

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Michelstadt
Zwangsversteigerungen
Frau Schneider
Erbacher Str. 47
64720 Michelstadt

Marion Strunck
Dipl. Betriebswirtin (BA)
Sachverständige für Immobilienbewertung
www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 06.05.2024
AZ.: MI 21K03/24

G U T A C H T E N

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

im Teileigentumsgrundbuch von Michelstadt Blatt 5008 eingetragenen **238/1.000 Miteigentumsanteils**
an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück
in 64720 Michelstadt, Friedrich-Ebert-Str. 81A,
verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Gewerbeeinheit (Laden mit Aufenthaltsraum und Toilette)**
im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 7** bezeichnet sowie
dem **Sondernutzungsrecht** an dem mit **Nr. 7** bezeichneten **Pkw-Abstellplatz**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
16.04.2024 ermittelt mit rd.

140.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
1.5	Fragen des Gerichtes.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen.....	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet	11
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet	11
3.5	Sondereigentum an der Gewerbeeinheit Nr. 7	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	15
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	15
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	15
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	16
4.4	Ertragswertermittlung	17
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.3	Ertragswertberechnung	20
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.5	Verkehrswert.....	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	26
6	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Friedrich-Ebert-Str. 81A 64720 Michelstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Michelstadt, Blatt 5008, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Michelstadt, Flur 2, Flurstück 314/18, 618 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Michelstadt Zwangsversteigerungen
	Auftrag vom 29.02.2024 (Datum des Beschlusses)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	16.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Die Gewerbeeinheit konnte nicht von innen besichtigt werden. Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus und Gemeinschaftsräume). Nicht besichtigt wurden der Dachbereich und der Heizungskeller. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
	Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte• Stadtplan über Sprengnetter Datenportal• Bodenrichtwertauskunft• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen• Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen• Immobilienmarktbericht Südhessen 2023

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Gewerbeeinheit konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für die Wohnung wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 10 % (rd. 12.000 €) auf den Ertragswert der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann. Der wegen fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit vorgenommene Sicherheitsabschlag ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten.

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuchs nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt „privatrechtliche Situation“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs zur Kenntnis des Lesers.

1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	eigengenutzt
Hausverwaltung:	nicht feststellbar
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird ein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen
 Kreis: Odenwaldkreis
 Ort und Einwohnerzahl: Michelstadt (ca. 16.000 Einwohner)
 überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
 Erbach, Darmstadt 35 km
Landeshauptstadt:
 Wiesbaden 90 km
Bundesstraßen:
 B 45, B 47
Autobahnzufahrt:
 A 5 (Pfungstadt) 35 km
Bahnhof:
 Michelstadt
Flughafen:
 Frankfurt 80 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtrand zwischen Michelstadt und Erbach
 Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1 km
 mittlere Wohnlage, mittlere Geschäftslage von Michelstadt
 Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: überwiegend wohnbauliche Nutzungen
 überwiegend aufgelockerte, bis dreigeschossige Bauweise
 Beeinträchtigungen: keine
 Topografie: eben, Garten mit Westausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
 ca. 25 m
mittlere Tiefe:
 ca. 20 m
Grundstücksgröße:
 insgesamt 618,00 m²
Bemerkungen:
 fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Parkmöglichkeiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses, gartenseitig eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 20.03.2024 des Regierungspräsidiums Darmstadt aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle bzw. ALTIS, Altflächendatei) ergibt sich für das Grundstück kein Eintrag. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom Februar 2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für die Stadt Michelstadt
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für HSE Netz AG
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für die Stadt Michelstadt
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadtwerke Michelstadt GmbH
- Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Michelstadt Flur 2 Nr. 314/5 des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks berechtigt ist, eine bestimmte Fläche des belasteten Grundstücks für Pkw-Stellplätze zu nutzen.

Diese Eintragungen sind für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant.

- Zwangsversteigerungsvermerk
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
---------------------------------------	---

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Das Baulistenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, innerhalb einer Fläche (dargestellt in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte in grüner Farbe), die im Bebauungsplan (Entwurf) festgesetzte Grünfläche bis zur Benutzung der baulichen Anlage auf dem Grundstück Flur 2, Flurstück-Nr. 314/16 zu errichten.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, dass innerhalb einer Fläche (dargestellt in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte in roter Farbe), die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu dem Grundstück Flur 2, Flurstück Nr. 314/17 verlegt und unterhalten werden.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, auf seinem Grundstück eine Teilfläche (dargestellt in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte in roter Farbe), für einen Kinderspielplatz einschließlich des ungehinderten Zugangs zugunsten des Grundstücks Flur 2, Flurstück-Nr. 314/16 zur Verfügung zu halten.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, dass innerhalb einer Fläche (dargestellt in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte in roter Farbe), die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu dem Grundstück Flur 2, Flurstück Nr. 314/16 verlegt und unterhalten werden.

