

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobilitel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 13.11.2023

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Groß-Gerau / Az. 24 K 26/23)

für die Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. OG in

64572 Büttelborn (Ortsteil Klein-Gerau), Am Seegraben 4 A

zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023



Verkehrswert : 207.000 Euro

Oppenheim, den 13.11.2023

Dipl.-Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 6
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 7
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 9
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 9
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 14
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 15
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 16
9.	<u>Vergleichswertermittlung</u>	Seite 17
10.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 19
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 21 Seite 22
12.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 25
13.	Literaturverzeichnis	Seite 26
14.	Anlagen	Seite 28

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Groß-Gerau
Auftrag vom: 09.08.2023
eingegangen am: 15.08.2023
Aktenzeichen: 24 K 26/23

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

26/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Klein-Gerau
Flur: 5
Flurstück: 913/1, Gebäude- und Freifläche,
Am Seegraben 4 A, B
Grundstücksgröße: 568 qm
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
und den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4.

Grundbuch: Klein-Gerau, Blatt 2626

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB ist nicht vorh.

Gebäudeart:

Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss

In dem ca. 1990 erstellten 2 ½ - geschossigen,
unterkellerten südlichen Anbau, in dem drei Wohnungen
vorhanden sind, befindet sich die zu bewertende
Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss.

Der Spitzboden wird lt. Eigentümergegenstand von der
derzeitigen Mieterin der Bewertungseinheit genutzt.
Der Spitzboden ist allerdings anteiliges Gemeinschafts-
eigentum. Der Spitzboden ist über das normale
Treppenhaus erreichbar.

Kurzbeschreibung Spitzboden:

Speicherraum mit zwei Abseiten mit Schrägen
(im Teilungsplan mit Trockenraum bezeichnet) /
Boden Laminat (allerdings sehr zugestellt und schlecht einsehbar) /
Schräge Deckenholzverkleidung / keine Heizung /
ein Kunststoff-Fenster / ein Dachlukenfenster

- Kellerraum, Aufteilungsplan Nr. 4
- Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz
im Freien, Aufteilungsplan Nr. 4
- anteiliges Sondernutzungsrecht an der
kleinen Gartenfläche vor dem Anbau
(zusammen mit den drei Einheiten im Anbau)
- ein Gemeinschaftskellerraum (rel. zugestellt)

Auf dem Grundstück befindet sich ansonsten
noch ein älteres Wohnhaus als Bungalow (Nr.1),
an den der vorgenannte Anbau angebaut wurde.

Baujahr: ca. 1990:
Anbau mit drei Wohnungen, der
an einen älteren Wohnhausbungalow angebaut wurde

In dem Anbau befindet sich die zu bewertende Wohnung.

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer,
bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe
Berechnungen)

Wohnflächen, Nutzflächen
mit zugeordneten
marktüblichen Nettokaltmieten: ca. 78 qm

siehe Ertragswertermittlung
(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß)

Tatsächliche Miete: Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten
Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Miet- Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
Eig.whg. Nr. 4 im 1. OG	Frau ...	800,-- €/Mon. Nettokaltmiete zzgl. Nk (lt. Eigentümerauskunft bereits Mieterin seit ca. 1990)
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden / Mietvertrag wurde nicht vorgelegt)

Hausverwalter (Wohnungseigentumsverwalter):

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten
Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Die Hausverwaltung wird vom Eigentümer erledigt.
Eine Hausgeldvereinbarung gibt es nicht.
Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.
(Auskunft erteilte der Eigentümer)

Ortsbesichtigung: 13.11.2023

Unterlagen: amtl. Lageplan
Planunterlagen
eigenes Aufmaß
Bodenrichtwert
Teilungserklärung
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
zusätzl. Angaben von den Eigentümern
Einsicht Kaufpreissammlung bzgl. Eigent.whg.verkäufen

Anm.:
Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten
sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten
genannt werden.

Weitere Anmerkung:

Aus Persönlichkeitsrechten können **keine** Innenfotos der Wohnräume im Gutachten dargestellt werden.

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	Im mittleren Bereich von Klein-Gerau, gegenüber der Bahnlinie gelegen
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 15 km bis nach Darmstadt Hbf. ca. 22 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnlinie / Bahnhof überörtl. Busverbindung Anschluss Bundesstraße B 42 (ca. 3 km entfernt) Anschluss Bundesstraße B 44 (ca. 6 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 67 (ca. 3 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - 2 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der näheren Umgebung (Klein-Gerau / Groß-Gerau / Büttelborn) insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben Eckgrundstück normaler Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden
Beeinträchtigungen:	z.T. Beeinträchtigung durch Bahnlinie Darmstadt-Mainz direkt gegenüber / Flugverkehr bekanntermaßen
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege als Anliegerstraße
Höhenlage zur Straße:	normal

Anschluss an Ver- und Ent-
sorgungsleitungen:

Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung /
Zuwasser aus öffentlicher Versorgung /
Kanal liegt in der Straße

Grenzverhältnisse, nachbar-
liche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes /
Garage steht auf der Grundstücksgrenze /
Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 18.07.2023
keine wertbeeinflussenden Eintragungen,
lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk,
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft,
eingetragen am 18.07.2023.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine
Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht
eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte,
Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen
bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind
vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu
bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das
Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare
Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde,
da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens-
gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines
Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht
bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit
geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen
bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen
(z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen
nicht Bestandteil des Auftrages.
Somit können möglicherweise vorhandene
Altlasten nicht festgestellt werden
und finden keinen Eingang in diese Wert-

ermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Objekt stimmt mit den vorgelegten Zeichnungen aus der Teilungserklärung im Wesentlichen überein.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Eigentumswohnung

Einteilung:

**Eigentumswohnung
im**

1. Obergeschoss:

3 - Zimmer (Wohnr. / 2 Schlafr.)

Küche

Bad

rel. schmaler Flur

Abstellr. mit Waschmasch.-/Wäschr.platz

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Geschossdecken:

Massivdecke

Stahlbeton-Filigran-Decke über KG

Treppen:

Außenzugangstreppe:

Stahlbetontreppe ohne Belag
(mit versch. Schadstellen)

Kelleraußentreppe:

Stahlbeton mit Fliesen
(Putz-/Feuchteschäden Ber. Begleitwand)

Geschosstreppe:

Stahlkonstr. mit aufgesattelten Holzstufen
und Teileppichauflage
(mit Abnutz.ersch.)

Dachkonstruktion:

Holzkonstr.

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung
(Betondachziegel als Ziegelpfanne)

Fassaden:

Verputz als Strukturputz
mit erheb. Abnutz.ersch. /
Kältebrücken an Fassade erkennbar
(nur 24er Außenwand ohne Außendämmung)

Fenster:	<p>Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (aus ca. 2006)</p> <p>ein Fenster im Scharnierbereich defekt</p> <p>Rollläden aus Kunststoff (partiell defekter Gurtroller)</p>
Türen:	<p><u>Haustür:</u> einf. urspr. Leichtmetalltür mit Glasausschnitt</p> <p><u>Wohnungstür:</u> Holztür furniert mit Glasausschnitt</p> <p><u>Innentüren:</u> Holztüren mit Furnier mit Umfassungszargen (partiell mit Abnutz.ersch.)</p> <p><u>Nebeneingangstür (KG):</u> einf. urspr. Leichtmetalltür mit Glasausschnitt</p>
Elektroinstallation:	<p>mittlere Wohnungsinstallation (lt. Mieterauskunft ist ein Lichtschalter defekt)</p> <p>der Elektroverteilerkasten war nicht einsehbar, da der Wandbereich zugestellt war</p>
Heizung:	<p>lt. Eigentümerauskunft Fußbodenheizung (lt. Mieterauskunft im Schlafzi. nicht richtig funktionsfähig)</p> <p>(Lt. Eigentümerauskunft gib es Stromheizungen im ganzen Haus. Die Photovoltaikanlage zur Stromproduktion auf dem Dach ist lt. Eigentümerauskunft gemietet. Näheres ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Photovoltaikfirma und die monatl. Miete sind dem Sachverständigen nicht bekannt.)</p> <p>Gußofen für Holzverbrennung im Wohnzi. (lt. Mieterauskunft dessen Eigentum)</p>
Sonstige technische Einrichtungen:	<p>Klimagerät im Wohnzimmer mit Außenwandgerät an der Fassade (mit tlw. Korrosionserschein.)</p>

Sanitäre Einrichtungen:

Bad:

WC

kl. Waschbecken

Badewanne (weiße Sanitärobj.)

(mittlere Ausstattung und Qualität
mit tlw. Abnutz.ersch.)

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung
enthalten.

Fußböden:

Kellerraum:

Betonestrich

Wohnr./Schlafr./Flur:

Laminat

(tlw. rel. zugestellt und nicht überall einsehbar)

Küche:

Fliesen

Sanitär. (Bad):

Fliesen

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz / tlw. Strukturputz
mit Anstrich

Küche:

im Bereich der Arbeitsfläche PVC

(mittlere Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad:

rundum Fliesenspiegel bis ca. 1.90 m hoch

(mittlerer Qualität und Ausstattung /
partielle Schadstelle Fliese)

Deckenflächen:

tlw. Deckenputz mit Anstrich

tlw. auch Ausstattung mit:

Deckenholzverkleid.

