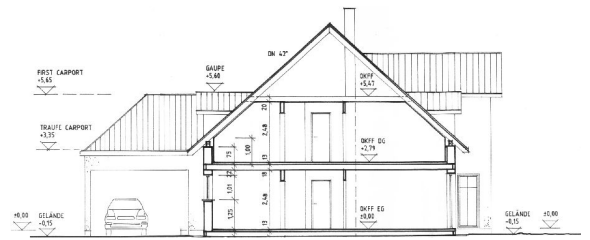


Hans Elmshäuser

Freier Sachverständiger für die Bewertung
von Grundstücken und Gebäuden



Helwigswiese 16 35043 Marburg
Tel. 06421 – 970 75 Fax.: 06421 - 970 76
hans@elmshaeuser.de

ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Auftraggeber: Amtsgericht Schwalmstadt
Steinkautsweg 2
34613 Schwalmstadt

Objektanschrift: Merzhäuser Straße 2
34637 Schrecksbach-Röllshausen

Art des Objektes: Eigentumswohnung Nr. 1 mit vier Zimmern,
Küche, Bad und Abstellraum

Wertermittlungsstichtag: 18. Oktober 2018

Qualitätsstichtag: 18. Oktober 2018

besichtigt am: 18. Oktober 2018

Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerungssache 32 K 10/18

Bodenwertanteil	5.110,- €
Ertragswert	90.000,- €
Verkehrswert	90.000,- €

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter Zugrundelegung des § 194 BauGB und der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Inhalt

1	Grundstücksbezeichnung	3
2	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten	3
3	Grund- und Bodenbeschreibung	4
3.1	Lage	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Bodenbeschaffenheit	5
3.4	Grundstücksgestalt	5
3.5	Erschließungszustand.....	5
3.6	Baubeschreibung	6
3.6.1	Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung.....	6
3.6.2	Baujahr	6
3.6.3	Gebäudebeschreibung.....	6
3.6.4	Beschreibung des Gemeinschaftseigentums	7
3.6.5	Beschreibung des Sondereigentums	8
3.7	Außenanlagen.....	10
3.8	Besondere Einrichtungen.....	10
3.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	11
3.9.1	Wirtschaftliche Grundrisslösung	12
3.9.2	Wirtschaftliche Geschosshöhen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	13
4.4	Bodenwertermittlung	14
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	15
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	15
4.5	Ertragswertermittlung	16
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	18
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	18
4.6	Verkehrswert	21
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	22
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
5.3	Weitere verwendete Quellen.....	23
5.4	Verwendete fachspezifische Software	23

1 Grundstücksbezeichnung

Grundstücksanschrift	Merzhäuser Straße 2 34637 Schrecksbach-Röllshausen
Grundbuch von	Röllshausen Blatt 1185 lfd. Nr. 1
Gemarkung	Röllshausen
Flur 27	Flurstück 44/3
Grundstücksgröße	511 m ²
Miteigentumsanteil	1/2 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung.

2 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Baulasten

(Grundbuch mit Stand vom 25. Juli 2017)

Zugunsten des Bewertungsobjektes ist in Abteilung II des Grundbuchs von Röllshausen Blatt 1186 (Wohnungsgrundbuch der Wohnung Nr.2 des Anwesens) folgende Grunddienstbarkeit eingetragen:

Grunddienstbarkeit (Betretungsrecht für das im Kellergeschoss gelegene Öllager und den Heizungsraum) für den jeweiligen Eigentümer des anderen Wohnungseigentums Flur 27 Flurstück 44/3 (Röllshausen Blatt 1185).

Über die Grunddienstbarkeit wurde zugunsten der Wohnung Nr. 1 die Erreichbarkeit der im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume Heizungsraum und Öllager durch das Treppenhaus und den Kellerflur der Wohnung Nr. 2 dinglich gesichert, da gemäß des vorliegenden Aufteilungsplans keine direkte Verbindung von der Wohnung Nr. 1 zu diesen Räumlichkeiten bestand. Abweichend von der Aufteilungsplanung wurde jedoch vom Öllager ein von beiden Wohneinheiten erreichbarer zwischen Öllager und Heizungsraum gelegener Flur abgeteilt, so dass nach der Herstellung eines Zugangs von diesem Flur zum Heizungsraum die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Räumlichkeiten auch von der Wohnung Nr. 1 ohne die Notwendigkeit der Grunddienstbarkeit erreichbar wären.

In der vorliegenden Wertermittlung wird die Beibehaltung dieses Flurs unterstellt, so dass die Grunddienstbarkeit obsolet ist.

In Abteilung II des Grundbuchs ist folgende Eintragung vorhanden:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks hat keinen wertrelevanten Einfluss.

Keine Eintragung im Baulastenverzeichnis des Schwalm-Eder-Kreises.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich weder um ein Kulturdenkmal noch liegt es innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Baulandqualität	bebautes baureifes Grundstück (Bestandsschutz)
Baugebiet	Fläche der Land- u. Forstwirtschaft - Außenbereich
Ortslage	Das Bewertungsgrundstück liegt am westlichen Ortsrand von Schrecksbach-Röllshausen, die Entfernung zum direkten Ortskern beträgt ca. 300 m. Röllshausen hat ca. 900 Einwohner, die Großgemeinde Schrecksbach hat einschließlich der Eingemeindungen ca. 3.100 Einwohner. Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind vorhanden, der mittel- bis langfristige Bedarf kann z.B. in Neukirchen, Schwalmstadt und Alsfeld gedeckt werden.
Verkehrslage	Die Verkehrslage ist mittel, Röllshausen liegt ca. 2 km von Schrecksbach, ca. 5 km von Neukirchen, ca. 10 km von Schwalmstadt und ca. 13 km von Alsfeld entfernt (BAB-Anschluss), Busverbindungen bestehen nach Schwalmstadt und Alsfeld.
Himmelsrichtungen	Die Wohnung ist überwiegend nach Südosten hin orientiert.
Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungen liegen vor durch die Erschließungssituation (lediglich geschotterter Zufahrtsweg im Außenbereich).

3.6 Baubeschreibung

3.6.1 Art der Baulichkeiten und Zweckbestimmung

Bezeichnung / Art	Eingeschossiges voll unterkellertes Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss mit eingeschossigem voll unterkellertem Wohnhausanbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. In dem Gebäudebestand befinden sich zwei Wohneinheiten.
Zweckbestimmung	Eigentumswohnung mit vier Zimmern, Bad und Abstellraum (im Wohnhausanbau gelegen)

3.6.2 Baujahr

Baujahr (laut Eigentümer)	Ursprungsgebäude 1972 Wohnhausanbau 2001/02, Erstbezug 2002
---------------------------	--

3.6.3 Gebäudebeschreibung

Bei dem auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Gebäudebestand handelt es sich um ein in 1972 errichtetes Wohnhaus, das 2001/02 mit einem Wohnhausanbau versehen wurde. Im ursprünglichen Wohnhaus befindet sich die Wohnung Nr. 2 und im giebelseitigen Anbau die zu bewertende Wohnung Nr. 1.