Die Baulisten sind für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der einfache Bebauungsplan Nr. 30 von 1990 folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet
III = 3 Vollgeschosse (max.)
Baugrenzen

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Gewerbeeinheit ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen pp. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinhaltung im Einzelfall darstellen.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr:	vermutlich 1992
Modernisierung:	von außen keine wesentlichen erkennbar
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume, Wasch-/Trockenraum, Fahrradraum, Heizungsraum, Technikraum

Erdgeschoss:

Teileigentum Nr. 7

2 Obergeschosse und Dachgeschoss:

insgesamt 6 Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Beton
Keller:	vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Hauseingangstreppe:</u> Beton mit Natursteinbelag, Edelstahlgeländer
	<u>Keller- und Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Natursteinbelag, einfaches Stahlgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür zur Gewerbeeinheit aus Holz mit großflächiger Verglasung
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Krüppel-, Schopfwalmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich bauzeittypische, mittlere Ausstattung
Heizung:	vermutlich Zentralheizung Kompaktheizkörper bzw. vermutlich Flachheizkörper
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkone, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen, leichter Instandhaltungstau (Außenanstrich Holzteile)

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

3.5 Sondereigentum an der Gewerbeeinheit Nr. 7

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an einer Gewerbeeinheit (Laden mit Aufenthaltsraum und Toilette) im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Nutzfläche beträgt dem Grundrissplan der Abgeschlossenheitsbescheinigung 101,51 m².

Raumaufteilung/Orientierung: Die Gewerbeeinheit hat folgende Räume:
Ladengeschäft, WC, Aufenthaltsraum

Die Gewerbeeinheit ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Ladengeschäft rd. 93 m² straßenseitig gelegen
- WC rd. 3 m² rückseitig gelegen
- Aufenthaltsraum rd. 5 m² rückseitig gelegen

Grundrissgestaltung: nutzbar als Bürofläche oder Laden

Besonnung/Belichtung: normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattfand, unterbleibt die Ausstattungsbeschreibung mit Ausnahme der von außen erkennbaren Bauteile.

Bodenbeläge: vermutlich schwimmender Estrich mit Teppichboden

Wandbekleidungen: Wandputz mit Tapete

Fenster: Fenster aus Holz mit Zweischeiben-Isolierverglasung
innenliegende Jalousien
Fensterbänke außen aus Aluminium

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: Markise

besondere Bauteile: keine vorhanden

Baumängel und Bauschäden: Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

ansonsten von außen keine wesentlichen erkennbar

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Nach dem äußereren Eindruck ist der Zustand des Sondereigentums baujahresgemäß.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an dem mit Nr. 7 bezeichneten Pkw-Abstellplatz
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: In der Teilungserklärung wurde vereinbart, dass die Behebung von Glasschäden im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer obliegt. Die Hausverwaltung konnte nicht ermittelt werden. Daher liegen weder Hausgeldabrechnungen (Rücklagenaufstellung) noch Versammlungsprotokolle der Eigentümersversammlungen vor.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 238/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 64720 Michelstadt, Friedrich-Ebert-Str. 81A, verbunden mit dem Sonderertrag an der Gewerbeeinheit (Laden mit Aufenthaltsraum und Toilette) im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 7 bezeichneten Pkw-Abstellplatz zum Wertermittlungstichtag 16.04.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Michelstadt	5008	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Michelstadt	2	Fläche 314/18 618 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentum oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

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

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

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentum in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden. In Zeitungsangeboten enthaltene Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **170,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	618 m ²

4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Beitragsfreier Bodenrichtwert	=	170,00 €/m²	
---	---	-------------------------------	--

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	16.04.2024	× 1,14	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 193,80 €/m ²		
Fläche (m ²)	600	618	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 193,80 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 193,80 €/m ²	
Fläche	× 618 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 119.768,40 € <u>rd. 120.000,00 €</u>	

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 238/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	120.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 238/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 28.560,00 € <u>rd. 28.600,00 €</u>	

