

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 15.04.2024

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Groß-Gerau / Az. 24 K 46/23)

für die Eigentumswohnung Nr. 52 im 2.OG links in

64546 Mörfelden-Walldorf, Rothwiesenring 6

zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2024



Verkehrswert :

2 1 7 . 0 0 0 Euro

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Oppenheim, den 15.04.2024

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 8
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 10
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 10
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 15
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 16
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 17
9.	<u>Vergleichswertermittlung</u>	Seite 18
10.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 20
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 22 Seite 23
12.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 26
13.	Literaturverzeichnis	Seite 27
14.	Anlagen	Seite 29

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Groß-Gerau
Auftrag vom: 19.12.2023
eingegangen am: 29.12.2023
Aktenzeichen: 24 K 46/23

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

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

87/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Walldorf
Flur: 8
Flurstück: 509, Hof- und Gebäudefläche,
Rothwiesenring 6,8,10,12,14
Grundstücksgröße: 11.271 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichneten Wohnung
im Haus 3, II. Obergeschoss links, dem dazu-
gehörigen Keller und Abstellraum sowie dem
Benutzungsrecht an dem im Gemeinschaftseigentum
verbleibenden PKW-Abstellplatz Nr. 74.

Grundbuch: Walldorf, Blatt 4467

Zubehör:

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

Gebäudeart:

Eigentumswohnung Nr. 52 im 2. OG links

im Rothwiesenring 6

in einem Mehrparteienwohnhaus mit
zwei großen 6 - 8 -geschossigen Gebäudekomplexen
mit mehreren Eingängen
und ca. 125 Wohneinheiten lt. Aktenlage
und einer Tiefgarage

Kellerraum Nr. 52 lt. Hausmeisterauskl. als
Holzlattenverschlag mit Maschendraht verschlossen
(ca. 6,2 qm, soweit von außen messbar)

Abstellraum Nr. 52 lt. Hausmeisterauskl. als
Holzlattenverschlag mit Maschendraht verschlossen im 6. OG
(ca. 4,3 qm, soweit von außen messbar)

Benutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz
Nr. 74 in der Tiefgarage

allg. Fahrradraum und allg. Waschmaschinenraum im KG

Baujahr: ca. 1972 - 1973

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

Wohnflächen / Nutzflächen
mit zugeordneten
marktüblichen Nettokaltmieten: ca. 89,01 qm

siehe Ertragswertermittlung

(lt. Angabe der Hausverwaltung / bzw. Flächenermittlung
nach vorliegenden Plänen und vorlieg. Berechnungen /
Loggia zu 1/2 gerechnet)

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
Eigentums- wohnung	am Klingelschild unten am Haus- eingang steht der Name (oben an der Whg.tür war kein Namensschild vorh.) Letztendlich ist dem Sachver- ständigen wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht näher bekannt, ob die Whg. bewohnt bzw. vermietet ist.	nicht bekannt
		Das Hausgeld beträgt 643,00 Euro/Monat. Im Hausgeld sind auch die auf einen Mieter umlagefähigen Teilnebenkosten enthalten, die nicht direkt über Wohnungszähler mit einem Mieter abgerechnet werden können. (lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung)
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

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.)

Ortsbesichtigung: 15.04.2024

Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur
möglicher Außenbesichtigung.

Unterlagen: amtl. Lageplan

Planunterlagen
Bodenrichtwert
Teilungserklärung
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
mündl./schriftl. Angaben von der Hausverwaltung
mündl. Angaben von dem zuständigen Hausmeister vor Ort
Einsicht Kaufpreissammlung bzgl. Eigent.whg.verkäufen

Anm.:

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

Anmerkung:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung 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 östl. Bereich des Ortes
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 20 km bis nach Darmstadt Hbf. ca. 12 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. (ca. 1,5 km entfernt) überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 44 (ca. 2 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 5 (ca. 5 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet hauptsächlich 6 - 8 - geschossige Bebauung mit Flachdächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben Vieleck unregelmäßiger Grundstückszuschnitt Übergröße Freiflächen vorhanden
Beeinträchtigungen:	Flugverkehr bekanntermaßen / Autobahn spürbar mit leichtem Rauschen
Erschließungszustand:	gut

Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Ent- sorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal ist an das örtl. Kanalnetz angeschlossen
Grenzverhältnisse, nachbar- liche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes 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 02.11.2023
folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 2.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs
auf Rückübertragung des Eigentums für, geb.
geb. am 10.10.1938 und, geb. am 25.06.1938, -
als Mitberechtigte gemäß § 432 BGB -, bedingt abgetreten
an den verbleibenden Veräußerer; gemäß Bewilligung
vom 06.10.2011 (UR-Nr. 360/2011 Notar,
Mörfelden-Walldorf), eingetragen am 28.11.2011.

lfd. Nr. 5.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Groß-Gerau – Zwangsversteigerungsgericht -,
24 K 46/23); eingetragen am 02.11.2023.