Bei beiden Gebäudeteilen handelt es sich um eingeschossige massiv in Mauerwerk errichtete voll unterkellerte Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das ursprüngliche Wohnhaus hat wahrscheinlich Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände massiv in Mauerwerk (Außenwände Hohlblockmauerwerk, Innenwände teilweise Hohlblock und teilweise Hlz-Mauerwerk), Geschosdecken aus Stahlbeton, flach geneigte Holzstabdachkonstruktion mit einer Tonziegeldacheindeckung, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech.

Die Außenfassade des Ursprungsgebäudes besteht an der nordöstlichen Gebäudelängsseite aus einem Rauhputz mit Anstrich, der im Bereich nachträglich ausgeführter Fenster und Lüftungsklappen reparaturbedürftig ist (Beiputzarbeiten erforderlich). Der Giebel und die talseitige Längsseite sind mit einem Rauhputz oberhalb einer ca. 4 cm dicken Wärmedämmung (laut Eigentümer Styropor) versehen.

Fenster im Ursprungsgebäude bis auf zwei zum Erschließungsweg hin gelegene neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus erneuerungsbedürftigen baujahrestypischen einfach verglasten Holzfenstern, die Fenster haben überwiegend Kunststoffrollläden.

Der Wohnhausanbau hat ebenfalls Betonstreifenfundamente und eine Betonbodenplatte, Außen- und Innenwände massiv in Mauerwerk (Außenwände in Porotonmauerwerk, Innenwände Poroton- und Hlz-Mauerwerk), Geschossdecken aus Stahlbeton, vergleichbare Dachkonstruktion wie die des zuvor beschriebenen Ursprungsgebäudes, hier jedoch Dacheindeckung aus dem Zeitpunkt der Anbauerrichtung.

Die Außenfassade besteht im Sockelbereich aus einem glatten Putz (lediglich Unterputz), darüber ist ein Rauhputz mit Anstrich aufgebracht.

Fenster aus zum Anbauzeitpunkt ausgeführten Kunststofffenstern mit Isolierverglasung, die Fenster haben Kunststoffrollläden.

3.6.4 Beschreibung des Gemeinschaftseigentums

Im Gemeinschaftseigentum befinden sich lediglich der Heizungsraum, das Öllager und der Dachboden beider Gebäudeteile.

Kellergeschoss:

Abweichend vom vorliegenden Aufteilungsplan ist vom Öllager ein Flur zwischen dem Flur der Wohnung 2 im Ursprungsgebäude und dem Flur der Wohnung Nr. 1 im Anbau ausgeführt.

Der Flur hat einen Fliesenbodenbelag, Wände Strukturputz, Decke Profilholzbrettverkleidung mit integrierter guter Halogenspotdeckenbeleuchtung.

Das Öllager ist vom Flur über zwei Stahlblechluker erschlossen und hat einen Estrichfußboden mit Beschichtung, Wände überwiegend Putz und im Bereich der Stahlblechluker unverputztes Hochlochziegelsteinmauerwerk, Decke Stahlbeton mit Anstrich, normale elektrische Beleuchtung. Aufgestellt sind vier Kunststofföltanks mit einem Inhalt von jeweils 1.000 Litern. Die öldichte Wannenausbildung ist durch einen dreilagigen öldichten Anstrich hergestellt.

Heizungsraum mit Stahlblechtürblatt, Fliesenbodenbelag, Wände Rapputz, Decke Stahlbeton ohne Oberflächenbehandlung, einfache elektrische Beleuchtung. Aufgestellt ist ein Wolf Ölheizkessel mit separatem Warmwasserspeicher mit einem Inhalt von 200 Litern, Baujahr der Heizungsanlage laut Auskunft des Eigentümers ist 2001. Über diese Heizungsanlage erfolgen die Beheizung und die Warmwasserbereitung beider Wohneinheiten, weder Wasser noch Heizungsverbräuche können derzeit getrennt erfasst werden.

Dachboden:

Zum Dachboden gelangt man derzeit lediglich vom Flur der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss über eine nicht wärmedämmte Bodeneinschubtreppe. Von der Wohnung Nr. 1 wäre daher ein weiterer Zugang zum Dachboden herzustellen.

Der Dachboden des Ursprungsgebäudes hat einen Fußboden aus der Oberfläche der Stahlbetondecke, Giebelwände Rappputz, Dachschrägen = Unterseite der Dachkonstruktion (Dachsparren, einfache Lattung und Tonziegeleindeckung), einfache elektrische Beleuchtung.

Über einen Durchbruch in der ursprünglichen Giebelaußenwand gelangt man in den Dachbodenbereich oberhalb des Anbaus. Dieser hat ebenfalls einen Fußboden aus der Oberfläche der Stahlbetondecke, Giebelwand zum ursprünglichen Wohnhaus mit einem Rauhputz, neue Giebelwand unverputztes Porotonmauerwerk, Dachschrägen = Unterseite der Dachkonstruktion (Dachsparren, Unterspannung, Konterlattung, Traglattung und Tonziegeleindeckung), keine elektrische Beleuchtung.

In beiden Gebäudeteilen sind nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung Wärmedämmmaßnahmen zum unbeheizten Dachboden auszuführen.

3.6.5 Beschreibung des Sondereigentums

Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Keller- und Erdgeschoss des Wohnhausanbaus.

Der Zugang zur Wohnung Nr. 1 erfolgt im Kellergeschoss an der Giebelseite des Anbaus über ein zum Anbauzeitpunkt ausgeführtes Holzeingangstürelement mit ornamentisoliertverglasten Lichtausschnitten und Holzzargen und normalem Beschlag.

Flur mit Fliesenbodenbelag, Wände Strukturputz, Decke Profilholzbrettverkleidung mit integrierter guter Halogenspotdeckenbeleuchtung, normale elektrische Ausstattung sowie Türsprechanlage.

Innentüren im Kellergeschoss aus massiven Nadelholzlandhaustürblättern mit Holzzargen, normale Beschläge.

Wohnzimmer mit Fliesenbodenbelag, Wände Rauhfaser tapete mit Anstrich, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung mit integrierter guter Halogenspotdeckenbeleuchtung, gute elektrische Ausstattung sowie Festbrennstoffofenanschluss. Über ein Balkontürelement gelangt man in den angrenzenden Freiflächenbereich.

WC mit diagonal gefliestem Bodenbelag, Wände umlaufend raumhoch gefliest, Decke Profilholzbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung. Vorhanden sind ein Handwaschbecken, ein wandhängendes WC und eine elektromotorische Ablufteinrichtung, normale sanitäre Ausstattung, Beheizung über eine Fußbodenheizung.

Abstellraum mit Fliesenbodenbelag, Wände umlaufend ca. 1,40 m hoch gefliest, darüber Wände Rauhfaser tapete mit Anstrich, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale

elektrische Beleuchtung und einfache elektrische Ausstattung. In einer in Gipskarton erstellten Wandaussparung befindet sich die Fußbodenheizungsverteilung.

Geplante Küche mit Fliesenbodenbelag, Wände Rauhfaserpapete mit Anstrich, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und einfache bis normale elektrische Ausstattung. Anschlüsse zur Ausführung einer Küche sollen unter Putz ausgeführt sein.

