



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Immobilienbewertung

An das
Amtsgericht Groß-Gerau
Europaring 11 - 13

64521 Groß-Gerau

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

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

Az.: 2404 192
24 K 7/24

Datum: 25.07.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Geinsheim, Blatt 2769 eingetragenen **1/20 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 65468 Trebur - Geinsheim, Leeheimer Straße 4, 4a, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
16.05.2024 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

248.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. der Anlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Wohn- und Geschäftshaus	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus, Fenster.....	11
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen (gemeinschaftlich)	12
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 2, DG	13
3.4.1	Art und Lage des Sondereigentums	13
3.4.2	Technische Ausstattung	13
3.4.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	14
3.4.4	Fenster und Türen.....	14
3.4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.5	Sachwertermittlung	18
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.3	Sachwertberechnung	21
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.6	Ertragswertermittlung	27
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	30

4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	31
4.7	Vergleichswertermittlung	33
4.7.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
4.7.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	33
4.7.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	35
4.7.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	35
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
4.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	36
4.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	36
4.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	36
4.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	36
4.8.5	Verkehrswert.....	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	39
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	39
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	39
6	Anlagen.....	40
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	40
6.2	Straßenkarte	41
6.3	Ortsplan	42
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	43
6.5	Auszug aus dem Baulastenregister	44
6.6	Fotostandpunkte	52
6.7	Fotos.....	53
6.8	Pläne.....	58
6.8.1	Grundriss Erdgeschoss, Freifläche.....	58
6.8.2	Grundriss Dachgeschoss	59
6.8.3	Teilschnitte.....	60
6.9	Flächenberechnung	61
6.10	Auszug aus dem Teilungserklärung	62

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Leeheimer Straße 4, 4a 65468 Trebur – Geinsheim
Anmerkung:	Das Objekt ist über den Hauseingang 4a zugänglich.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Geinsheim, Blatt 2769, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Geinsheim, Flur 1, Flurstück 140/7, (311 m ²); Flurstück 140/8, (11 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Groß-Gerau Europaring 11 – 13 64521 Groß-Gerau
	Auftrag vom 19.04.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.05.2024
Qualitätsstichtag:	16.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	16.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Das Gebäude war nicht zugänglich. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts erfolgen.
	Hinweis Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der vom Antragsteller beauftragte, ehemalige Miteigentümer des Teileigentums Nr. 1 und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.04.2024;
- beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.03.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Gemeinde Trebur;
- Auskünfte der Kreisverwaltung (Baulastauskunft);
- Auskünfte des Gutachterausschusses Heppenheim;
- Teilungserklärung.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** und / oder **Pächter** sind nicht vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt.
- b) Eine **Hausverwaltung** nach §26 WEG ist nicht vorhanden (nur 2 Einheiten, eigenverwaltet).
- c) Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt. Ob ggf. ein Gewerbe angemeldet ist, wurde nicht geprüft.
- d) **Maschinen** oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden bzw. bekannt. **Zubehör** im Sinne von §97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
- e) Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- f) **Baubehördliche Beschränkungen** oder **Beanstandungen** bestehen nicht.
- g) Ein **Energieausweis** liegt nicht vor.
- h) **Altlasten** sind nicht bekannt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Groß-Gerau
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Trebur (ca. 13.200 Einwohner); Ortsteil Geinsheim (ca. 2.185 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Rüsselsheim (ca. 14 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 34 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 519 (ca. 15 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A60 (ca. 12 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rüsselsheim (ca. 14 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 41 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern von Geinsheim; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Grundschule, Apotheke, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, tlw. gewerbliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise; Ortskernbebauung
Beeinträchtigungen:	ggf. Flugverkehr; ggf. unmittelbar benachbarter Gewerbebetrieb; ansonsten keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 19 m
mittlere Tiefe:	ca. 16,2 m
Grundstücksgröße:	insgesamt 322 m ²
Bemerkungen:	relativ regelmäßige Grundstücksform Das Flurstück 140/8 dient offenbar dem benachbarten Grundstück und ist mit einer Garage o.ä. bebaut.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	direkte Erschließung über die Leeheimer Straße; weitere Erschließung über den öffentlichen Parkplatz auf Flurstück 140/3 (durch Baulast gesichert)
Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten ausreichend auf benachbartem öffentlichen Parkplatz vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; nicht eingefriedet; bestehender Überbau (Garage o.ä.), ausgehend von Nachbargrundstück Flurstück 140/4 auf das Flurstück 140/8
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 14.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Geinsheim, Blatt 2769 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Herrschermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.04.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Erschließungsbaulast auf Flurstück 140/3,
- Begünstigung des Bewertungsgrundstücks durch Abstandsflächenbaulasten auf Flurstück 140/3 u. 140/4,
- Begünstigung des Bewertungsgrundstücks durch Erschließungsbaulast auf Flurstück 140/3. (nähere Angaben in den Anlagen)

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Bebauungsplan rechtskräftig. Vorhaben sind nach §34 BauGB zu beurteilen.

Gestaltungssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Gestaltungssatzung „Ortskern Geinsheim“ rechtskräftig.

Stellplatzsatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Eine Baugenehmigung wurde beim Ortstermin nicht vorgelegt. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: 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, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder, soweit möglich, im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sechs Stellplätze.

Das Objekt (Wohnungseigentum) 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.

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	freistehendes, teilunterkellertes, eingeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (ehemalige Gastwirtschaft, derzeit nicht in Betrieb) und einer Wohneinheit im ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1986 (gemäß Angaben vor Ort)
Außenansicht:	verputzt, tlw. mit Riemchen verklindert
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren bekannt

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Teileigentum Nr. 1 (Kellerräume, Heizraum)
Erdgeschoss:	Teileigentume Nr. 1, Hauseingang
Dachgeschoss:	Wohnungseigentum Nr. 2

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk oder Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk, 30 cm, ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
Dach:	Krüppelwalmdach aus Holzkonstruktion mit Aufbauten; Eindeckung aus Dachstein (Frankfurter Pfanne); Dachboden zwischen den Sparren gedämmt; Regenrinnen aus Zinkblech

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus, Fenster

Hauseingangsbereich (außen):	leicht vernachlässigt
Briefkastenanlage:	vernachlässigte Briefkastenanlage, von innen und außen bedienbar
Aufzug:	kein Aufzug vorhanden
Haustür:	Tür aus Aluminium mit Seitenelement und Glaseinsatz, tlw. beschädigt
Treppenhaus:	einfache Ausstattung
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag, schmiedeeisernes Stahlgeländer
Belichtung TH/Flure:	befriedigend
Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Rauputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	glatter Putz mit Anstrich

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Anmerkung:	Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 hat gemäß Teilungserklärung ein Mitbenutzungsrecht an der gemeinsamen Heizungsanlage.

3.2.6 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe (Fasstreppe) vorhanden; Dachterrassenaufbau vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Fassade (Putz) beschädigt
Grundrissgestaltung:	individuell
Wertrelevante Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	keine Beschlüsse gefasst
Erhaltungsrücklage:	nicht vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem äußeren Eindruck nach als baujahresgemäß normal zu bezeichnen. Das Objekt ist mäßig gepflegt und hat eine baujahresgemäße Ausstattung in mittlerem Standard.

3.3 Außenanlagen (gemeinschaftlich)

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; das Grundstück ist fast vollständig bebaut; befestigte Stellplatzfläche (Betonpflaster, nicht mit dinglichen Sondernutzungsrechten belegt; Anmerkung: gemäß Auskunft beim Ortstermin bestehe eine Vereinbarung, dass für die Wohnung Nr. 2 ein Stellplatz und für die Gastwirtschaft (Teileigentum Nr. 1) fünf Stellplätze vorgesehen sind).

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 2, DG Wohnungsgrundbuch Blatt 2769

3.4.1 Art und Lage des Sondereigentums

Vorbemerkung:	Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine mittlere/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.
Art des Sondereigentums:	4-Zimmerwohnung mit Tageslichtbad, WC, Waschraum, Küche, Flur, schmaler Dachterrasse
Sondernutzungsrechte (SNR):	nicht dinglich zugeordnet (siehe Anmerkung zu Außenanlagen)
Lage der Wohnung:	Dachgeschoss (Eingang Haus Nr. 4a)
Ausrichtung:	Nord-Ausrichtung (Terrasse)
Wohnungsgröße:	ca. 125 m ² Wohnfläche (siehe Anlage) inkl. Terrassenanteil
Situation:	eigengenutzt
Hausgeld:	nicht bekannt
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren bekannt

3.4.2 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise: normale, baujahresgemäße Ausstattung; je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen vorhanden; TV-Sat-Anlage; Türöffner mit Gegensprechanlage
Lüftung:	normale Fensterlüftung
Heizung:	nicht bekannt, üblicherweise: Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, üblicherweise: dezentral über Durchlauferhitzer
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresgemäße Sanitär-ausstattung in mittlerem Standard; Waschmaschinenanschluss im Waschraum DG vorhanden

Bad:	Ausstattung gemäß Plänen: 2 Waschbecken, Wanne, Stand-WC, Bidet, Dusche
WC:	Stand-WC, Handwaschbecken

3.4.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Fliesen, ggf. Laminat oder Teppich
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz oder Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer, Flur), Fliesen, raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz oder Raufasertapeten mit Anstrich

3.4.4 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststoff- oder Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, tlw. Sprossen mit gewölbten Glaseinsätzen; tlw. Rollläden vorhanden; Fensterbänke außen aus Naturstein
Wohnungseingangstür:	nicht bekannt, üblicherweise: Tür aus Holzwerkstoffen mit Furnier (Eiche rustikal o.ä.)
Zimmertüren:	nicht bekannt, üblicherweise: Türen aus Holzwerkstoffen mit Furnier (Eiche rustikal o.ä.); entsprechende Holzzargen

3.4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Besondere Bauteile/Einrichtungen:	keine bekannt
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt, üblicherweise: befriedigend, Flur ohne natürliche Belichtung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	offenbar besteht derzeit keine Verbindung/ Leitung zur Heizung keine konkreten Mängel bekannt;
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbeurteilung nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnung in einem normal gepflegten Zustand befindet. Es wird eine baujahresgemäße Ausstattung in mittlerem Standard angehalten.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/20 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 65468 Trebur - Geinsheim, Leeheimer Straße 4, 4a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Geinsheim</i>	2769	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
<i>Geinsheim</i>	1	140/7	311 m ²
<i>Geinsheim</i>	1	140/8	11 m ²
Fläche insgesamt:			322 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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

Unterstützend können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück (RE) ab. Der Werteeinfluss dieser Abweichung wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **390,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	322 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	390,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.05.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	390,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	322	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	390,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	390,00 €/m²	
Fläche		×	322 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert		=	125.580,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert		-	4.290,00 €	E2
beitragsfreier Bodenwert		=	121.290,00 €	
			<u>rd. 121.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 insgesamt **121.000,00 €**.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil ($RE = 388,35/1.000,00$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	121.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	121.000,00 €	
reellwertiger Anteil (RE)	× 388,35/1.000,00	E3
vorläufiger anteiliger Bodenwert	46.990,35 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 46.990,35 € <u>rd. 47.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 **47.000,00 €**.

4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2 - Zu- und Abschlüsse zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
pauschaler Abzug wegen dauerhaft nicht nutzbarer Grundstücksfläche (Flurstück 140/8), $11 \text{ m}^2 \times 390 \text{ €/m}^2 =$	-4.290,00 €
Summe	-4.290,00 €

E3

Der Miteigentumsanteil für das Wohnungseigentum beträgt $1/20$. Der tatsächliche (reellwertige) Anteil wird überschlägig über die gesamte BGF ($454,20 \text{ m}^2$) berechnet und beträgt für das Dachgeschoss ($176,39 \text{ m}^2$) rd. $176,39 \text{ m}^2 : 454,20 \text{ m}^2 = 0,38835$, umgeschrieben $388,35/1.000,00$ (entspricht dem eigentlichen Anteil-Verhältnis).

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 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 Wertermittlungstichtag 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.

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).

4.5.2 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. Ausbauschlag) 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)

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	758,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	454,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	17.400,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	361.532,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.05.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	647.503,81 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	647.503,81 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		32 Jahre
• prozentual		54,29 %
• Faktor	x	0,4571
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	295.973,99 €
anteilig mit	x	RE
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	114.941,50 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		114.941,50 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.298,83 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	117.240,33 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	164.240,33 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,50
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	246.360,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	2.243,05 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	248.603,54 €
	rd.	249.000,00 €

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

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 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,0 %	42,0 %	0,0 %	0,0 %

Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Auch wird bei einer erforderlichen und berücksichtigten Sanierung die Ausstattungsstandardstufe gewählt, wie sie sich nach einer erfolgten Sanierung darstellt.

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 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 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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	665,00	0,0	0,00
2	740,00	58,0	429,20
3	875,00	42,0	367,50
4	1.230,00	0,0	0,00
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 796,70 gewogener Standard = 2,4			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

796,70 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,880
- Einspanner × 1,050

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Teilunterkellerung × 1,030

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 758,24 €/m² BGFrd. 758,00 €/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.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Dachgauben	8.000,00 €
• Terrassenaufbau	4.800,00 €
• Kelleraußentreppe	4.600,00 €
Summe	17.400,00 €

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 Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (114.941,50 €)			2.298,83 €
Summe			2.298,83 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1986 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1986 = 38 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 38 Jahre =) 32 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

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
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt. Für Wohnungseigentume leitete der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren ab. Ersatzweise wird auf Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser zurückgegriffen und mit einem Abschlag angepasst.

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

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder beim Ortstermin mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gemeinschaftliches Eigentum)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-200,00 €
• Fassadenmängel, Kleinmängel	-4.000,00 €	
Weitere Besonderheiten (unterstellte Einnahmen)		193,05 €
• kapitalisierte Überbaurente für Flurstück 140/8 (noch einzufordern), Pauschalansatz	3.861,00 €	
Summe		-6,95 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-7.750,00 €
• Prüfung und ggf. Herstellung Heizungsanschluss	-4.000,00 €	
• fehlende Erhaltungsrücklage bei Wohnungseigentum, rechtliche Risiken	-3.750,00 €	
Weitere Besonderheiten		10.000,00 €
• Vorteil durch günstigen Nebenkosten-Umlage-Schlüssel (1/20), kapitalisiert Pauschalansatz ca.	10.000,00 €	
Summe		2.250,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 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 Vergleichsverfahren (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.

4.6.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäfts- haus	1	Whg. Nr. 2, DG	125,00		8,00	1.000,00	12.000,00
Summe			125,00	-		1.000,00	12.000,00

Das Objekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		12.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	2.385,00 €
jährlicher Reinertrag	=	9.615,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,20 % von 47.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	1.034,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.581,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 32 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,800
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	195.646,80 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	47.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	242.646,80 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	242.646,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	2.243,05 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	244.889,85 €
	rd.	245.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden sowie aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier MIKA des Gutachterausschusses) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.725,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	240,00
Summe			2.385,00 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Dieser beträgt für Wohnungseigentume gemäß Angaben im Immobilienmarktbericht 2,2%.

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 Unterhaltungszustands 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gemeinschaftliches Eigentum)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-200,00 €
• Fassadenmängel, Kleinmängel	-4.000,00 €	
Weitere Besonderheiten (unterstellte Einnahmen)		193,05 €
• kapitalisierte Überbaurente für Flurstück 140/8 (noch einzufordern), Pauschalansatz	3.861,00 €	
Summe		-6,95 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-7.750,00 €
• Prüfung und ggf. Herstellung Heizungsanschluss	-4.000,00 €	
• fehlende Erhaltungsrücklage bei Wohnungseigentum, rechtliche Risiken	-3.750,00 €	
Weitere Besonderheiten		10.000,00 €
• Vorteil durch günstigen Nebenkosten-Umlage-Schlüssel (1/20), kapitalisiert Pauschalansatz ca.	10.000,00 €	
Summe		2.250,00 €

4.7 Vergleichswertermittlung

4.7.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreis (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt. Dieser beträgt für vergleichbare Wohnungseigentume in Trebur im Wiederverkauf durchschnittlich rd. 2.820 €/m² bei 21 Verkäufen in den Jahren 2021 - 2023

I. beitragsfreier Vergleichsfaktors		=	2.820,00 €/m²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	16.05.2024	× 0,90	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage (BRW-Niveau)	453 €/m ²	390 €/m ²	× 0,97	E2
Wohnfläche [m ²]	79	125	× 0,97	E3
Baujahr	1993	1986	× 0,93	E4
vorläufiger relativer Vergleichswert		=	2.220,84 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ		-	222,08 €/m ²	E5
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		=	1.998,76 €/m ²	
Wohnfläche		×	125,00 m ²	
Zwischenwert		=	249.845,00 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert		=	249.845,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		+	2.243,05 €	E6
Vergleichswert		=	252.088,05 € rd. <u>252.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 mit rd. **252.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 - Stichtag

Aufgrund der in den letzten beiden Jahren stagnierenden bzw. fallenden Preise wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen.

E2 - Lage

Die leicht schlechtere Lage des Bewertungsobjekts gegenüber der Vergleichsobjekte bedingt einen entsprechenden Abschlag.

E3 - Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsobjekte liegt deutlich unter der Wohnfläche des Bewertungsobjekts. Größere Wohnungen werden in der Regel verhältnismäßig günstiger behandelt. Die erforderliche Anpassung wird mit 3% geschätzt.

E4 - Baujahr

Das jüngere Baujahr der Vergleichsobjekte bedingt einen entsprechenden Abschlag beim Bewertungsobjekt.

E5 - Zu-/Abschläge vom vorl. relativen Vergleichswert

Die unmittelbaren objektspezifischen Eigenarten einer ungünstige Umgebung (unmittelbar benachbarte Werkstatt, Gastwirtschaft im Erdgeschoss) bedingt einen Abschlag, der mit 10% geschätzt wird.

E6 - besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Erläuterung in der Sach- und Ertragswertermittlung.

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 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.

4.8.2 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. Da es sich bei dem Objekt nicht um eine Standardwohnung handelt, wird das Vergleichswertverfahren nur zusätzlich angewendet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **249.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **245.000,00 €** und
der **Vergleichswert** mit rd. **252.000,00 €** ermittelt.

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren nur bedingt zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (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 guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem

Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$. das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[249.000,00 \text{ €} \times 0,90 + 245.000,00 \text{ €} \times 0,90 + 252.000,00 \text{ €} \times 0,40] \div 2,20 = \text{rd. } 248.000,00 \text{ €}$.

4.8.5 Verkehrswert

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

Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **249.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **245.000,00 €**.

Der zusätzlich ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **252.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1/20 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 65468 Trebur - Geinsheim, Leeheimer Straße 4, 4a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Geinsheim</i>	2769	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Geinsheim</i>	1	140/7, 140/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 - **dem äußeren Anschein nach** - mit rd.

248.000 €

(in Worten: zweihundertachtundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 25. Juli 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.04.2024) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

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

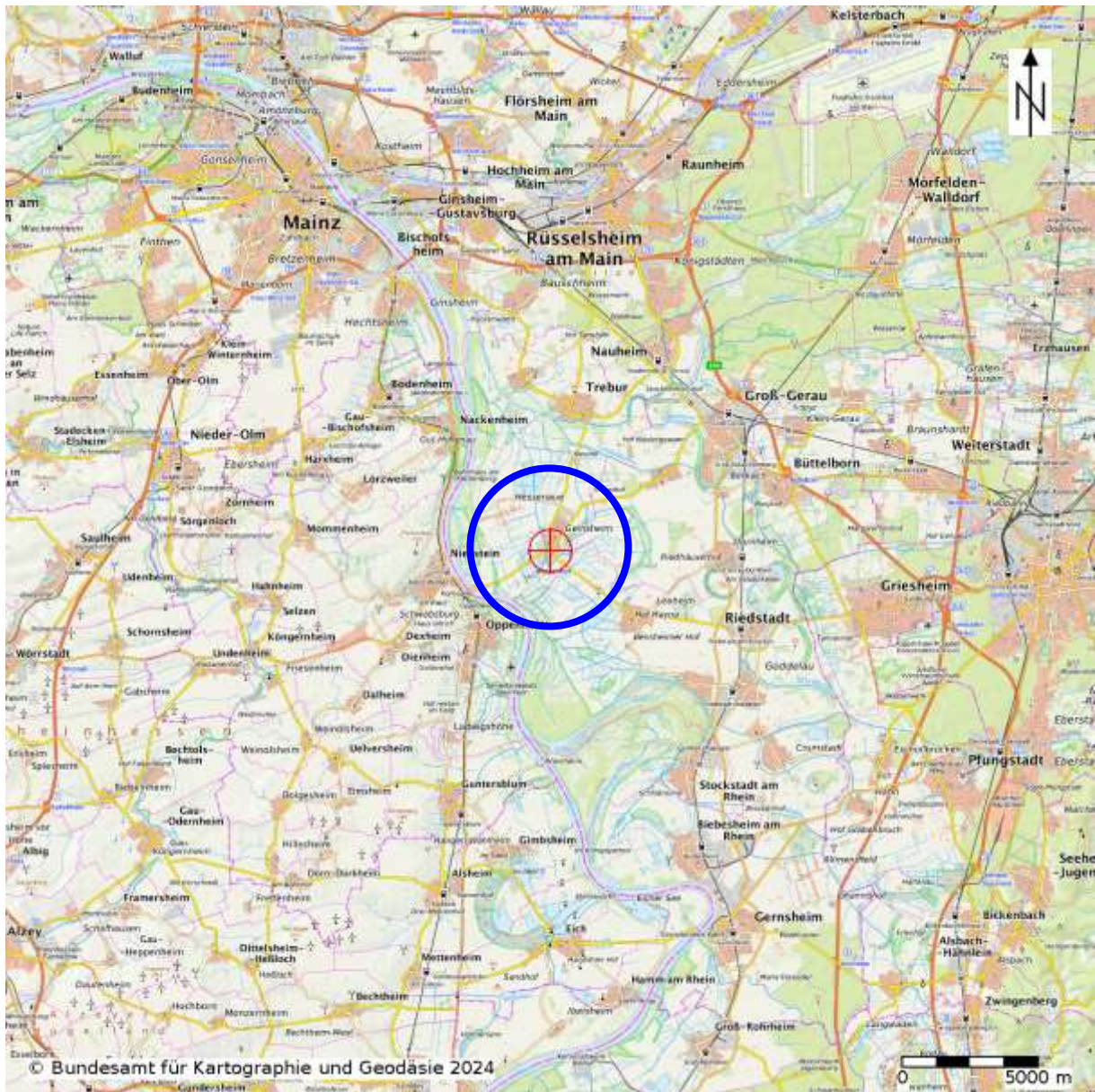
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht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

6 Anlagen

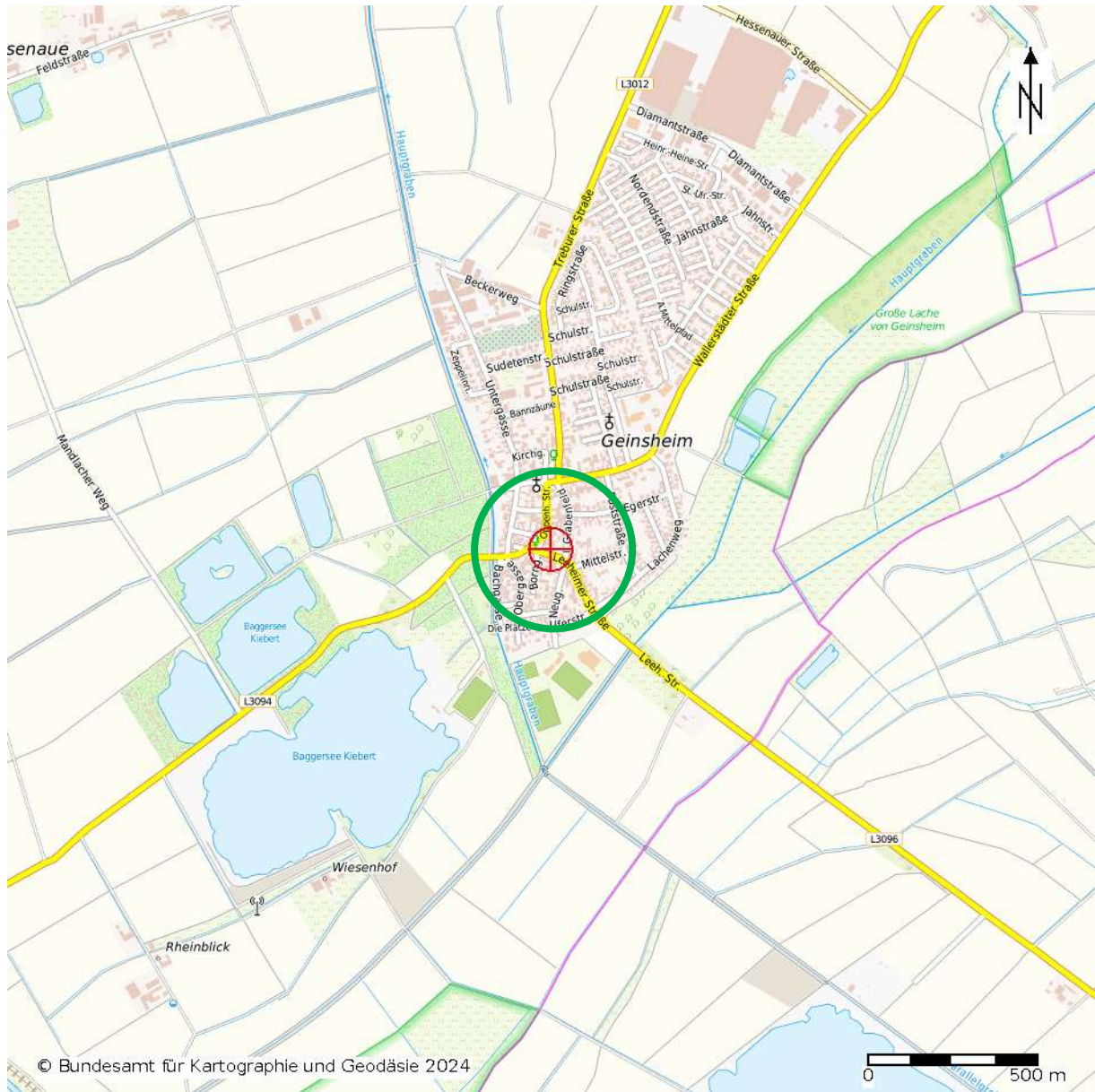
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

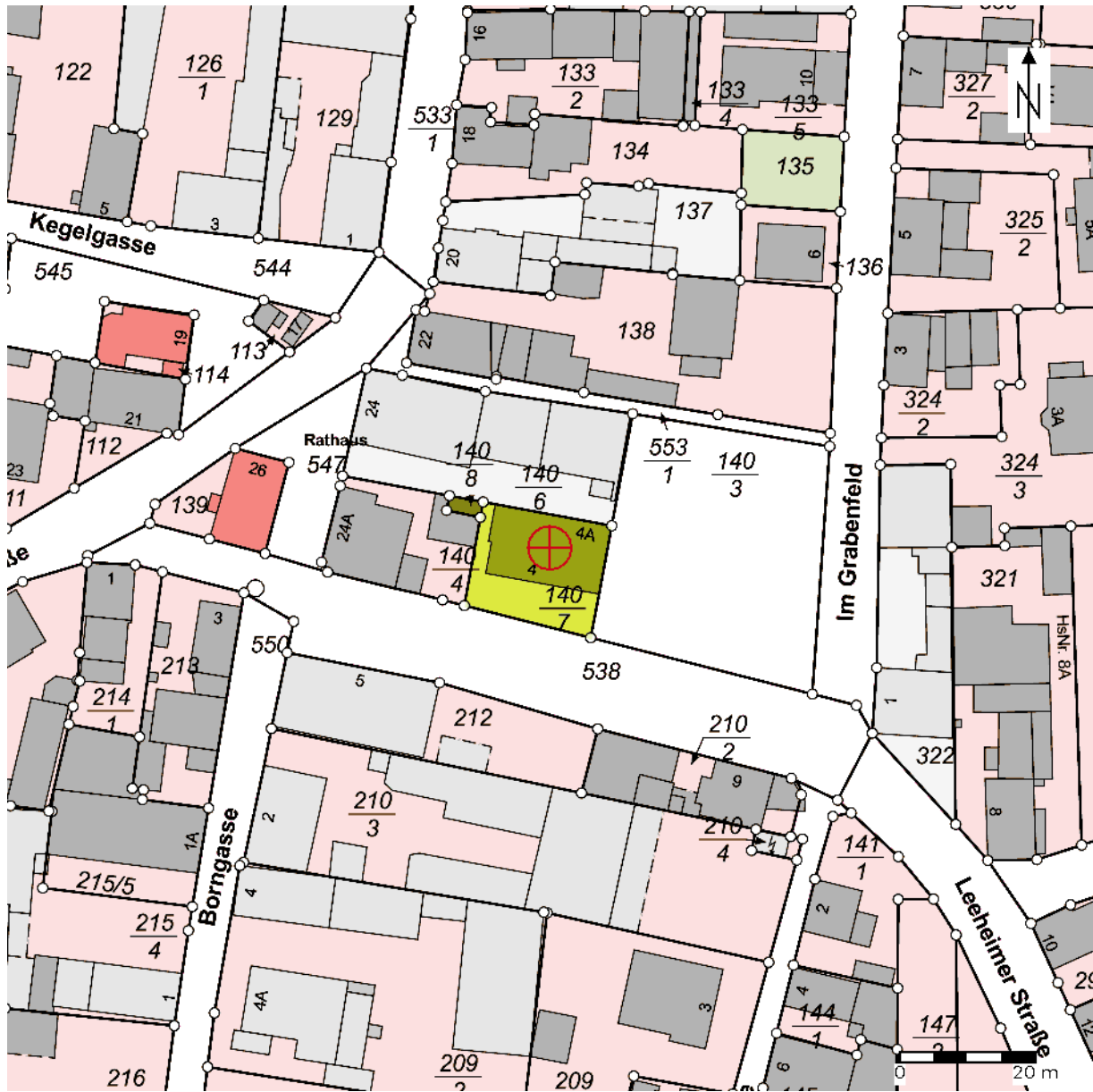


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt gelb markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Auszug aus dem Baulastenregister

Auszug aus dem Baulastenregister Seite 1

Kreisaußchuß des Kreises Groß-Gerau 6080 Groß-Gerau		Fernruf: Durchwahl: (06152) 12 Vermittlung: (06152) 121	
Aktenzeichen / Bauchein-Nr. BL-Ge1-Nr. 26		Baulastenblatt	
Bauherr ./.		6080 Groß-Gerau, den 04.07.1986	
Baugrundstück in Geinsheim		Flur 1	Flurstücke 140/7
Baumaßnahme ./.			
Baulastenblatt		Baulastenverzeichnis von Geinsheim	
Nummer	Seite	Grundstück Leeheimer Str. 4 a	
1			
1 Lfd.Nr.	2 Inhalt der Eintragung	3 Bemerkungen	
1	Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Geinsheim, Flur 1, Flurstück Nr. 140/7 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast: Die auf dem Grundstück Gemarkung Geinsheim Flur 1, Flurstück Nr. 140/3 als Zugang zugunsten des Grundstücks Gemarkung Geinsheim, Flur 1, Flurstück Nr. 140/7 zur Verfügung stehende Fläche wird befestigt u. begehbar hergestellt und unterhalten u. für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ständig freigehalten.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 04.07.86 Groß-Gerau, den 04.07.1986 gez.: Tragesser	
		Folgende Seite Nr.:	

Auszug aus dem Baulastenregister Seite 2

Abzeichnung der Flurkarte Mit Ortsvergleich

Gemeinde: Trebur
Gemarkung: Geinsheim
Flur: 1

Maßstab 1: 1000
(Vergrößerung/Verkleinerung
aus 1:)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß
die vorstehende Abzeichnung mit
dem Katasternachweis übereinstimmt.
Groß-Gerau, den 12 JUNI 86
Der Landrat des Kreises Groß-Gerau
-Katasteramt
Im Auftrag



Auszug aus dem Baulastenregister Seite 3

1		2		3
Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung			Bemerkungen
1	<p>Der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Geinsheim Flur 1 Flurstück 140/4 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast:</p> <p>Die in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte vermasst dargestellte Fläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Geinsheim Flur 1 Flurstück 140/7 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet.</p> <p>Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.</p>			<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 04.07.86</p> <p>Groß-Gerau, den 04.07.1986</p> <p>gez.: Tragesser</p>
				Folgende Seite Nr.:

Baulastenblatt		Baulastenverzeichnis von Geinsheim	
Nummer	Seite	Grundstück Oppenheimer Str. 24 a	
1	1		

Kreisaußchuß des Kreises Groß-Gerau 6080 Groß-Gerau		Fernruf: Durchwahl: (06152) 12 Vermittlung: (06152) 121	
Aktanzzeichen / Bauschein-Nr. BL-Gei-Nr. 27		Baulastenblatt 6080 Groß-Gerau, den 04.07.1986	
Bauherr ./.			
Baugrundstück in Geinsheim		Flur 1	Flurstücke 140/4
Baumaßnahme ./.			

Auszug aus dem Baulastenregister Seite 4

Abzeichnung der Flurkarte Mit Ortsvergleich

Gemeinde: **Trebur**

Maßstab 1: 1000

Gemarkung: **Geinsheim**

(Vergrößerung/Verkleinerung

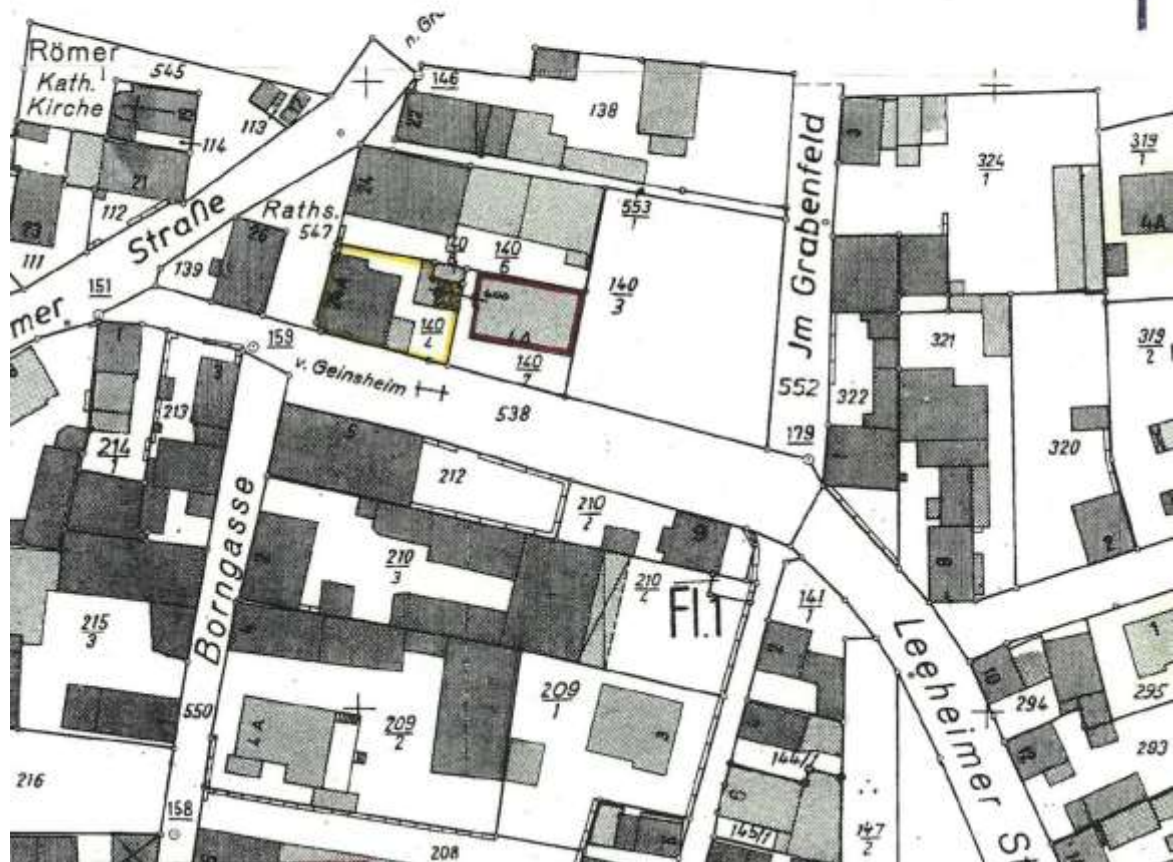
Flur: 1

aus 1:)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abzeichnung mit dem Katasternachweis übereinstimmt.

Groß-Gerau, den **23. MAI 86**

Der Landrat des Kreises Groß-Gerau
-Katasteramt-
im Auftrag



Auszug aus dem Baulastenregister Seite 5

1		2		3
Lfd.Nr.		Inhalt der Eintragung		Bemerkungen
1	Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Geinsheim Flur 1 Nr. 140/3 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast: Die bei dem Grundstück Gemarkung Geinsheim Flur 1 Nr. 140/7 fehlende Abstandsfläche wird dem Nachbargrundstück Gemarkung Geinsheim Flur 1 Nr. 140/3 bei der Bemessung der Abstände und Abstandsflächen zugerechnet. Von dieser Teilfläche sind bei der Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 04.08.86 Groß-Gerau, den 04.08.1986 gez.: Tragesser		
2	Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Geinsheim Flur 1 Nr. 140/3 verpflichtet sich zur Begründung folgender Baulast: Die in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Geinsheim Flur 1 Nr. 140/7 als Zugang zur Verfügung gestellt. Die Herstellung und Unterhaltung des zu befestigenden und begehbaren, ständig freizuhaltenen Zugangs für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten und die Streupflicht obliegt dem Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Geinsheim Flur 1 Nr. 140/7.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 04.08.86 Groß-Gerau, den 04.08.1986 gez.: Tragesser		
				Folgende Seite Nr.:

Kreisausschuß des Kreises Groß-Gerau 6080 Groß-Gerau		Fernruf: Durchwahl: (06152) 12 Vermittlung: (06152) 121	
Aktienzeichen / Bauschein-Nr. BL-Gei-Nr. 25	Baulastenblatt	6080 Groß-Gerau, den 04.08.1986	
Bauherr -.-			
Baugrundstück in Geinsheim		Flur 1	Flurstücke 140/3
Baumaßnahme -.-			
Baulastenblatt Nummer Seite 1		Baulastenverzeichnis von Geinsheim Grundstück Im Grabenfeld	

Auszug aus dem Baulastenregister Seite 6

Abzeichnung der Flurkarte Mit Ortsvergleich

Gemeinde: **Trebur**

Maßstab 1: 1000

Gemarkung: **Geinsheim**

(Vergrößerung/Verkleinerung

Flur: 1

aus 1:)

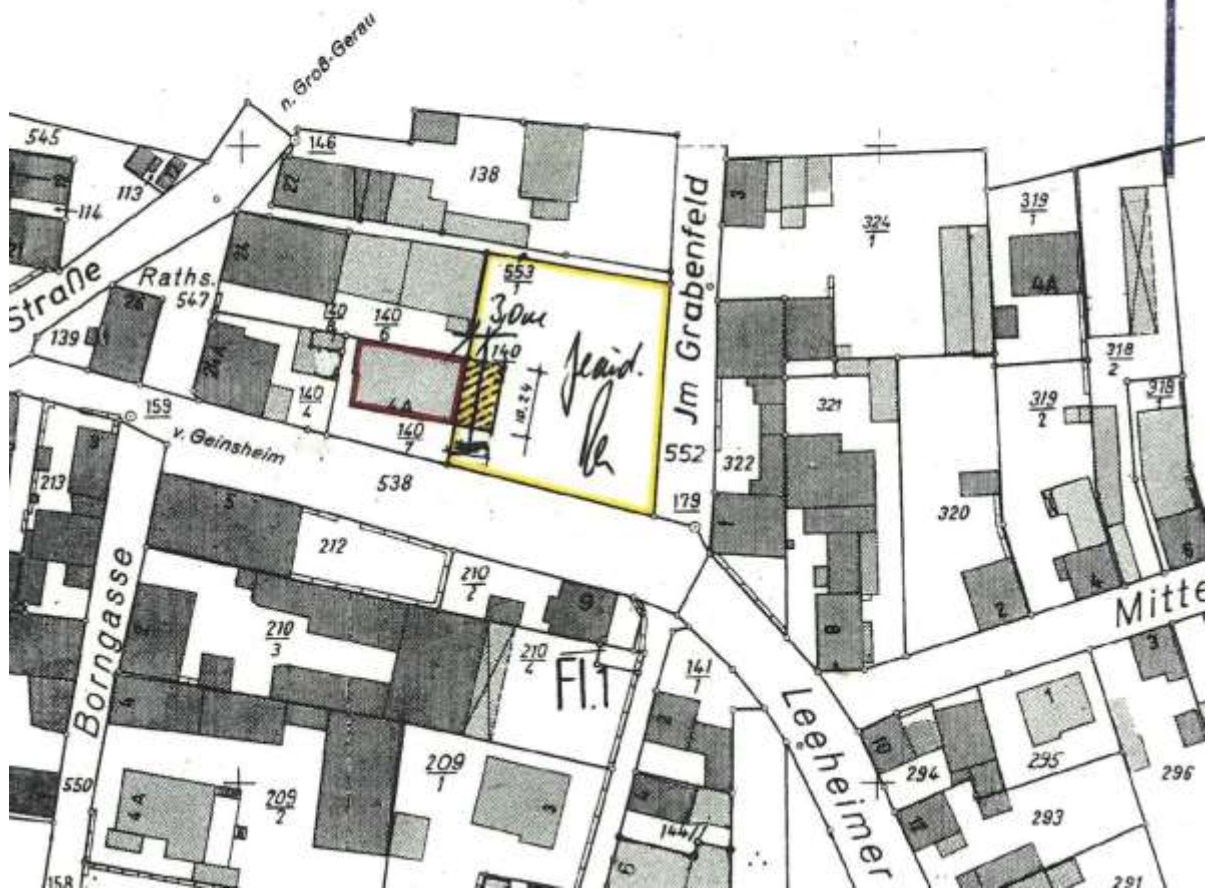
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorstehende Abzeichnung mit dem Katasternachweis übereinstimmt.

Groß-Gerau, den **21. MAI 86** !

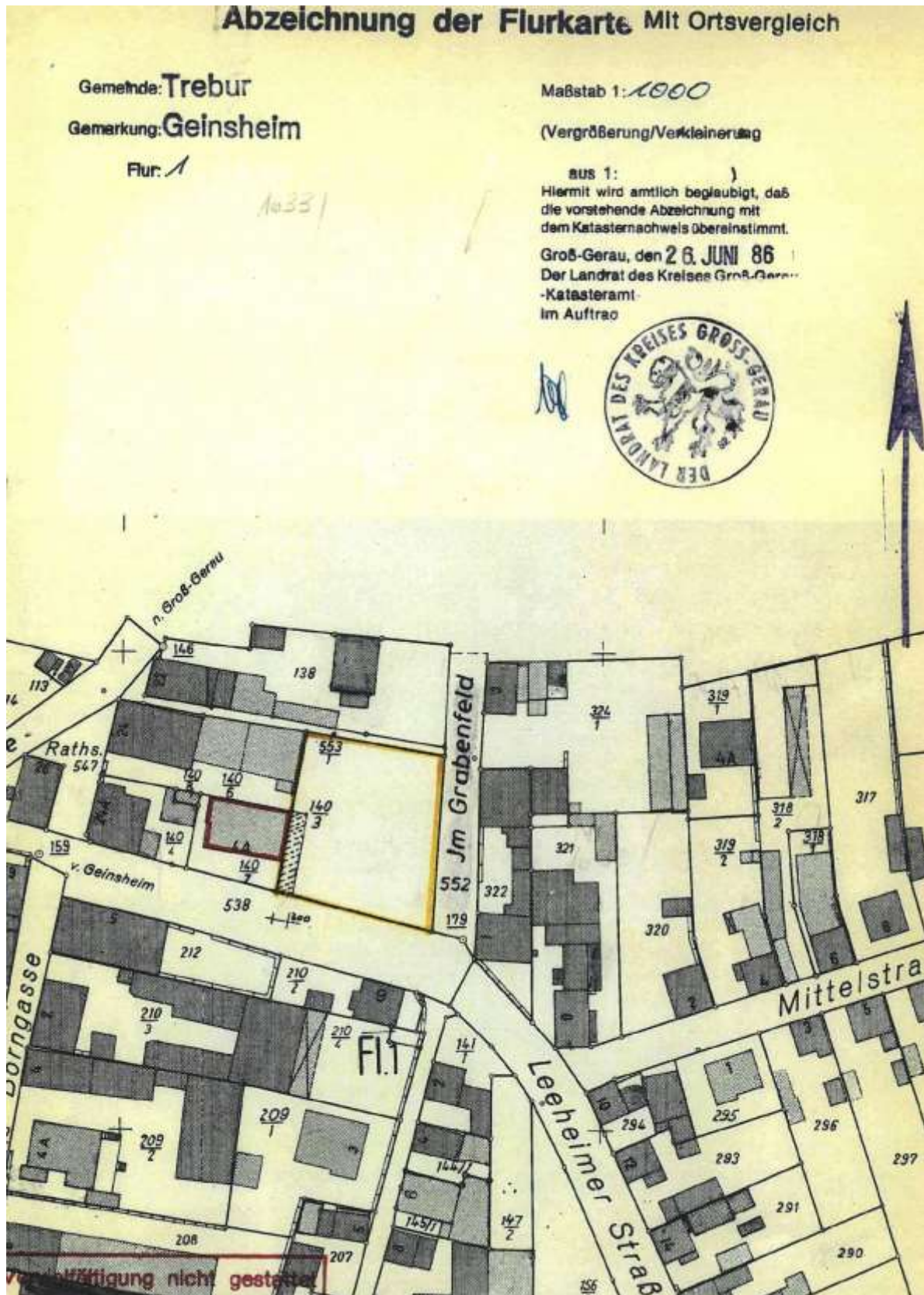
Der Landrat des Kreises Groß-Gerau

-Katasteramt-

Im Auftrag

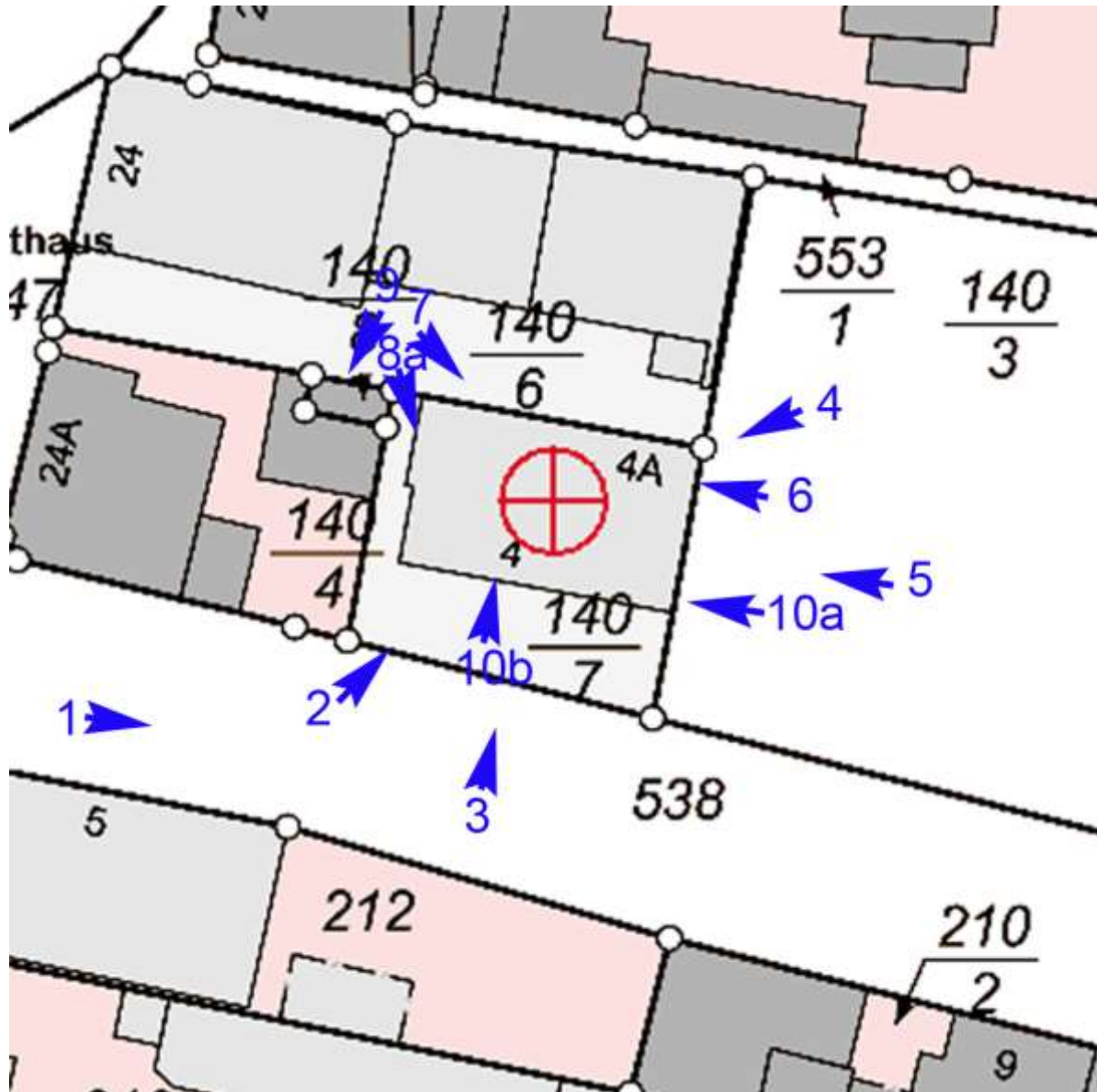


Auszug aus dem Baulastenregister Seite 8



6.6 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.7 Fotos



1 Lage in der Straße, Umgebung



2 Südwestansicht



3 Frontansicht (Südseite), Bewertungsobjekt Nr. 2 im DG markiert



4 Nordostansicht



5 Seitenansicht (Ostseite)



6 Eingangsbereich Haus Nr. 4a



7 Nordseite, oben Dachterrasse



8 a Westseite



8 b Heizung



9 Nachbargebäude auf Flurstück 140/8



10 a Fassadenschaden



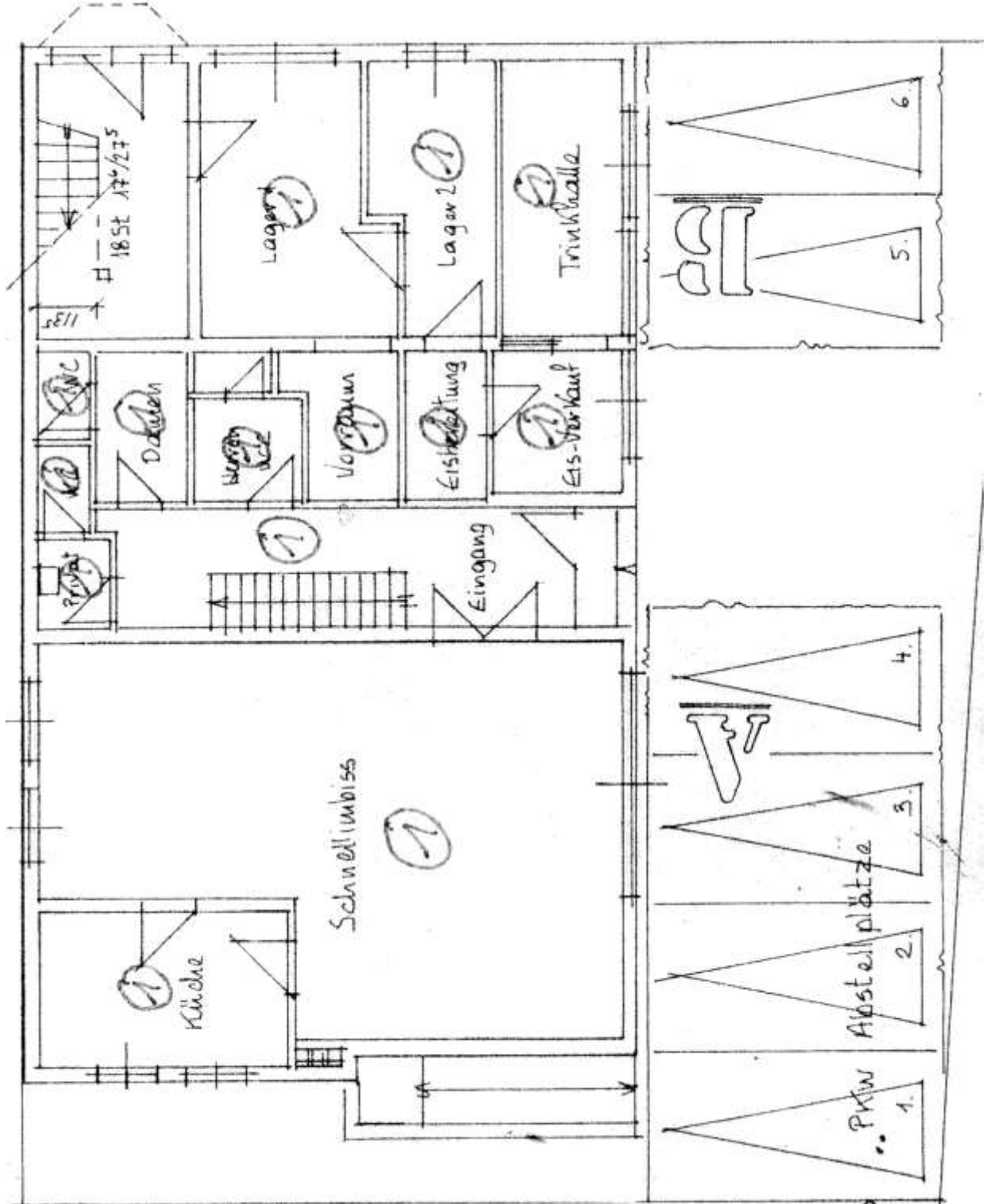
10 b Fassadenverschmutzung Eingang EG

6.8 Pläne

6.8.1 Grundriss Erdgeschoss, Freifläche

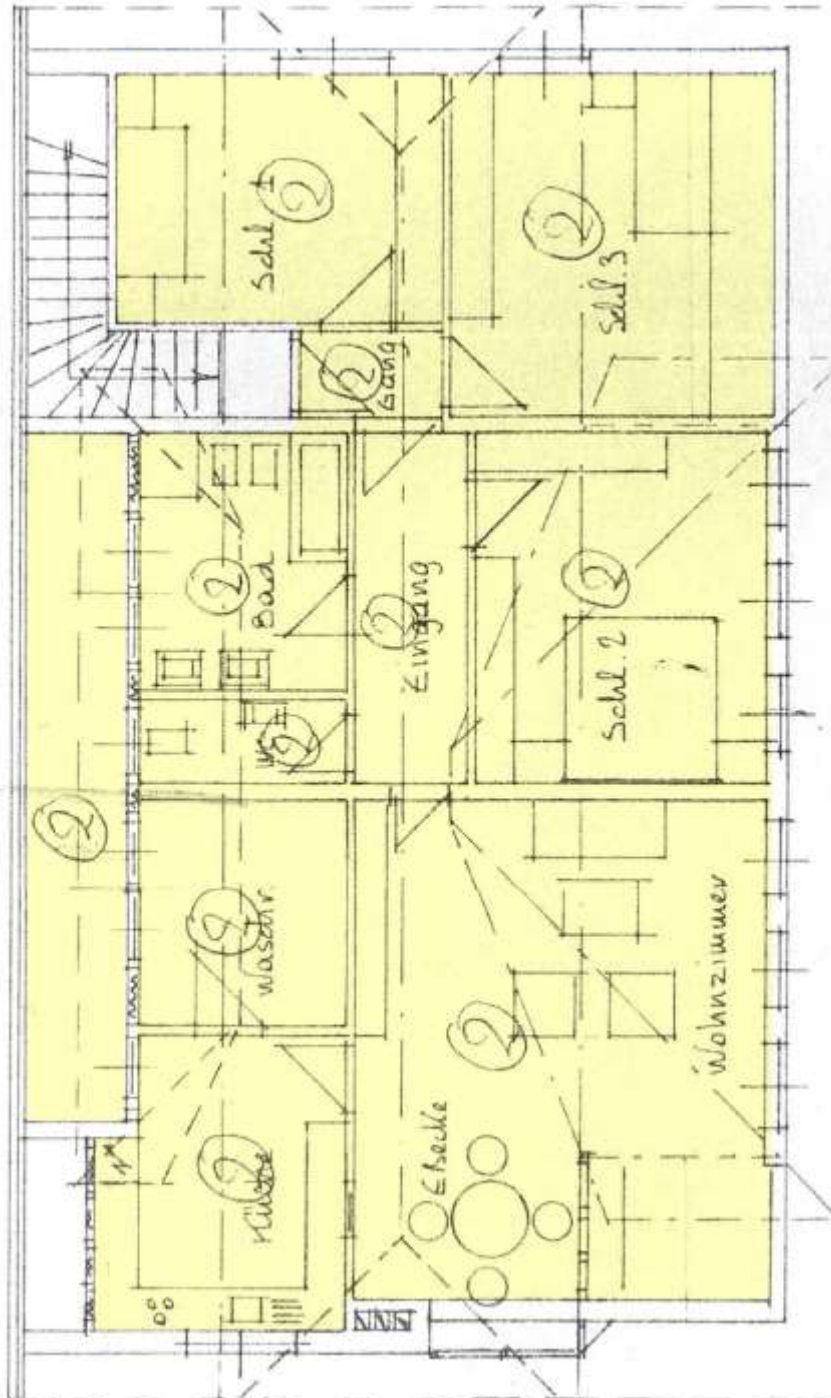
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.

Eingang Nr. 4a



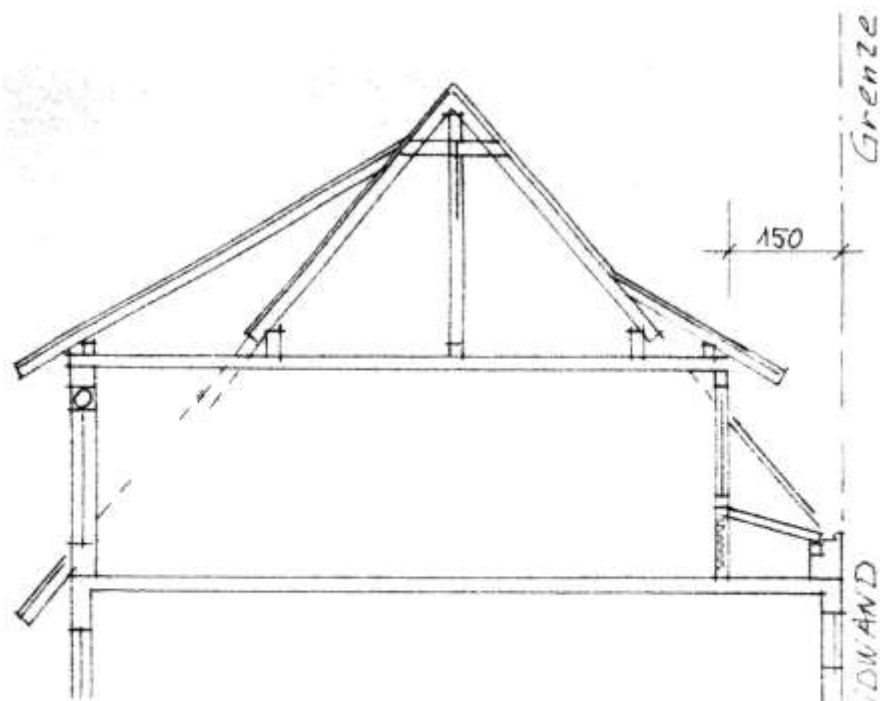
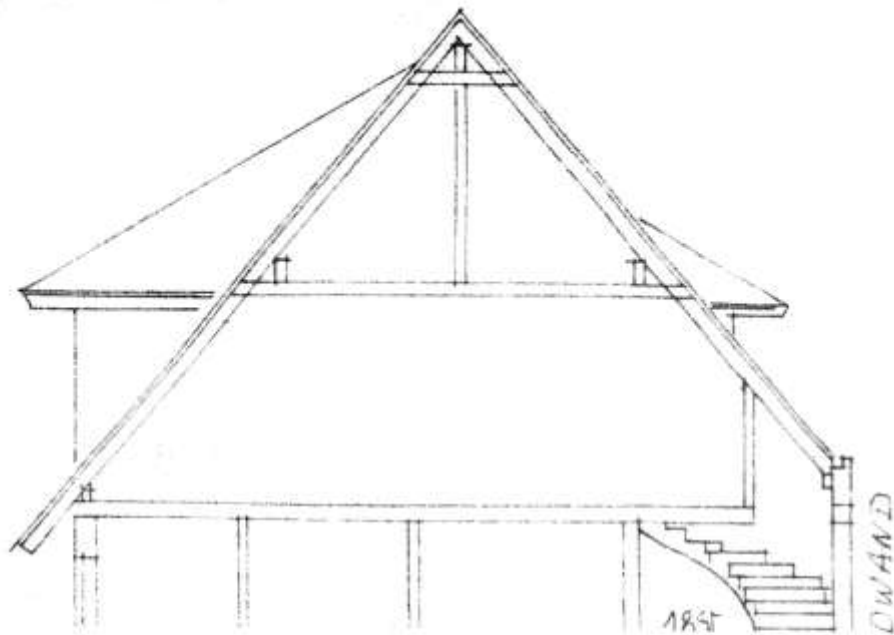
6.8.2 Grundriss Dachgeschoss

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



6.8.3 Teilschnitte

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.9 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m ²)
Dachgeschoss Wohnung Nr. 2					
	Schlafzimmer 1	4,195	3,385	0,970	13,77
		-3,385	0,300	0,485	-0,49
	Gang	1,135	1,760	0,970	1,94
	Schlafzimmer 3	4,635	3,760	0,970	16,90
		-4,635	0,900	0,485	-2,02
	Schlafzimmer 2	4,630	3,760	0,970	16,89
	Eingang	4,630	1,510	0,970	6,78
	Bad	3,380	2,760	0,970	9,05
	WC	1,135	2,760	0,970	3,04
	Waschraum	3,010	2,760	0,970	8,06
	Küche	4,050	2,760	0,970	10,84
		2,510	0,600	0,486	0,73
	Wohnzimmer	6,700	5,445	0,970	35,39
		-2,000	0,500	0,970	-0,97
		-2,000	0,900	0,485	-0,87
	Terrasse	9,260	1,350	0,500	6,25
	Summe Wohnfläche				125,28

6.10 Auszug aus dem Teilungserklärung

- 2 -

Die Erschienenen erklären:

I. Teilungserklärung

Im Grundbuch für Geinsheim Band 43 Blatt 178o ist als Eigentümerin des Grundstücks der Gemarkung Geinsheim Flur 1 Nr. 14o/7 Gebäude- und Freifläche, Gewerbe, Leeheimer Straße 4 a, 311 qm, Frau Lieselotte B a i e r geb. Steinmetz eingetragen

Auf diesem Grundstück steht ein Haus mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß.

Wir teilen hiermit gemäß § 8 WEG das Eigentum an diesem Grundstück in Miteigentumsanteile derart auf, daß mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung bzw. das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

Es entstehen somit

- 3 -

der 19/20 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Teileigentum (Gaststätte, Trinkhalle und dazugehörige Nebenräume) im Erdgeschoß und Kellergeschoß,

und

der 1/20 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß.

Die Wohnung bzw. das Teileigentum sind laut Bescheinigung des Landkreises Groß-Gerau vom 3. Oktober 1986 in sich abgeschlossen im Sinne des § 3 Abs. 2 WEG. Sie sind im Aufteilungsplan mit den Nummern 1 und 2 bezeichnet.

Es wird festgelegt, daß jeder Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums bzw. Teileigentums der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers bzw. Teileigentümers bedarf. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Nutzungsregelung: Der Eigentümer der Wohnung Nr. 2 hat das Mitbenutzungsrecht an der für das Anwesen bestehenden gemeinsamen Heizungsanlage.

- 4 -

Im übrigen richten sich die Rechte und Pflichten der jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer und das Verhältnis der Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer untereinander nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG.

Eine besondere Miteigentümerordnung, die von diesen Vorschriften abweicht, halten wir nicht für erforderlich.

Wir bewilligen und beantragen hiermit die Teilung des Grundstücks in die zwei Miteigentumsanteile, jeweils verbunden mit dem dazugehörigen Sondereigentum.

Gleichzeitig wird beantragt, die entsprechenden Wohnungseigentumsgrundbücher bzw. Teileigentumsgrundbücher anzulegen.

Die oben getroffene Bestimmung, daß die Veräußerung eines Miteigentumsanteils der Zustimmung des anderen Miteigentümers bedarf, wird als Inhalt des Sondereigentums vereinbart. Es wird beantragt, diese Vereinbarung in das Grundbuch einzutragen.

Der Aufteilungsplan, verbunden mit der Bescheinigung des Kreisausschusses, ist ein wesentlicher Bestandteil dieser Urkunde und ist ihr als Anlage beigelegt.