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.

(nur mögliche Außenbesichtigung)

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.
(nach nur möglicher Außenbesichtigung)

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

(nach **Außenbesichtigung**, vorliegenden Plänen und dem äußeren Eindruck, siehe Anmerkung unter Pkt. Ortsbesichtigung am Anfang / **Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt können ggf. vorhanden sein** / tlw. lediglich lt. Plan angegeben ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Eigentumswohnung

Einteilung:
(lt. Plan angegeben)

Eigentumswohnung
im

2. Obergeschoss links:

3 - Zimmer
(Wohnr.-Essen / 2 Schlafr.)
Küche
Bad
Dusche o.ä.
Abstellr.
Flur
Loggia

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg., vmtl. Stahlbeton
(nicht exakt bekannt)

Geschossdecken:

Massivdecke / Stahlbetondecke

Treppen:

Geschosstreppe:
Massivtreppe in Stahlbeton
mit Travertin o.ä.

Personenaufzug vorhanden
(Baujahr 1973)

Dachform:

Flachdächer

Dacheindeckung:

Flachdachabdichtung nicht exakt bekannt
(konnte nicht von oben eingesehen werden)

Fassaden:

komplette Fassade
mit vorgehängten Platten
mit feingliedriger Kieselwaschbetonstruktur o.ä.

Fenster:	vmtl. Kunststoff-Fenster mit Isolierglas (Rahmen in Holzimitation o.ä.) vmtl. geringfügig Rollläden (wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen / insg. nicht exakt einsehbar vom Grundstück aus / bzw. nicht exakt bekannt)
Türen:	<u>Haustür:</u> Leichtmetalltür mit Glasausschnitt <u>Wohnungstür:</u> Holztür dunkel furniert mit Stahlzarge (Spion vorh.) <u>Innentüren:</u> wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Elektroinstallation:	im EG Türsprech- / Klingelanlage ansonsten wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Heizung / Warmwasserversorgung:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen
Sanitäre Einrichtungen:	wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen <u>Im Plan angegeben als:</u> Bad und Dusche o.ä.
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden:	<u>Treppenhausflur:</u> Travertinplatten o.ä. ansonsten wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen

Innenwandflächen:

Treppenhausflur:

Putz mit Kunststoffanstrich o.ä.

ansonsten
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Deckenflächen:

Treppenhausflur:

Putzfläche mit Anstrich

ansonsten
wegen der nur möglichen Außenbesichtigung
nicht näher zu beurteilen

Baulicher Zustand: Entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes, soweit von außen zu beurteilen, im Wesentlichen mittlerer, durchschnittlicher baulicher Gesamteindruck.

Ausstattungsstandard: Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen.
Für die Bewertung wird fiktiv von einem mittleren Ausstattungsstandard entsprechend dem (geschätzten) Baujahr und dem äußeren Eindruck ausgegangen.

Anmerkungen:

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, soweit nach Plan zu beurteilen

Belichtung und Besonnung: gut

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / **wirtschaftliche Wertminderung:**

rel. unwirtschaftliche Konstellation im Verhältnis erzielbare marktübliche Nettokaltmiete zu dem zu zahlenden hohen Hausgeld (siehe S. 4)

soweit augenscheinlich ersichtlich z.T. mangelnde Wärmeisolierung:
im Bereich der Außenwand / Gebäudehülle

Anmerkung zum Energieausweis: Für das Gebäude wurde kein Energieausweis (nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale / **Bauschäden am Sondereigentum:**

vmtl. insg. alters- und nutzungsbedingte Abnutz.ersch. (wegen der nur möglichen Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen)

wegen der nur möglichen Außenbesichtigung muss ein Sicherheitsabschlag vorgenommen werden

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (antellig) :

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

In dem großen Objekt stehen immer wieder größere und kleinere Instandhaltungsmaßnahmen an, die bis auf wenige Ausnahmen aus der Instandhaltungsrücklage beglichen werden konnten.
Nur in wenigen Ausnahmen wurde in der Vergangenheit eine Sonderumlage fällig.
(z.B. bei einer größeren Betoninstandsetzung)