Zum Erdgeschoss führt eine viertelgewendelte freitragende Massivholztreppe mit Holzgeländer, Treppenhauswände Strukturputz, Decke Profilholzbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung.

Erdgeschossdiele mit Fliesenbodenbelag, Wände Strukturputz, Decke Profilholzbrettverkleidung, gute integrierte Halogenspotdeckenbeleuchtung, normale elektrische Ausstattung sowie Türsprechanlage.

Innentüren im Erdgeschoss in einer vergleichbaren Ausführung wie im Untergeschoss des Anbaus beschrieben.

Schlafzimmer mit Laminatfußboden, Wände Rauhfaserpapete mit Anstrich, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung, normale elektrische Beleuchtung und einfache bis normale elektrische Ausstattung.

Abweichend vom vorliegenden Aufteilungsplan wird das Badezimmer derzeit in Verbindung mit den im Erdgeschoss des Ursprungsgebäudes gelegenen Räumen der Wohnung Nr. 2 genutzt.

In der Diele ist ein vor dem Badezimmer gelegener Flurbereich abgeteilt und zu welchem derzeit noch ein Zugang vom Abstellraum der Wohnung Nr. 2 im Ursprungsgebäude besteht.

Der Flur hat einen Fliesenbodenbelag ohne Sockelausbildung, Wände Rauhfaserpapete mit Anstrich, Decke Stahlbeton ohne Oberflächenbehandlung, normale elektrische Beleuchtung.

Bad der Wohnung Nr. 1 (derzeit in Verbindung mit der Wohnung Nr. 2 genutzt) mit Fliesenbodenbelag, Wände raumhoch gefliest, Decke kunststoffbeschichtete Holzpaneelbrettverkleidung (mit Wellenbildung infolge einer Ausführung in laienhafter Heimwerkerqualität; umlaufende Abschlussleisten fehlen), normale elektrische Beleuchtung und normale elektrische Ausstattung. Vorhanden sind eine Einbauduschwanne mit Duschabtrennung, ein Waschtisch, eine halbrunde Einbaueckebadewanne und ein wandhängendes WC, normale sanitäre Ausstattung. Im Bereich der dauerelastischen Fugen zwischen Boden und Wandfliesen sind Rissbildungen vorhanden. Die Beheizung des Badezimmers erfolgt über eine Fußbodenheizung und einen Handtuchheizkörper mit Thermostat.

Büro in einer vergleichbaren Ausführung wie die des zuvor beschriebenen Schlafzimmers. Im Büro besteht ein Durchgang zum angrenzenden Zimmer der Wohnung Nr. 2 (lt. Aufteilungsplan Bad).

Kinderzimmer 1 ebenfalls in einer vergleichbaren Ausführung wie die des zuvor beschriebenen Schlafzimmers.

Die Wohnung Nr. 1 wird insgesamt über eine Fußbodenheizung beheizt.

3.7 Außenanlagen

Zum Erschließungsweg weist das Bewertungsgrundstück keine Einfriedungen auf, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist teilweise zum höher gelegenen Erschließungsweg hin eine Hangstützmauer aus einer Betonsockelmauer mit darauf errichteter Pflanzringmauer ausgeführt, weiterhin ist hier die Garage als Grenzbebauung ausgeführt. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind teilweise ca. 2 m hohe Koniferen angepflanzt.

Die zum Erschließungsweg hin gelegene nordöstliche Grundstücksfreifläche ist vollständig mit Betonverbundsteinpflaster befestigt, die Freifläche am Anbaugiebel ist im Hangbereich mit Bodendeckern bepflanzt und im Eingangsbereich nach Südosten hin mit einer Hangstützmauer versehen. Zum Eingang der Wohnung Nr. 1 im Kellergeschoss führt eine Außentreppe aus Betonblockstufen mit gepflasterten Wegeflächen, die mit Betonpalisaden eingefasst ist.

In Verlängerung dieser Treppenanlage verläuft am nordöstlichen Anbaugiebel ein mit Betonverbundsteinpflaster befestigter Fußweg zur talseitigen Gebäudelängsseite, auch hier setzt sich dieser Fußweg über die gesamte Gebäudelängsseite in vergleichbarer Ausführung fort.

Die am südwestlichen Wohnhausgiebel gelegene verbleibende Freifläche ist mit Rasen eingesät und weist keine Einfriedung auf.

In der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich eine weitere mit Betonverbundsteinpflaster befestigte Freifläche, auf der ein ca. 2 m x 3 m großer in einer einfachen Holzständerbauweise errichteter Hundezwinger aufgestellt ist, siehe auch das Foto in den Anlagen.

Der verbleibende am südwestlichen Gebäudegiebel gelegene Grundstücksbereich ist mit Rasen eingesät und weist entlang der Grenze eine einfache Einfriedung aus einem Maschendrahtzaun mit Betonpfosten auf.

An der Hangböschung zur nordwestlichen Grundstücksgrenze hin befindet sich ein in Holzständerbauweise errichtetes ca. 2 m x 2,50 m großes Kinderspielhaus, siehe auch hier das Foto in den Anlagen.

3.8 Besondere Einrichtungen

Keine.

3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe die Gebäudebeschreibung unter 3.6.3, die Beschreibung des Gemeinschaftseigentums unter 3.6.4, die Beschreibung des Sondereigentums unter 3.6.5 sowie die Beschreibung der Außenanlagen unter 3.7.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige (353/1.000) Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.059,00 €
• Instandhaltungsbedarf Garage (Flachdachabdichtung, Außenputz)	-3.000,00 €
Modernisierungsbesonderheiten	-3.530,00 €
• Erneuerung der im Wohnbereich des Ursprungsgebäudes vorhandenen einfach verglasten Fenster und Balkontüren	-6.000,00 €
• Wärmedämmmaßnahmen zum unbeheizten Dachboden	-4.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-1.412,00 €
• Herstellung der Abgeschlossenheit der beiden Wohnungen gemäß Aufteilungsplan	-4.000,00 €
Summe	-6.001,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend werden vorliegend nicht berücksichtigt, da sich dieses in einem normalen Instandhaltungszustand befindet.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser) wurde nicht überprüft, hier wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Ebenso wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen angenommen.

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Das Ursprungsgebäude hat im Bereich der Gebäudehülle bis auf die ca. 4 cm dicke Wärmedämmung der südöstlichen und der giebelseitigen Fassade sowie der Erneuerung von zwei zum Erschließungsweg hin gelegenen Fenstern einen baujahrestypischen energetischen Standard.

Der Wohnhausanbau hat im Bereich der Gebäudehülle einen baujahrestypischen energetischen Standard, der den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1995 entsprechen müsste.

An energetischen Verbesserungen wird in beiden Gebäudeteilen die Ausführung von Wärmedämmmaßnahmen zu den unbeheizten Dachbodenbereichen und im Ursprungsgebäude eine Erneuerung der noch vorhandenen einfach verglasten Fenster als bereits durchgeführt unterstellt.

