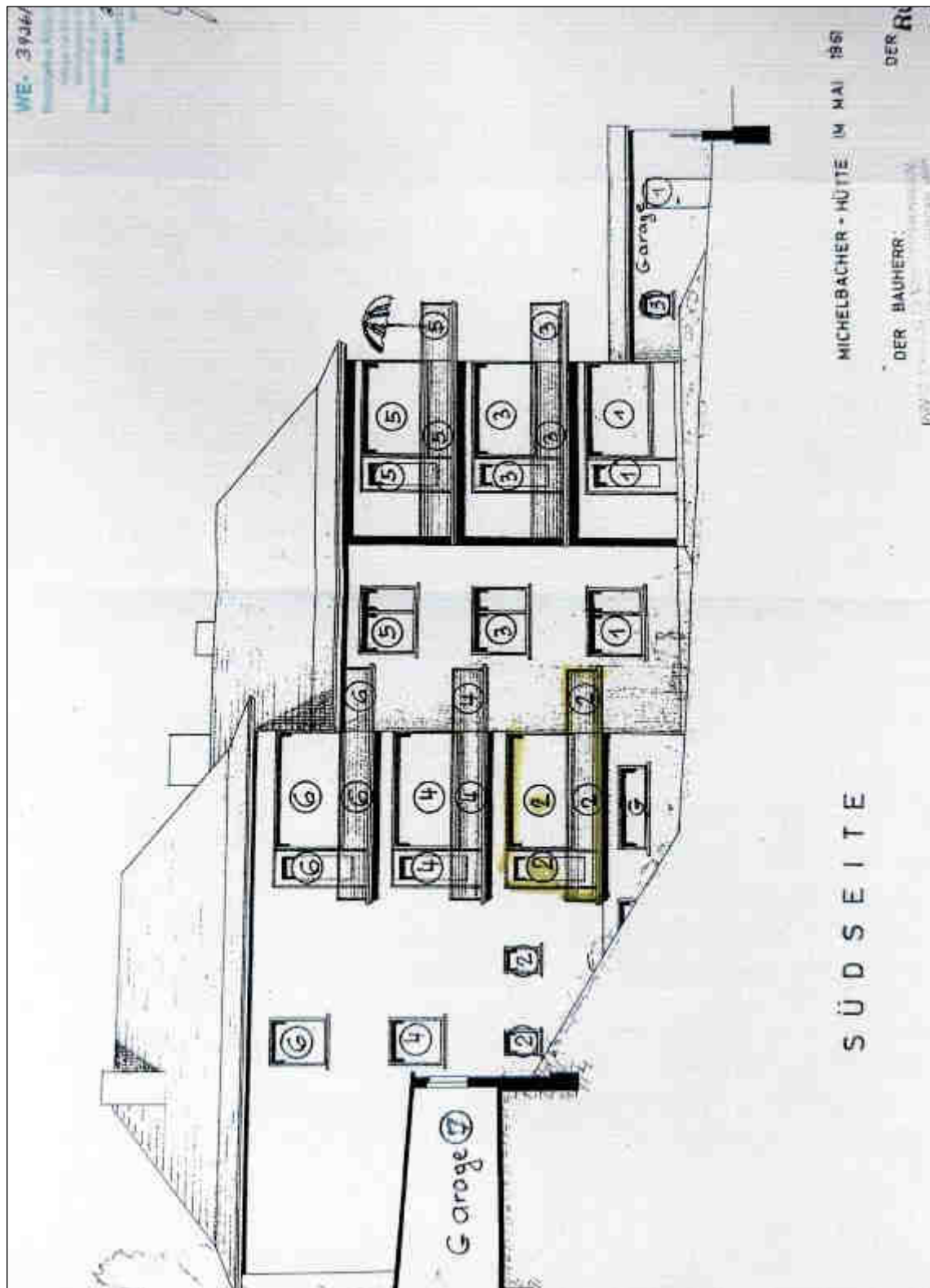
Anlage 5) Auszug aus den Aufteilungsplänen



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