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **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 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 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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Gewerbe- einheit Nr. 7, EG	101,5	1	8,00	812,00	9.744,00
	2	Pkw-Stellplatz Nr. 7			50,00	50,00	600,00
Summe			101,5	1		862,00	10.344,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **10.344,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– 2.140,48 €

jährlicher Reinertrag

= 8.203,52 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

5,00 % von 28.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

= 1.430,00 €

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= 6.773,52 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 48 Jahren Restnutzungsdauer

× 18,077

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= 122.444,92 €

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 28.600,00 €

vorläufiger Ertragswert des Teileigentums

= 151.044,92 €

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums

= 151.044,92 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– 12.000,00 €

Ertragswert des Teileigentums

= 139.044,92 €

rd. 140.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiene ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die IHK Darmstadt veröffentlicht Gewerbemieten in ihrem Zuständigkeitsbereich. Danach liegen die Mietpreise 2023 in Michelstadt für Einzelhandelsflächen in 1-b- und Nebenlage zwischen 6,00 und 8,50 €/m² (Quelle: Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain).

Für die Gewerbeeinheit wird eine marktübliche Nettokaltmiete von 8,00 €/m² unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften als marktüblich und nachhaltig erzielbar angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag		310,32 €
Instandhaltungskosten			
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 101,5 m ² × 13,80 €/m ² Garagen/Stellplätze 1 Stellplatz × 15,70 €		1.400,70 € 15,70 €
Mietausfallwagnis			
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		413,76 €
Summe			2.140,48 €

Liegenschaftszinssatz

Im Immobilienmarktbericht 2023 Südhessen veröffentlicht der Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten in Abhängigkeit vom örtlichen Bodenrichtwertniveau. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Büro- und Verwaltungsimmobilien beträgt 4,7 % (Bodenrichtwertbereich bis 199 €/m², Standardabweichung +/- 2,3, Untersuchungszeitraum 2019 – 2022).

Aus gutachterlicher Sicht ist für das Teileigentum ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 5,0 % angemessen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden in diesem Gutachten durch den Ansatz eines marktorientierten (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes sowie marktüblicher Mieten und Bewirtschaftungskosten ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Wohn- und Geschäftshaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
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 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	69,5 %	30,5 %	0,0 %	0,0 %

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 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor 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 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohn- und Geschäftshaus

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1992 = 32$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 32 Jahre =) 48 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-12.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung (10 % des Ertragswerts der baulichen Anlagen), rd.	-12.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **140.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 238/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 64720 Michelstadt, Friedrich-Ebert-Str. 81A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Gewerbeeinheit (Laden mit Aufenthaltsraum und Toilette) im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. 7 bezeichneten Pkw-Abstellplatz

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Michelstadt	5008	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Michelstadt	2	314/18

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2024 mit rd.

140.000 €

in Worten: **einhundertvierzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 06. Mai 2024



Hinweise zum Urheberschutz

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

WertermittlungsergebnisseFür das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**

Flur 2 Flurstücksnummer 314/18

in **Michelstadt, Friedrich-Ebert-Str. 81A**Wertermittlungsstichtag: **16.04.2024****Bodenwert**

Bewertungsbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Teileigentum Nr. 7	baureifes Land	frei	194,17	618,00	28.600,00
		Summe:	194,17	618,00	28.600,00

Objektdaten

Bewertungsbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung			WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Teileigentum Nr. 7	Wohn- und Geschäftshaus			101,5	1992	80	48

Wesentliche Daten

Bewertungsbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinsatz [%]	Sachwertfaktor
Teileigentum Nr. 7	10.344,00	2.140,48 € (20,69 %)	5,00	----

Relative Werte

relativer Bodenwert:	281,38 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-118,23 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.379,31 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohhertrag:	13,53
Verkehrswert/Reinertrag:	17,07

Ergebnisse

Ertragswert:	140.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	140.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	16.04.2024

Bemerkungen

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Fotos

Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

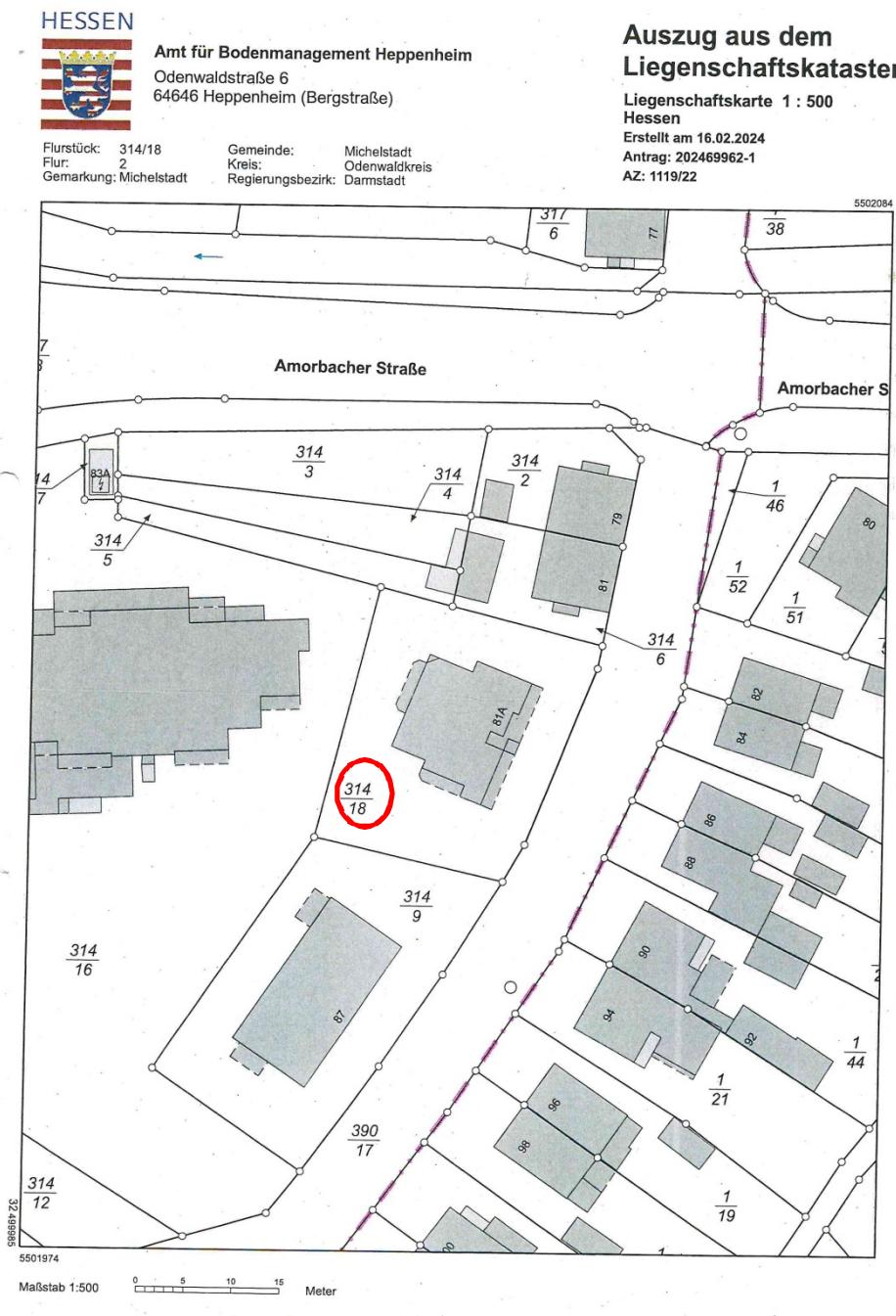


Abb. 1: Lageplan (aus Gerichtsakte)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 2

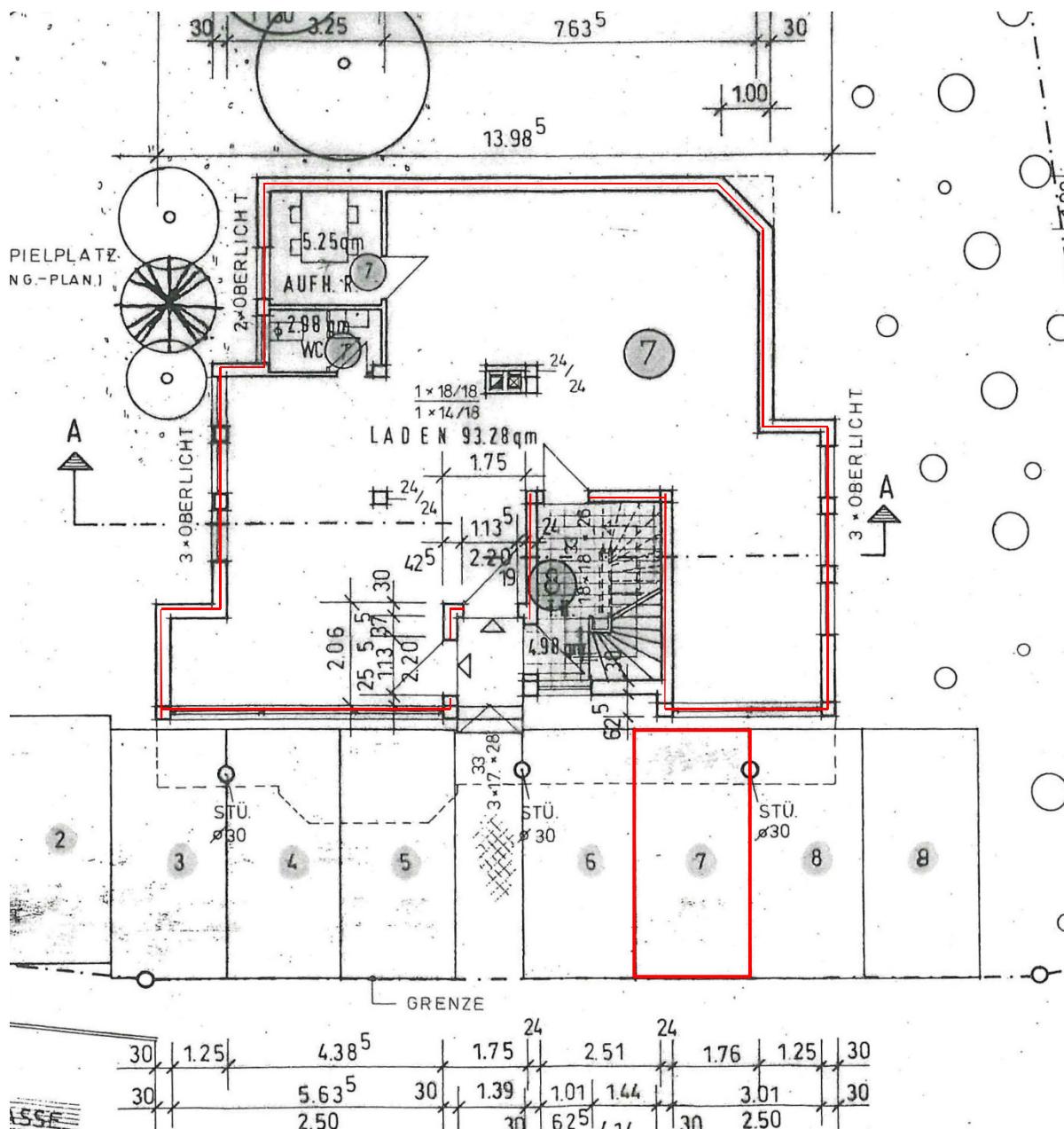


Abb. 1: Grundrissplan Erdgeschoss und Freiflächenplan
(aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 2

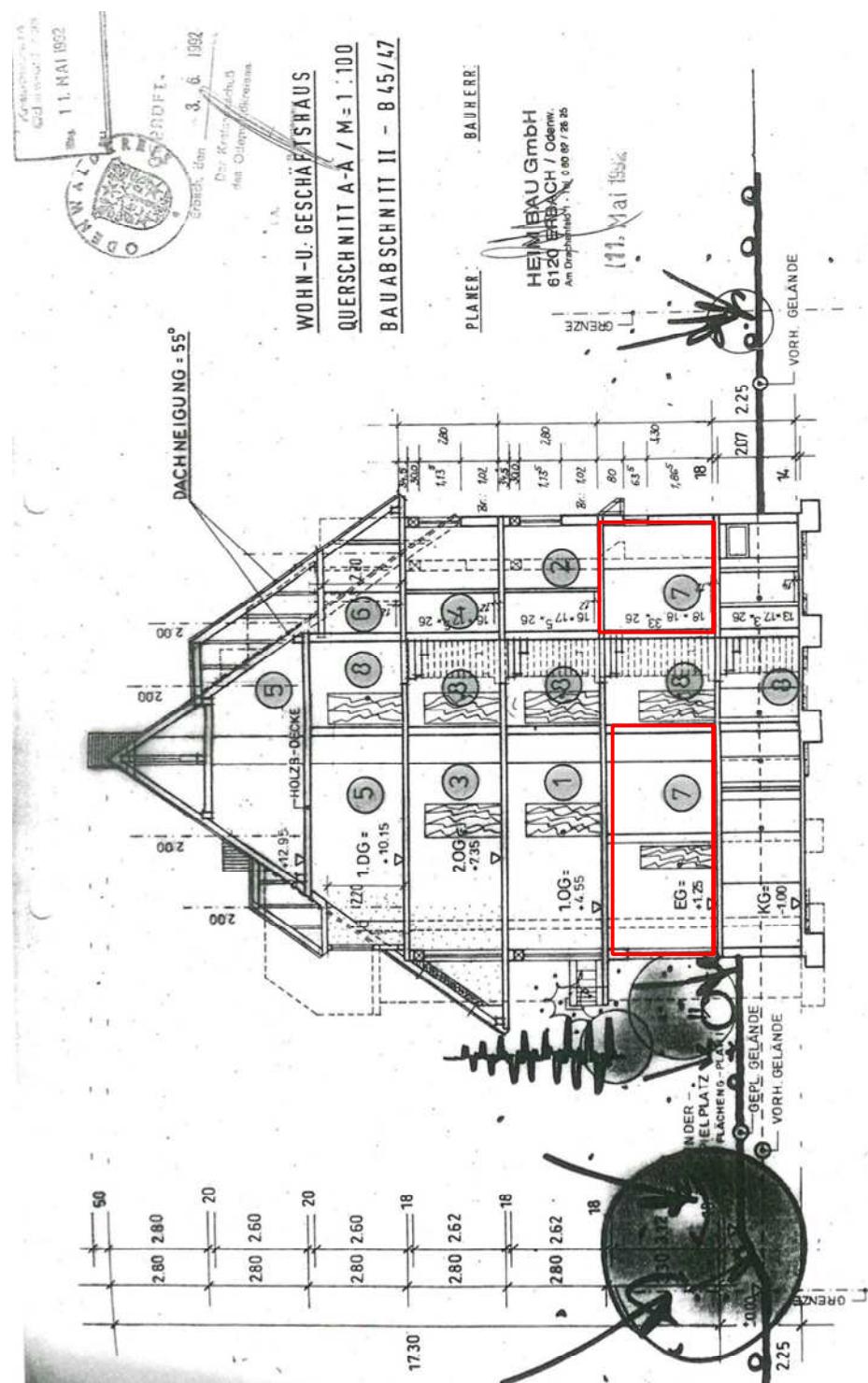


Abb. 2: Schnitt (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 1



Bild 1: Straßenansicht

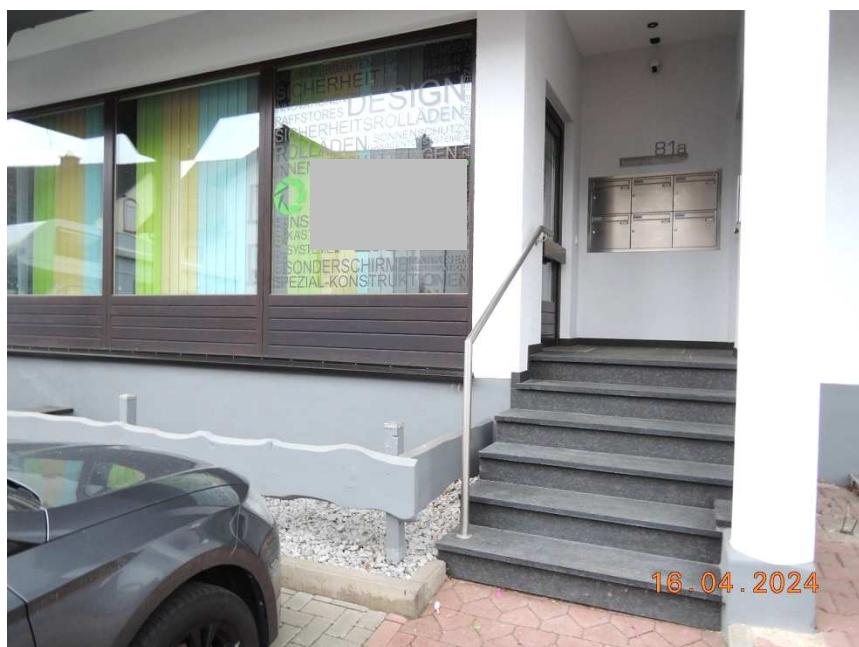


Bild 2: Hauseingang und Zugang zur Gewerbeeinheit