Die Beheizung beider Wohnungen erfolgt über einen Ölheizkessel mit separatem Warmwasserspeicher, Baujahr laut Eigentümer 2001. Die Wohnung Nr. 1 im Anbau wird insgesamt über eine Fußbodenheizung beheizt.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem „interfamiliär“ aufgeteilten Anwesen. Ein Verwalter ist nicht bestellt, auch existiert kein Wirtschaftsplan. Ein Hausgeld wird ebenfalls nicht gezahlt, so dass auch keine Instandhaltungsrücklage besteht.

3.9.1 Wirtschaftliche Grundrisslösung

Die im Wohnhausanbau gelegene Wohnung Nr. 1 hat eine zweckmäßige „einer Doppelhaushälfte entsprechende“ Grundrissgestaltung mit vier Zimmern, Küche und Bad sowie innerhalb der Wohnung gelegenem Abstellraum mit einer Wohnfläche von ca. 103 m².

Die derzeitige Grundrissgestaltung (und damit auch verbunden die tatsächliche Nutzung) entspricht nicht den der Teilungserklärung zugrunde liegenden Aufteilungsplänen. U.a. bestehen sowohl im Erd- und Kellergeschoss Türen bzw. Durchgänge zwischen den beiden Wohneinheiten und vom Öllager wurde ein von beiden Wohneinheiten erreichbarer Flur abgeteilt, der zu beiden Einheiten hin keine Türabschlüsse aufweist. Derzeit sind die beiden Wohneinheiten damit nicht in sich abgeschlossen! In der vorliegenden Wertermittlung werden daher die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur „Wiedererlangung“ der Abgeschlossenheit als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt, die Verteilung der Wertminderung erfolgt dabei nach dem reellwertigen Miteigentumsanteil.

Da jedoch durch den zwischen Heizungsraum und Öllager geschaffenen Flur, für beide Wohneinheiten die Möglichkeit gegeben ist, diese beiden im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume ohne die Nutzung von im Sondereigentum stehenden Räumlichkeiten der jeweils anderen Wohnung zu erreichen (Heizungsraum jedoch erst nach Einbau einer Türe zum Flur), was auch die die Wohnung Nr. 1 begünstigende und die Wohnung Nr. 2 belastende Grunddienstbarkeit obsolet machen würde, wird vorliegend unterstellt, dass der Flur nicht zurückgebaut sondern zu beiden Wohneinheiten Türabschlüsse geschaffen werden.

3.9.2 Wirtschaftliche Geschosshöhen

Die Geschosshöhen entsprechen in beiden Gebäudeteilen den Anforderungen der Hessischen Bauordnung (HBO) und sind nutzungsentsprechend.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 34637 Schrecksbach-Röllshausen, Merzhäuser Straße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2018 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Röllshausen	1185	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Röllshausen	27	44/3	511 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

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

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

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

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **28,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.10.2018
Entwicklungszustand	=	Außenbereich / Bestandsschutz
Grundstücksfläche	=	511,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 28,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	18.10.2018	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	28,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		511,00	× 1,00	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	E1
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 0,75	E1
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	21,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	E2
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	21,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert		21,00 €/m ²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert		- 1,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert		= 20,00 €/m²
Fläche		× 511,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert		= 10.220,00 € rd. 10.220,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2018 insgesamt **10.220,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schrecksbach als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt und liegt nicht im i. S. d. § 34 BauGB im Zusammenhang bebauten Ortskern. Es liegt damit planungsrechtlich im Außenbereich. Die Errichtung des Wohngebäudes und des Anbau wurde jedoch trotz der Außenbereichslage baugenehmigt und genießt damit „Bestandsschutz“. Nach § 16 Abs. 2 ImmoWertV sind bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiter nutzbar sind. Das Bewertungsgrundstück ist daher als baureifes Land i. S. d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV zu qualifizieren. Da das im Außenbereich gelegene Bewertungsgrundstück jedoch nur eine eingeschränkte Erschließung (lediglich geschotterter Feldweg) aufweist und aufgrund des Bestandschutzes bauliche Veränderungen nur eingeschränkt möglich sind, halte ich einen Abschlag in Höhe von 25% auf den für in der angrenzenden Richtwertzone für gemischte Bauflächen ausgewiesenen Bodenrichtwert für angemessen. Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist lediglich ein Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen (siehe Auszug aus der Bodenrichtwertkarte in den Anlagen), der zur Ableitung des Bodenwertes nicht geeignet ist.

E2

Für das nur über einen Feldweg erschlossene Bewertungsgrundstück sind alle bis her anfallenden Erschließungsbeiträge entrichtet. Sollten zukünftig Änderungen (z.B. ein Straßenausbau) an den Erschließungseinrichtungen (was derzeit seitens der Gemeinde Schrecksbach nicht geplant ist), würden jedoch noch Erschließungsbeiträge anfallen.

E3

Rundung

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Hinweis: Vorliegend stimmt der in der Teilungserklärung festgelegte Miteigentumsanteil nicht mit dem reellwertigen Anteil überein, siehe auch Ermittlung des reellwertigen Miteigentumsanteils in der Anlage. Bei der Ermittlung des anteiligen Bodenwerts wird dennoch der Miteigentumsanteil gemäß Eintragung im Grundbuch zu Grunde gelegt. Eine Vergleichsrechnung hat gezeigt, dass der daraus resultierende Einfluss auf den Ertragswert im Prinzip vernachlässigbar ist.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	10.220,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	10.220,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	5.110,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 5.110,00 € rd. 5.110,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2018 **5.110,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden

Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	1	Wohnung Nr. 1 KG + EG Anbau	103,00		4,70	484,10	5.809,20
Summe			103,00	-		484,10	5.809,20

Das Bewertungsobjekt ist eigen genutzt. Die Ertragswertermittlung erfolgt nach den Vorgaben der ImmoWertV mit dem Ansatz marktüblich erzielbarer Mieterträge.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.809,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.588,18 €
jährlicher Reinertrag	= 4.221,02 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,70 % von 5.110,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 189,07 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.031,95 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,70\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 50$ Jahren Restnutzungsdauer	× 22,633
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 91.255,12 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.110,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 96.365,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 6.001,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 90.364,12 €
	rd. 90.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus den Mietwertangaben im aktuellen Immobilienmarktbericht [6],
- der Mietwertangaben im Mietwertkalkulator für Wohnraum [7] und
- anhand von Maklerrecherchen

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

Die Wohnung hat einen mittleren bis überwiegend gehobenen Ausstattungsstandard und ist in der Lage in Röllshausen mit einem guten Wohnwert einzustufen.

Nach dem Mietwertkalkulator für Wohnraummieten des Gutachterausschusses ergibt sich in Röllshausen unter Berücksichtigung des Baujahres und der Wohnungsgröße bei einer gehobenen Ausstattung eine Miete von 4,65 €/m². Nach Recherchen bei im Schwalm-Eder-Kreis tätigen Immobilienmaklern halte ich unter Berücksichtigung, dass die Wohnung einen „Doppelhauscharakter“ aufweist eine Miete von ca. 4,70 €/m² für marktüblich erzielbar.

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.