(im Wohnzi. leicht wellig)

<u>Baulicher Zustand:</u>	Entsprechend dem Alter und Zustand der stark un gepflegten Wohnung einf. bis mittelmäßiger Gesamteindruck im Sondereigentum mit grundlegend erforderlicher Renovierung. Das Gebäude hat im Bereich des Gemeinschaftseigentums erheblichen Instandhaltungsanstau.
Ausstattungsstandard:	mittlerer Ausstattungsstandard
Grundrissgestaltung:	rel. zweckmäßig / enger Flur und Küche / die Wohnung hat keinen Balkon
Belichtung und Besonnung:	gut
Beeinträchtigungen:	durch angrenzende Bahnlinie / Flugverkehr bekanntermaßen
Anmerkung zum Energieausweis:	Für das Gebäude wurde kein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Bauschäden am Sondereigentum:	z.T. Anmerkungen direkt im Text insg. erhebliche alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch. an versch. Stellen Reparaturen erforderlich, die hier nicht alle im Detail aufgelistet werden. grundlegende Renovierung der Einheit erforderlich insg. besteht erheblicher Instandhaltungsanstau in Teilbereich Schimmelpilzbildung über dem Fenster im Schlafzimmer / in der Küche starke Schimmelpilzbildung über dem Fenster und tlw. im oberen Außenwandbereich zur Decke (massiver Schwarzsimmelbefall) Es wird empfohlen, sämtliche technischen Einrichtungen durch einen Fachbetrieb überprüfen zu lassen. (lt. Mieterauskunft Fußbodenheizung im Schlafzi. nicht richtig funktionsfähig / ein Lichtschalter defekt) Die Wohnung, der Treppenzugang, der Speicher und der Kellerraum sind mit allem möglichen Hausrat und Unrat zugestellt, sodass versch. Bereiche nicht richtig eingesehen werden konnten. Dadurch ist die Bewegungsfreiheit in einigen Bereichen eingeschränkt. Aufgrund der Tierhaltung von drei Hunden in der Wohnung, ist diese stark abgewohnt und als stark un gepflegt zu bezeichnen. Gerümpel und Unrat sind zu entsorgen.

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (anteilig) :

(soweit in Erfahrung zu bringen, bzw. soweit besichtigt werden konnte / tlw. verschlossene Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums / keine Gewähr für absolute Vollständigkeit der Angaben)

Fassade mit erhebl. Abnutz.ersch. und Verschmutzungen /
Kältebrücken an Fassade erkennbar (nur 24er Außenwand
ohne Außendämmung)

partielle Feuchtigkeitsschäden/Putzschäden
im Kellerwand-/sockelbereich des allg. Abstellr.

Kelleraußentreppe mit Putz-/Feuchteschäden
im Bereich Begleitwand

Stahlbeton-Außeneingangstreppe ohne Belag
und mit versch. Schadstellen

allg. Geschosstreppe im Bereich Holzstufen
mit Teilteppichauflage mit Abnutz.ersch.

Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.
Eine Hausgeldvereinbarung gibt es nicht.
(Auskunft erteilte der Eigentümer)

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Betonpflastersteinen

Stellplatzbefestigung mit Betonrasensteinen

Einfriedung tlw. durch
Teilstück Holzzaun
mit Gartentor in Holzkonstr.
(einf. / mit Abnutz.ersch.)

tlw. keine spezielle Einfriedung
vorhanden

Sonstige Anlagen:

kleine Gartenfläche vor dem Haus
mit einfacher Grasnarbe und geringfügig
Strauchbewuchs

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für den 26/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

64572 Büttelborn (Ortsteil Klein-Gerau), Am Seegraben 4 A

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG,

im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd.Nr.	
Klein-Gerau	2626	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Klein-Gerau	5	913/1	568 m ²

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur, sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Wohnungs- und Teileigentum in erster Linie mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung (Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses). Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen anzubringenden Zu- und Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine, bzw. keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auch auf der Basis von Erfahrungswerten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarem Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Die Erfahrungswerte werden als marktübliche „Durchschnittswerte aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung begründet.

Bei Anwendung des **Ertragswertverfahrens** gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Objekte „marktorientiert“ in die Wertermittlung eingeführt werden, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen.

Vergleichswertermittlung bei Wohnungs-/Teileigentum:

Anonymisierte Zusammenstellung der Daten von Vergleichsobjekten aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Amts für Bodenmanagement Heppenheim (Gutachterausschuss) aus den Jahren 2020-2023:

Stadt	Straße	Wohn-einheiten	Baujahr	Etage	Ausstattung	qm	€/qm	Datum
Klein-Gerau	Heinrich-Engel-Str.	11	1993	DG	2,3 mittel	80,5	2.981	2020
Klein-Gerau	Käthe-Kollwitz-Str.	6	1991	-	2,4 mittel	64,0	3.437	2020
Klein-Gerau	Am Weiher	6	1991	1.OG	2,6 mittel	86,0	2.674	2020
Klein-Gerau	Heinrich-Engel-Str.	8	1993	2.OG	2,7 mitt.-gut	77,4	3.167	2020
Klein-Gerau	Am Seegraben	9	1993	1.OG	2,1 mittel	50,7	2.803	2021
Klein-Gerau	Kurt-Schumacher-R.	12	1994	EG	2,1 mittel	63,0	2.936	2021
Klein-Gerau	Heinrich-Engel-Str.	11	1993	1.OG	2,3 mittel	56,7	3.088	2022
Klein-Gerau	Am Seegraben	42	1995	2.OG	2,3 mittel	81,9	2.991	2022
Klein-Gerau	Am Seegraben	42	1995	1.OG	-	56,0	3.482	2022
Klein-Gerau	Am Seegraben	42	1995	-	2,8 mitt.-gut	50,8	2.589	2023
aus Zwangsversteigerung lt. Kaufpreissammlung:								
Klein-Gerau	Am Seegraben	4	1990	EG	-	66,0	2.425	2022

Kaufpreise von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung:

Die aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses entnommenen Vergleichskaufpreise stammen aus der Zeit von 2020 bis 2023 und lagen in einer Spanne von 2.589 €/qm (in 2023) bis 3.482 €/qm (in 2022), ohne den Zwangsversteigerungswert. Im Mittel wurden für die vorgenannten Eigentumswohnungen aus der Kaufpreissammlung in der näheren Umgebung des zu bewertenden Objektes **3.015 €/qm** erzielt, ohne den Zwangsversteigerungswert. Für die Kaufpreise aus 2020-2021 des Gutachterausschusses wurden i.M. **3.000 €/qm** erzielt. Für die Kaufpreise aus 2022-2023 des Gutachterausschusses wurden i.M. **3.038 €/qm** erzielt.

Kaufpreise aus dem Grundstücksmarktbericht:

Der Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte weist in Büttelborn für **wiederverkaufte gebrauchte** Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum) einen durchschnittlichen Kaufpreis (= Mittelwert aus mehreren Kaufpreisen bei **Wiederverkäufen**) von i.M. **3.070 €/qm** aus.

(Lt. Jahresbericht bei 44 Vergleichskaufpreisen, einer Wohnfläche von i.M. 74 qm und einem Baujahr von i.M. 1990. Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnfläche von ca. 78 qm und das Baujahr ca. 1990.)

zunächst ermittelter Zwischenwert

aus vorstehenden Vergleichswerten: **3.031 €/qm**

Zu- oder Abschläge vom zunächst ermittelten Zwischenwert wegen:

Abweichung von der Lage:	%
Abweichung vom Baualter:	%
Abweichung von der Ausstattung:	- 5 %
(kein Balkon vorh. / enger Flur und Küche)	
Abweichung von der Wohnungsgröße:	%
Abweichung von der Anzahl der Wohneinheiten	+ 5 %
Abweichung vom Jahr der Vergleichskaufpreise:	- 9 %
(Preisverfall wegen steigender Baukosten und Bauzinsen / lt. statistischem Bundesamt Wiesbaden derzeitiger Preisrückgang bei Eigentumswohnungen in Metropolen im Rhein-Main-Gebiet um ca. 9,8 % gegenüber Vorjahresquartal / im Gut. werden - 9 % angesetzt)	
Abweichung vom Unterhaltungszustand:	%
(Bauschäden/Baumängel im Sondereigentum und anteiligen Gemeinschaftseigentum wird im nächsten Abschnitt berücksichtigt)	

Zwischensumme - 9%

ermittelter Zwischenwert: 2.758 €/qm

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahrs, des Standards und der Größe der Bewertungseinheit wird zunächst ein Wert von 2.758 €/qm als angemessen angesetzt.

d.h.:

78 qm Wohnfläche x 2.758 €/qm = 215.124 €

zzgl. Einzelbauteilen, die nicht in dem vorstehenden Wert enthalten sind

SNR an Pkw-Stellpl. im Freien Nr.4	4.000 €
Kellerraum Nr. 4	1.500 €
Sondernutzungsrecht an Anteil. kl. Freifläche Nr.4	1.000 €
Spitzbodennutz. lt. Plan als Anteil.Gemeinschaftseig.	4.000 €
lt. KG-Plan Nutzung an Anteil.gemeinschaftl.Abstellr.	1.000 €

Zwischensumme 11.500 €

vorläufiger Vergleichswert 226.624 €

marktübliche Zu- und Abschläge . / .

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 226.624 €

Vergleichswert

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden / Baumängel am Gemeinschaftseigentum anteilig ca. - 15.000 €
(unter Berücksicht. der **nicht** vorh. Instandhaltungsrücklage / nicht komplette Modernis.kosten / je nach Standard unterschiedlich)
- Wertminderung wegen Bauschäden / Baumängel inkl. Sicherheitsabschlag wg. techn. Mängel am Sondereigentum (nicht kompl. Modernis.kosten) - 7.000 €

Zwischensumme - 22.000 €

Vergleichswert 204.624 €

Vergleichswert

der Bewertungseinheit gerundet 205.000 €

Der Vergleichswert der Sondereigentumseinheit entspricht einem Preis von ca. 2.628 €/qm.

Der hier ermittelte Vergleichswert der Bewertungseinheit wird im Folgenden durch das **Ertragswertverfahren** als weiteres vergleichendes Wertermittlungsverfahren geprüft.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	Frei
Grundstücksfläche (f)	=	568 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023 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)	= 600,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.11.2023	× 1,12	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 672,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	568	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 672,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 672,00 €/m²	
Fläche	× 568 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 381.696,00 € rd. 382.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023 insgesamt **382.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	13.11.2023	259,70
BRW-Stichtag	01.01.2022	232,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,12$

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 26/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	382.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 26/100	
anteiliger Bodenwert	= 99.320,00 € <u>rd. 99.300,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023 **99.300,00 €**.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete = vereinbarte tatsächliche Miete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Sondereigen- tumseinh.Nr.4	78,00		(10,25)	800,00	9.600,00
Summe			78,00			800,00	9.600,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Laut Sprengnetter-Mietdatenbank liegen **Vergleichsmieten** lt. Definition für einen mittleren Standard bezogen auf das Baujahr 1990 mit einem normalen Modernisierungs- und Instandhaltungszustand von ca. 8,83 - 10,15 €/m², sodass die o.g. 10,25 €/m² angehalten werden können. Der normale Modernisierungs- und Instandhaltungszustand kann in diesem Fall nur durch zusätzliche Maßnahmen erzielt werden, die durch den Ansatz der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.824,00 €
jährlicher Reinertrag	= 7.776,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,75 % von 99.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.730,75 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.045,25 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,203
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 132.200,69 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 99.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 231.500,69 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 231.500,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 22.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 209.500,69 €
	rd. 210.000,00 €

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.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

ermittelter Liegenschaftszinssatz = 2,75 %

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.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

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

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

GND = 80 Jahre

Baujahr ca. 1990

Alter = 33 Jahre

RND = 47 Jahre

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.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden / Baumängel
am Gemeinschaftseigentum anteilig ca. - 15.000 €
(unter Berücksicht. der **nicht** vorh. Instandhaltungsrücklage /
nicht komplette Modernis.kosten / je nach Standard unterschiedlich)
- Wertminderung wegen Bauschäden / Baumängel
inkl. Sicherheitsabschlag wg. techn. Mängel
am Sondereigentum (nicht kompl. Modernis.kosten) - 7.000 €

Summe - 22.000 €

Verkehrswert

Eigentumswohnungen werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **205.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **210.000,00 €**.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse:

Vergleichswert 205.000 € x 60/100 = 123.000 €

Ertragswert 210.000 € x 40/100 = 84.000 €

Verkehrswert = **207.000 €**

Der **Verkehrswert** für den 26/100 Miteigentumsanteil
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
64572 Büttelborn (Ortsteil Klein-Gerau), Am Seegraben 4 A
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG,
im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Klein-Gerau	2626	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Klein-Gerau	5	913/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2023 mit rd.

207.000 €

in Worten: zweihundertsiebentausend Euro

geschätzt.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdata und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

Anlagen zum Objekt:

für die Eigentumswohnung Nr. 4 im 1. OG

64572 Büttelborn (Ortsteil Klein-Gerau), Am Seegraben 4 A

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Übersichtskarte MairDumont

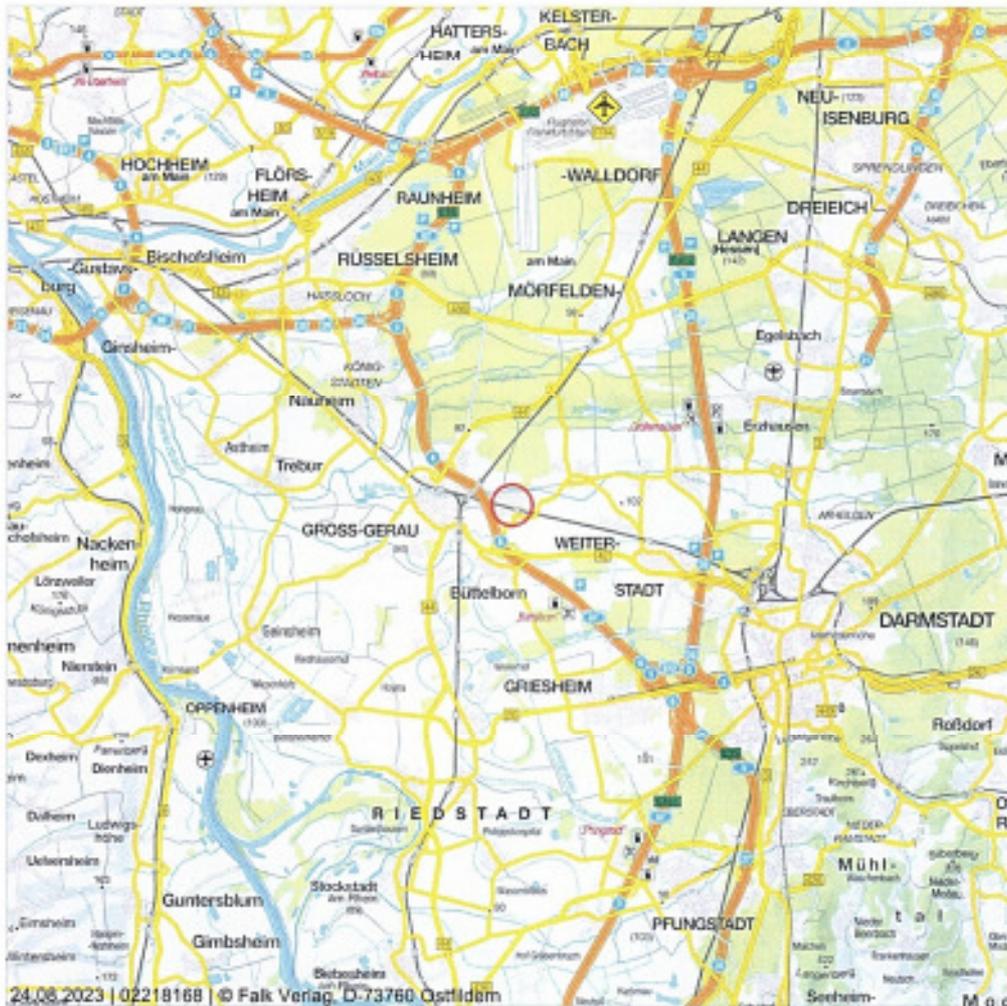
64572 Büttelborn, Am Seegraben 4

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.
Die Karte ist »lizenziert«



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckexemplaren.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separat
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommer-
zielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist lizenziert

Regionalkarte MairDumont

64572 Büttelborn, Am Seegraben 4 A



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Bspw. Veröffentlichung ist gestattet bis zu 30 Druckexemplaren.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Veröffentlichung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02218168 vom 24.08.2023 auf www.geoport.de im Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2023