Lt. Hausverwalterauskunft sind zukünftig aller Voraussicht nach in den Jahren 2023 bis 2026 folgende Maßnahmen geplant / als unverbindlicher Maßnahmenkatalog im Wesentlichen:

- Umstellung Beleuchtung Treppenhäuser und Tiefgarage auf LED
- Instandsetzung Lichtkuppeln Treppenhäuser und Dachböden
- Installation einer Videoüberwachungsanlage Tiefgarage
- Planung Erneuerung Gehwege und Zufahrten Liegenschaft inkl. TG
- Erneuerung Gehwege und Zufahrten Liegenschaft inkl. TG
- Planung Sanierung wasserführende Leitungen aller Häuser
- Sanierung wasserführende Leitungen aller Häuser (sehr große Maßnahme)
- Anstrich Treppenhäuser
- Instandsetzung Aufzugsanlagen
- Photovoltaik
- E-Mobilität (Wallbox)

tlw. größere Rissbildungen am Tiefgaragenboden bzw. sonstigen Kellerböden

Deckenansicht (Hof-Flachdach) der Tiefgarage mit älteren partiellen Feuchteschäden –
(im Hof oben auf der Tiefgarage sind Pkw-Stellplätze)

Die Höhe der Instandhaltungsrückstellung beträgt für das Gesamtobjekt rd. 803.986 € zum 31.12.2022.
(Zahlen zum 31.12.2023 lagen noch nicht vor.)

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Waschbetonplatten /
Betonverbundpflaster / Sand-Splitt o.ä.

großflächige Hofbefestigung mit Asphalt o.ä.
über der Tiefgarage mit PKW-Stellplätzen
im Freien

Einfriedung tlw. durch Bewuchs

Mülltonnenstandplatz

Fahrradstellplatz

Spielplatz

Sonstige Anlagen:

Rasenflächen mit Blumen-,
Strauch- und Baumbewuchs

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 87/10.000 Miteigentumsanteil
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
64546 Mörfelden-Walldorf, Rothwiesenring 6
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.OG links,
im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichnet
zum Wertermittlungstichtag 15.04.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Walldorf	4467	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Walldorf	8	509	11.271 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 Wohnungseigentum:

Anonymisierte Zusammenstellung der Daten von Vergleichsobjekten aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Landkreis Groß-Gerau mit Sitz in Heppenheim aus den Jahren 2022 - 2023:

Stadt	Straße	Baujahr	Etage	Ausstattung	qm	€/qm	Datum
Walldorf	Aschaffener Str.	1979	3.OG	2,7	60,3	3.019	2022
Walldorf	Rothwiesenring	1972	EG	2,0	33,0	3.181	2022
Walldorf	Schwarzwaldstr.	1971	1.OG	3,0	65,0	3.230	2022
Walldorf	Rothwiesenring	1972	2.OG	2,1	60,0	3.200	2022
Walldorf	Schwarzwaldstr.	1971	5.OG	-	80,7	3.147	2022
Walldorf	Aschaffener Str.	1979	3.OG	2,6	55,0	1.718	2023
Walldorf	Schwarzwaldstr.	1971	EG	3,0	98,1	2.954	2023
Walldorf	Aschaffener Str.	1979	5.OG	-	101,0	2.886	2023

Kaufpreise von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung:

Die aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses entnommenen Vergleichskaufpreise stammen aus der Zeit von 2022 bis 2023 und lagen in einer Spanne von 1.718 €/qm bis 3.230 €/qm. Im Mittel wurden für vergleichbare Objekte in der näheren Umgebung des zu bewertenden Objektes **2.917 €/qm** erzielt.

Eliminiert man aus Sachverständigensicht die niedrigsten und höchsten Werte (höher als + 30% bzw. niedriger als - 30% vom errechneten Mittelwert) als sog. Ausreißer, ergeben sich i.M. rd. **3.088 €/qm**.

Die 3 Kaufpreise aus 2023 waren bereits rückläufig und lagen i.M. bei **2.519 €/qm**.

Verkaufsangebote: (Quelle www.immobilienscout24.de)

Verschiedene Verkaufsangebote in der näheren Umgebung liegen von ca. 2.032 €/qm bis ca. 3.506 €/qm.

Im Mittel ergeben sich bei 10 Kaufangeboten **2.867 €/qm**.

Allerdings kann man davon ausgehen, dass ein realistisch erzielbarer Kaufpreis ca. 10% unter den Kaufangeboten liegt, d. h. 2.867 €/qm (-) 10 % = **2.580 €/qm**.

zunächst ermittelter Zwischenwert

aus vorstehenden Vergleichswerten: **2.794 €/qm**

Zu- oder Abschläge vom zunächst ermittelten Zwischenwert wegen:

Abweichung von der Lage:	%
Abweichung vom Baualter:	%
Abweichung von der Ausstattung:	%
Abweichung von der Wohnungsgröße:	%
Abweichung von der Anzahl der Wohneinheiten	%
Abweichung vom Jahr der Vergleichskaufpreise:	- 6 %
<small>(bzgl. stagnierender, bzw. gestiegener, bzw. gefallener Preise)</small>	
<small>(Preisverfall wegen steigender Baukosten und Bauzinsen /</small>	
<small>lt. statistischem Bundesamt Wiesbaden derzeitiger Preisrückgang bei</small>	
<small>Eigentumswohnungen in städtischen Kreisen um ca. 7,1 %</small>	
<small>gegenüber Vorjahresquartal / da in der Kaufpreissammlung bereits</small>	
<small>versch. Kaufpreise aus 2023 enthalten sind, werden hier nur - 6 % angesetzt)</small>	
Abweichung vom Unterhaltungszustand:	%
<small>(Bauschäden/Baumängel im Sondereigentum und anteiligen</small>	
<small>Gemeinschaftseigentum wird im nächsten Abschnitt berücksichtigt)</small>	

Zwischensumme - 6 %

ermittelter Zwischenwert: 2.626 €/qm

Übertrag

ermittelter Zwischenwert: 2.626 €/qm

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahrs, des nach der nur möglichen Außenbesichtigung unterstellten Standards und der Größe der Bewertungseinheit wird zunächst ein Wert von 2.626 €/qm als angemessen angesetzt.

d.h.:

89,01 qm Wohnfläche x 2.626 €/qm = 233.740 €

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

Benutzungsrecht an Pkw-Stellpl.Nr.74 in Tiefgar. 10.000 €
Kellerraum im KG 2.000 €
Abstellraum im 6.OG 1.000 €

Zwischensumme 13.000 €

vorläufiger Vergleichswert 246.740 €

marktübliche Zu- oder Abschläge ./. €

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 246.740 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden
am Gemeinschaftseigentum anteilig ca. - 3.000 €
- Baumängel bzw. wirtschaftliche Wertminderung
am Sondereigentum ca. - 7.000 €
- Wertminderung wegen Bauschäden
am Sondereigentum ca. - 20.000 €
inkl. Sicherheitsabschlag wg. nur mögl.
Außenbesichtigung

Zwischensumme - 30.000 €

Vergleichswert 216.740 €

Vergleichswert

der Bewertungseinheit gerundet 217.000 €

Der Vergleichswert der Sondereigentumseinheit entspricht einem Preis von ca. 2.438 €/qm Wohnfläche.

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 **775,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	11.271 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2024 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)	= 775,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	15.04.2024	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 790,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	11.271	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 790,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 790,50 €/m²	
Fläche	× 11.271 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 8.909.725,50 € <u>rd. 8.910.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2024 insgesamt **8.910.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	15.04.2024	265,90
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,02$

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 87/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	8.910.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 87/10.000	
anteiliger Bodenwert	= 77.517,00 € <u>rd. 77.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2024 **77.500,00 €**.

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 bebauten 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		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	ETW Nr. 52 im 2.OG links	89,01		9,50	845,60	10.147,20
		Benutz.recht an Pkw-Stell- platz in Tiefg.	-		-	70,00	840,00
		Kellerr.+Abst.r	-		-	10,00	120,00
Summe			89,01			925,60	11.107,20

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

Vergleichsmieten liegen lt. Sprengnetter-Mietdatenbank von ca. 9,08 - 10,28 €/m², sodass die geschätzten 9,50 €/m² nach der nur möglichen Außenbesichtigung marktgerecht erscheinen.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.107,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	1.888,22 €
jährlicher Reinertrag	=	9.218,98 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 77.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	1.550,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.668,98 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	21,844
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	167.521,20 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	77.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	245.021,20 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	245.021,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	215.021,20 €
	rd.	215.000,00 €

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 = 2,00 %
gemäß Immobilienmarktbericht Südhessen

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.

GND = 80 Jahre

Baujahr = 1972 – 1973

Alter = 51 Jahre

RND = 29 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 oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden •anteilig pauschal geschätzt ca.	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel •wirtschaftliche Wertminderung	-7.000,00 €
Bauschäden •insg. pauschal geschätzt inkl. Sicherheitsabschlag •wegen nur möglicher Außenbesichtigung	-20.000,00 €
Summe	-27.000,00 €
insgesamt	-30.000,00 €

Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **217.000,00 €** ermittelt.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **215.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 87/10.000 Miteigentumsanteil
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

64546 Mörfelden-Walldorf, Rothwiesenring 6

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links,
im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Walldorf	4467	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Walldorf	8	509

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.04.2024 mit rd.

217.000 €

in Worten: zweihundertsiebzehntausend 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 – Marktdaten 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

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

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

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

**für die Eigentumswohnung Nr. 52 im 2. OG links in
64546 Mörfelden-Walldorf, Rothwiesenring 6**

- 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.

Hinweis:

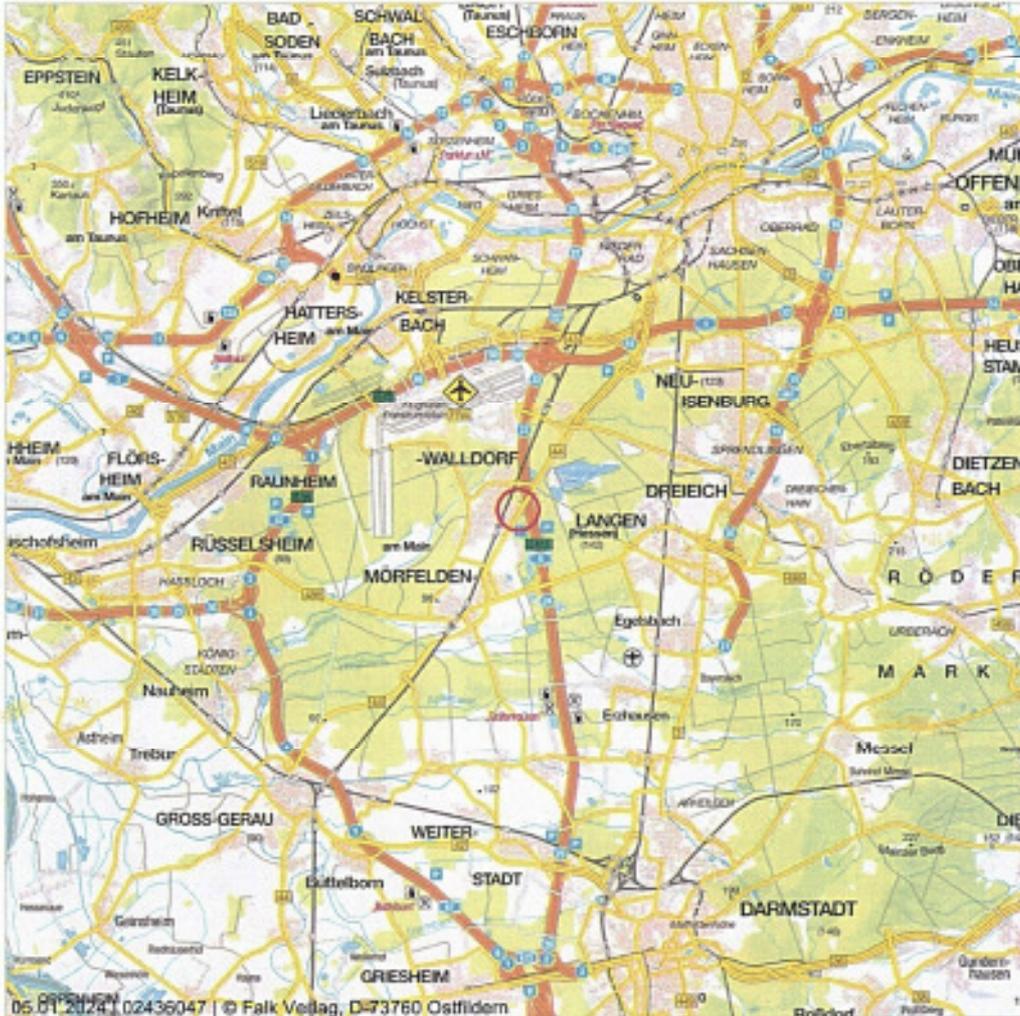
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.
Die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

Übersichtskarte MairDumont

64546 Mörfelden-Walldorf, Rothweier



geoport



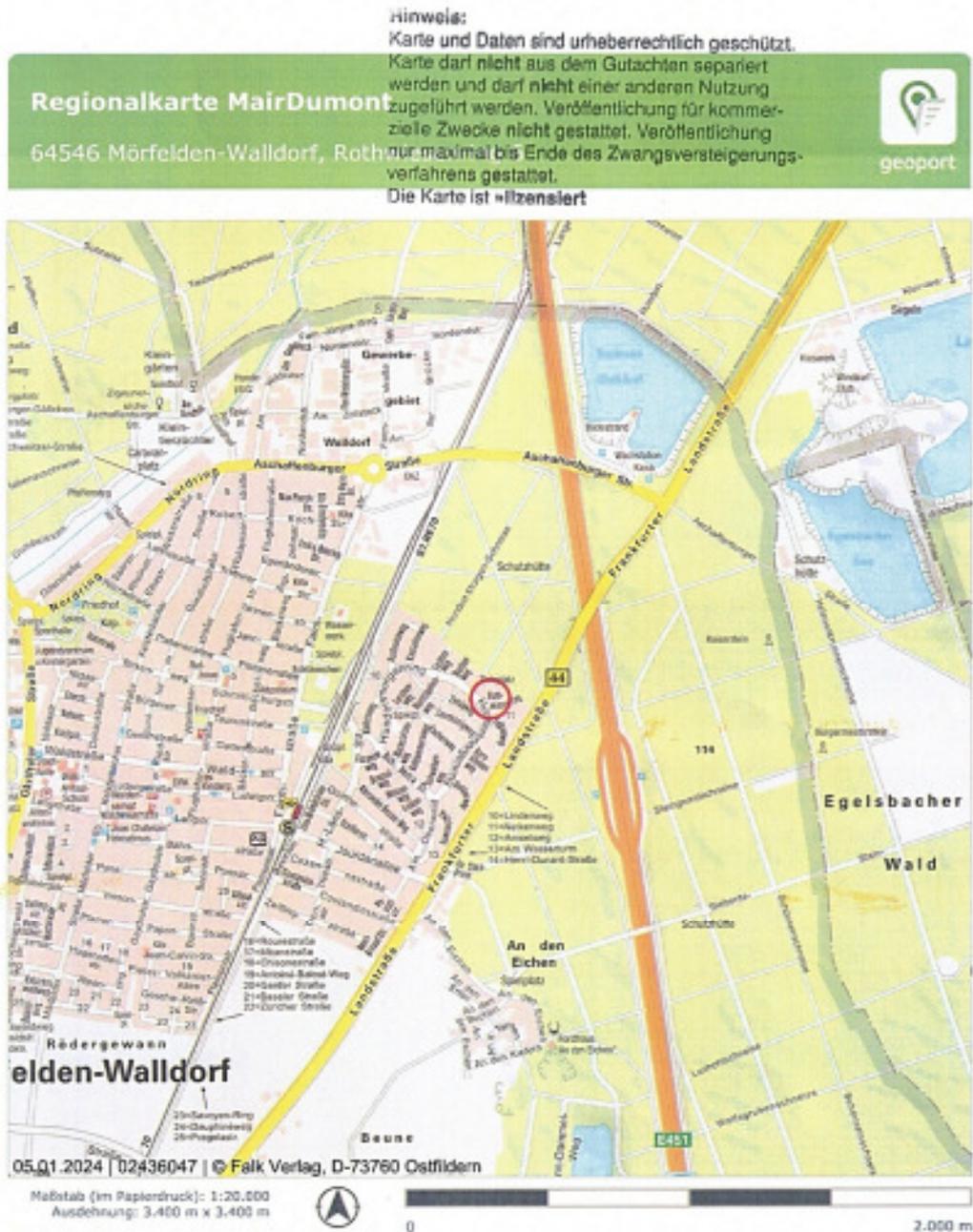
05.01.2024 | 02436047 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

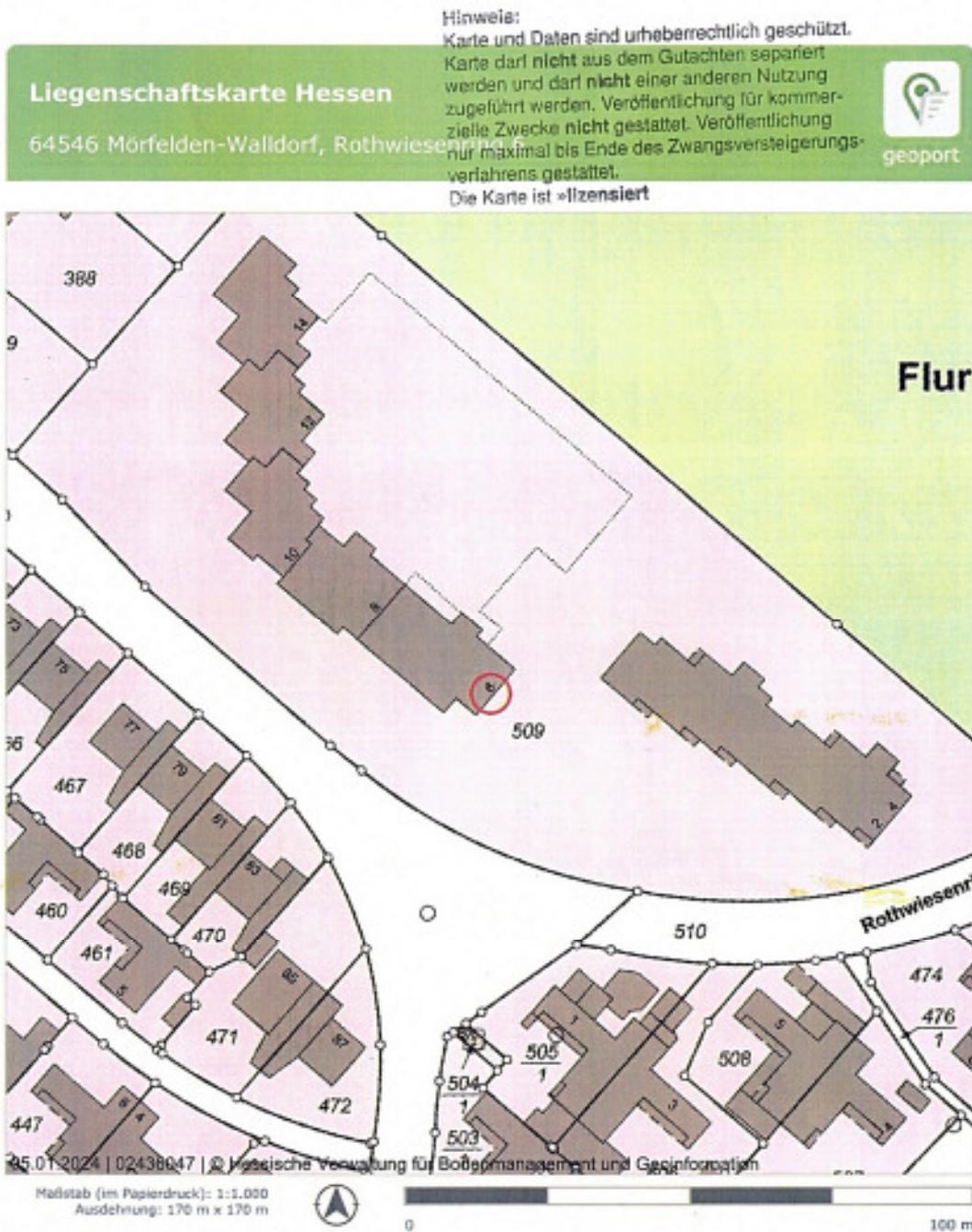
Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Veröffentlichung 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 1:500.000 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: 2024





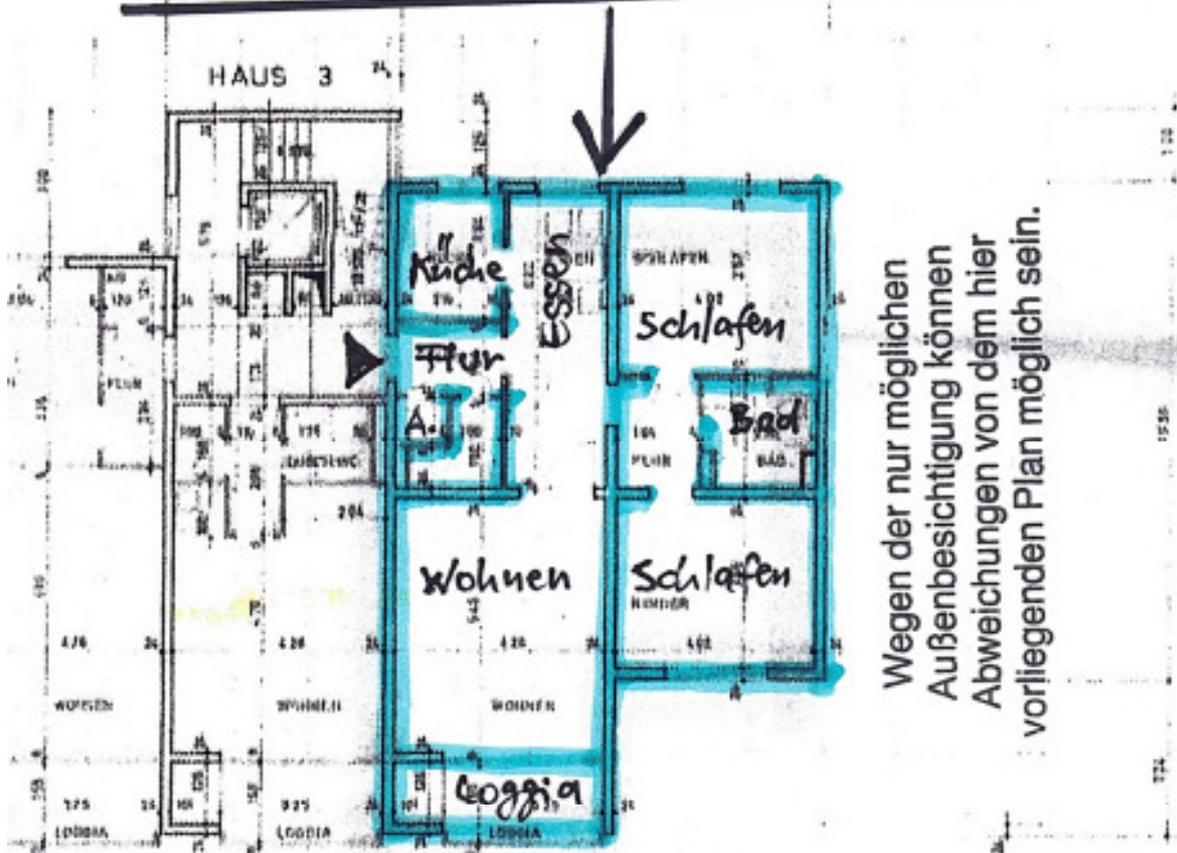
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) 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 (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert

Wohnung im 2. OG links Nr. 52



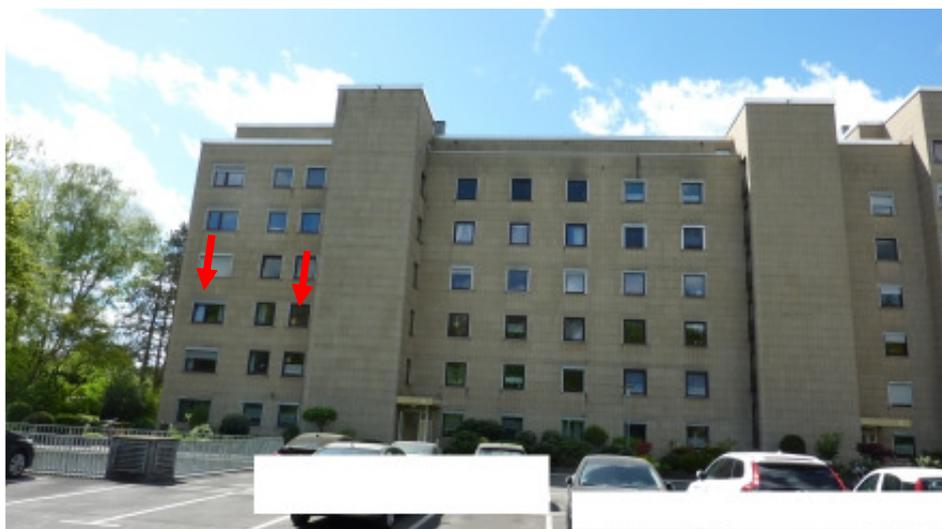
Wegen der nur möglichen
Außenbesichtigung können
Abweichungen von dem hier
vorliegenden Plan möglich sein.

Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und
sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem
Gutachten separiert werden und dürfen **nicht**
einer anderen Nutzung und **nicht** kommer-
ziellen Zwecken zugeführt werden.

HAUSTEN
1617160
100



Wohnkomplex Rothwieserling 6 ganz links /
hier Wohnung im 2.OG links



Wohnung im 2.OG links



Wohnung im 2.OG links



Wohnung im 2.OG links



Seitenansicht / Rückansicht



Grünanlage hinter dem Haus



Wohnung im 2.OG



Zufahrt / Ausfahrt zur Tiefgarage



Benutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 74 in der Tiefgarage



Deckenansicht Tiefgarage mit älteren partiellen Feuchtschäden



Hauszugang



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Wohnungstür im 2.OG links (Whg. Nr. 52)



Abstellraum im 6.OG



Kellerraum