Die Bewirtschaftungskosten werden nach dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses mit den Vorgaben der Ertragswertrichtlinie angenommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung Nr. 1 KG + EG Anbau:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	339,00
Instandhaltungskosten	----	11,00	1.133,00
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	116,18
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.588,18 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 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,

bestimmt.

Der Gutachterausschuss des AfB Homberg hat im aktuellen Immobilienmarktbericht 2018 [6] für Eigentumswohnungen einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von 4,0% bei einem Bodenrichtwert von 65,- €/m², einer Miete von 5,06 €/m², Bewirtschaftungskosten von 27% und einer Restnutzungsdauer von 46 Jahren (jeweils Durchschnittswerte) angegeben. Das Bewertungsobjekt weist einen geringeren Bodenwert, eine niedrigere Miete und eine höhere Restnutzungsdauer auf, so dass ich unter Berücksichtigung der Lage und der Wohnungsgröße den Ansatz eines geringfügig unter dem Durchschnitt liegenden Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 3,7% für angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses mit 70 Jahren angenommen.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 befindet sich bis auf die im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume Heizungsraum und Öllager im in 2002 fertig gestellten Wohnhausanbau. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Alter des Anbaus von 16 Jahren ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von noch 54 Jahren. Da jedoch das Ursprungsgebäude aus 1972 stammt und dieses einen großen Teil des Gemeinschaftseigentums darstellt, halte ich den Ansatz einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von noch 50 Jahren für angemessen.

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 (353/1.000) Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.059,00 €
• Instandhaltungsbedarf Garage (Flachdachabdichtung, Außenputz)	-3.000,00 €	
Modernisierungsbesonderheiten		-3.530,00 €
• Erneuerung der im Wohnbereich des Ursprungsgebäudes vorhandenen einfach verglasten Fenster und Balkontüren	-6.000,00 €	
• Wärmedämmmaßnahmen zum unbeheizten Dachboden	-4.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-1.412,00 €
• Herstellung der Abgeschlossenheit der beiden Wohnungen gemäß Aufteilungsplan	-4.000,00 €	
Summe		-6.001,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **90.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 34637 Schrecksbach-Röllshausen, Merzhäuser Straße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Röllshausen	1185	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Röllshausen	27	44/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.10.2018 mit rd.

90.000 €

in Worten: neunzigtausend Euro

geschätzt.

Bei einem Verkaufspreis von 90.000,- € ergibt sich ein Quadratmeterpreis von $90.000,- \text{ €} : 103 \text{ m}^2 = \text{ca. } 875,- \text{ €/m}^2$ Wohnfläche, den ich in der vorliegenden Lage, dies auch nach Maklerrecherchen, für marktgerecht erzielbar halte.

Der Verkehrswert von 90.000,- € entspricht dem ca. 15,5-fachen marktüblichen Jahresrohertrag. Im aktuellen Immobilienmarktbericht ist für Eigentumswohnungen ein Rohertragsfaktor von 16,7 (+/- 5,8) angegeben, der das Wertermittlungsergebnis damit größenordnungsmäßig bestätigt.

Marburg/Lahn, den 12. Dezember 2018



Hans Elmshäuser
Staatlich geprüfter Hochbautechniker

Freier Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

5.3 Weitere verwendete Quellen

- [6] Gutachterausschuss des Schwalm-Eder-Kreises: Immobilienmarktbericht 2018 für den Schwalm-Eder-Kreis
- [7] Gutachterausschuss des Landkreises Schwalm-Eder-Kreises: Mietwertkalkulator für Wohnraummieten (Mika) 2017
- [8] Teilungserklärung vom 12.12.2002
- [9] Änderung der Teilungserklärung vom 07.03.2003
- [10] „Erklärung“ zur Teilungserklärung und Bestellung einer Grunddienstbarkeit vom 16.12.2008

5.4 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 36.0“ (November 2017) erstellt.

Berechnung der Wohnfläche

(Die nachfolgenden Berechnungen erfolgen in einer für die Wertermittlung notwendigen Genauigkeit, sie können daher nicht als Grundlage für andere Verwendungszwecke herangezogen werden. Die in die Berechnungen eingegangenen Maße für das Wohnhaus wurden den Baugenehmigungszeichnungen entnommen bzw. teilweise heraus gemessen, die Maße für den Wohnhausanbau wurden den in den Anlagen beigefügten Bauzeichnungen entnommen. Ein örtliches Aufmaß und eine Überprüfung des Gebäudebestands wurde nicht vorgenommen.)

Wohnung Nr. 1

Kellergeschoss

Flur	ca. $3,635 \times 2,76 + 2,45 \times 1,25$ $+ 1,70 \times 2,20/2 - 2,20 \times 1,70$	=	11,20 m ²
WC	ca. $2,30 \times 1,70/2$	=	2,00 m ²
Abstellraum	ca. $2,45 \times 1,76$	=	4,30 m ²
Küche	ca. $3,635 \times 3,01$	=	10,90 m ²
Wohnen	ca. $6,20 \times 3,51 + 2,45 \times 1,00$ $- 0,40 \times 0,40$	=	24,10 m ²
		=	52,50 m ²
	<u>- 3 % Putzabzug</u>	=	<u>1,60 m²</u>
	Wohnfläche Whg.1 – Kellergeschoss	=	50,90 m ²