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die Karte ist lizenziert

Liegenschaftskarte Hessen

64572 Büttelborn, Am Seegraben 4 A

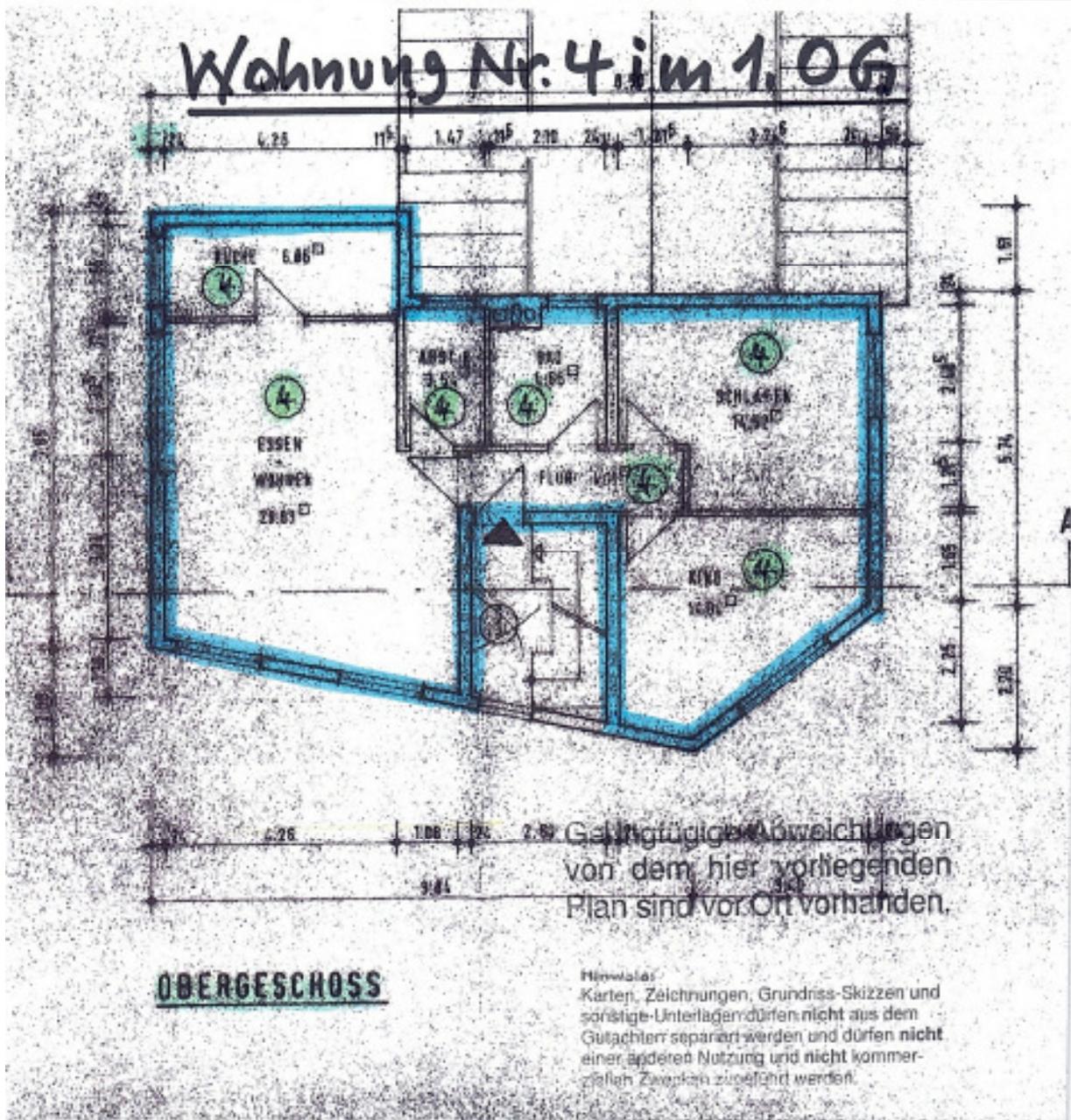


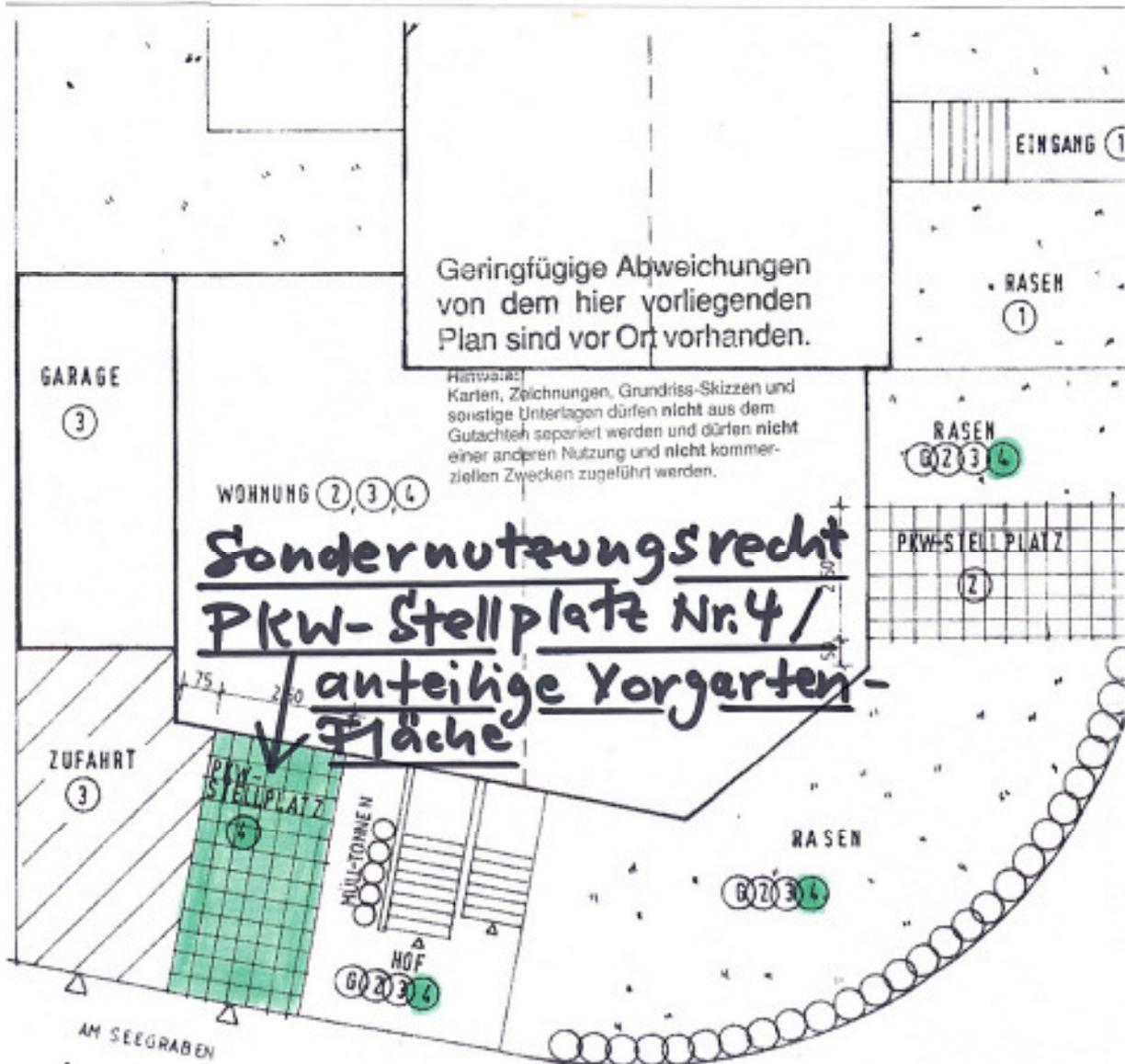
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS-S) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2023), di-by-3-0, Daten verändert







Straßenansicht / Eingangsseite / Whg. Nr. 4 im 1.OG



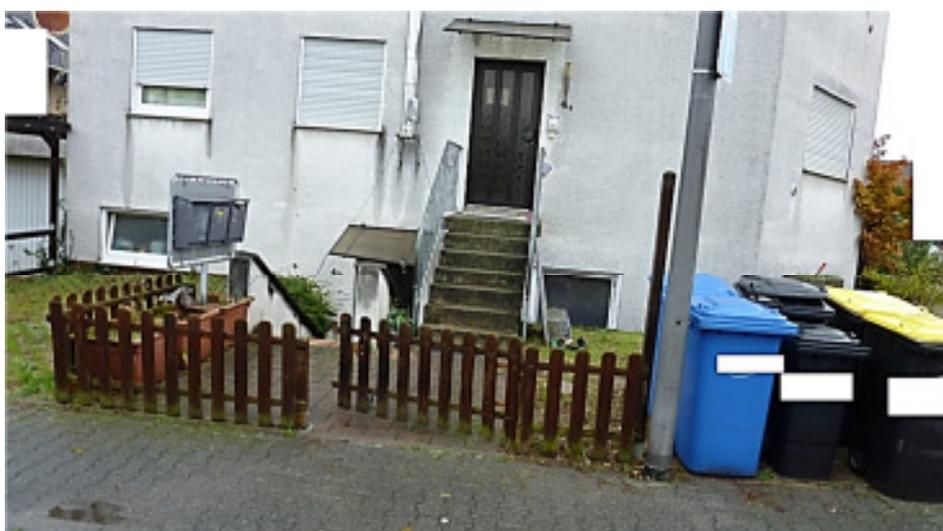
Straßenansicht / Seitenansicht links



Seitenansicht rechts



Fassade mit erheb. Abnutz.ersch. und Verschmutzungen / Kältebrücken



Hauseingangsbereich



Stahlbetonaußentreppe im Rohbau
ohne Belag / mit versch. Schadstellen



Podest der Außeneingangstreppe



Schadstellen Untersicht Außeneingangstreppe



Außentreppe Kellerabgang / seidl. Wand



Kelleraußentreppe



Außeneingangspodest / seidl. freilieg. korrodierte Bewehrung



Haussockel partiell mit Schadstellen



Begleitwand Kelleraußentreppe mit Putz-/Feuchteschäden



erhebliche Putz-/Feuchteschäden Kelleraußentreppe - Begleitwand



PKW-Stellplatz im Freien Nr. 4 (rechts vom Carport)



kleine Gartenfläche vor dem Haus