Erdgeschoss

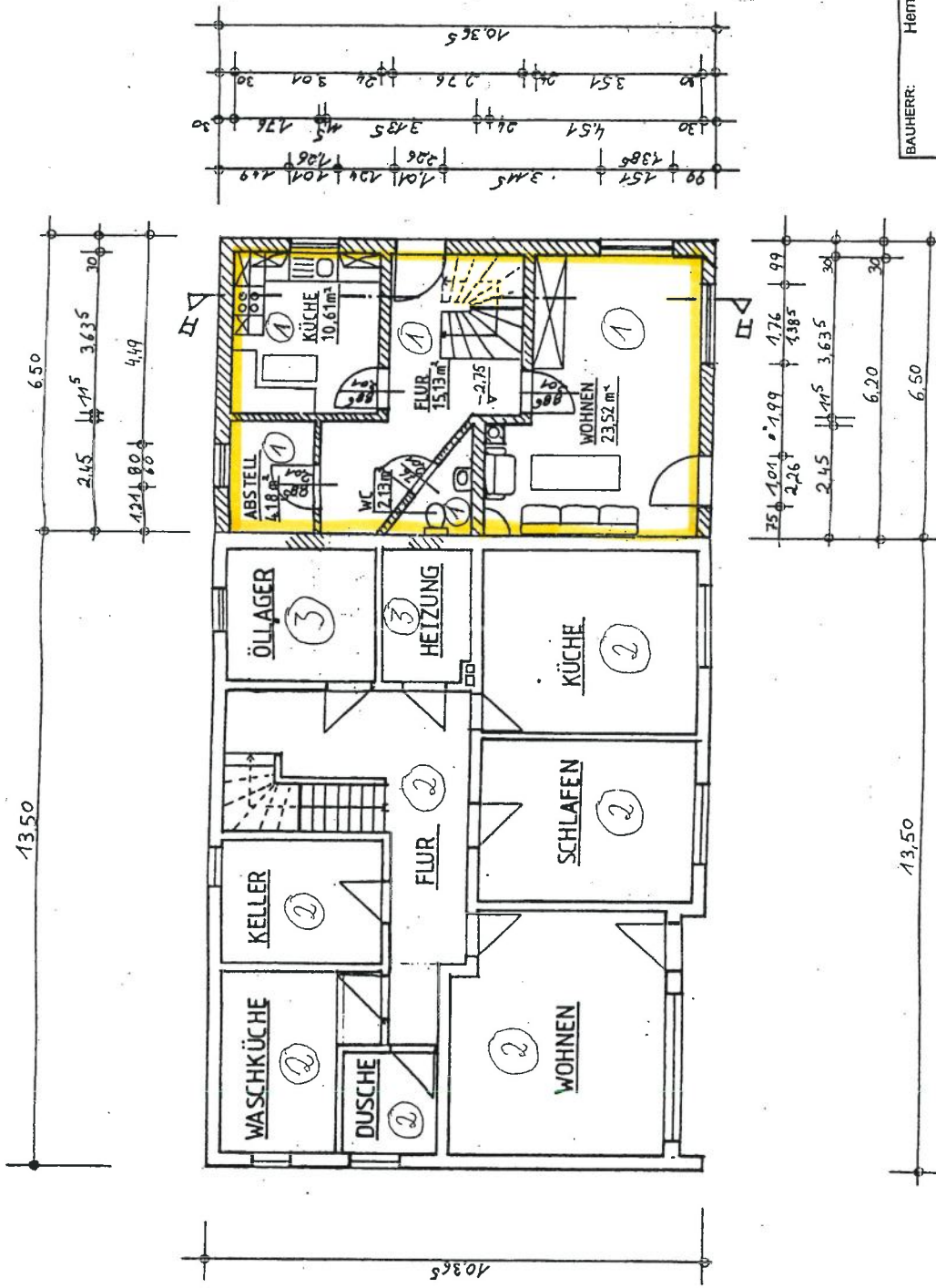
Diele	ca. $6,20 \times 1,76 + 3,635 \times 1,00$ $- 2,30 \times 1,10 - 1,10 \times 0,50$	=	11,50 m ²
Schlafen	ca. $3,635 \times 3,51$	=	12,80 m ²
Bad	ca. $2,45 \times 4,51 - 0,40 \times 0,40$	=	10,90 m ²
Büro	ca. $2,45 \times 3,135$	=	7,70 m ²
Kind 1	ca. $3,635 \times 3,01$	=	10,90 m ²
		=	53,80 m ²
	<u>- 3 % Putzabzug</u>	=	<u>1,60 m²</u>
	Wohnfläche Whg.1 – Erdgeschoss	=	52,20 m ²

Wohnfläche insgesamt $50,90 \text{ m}^2 + 52,20 \text{ m}^2$ = 103,10 m²

Aufteilungsplan

14

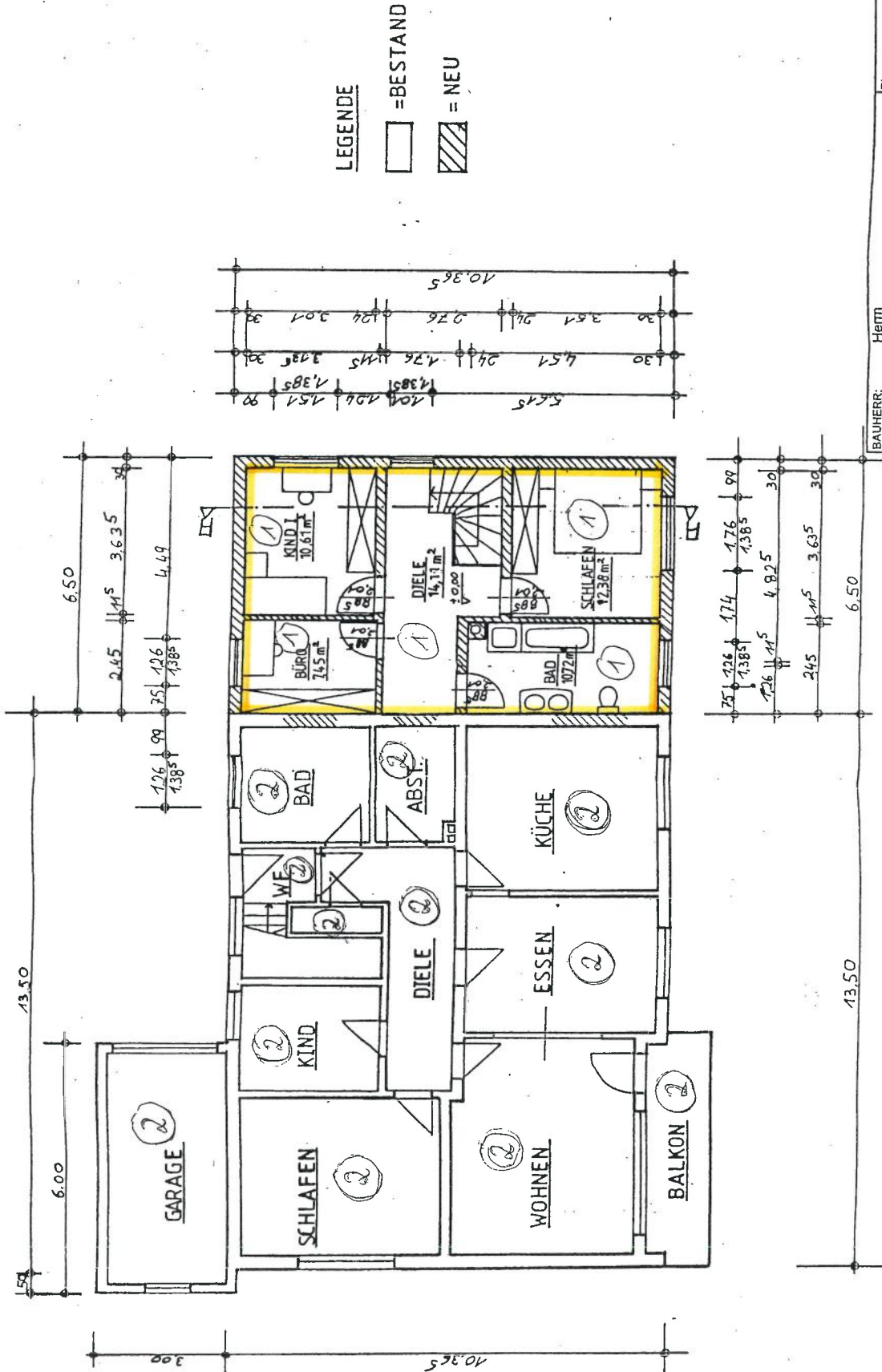
LEGENDE
 [] = BESTAND
 [] = NEU



BAUHERR:	Herrn	Planner:	
BAUVORHABEN:	34637 Schrecksbach-Röllshausen Anbau an ein Wohnhaus		
BAUORT:	Merzhäuser Str. 2 34637 Schrecksbach-Röllshausen		
PLANDARSTELLUNG:	Kellergeschoß-Grundris	MASS-STAB:	
BAUHERR:		Planner:	24.05.04

KELLERGEESCHOSS-GRUNDRISS

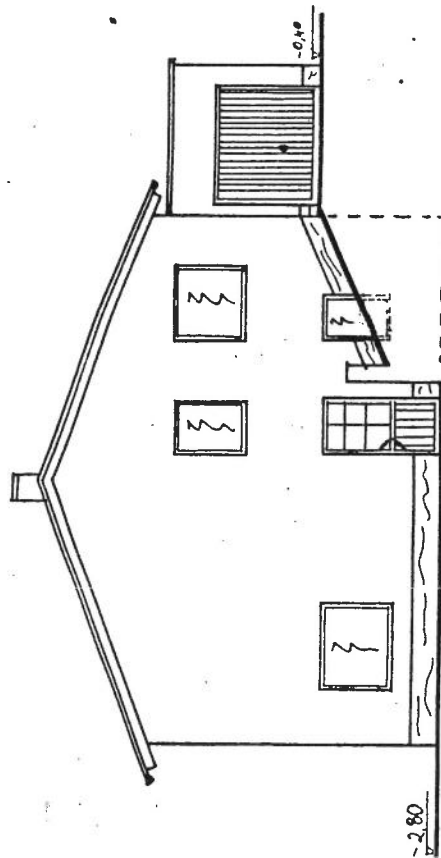
14a



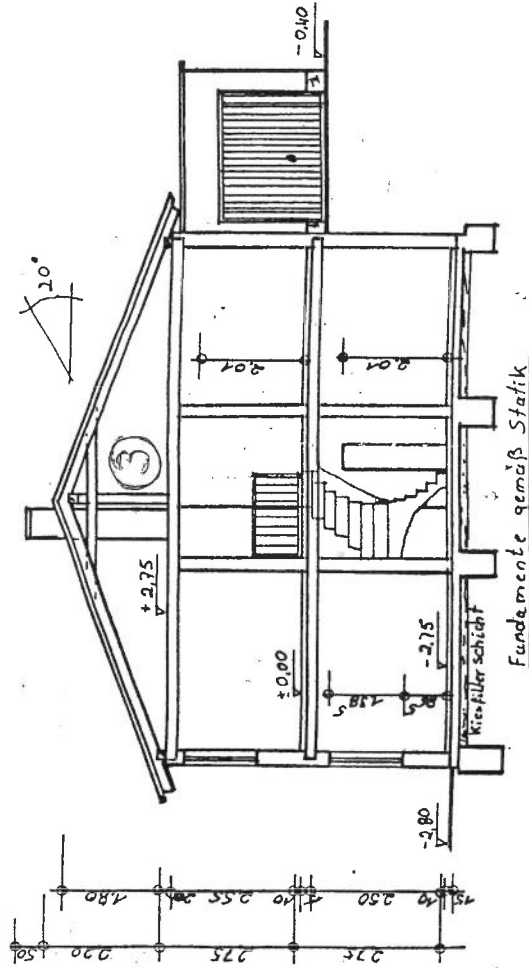
ERDGESCHOSS-GRUNDRISS

BAUHERR:	Heim	Planner:	
BAUVORHABEN:	Anbau an ein Wohnhaus		
BAUORT:	Merzhäuser Str. 2		34
PLANDARSTELLUNG:	34637 Schrecksbach-Röllshausen		MASS-STAB:
	Erdgeschoß-Grundriß		

146



OST-ANSICHT

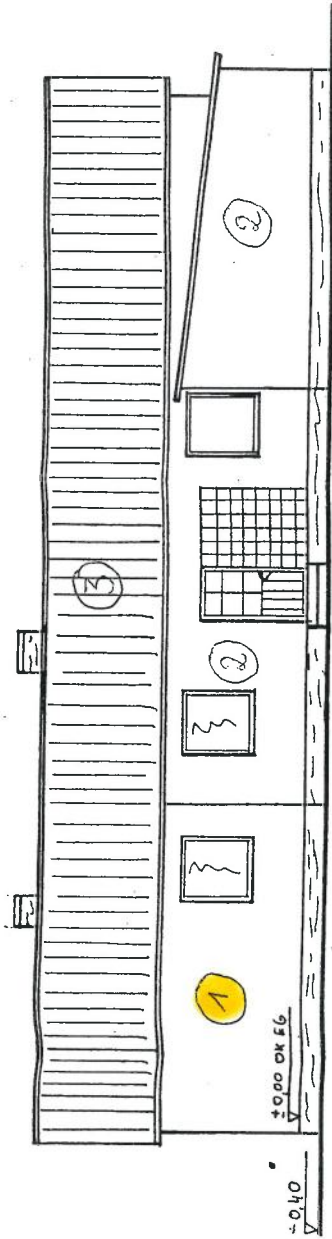


SCHNITT A-A

BAUHERR:	Planer:
BAUVORHABEN: Anbau an ein Wohnhaus	
BAUORT: Merzhäuser Str. 2 34637 Schrecksbach-Röllshausen	1
PLANDARSTELLUNG: Ost-Ansicht, Schnitt A-A	MASS-STAB:
BAUHERR:	Planer: DATUM:

Aufteilungsplan

B

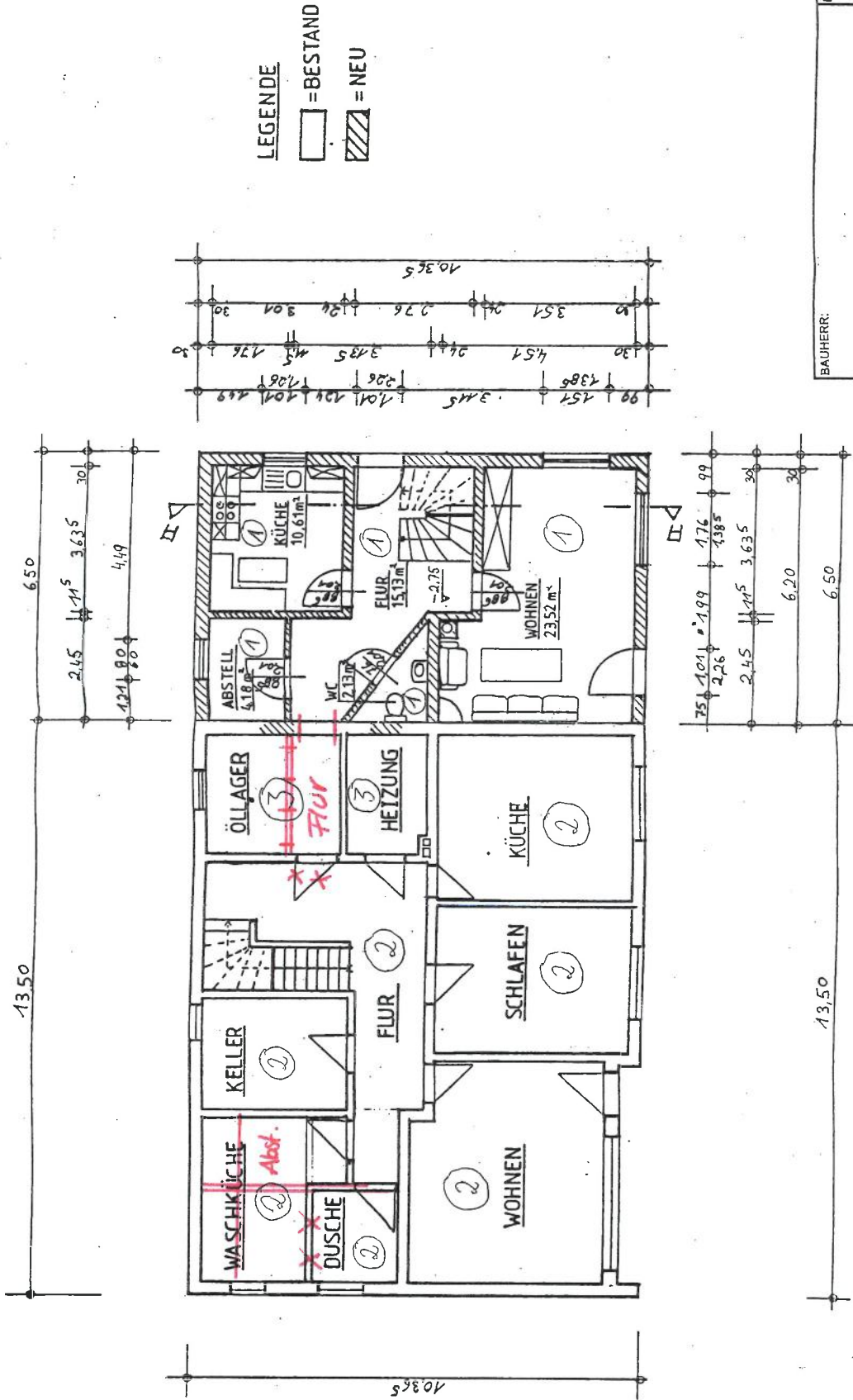


NORD-ANSICHT



SÜD-ANSICHT

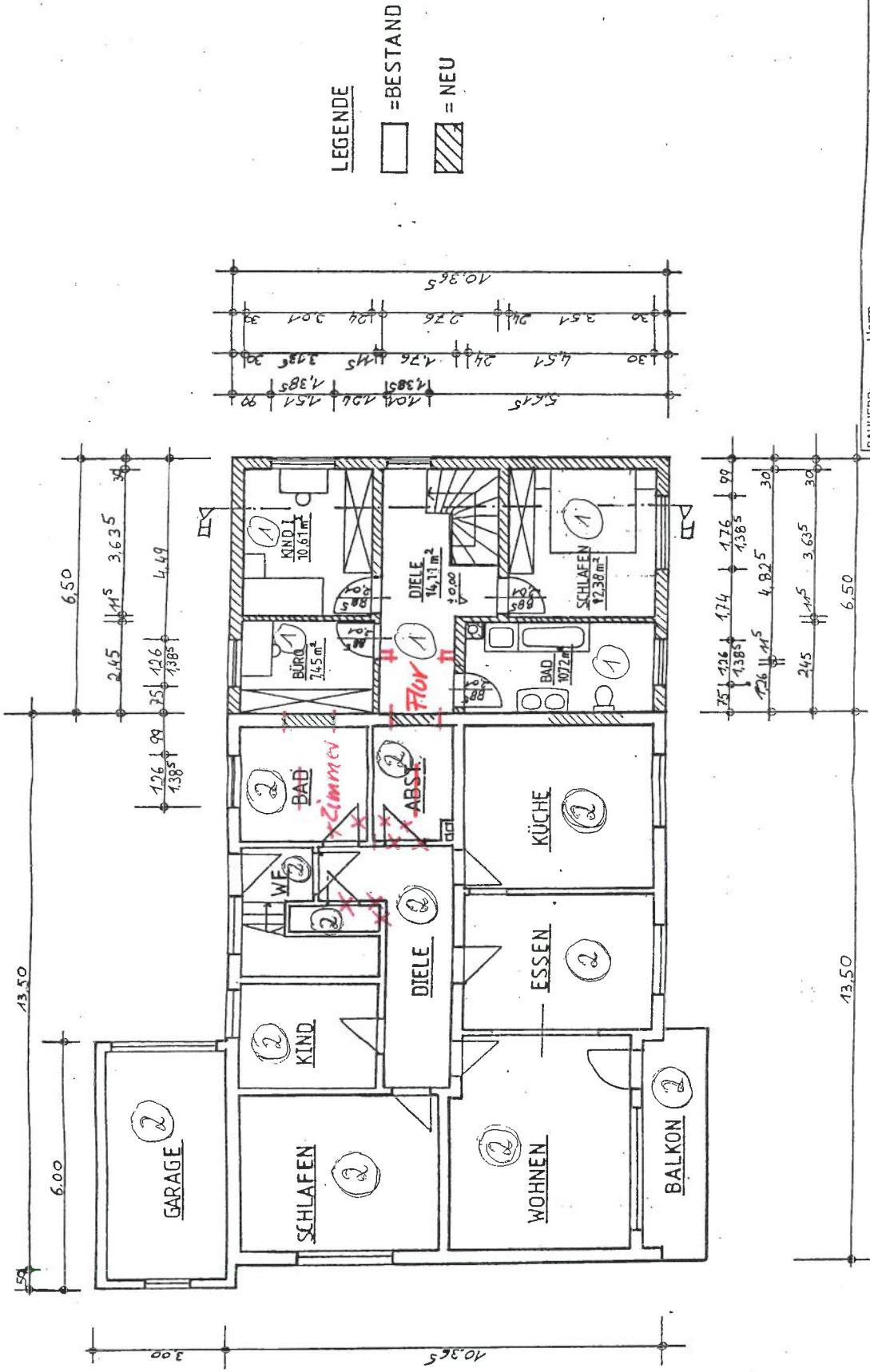
BAUHERR:	Herrn	Planer:	
BAUVORHABEN:	Anbau an ein Wohnhaus	Planer:	usen
BAUORT:	Merzhäuser Str. 2 34637 Schrecksbach-Röllshausen	MASS-STAB:	
PLANDARSTELLUNG:	Nord- und Süd-Ansicht	DATUM:	24.05.01
BAUHERR:		Planer:	



LEGENDE
 [Solid Line] = BESTAND
 [Hatched Area] = NEU

KELLERGESSCHOSS-GRUNDRISS

BAUHERR:	Planer:
BAUVORHABEN: Anbau an ein Wohnhaus	
BAUORT: Merzhäuser Str. 2 34637 Schrecksbach-Röllshausen	
PLANDARSTELLUNG: Kellergeschoß-Grundriß	MASS-STAB:
BAUINFORM.	DATUM:



ERDGESCHOSS-GRUNDRISS

BAUHERR:	Heim	Planer:	
BAUVORHABEN:	Anbau an ein Wohnhaus		
BAUORT:	Merzhäuser Str. 2 34637 Schrecksbach-Röllshausen		34
PI	ARSTELLUNG: Erdgeschoss-Grundriß		MASS-STAB: