

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Taubenberg 32
D - 65510 Idstein
Fon : 06126 - 2257466
Fax : 06126 - 2257467

Posseltstraße 10a
D - 76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Hanau; AZ: 42 K 51/23

22.01.2024



2-Zimmer-Eigentumswohnung

Verkehrswert: 91.000,00 EURO

GUTACHTEN

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

des 172/10.000 Miteigentumsanteils
an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück

eingetragen im Grundbuch von Rükingen Blatt 4043
Gemarkung Rükingen, Flur 2,

Flurstück 142/12, Gebäude- und Freifläche, Beethovenstraße
13, 14, 15, Größe 2982 m²

Flurstück 142/11, Gebäude- und Freifläche, Beethovenstraße
11, 12, Größe 2281 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Auftei-
lungsplan mit Nr. 26 gekennzeichneten Räumen

zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24.11.2023

Digitale Ausfertigung

1 KOMPAKTFASSUNG

Amtsgericht Hanau
AZ: 42 K 51/23

Verkehrswertermittlung i.S.d. §194
BauGB im Zuge eines Zwangsver-
steigerungsverfahrens

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:
24.11.2023 (Tag der Ortsbesichti-
gung)

Nur Außenbesichtigung!



Wertermittlungsobjekt:	Eigentumswohnung (172/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück)
Adresse:	Beethovenstraße 12 in 63526 Erlensee
Sondereigentum:	Wohnung Nr. 26 im Erdgeschoss des Anwesens gelegen
Sondernutzungsrechte:	Nichtzutreffend
Baujahr:	1964 (gemäß Angabe Hausverwaltung/Energieausweis)
Lage:	Erlensee-Rückingen; einfache bis mittlere Lagequalität
Detailangaben:	2-Zimmer, Küche, Bad, Kellerabteil, Dachraum
Wohnfläche rd.:	57 m ²
Vermietungssituation:	Eigennutzung durch den Schuldner wird unterstellt.
Objektzustand:	Gemäß äußerem Augenschein noch zufriedenstellend.
Hausverwaltung:	Immobilienervice Schmidt
Hausgeld (Wohnung Nr. 26):	330,00 Euro/Monat inkl. Instandhaltungsrücklage
Vorläufiger Ertragswert rd.:	101.000,00 €
Sicherheitsabschlag, da nur Außenbesichtigung:	10.000,00 €
Verkehrswert:	91.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	KOMPAKTFASSUNG	2
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Auftrag	4
2.2	Objekt-Unterlagen	4
2.3	Ortsbesichtigung	5
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	5
3	BESCHREIBUNGEN	8
3.1	Lage	8
3.2	Grund und Boden	10
3.3	Bauliche Anlagen	12
3.4	Sondereigentum - Wohnung Nr. 26	14
3.5	Gemeinschaftliche Einrichtungen	15
3.6	Bauliche Außenanlagen	15
3.7	Hausverwaltung	15
3.8	Besondere objektspezifische Grundstück-merkmale	15
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
4.1	Erläuterung zum Verkehrswert	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Ertragswertverfahren	19
4.4	Bodenwert	20
4.5	Ertragswertermittlung	22
4.6	Verfahrensergebnis	27
4.7	Verkehrswert	27
5	ANHANG	29
5.1	Verzeichnis des Anhangs	29
5.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	30
5.3	Grundrisse	31
5.4	Auszüge aus der Teilungserklärung	33
5.5	Energieausweis	35
5.6	Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz	36
5.7	Grundlagen der Gebäudebeschreibungen	37
5.8	Rechtsgrundlagen	38
6	FOTOS	39

2 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Hanau, Nussallee 17, 63450 Hanau

Aktenzeichen: 42 K 51/23

Auftrag: Vom 11.10.2023

Beschluss: Vom 04.08.2023 und vom 11.10.2023

In der Zwangsversteigerungssache

betreffend den im Grundbuch von Rückingen Blatt 4043, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen 172/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
Rückingen	2	142/12	Gebäude- und Freifläche, Beethovenstr. 13, 14 und 15	2982
Rückingen	2	142/11	Gebäude- und Freifläche, Beethovenstr. 11 und 12	2281

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 26 gekennzeichneten Räumen. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Xxx Xxx, Xxx Xxx, Xxx Xxx

- Schuldner -

ist die Zwangsversteigerung angeordnet.

2.2 Objekt-Unterlagen

Unterlagen des Amtsgerichts:

- [1] Beglaubigte Abschrift der Schätzungsanordnung
- [2] Grundbuchblattabschrift
- [3] Kopie der Baulastenauskunft
- [4] Kopie der Liegenschaftskarte

Unterlagen des Gläubigers. Nichtzutreffend.

Unterlagen des Schuldners: Nichtzutreffend

Vom Sachverständigen eingeholte
Auskünfte und Informationen:

- [5] Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) Hessen (online-Abfrage; Homepage: hvgb.hessen.de)
- [6] Unterlagen der Hausverwaltung (Energieausweis, Wohnflächenberechnung, Angabe zur Höhe des Hausgeldes etc.)
- [7] Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises
- [8] Teilungserklärung UR.-Nr. 526/2001/03

- [9] Auskunft aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle); Regierungspräsidium Darmstadt
- [10] Auskunft zu denkmalschutzrechtlichen Eigenschaften des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen

2.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung:	24.11.2023
Anwesende:	Herr Andreas Nasedy (Sachverständiger (SV))
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	24.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Hinweis des SV:	Der Schuldner wurde mit Einwurfeinschreiben zum Ortstermin geladen. Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde vom Schuldner nicht ermöglicht. Das Gutachten wird daher auftragsgemäß auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme erstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Öffentliches Recht

2.4.1.1 Baulasten

Baulastenverzeichnis:	Für das Grundstück Flur 2, Flurstücke Nr. 142/12 und 142/11 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis des Main-Kinzig-Kreises eingetragen.
-----------------------	---

2.4.1.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans 20a „Leipziger Straße - West“. 1. Änderung; rechtsgültig seit 29.11.2008. ¹
Festsetzungen u.a.:	Allgemeines Wohngebiet GRZ: 0,4 ; GFZ: 1,2 Max. 5 Vollgeschosse

2.4.1.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.
------------	--

Behördliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

¹ Quelle: Stadt Erlensee, URL: <https://www.erlensee.de/portal/seiten/bebauungsplaene-900000043-32880.html>

2.4.1.4 Denkmalschutz

Denkmalschutz gem. § 2 DSchG:

Gemäß Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ist das Objekt Main-Kinzig-Kreis, Erlensee, Beethovenstraße 12 derzeit nicht als Kulturdenkmal oder als Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage in den Arbeitslisten eingetragen.

2.4.1.5 Hochwasserrisiko

Gewässerangrenzung, Hochwassergefahr o.ä.:

Das Grundstück Flur 2, Flst. 142/12 und 142/11, liegt im Gewässer-einzugsgebiet Kinzig. Eine Hochwassergefährdungslage besteht gemäß Hochwasserrisikomanagement-Abfrage nicht.

2.4.1.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land

Abgaben, Beiträge etc.:

Es wird vom Sachverständigen unterstellt, dass alle öffentlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, bezahlt sind. In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher nachfolgend von einem die vorhandenen baulichen Anlagen betreffenden ortsüblich erschlossenen und erschließungsbeitragsfreien Grundstückszustand ausgegangen.

2.4.2 Privates Recht

Grundbuch von Rücking
Blatt Nr. 4043

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke

172/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Rücking, Flur 2, Flurstück 142/12 Gebäude- und Freifläche, Beethovenstr. 13, 14 und 15, Größe 2982 m²

Gemarkung Rücking, Flur 2, Flurstück 142/12 Gebäude- und Freifläche, Beethovenstr. 11 und 12, Größe 2281 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 26 gekennzeichneten Räumen.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 4018 bis 4081).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung des Verwalters.

Ausnahme:

Veräußerung durch INDUSTRIA, Veräußerung und Übertragung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter.

Das Teileigentum an den Garagen darf ausschließlich an Wohnungseigentümer veräußert werden.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 02.10.2001 (UR-Nr. 526/2001/03, Notar Xxx Xxx Xxx, Xxx) und vom 08.11.2001 (UR-Nr. 605/2001/03, Notar Xxx Xxx Xxx, Xxx) Bezug genommen. ...

Erste Abteilung (Eigentümer)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der Grd.st. im Bestandsverzeichnis

Xxx, Xxx

geb. am XX.XX.XXXX ...

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 der Eintragungen zu lfd. Nr. 1 der belasteten Grundst. im Bestandsverz.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Hanau- Abt. 42 - Zwangsversteigerungsabteilung, 42 K 51/23). ...

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, sind nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.3 Vermietungssituation

Vermietungssituation:

Eigennutzung der Wohnung wird unterstellt.

2.4.4 Gewerbliche Nutzung

Vermietungssituation:

Angaben liegen nicht vor. Hinweise auf eine gewerbliche Nutzung ergaben sich im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht.

3 BESCHREIBUNGEN

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland (Landeshauptstadt): Hessen (Wiesbaden)
Regierungsbezirk: Darmstadt
Landkreis: Main-Kinzig-Kreis
Stadt: Erlensee

Die Stadt Erlensee ist eine Stadt im Rhein-Main-Gebiet und liegt am Übergang der Wetterau in das Kinzigtal auf etwa 111 m ü. NN, in unmittelbarer Nähe der Kreisstadt Gelnhausen, ca. 25 km östlich von Frankfurt. Die Kinzig fließt südlich an der Stadt vorbei, nördlich der Stadt beginnt das Ronneburger Hügelland. Die Stadt gliedert sich in die Ortsteile Langendiebach und Rückingen, die sich 1970 zur Gemeinde Erlensee zusammengeschlossen haben und seit 2012 Stadtrecht besitzen. Erlensee erstreckt sich über eine Fläche von 18,6 km² und hat 15.969 Einwohner². Nächstegelegene Städte sind im Südwesten Hanau (ca. 7 km), im Nordwesten Bruchköbel (ca. 8 km) im Nordosten Langenselbold (ca. 8 km) und im Südosten Rodenbach (3 km). Das Stadtzentrum von Frankfurt am Main liegt ca. 30 km südwestlich.

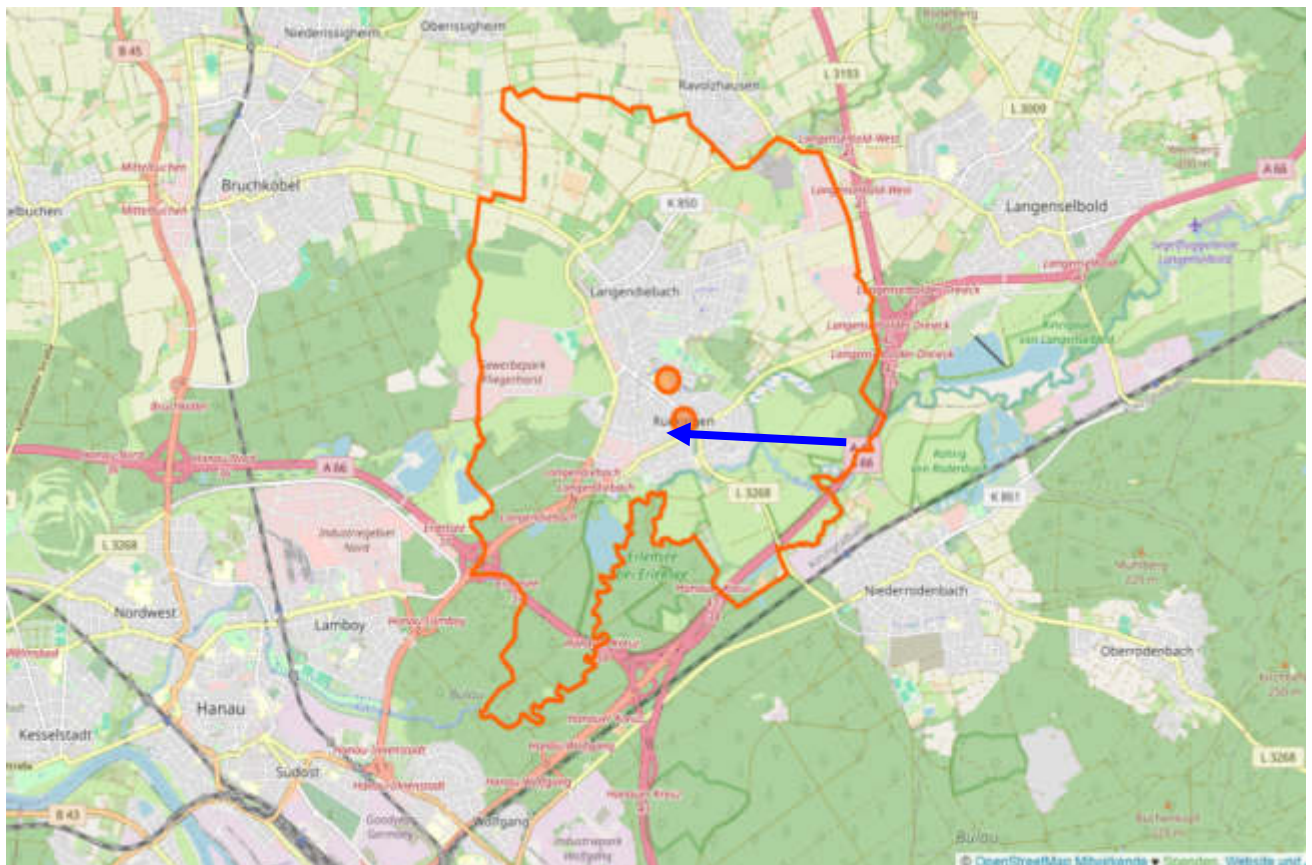


Abb. 1: Übersichtskarte Stadtgebiet Erlensee (ohne Maßstab); Quelle: <https://www.openstreetmap.org/relation/>; Markierung d.d. SV (blau): Lage des Bewertungsobjekts

² Quelle: Stadt Erlensee, <https://www.erlensee.de/>

Erlensee ist direkt an die Bundesautobahn 66 (Frankfurt-Fulda) und die Bundesautobahn 45 (Aschaffenburg-Dortmund) angeschlossen. Eine direkte Bahnanbindung gibt es in Erlensee nicht, der nächstgelegene Bahnhof ist der Hauptbahnhof Hanau. Es bestehen sehr gute Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr über verschiedene Buslinien der KVG Main-Kinzig mit allen umliegenden Orten.

In den einzelnen Stadtteilen bestehen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und besonderen Bedarf. Die soziale und öffentliche Infrastruktur ist zufriedenstellend. Es gibt verschiedene Bildungseinrichtungen wie Grundschulen und eine weiterführende Schule. Daneben besteht ein vielfältiges Kultur-, Sport-, Vereins- und Freizeitangebot. In unmittelbarer Nähe bieten sich viele Naherholungsmöglichkeiten, u.a. im Naturschutzgebiet, das von Fahrrad- und Wanderwegen durchzogen ist.

Erlensee verfügt über Gewerbegebiete, z.B. „Erlensee“ und „Fliegerhorst Langendiebach“, in denen sich namhafte Unternehmen und Logistikzentren wie Honda, Dachser und Heinemann niedergelassen haben. In den anderen Gewerbegebieten sind vor allem kleinere Firmen diverser Branchen ansässig. Durch die Nähe zu Hanau, als Sitz bedeutender Unternehmen und Dienstleister, stehen ortsnahe weitere zahlreiche Arbeitsplätze zur Verfügung.

3.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Mehrfamilienhaus im Süden des Stadtteils Rückingen zwischen Beethovenstraße und Leipziger Straße. Die ca. 100 m entfernt verlaufende Leipziger Straße ist eine Durchgangsstraße und die Verbindungsstraße zur A45 und A66. Die Nachbarschaftsbebauung besteht überwiegend aus angebauten Mehrfamilienhäusern im Westen und Osten sowie Ein- und Zweifamilienhäusern im Norden. Im Westen schließt sich an das Wohngebiet ein kleineres Gewerbegebiet an. Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung, Arztpraxen, Apotheken und eine Grundschule im Umkreis von ca. zwei Kilometern. Die innerörtliche Lagequalität ist insgesamt als einfache bis mittlere Wohnlage zu bezeichnen.

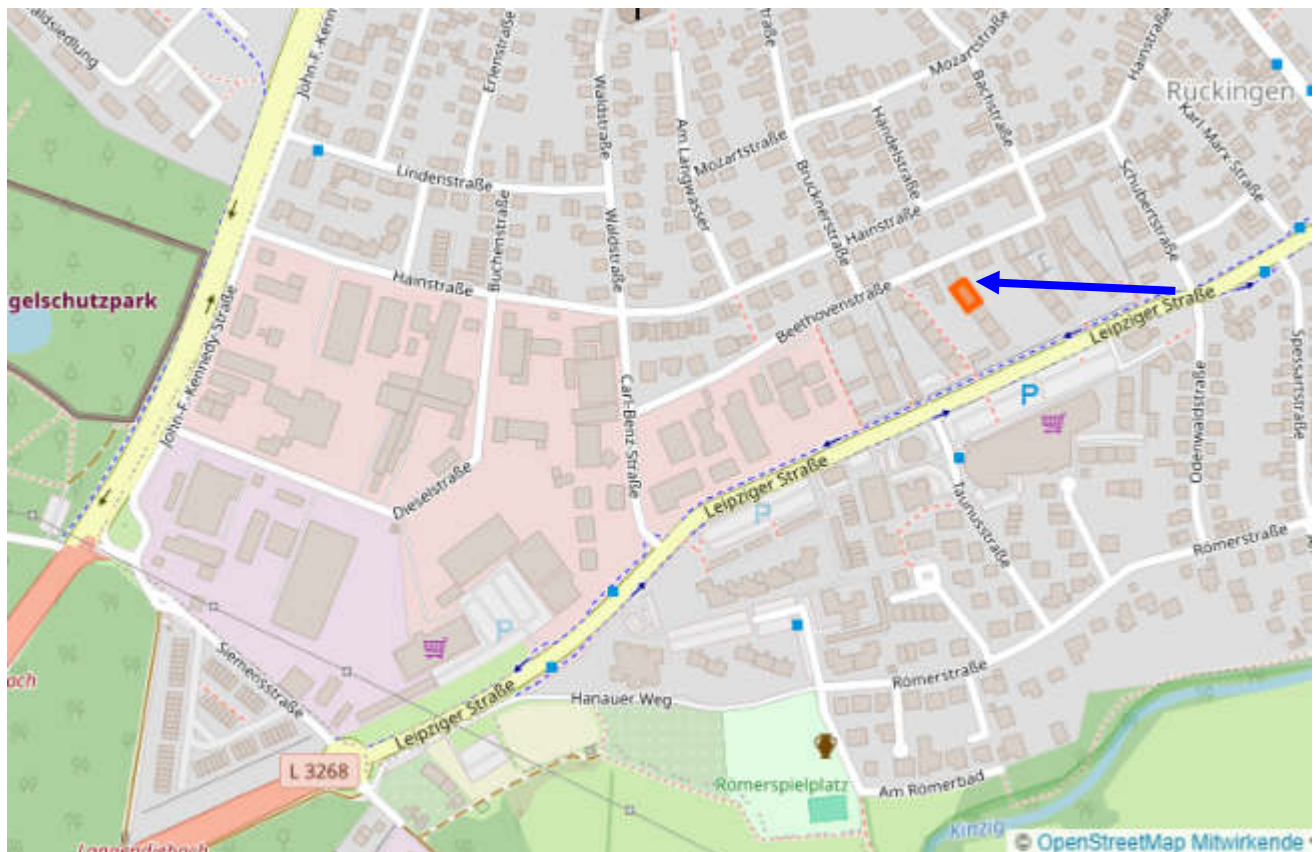


Abb. 2: Innerörtliche Lage des Bewertungsobjekts; Quelle: <https://www.openstreetmap.org/>; Markierung d.d. SV (blau)

3.2 Grund und Boden

3.2.1 Vorbemerkung

Das betreffende Grundstück besteht aus den vereinigten Flurstücken 142/12 und 142/11.

3.2.2 Oberflächengestalt etc.

Topografie:	Die Oberfläche ist überwiegend eben.
Grundstücksform:	Trapezförmige Grundstücksform
Bebauung:	Mehrfamilienhäuser und Reihengaragen
Fläche:	5.263 m ²
Länge (Straßenfront) rd.:	53 m
Mittlere Grundstückstiefe rd.:	100 m
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Zweiseitig aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser; Einschränkungen sind nicht bekannt.

3.2.3 Erschließung, Straße

Erschließung:	Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über die Beethovenstraße. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Erschließung des Grundstücks (Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Telekommunikation etc.) ebenfalls über die Beethovenstraße erfolgt.
Straßenart:	Die Beethovenstraße ist eine voll ausgebaute, asphaltierte und in beide Richtungen befahrbare Anliegerstraße. Im Straßenbereich stehen Pkw-Parkmöglichkeiten in begrenztem Umfang zur Verfügung.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, Altlasten etc.:	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen fallen nicht in das Fachgebiet des Unterzeichners und sind nicht Gegenstand des Auftrags dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. In der Altflächendatei FIS-AG des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, ist „nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass sich für das o.g. Grundstück kein
--	--

Eintrag ergibt. Darüber hinaus gibt es zu diesem Grundstück zurzeit keinen Altlastenvorgang“ in der Behörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Daten der Stadt Erlensee nicht auf dem aktuellen Stand sind. Zusätzliche Informationen können bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises bzw. der entsprechenden Kommune vorliegen.

Es wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen mehr vorliegen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

3.3 Bauliche Anlagen

3.3.1 Vorbemerkungen

Auf dem betreffenden Grundstück wurden fünf aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser (Beethovenstraße 11-15), 18 Pkw-Garagen (in Reihung) sowie Pkw-Außen-Stellplätze errichtet. Die baulichen Anlagen konnten vom Unterzeichner überwiegend von außen und nur in wenigen Teilbereichen (Treppenhaus, Eingangsbereich) im Inneren in Augenschein genommen werden. Nachfolgende Beschreibungen beziehen sich auf das Wohnhaus Beethovenstraße Nr. 12, in dem sich das Sondereigentum befindet. Sie erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden Objektunterlagen sowie der äußeren Inaugenscheinnahme des SV am Ortstermin am 24.11.2023. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und der hier zu bewertenden Wohnung war nicht möglich. Ein schadensfreier Zustand der Innenräume des Gebäudes wird unterstellt. Unsicherheiten bzgl. der Ausstattung und des baulichen Unterhaltungszustands werden in Form eines Sicherheitsabschlags gewürdigt.

Es handelt sich um beispielhaft ausgewählte Beschreibungen, die der allgemeinen Darstellung dienen. Sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten (s. auch Anhang).

3.3.2 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus, z.T. mit viertem Obergeschoss im Kopfbereich. Das Gebäude ist voll unterkellert.
Baujahr:	1964 (gemäß Angabe der Hausverwaltung und lt. Energieausweis) Hinweis: Der Schuldner wurde mit Schreiben vom 25.10.2023 u. a. um Angabe des Baujahres ersucht. Da keine Angabe zum Baujahr des Wohnhauses erfolgte und keine entsprechenden Objekt-Unterlagen vorliegen, wurden zur Bestimmung des Baujahres die Baujahres-Angabe der Hausverwaltung herangezogen. Sollte sich diese Vorgabe ändern, wäre das Gutachten anzupassen.
Nutzung:	Wohnnutzung; 12 Wohneinheiten (im Haus Nr. 12)
Außenansicht:	Verputzt und gestrichen, Balkone/Loggien; flaches Dach

3.3.3 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbauweise (Annahme des SV)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Annahme des SV) Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerk (Annahme des SV)
Geschossdecken:	Massivdecken (Annahme des SV)
Treppenhaus:	Massive Treppe mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit PVC-Handlauf
Hauseingangsbereich:	Hauseingang ostseitig, befestigte Zugangsfläche

Balkone/Loggien: Metallprofilgeländer

3.3.4 Fenster und Türen

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Überwiegend Kunststoffrollläden

Hauseingangstür: Hauseingangstür aus Metall mit Lichtausschnitten; ebensolches Seitenteil mit Briefkästen, Klingel- und Gegensprechanlage

Wohnungseingangstüren: Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Zimmertüren: Angaben liegen nicht vor, eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.3.5 Haustechnische Installationen

Elektroinstallationen: Einfache bis durchschnittliche Elektroinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor).

Sanitärinstallationen: Einfache bis durchschnittliche Sanitärinstallationen (Annahme des SV, Angaben liegen nicht vor).

Heizungsanlage: Gasheizungsanlage (gem. Angabe Hausverwaltung)

Warmwasserbereitung: Zentral über Heizungsanlage (Annahme des SV).

3.3.6 Energieausweis

Energieausweise für Bestandsgebäude müssen seit dem 2. Mai 2021 entsprechend dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)³ ausgestellt werden. Ein Energieausweis, ausgestellt am 19.07.2018 gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013 für Wohngebäude wurde von der Hausverwaltung vorgelegt (siehe Anhang).

3.3.7 Besondere Bauteile und (techn.) Einrichtungen

Besondere Bauteile: Augenscheinlich nichtzutreffend.

Besondere (techn.) Einrichtungen: Es liegen keine Angaben vor.

³ Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es löst seit Inkrafttreten am 01.11.2020 die EnEG, das EnEV und das EEWärmeG ab. Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten und sog. „bedingte Anforderungen“.

**3.3.8 Wertbeeinflussende
Modernisierungen, Er-
weiterungen etc.**

Modernisierungen sind u. a. bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert der baulichen Anlagen wesentlich erhöhen, die allgemeinen Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse wesentlich verbessern oder eine wesentliche Einsparung von Energie oder Wasser bewirken (§ 6 Absatz 6 Satz 2 ImmoWertV).

Modernisierungen etc.:

Belastbare Angaben zu durchgeführten Modernisierungen liegen nicht vor. Der SV unterstellt in vorliegender Wertermittlung die Durchführung erforderlicher Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung.

**3.4 Sondereigentum - Woh-
nung Nr. 26****3.4.1 Vorbemerkungen**

Eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf den vorliegenden Planunterlagen. Abweichungen in kleinerem oder größerem Umfang sind möglich. Der Unterzeichner übernimmt ausdrücklich keine Gewähr für die Richtigkeit.

3.4.2 Generelle Angaben

Wohnungsart/-typ:	2-Zimmer-Wohnung
Abgeschlossenheit:	Die Wohnung ist in sich abgeschlossen.
Lage im Gebäude:	Im Erdgeschoss Mitte gelegen
Räumliche Aufteilung:	Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, Flur Dem Sondereigentum ist ein Kellerabteil (Nr. 26) zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßiger Grundriss
Besonnung/Belichtung/Belüftung:	Normal über ausreichend dimensionierte Fensterflächen. Diele und Bad innenliegend

3.4.3 Raumbeschreibungen

Angaben über die Innenausstattung liegen nicht vor. In vorliegender Wertermittlung wird (wertermittlungstheoretisch) eine durchschnittliche Ausstattung und ein schadensfreier Zustand unterstellt.

3.4.4 Wohnfläche

Der Sachverständige hat die Wohnflächenangabe den vorliegenden Objektunterlagen (Teilungserklärung) entnommen. Die Wohnfläche beträgt demnach 57 m² und wird der vorliegenden Wertermittlung zu Grunde gelegt. Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit dieser Angabe.

3.4.5 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte für das Sondereigentum sind gemäß vorliegender Objektunterlagen nicht begründet.

**3.4.6 Bewegliche Sachen
(Zubehör, sonstige bewegliche Sachen etc.)**

Zubehör (§ 97 BGB):	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.
Sonstige bewegliche Sachen:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.5 Gemeinschaftliche Einrichtungen

Gemeinschaftliche Einrichtungen:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Unterlagen/Angaben zu den gemeinschaftlichen Einrichtungen liegen nicht vor.
----------------------------------	--

3.6 Bauliche Außenanlagen

Bauliche Außenanlagen u.a.:	Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (Strom, Wasser, Abwasser etc.), befestigte Wege-, Zufahrts- und Kfz-Stellplatzflächen, Einfriedungen etc.
Sonstige Anlagen u.a.:	Nichtzutreffend

3.7 Hausverwaltung

Hausverwaltung nach WEG:	Immobilienervice Schmidt Feldbergstraße 20, 63486 Bruchköbel
Hausgeld für das Wohnungseigentum Nr. 26:	330,00 €/Monat inkl. 78,83 €/Monat Rücklage (gemäß Angabe der Hausverwaltung)
Geplante Sanierungsmaßnahmen, geplante Sonderumlagen etc.:	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung beträgt die Gesamtrücklage zum 30.11.2023 92.210,48 €. Sonderumlagen sind Stand 11/2023 nicht geplant.

3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**3.8.1 Vorbemerkungen**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (beispielsweise Baumängel oder

Bauschäden, besondere Ertragsverhältnisse, nicht mehr wirtschaftliche bauliche Anlagen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

3.8.2 Bauschäden, Instandhaltungszustand etc.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht offensichtliche, insbesondere nicht zugängliche und verdeckte Bauschäden im Rahmen der Gutachtenerstattung und hinsichtlich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert nicht berücksichtigt wurden. Die ggf. ermittelten Kosten für Bauschäden, Reparatur- und Instandsetzungskosten beruhen auf Schätzungen und sind ohne Gewähr. Kostenabweichungen in kleinerem u./o. größerem Umfang sind möglich. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, auf gesundheitsschädigende Baumaterialien, Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung und Wasserentsorgung, Elektroinstallationen, Brandschutz) sowie statische Untersuchungen wurden gleichfalls nicht durchgeführt. Herstellermessbescheinigungen zum Nachweis der Einhaltung geforderter Emissionswerte unter Prüfbedingungen oder Messungen durch den Schornsteinfeger als Nachweis der Einhaltung der geforderten Grenzwerte sowie Bescheinigungen über das Ergebnis regelmäßiger Überwachung liegen nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Prüf- und Anzeigepflichten der Trinkwasserverordnung (TrinkwV, In Kraft getreten am 01.11.2011) eingehalten wurden. Sie betreffen v.a. Großanlagen zur Trinkwassererwärmung (Speicher ab 400 l Inhalt) oder Warmwasserleitungen mit mehr als 3 l Inhalt zwischen Trinkwasserspeicher und Entnahmestelle.

Ein Einfluss derartiger Umstände auf den ermittelten Verkehrswert ist nicht auszuschließen. Gegebenenfalls sind Sondergutachten zu beauftragen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Bauschäden, Instandhaltungszustand etc. nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Die Wertminderung darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden. Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschaden wertmindernd berücksichtigt. Nicht jeder Bauschaden und Instandhaltungszustand ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

3.8.2.1 Bauschäden etc. des gemeinschaftlichen Eigentums

Außen:

Es ergaben sich bei der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungszustand etc. Die bzw. das Wohngebäude weisen gemäß äußerem Anschein einen insgesamt noch zufriedenstellenden Zustand auf.

Innen:

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich; Angaben liegen nicht vor.

3.8.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.8.4	Sonstige mögliche Wertbeeinflussungen
--------------	--

Das Gebäude entspricht in seiner Konstruktion dem Baujahr. Daher sind in Teilbereichen baujahresbedingte bauphysikalische Einschränkungen, z. B. bzgl. des Wärme- und Schallschutzes gegeben.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Erläuterung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile und ihres Zubehörs und grundstücksgleichen Rechten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ist die ImmoWertV anzuwenden. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren: Man unterscheidet das direkte und das indirekte Vergleichswertverfahren. Das direkte Vergleichswertverfahren bedingt das Vorliegen geeigneter Kaufpreise von vergleichbaren Objekten, die ähnliche Merkmale hinsichtlich Lage, Größe oder Zustand aufweisen. Das indirekte Vergleichswertverfahren wird mangels direkter Vergleichspreise anhand von Verkäufen der Vergangenheit durchgeführt.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren findet überwiegend zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- und Zweifamilienhäusern Anwendung. Die Beurteilung beim Sachwertverfahren stellt auf die Herstellungskosten des zu bewertenden Gebäudes ab.

Ertragswertverfahren: Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Wirtschaftliche Nachfolgenutzung:
Verfahrenswahl mit Begründung:

Wohnnutzung (Eigentumswohnung)

Gemäß § 24 ImmoWertV (Teil 3, Abschnitt 1) wird der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. *Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

Der Unterzeichner hat eine entsprechende Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Amt für Bodenmanagement Büdingen beantragt und 10 Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum in Erlensee erhalten. Von diesen Vergleichskaufpreisen eignen sich jedoch nur drei Kaufpreise zur Ermittlung des Vergleichspreises. Es steht daher keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen zur Verfügung, so dass entsprechend der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Verkehrswert daher unter Anwendung des Ertragswertverfahrens durchgeführt wird.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 Ertragswertmodell

Die Grundlagen für die Ermittlung des Ertragswerts sind in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück.

Das folgende Modell veranschaulicht die Berechnung des Ertragswerts. Vom voraussichtlichen Rohertrag (Jahres-Netto-Kaltmiete) erhält man nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Instandhaltungskosten usw.) den Reinertrag. Dieser ergibt unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses (= Barwertfaktor für die Kapitalisierung) den kapitalisierten Reinertrag und zusammen mit dem (anteiligen) Bodenwert des Grundstücks (gleichermaßen unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinses) den vorläufigen Ertragswert. Zum Ertragswert gelangt man, nachdem besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie Bauschäden oder wertbeeinflussende Belastungen mit Zu- oder Abschlägen beachtet werden.

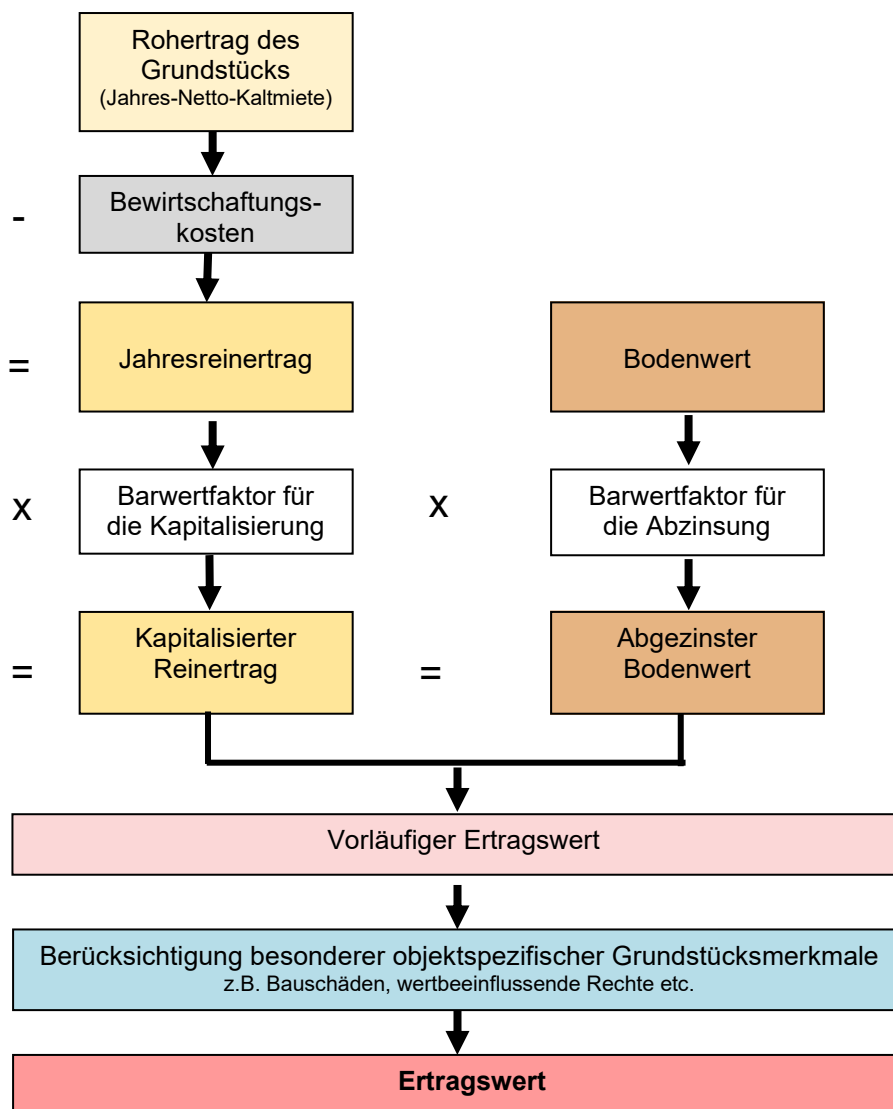


Abb. 3: Schema Systematik Ertragswertverfahren

4.4 Bodenwert**4.4.1 Vorbemerkung**

Nach der ImmoWertV (Ermittlung des Bodenwerts) Abs. 1 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

4.4.2 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 2 Abs 3 ImmoWertV), insbesondere nach dem Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) und nach Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) vorliegen. Er ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück) bezogen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen, wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten oder bei speziellen Boden- und Grundwasserverhältnissen, sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

4.4.3 Bodenwertermittlung

Für die Lage des Bewertungsobjekts wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises zum 01.01.2022 ein Bodenrichtwert (BRW) für baureifes Land erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei (b/af) in Höhe von **210,00 €/m²** beschlossen.

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale (wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Zugschnitt) des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a freier-Zustand des Bodenrichtwerts	=	210,00 €/m ²	
im BRW nicht enthaltene Beiträge u. ä.	+	0,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	210,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.11.2023	× 1,03	E1
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst)			=	216,30 €/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			=	215,00 €/m²

E1: Da auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zwischen der Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag Wertveränderungen erkennbar sind, wird eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

vorgenommen. Dieser orientiert sich an dem Prognosewert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Wohnbauflächen⁴.

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterungen
Nr. der Bodenrichtwertzone	4	4		
Qualität	Baureifes Land	Baureifes Land		
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche		E2
Fläche des Richtwertgrundstücks	-	5.263 m ²	× 1,00	E2
Maß der Baulichen Nutzung (WGFZ)	-		× 1,00	E2
b/a-freier Bodenrichtwert (angepasst) rd.			= 215,00 €/m²	

E2: Der Gutachterausschuss definiert keine Referenzgröße und kein Maß der baulichen Nutzung für das Richtwertgrundstück. Das Bewertungsgrundstück weist keine wertbeeinflussenden Abweichungen im Vergleich zur Umgebungsbebauung auf. Es erfolgen daher keine Anpassungen.

IV. Ermittlung des Bodenwerts		Erläuterungen
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	215,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert	+/- 0 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 215,00 €/m ²	
Fläche	× 5.263 m ²	
b/a-freier Gesamtbodenwert	= 1.131.545,00 €	
Zu-/Abschläge zum Gesamtbodenwert rd.	+/- 0,00 €	
b/a-freier Gesamtbodenwert	= 1.131.545,00 €	
172/10.000 MEA am b/a-freien Gesamt-Bodenwert	= 19.462,49 €	
172/10.000 MEA am b/a-freien Gesamt-Bodenwert rd.	= 19.460,00 €	

Zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 beträgt der b/a-freie Gesamtbodenwert des Grundstücks Flur 2, Flst. 142/12 und 142/11, Beethovenstraße 12 in Erlensee 1.131.545,00 €. Der 172/10.000 Miteigentumsanteil am b/a-freien Gesamt-Bodenwert wird mit rd. 19.460,00 € ermittelt.

⁴ Vgl. S. 38; Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Wertermittlungsdaten

4.5.1.1 Vermietbare Flächen

Die Angabe der Wohnfläche (vermietbare Fläche) von 57 m² wurden den vorhandenen Unterlagen (s. Anhang) entnommen.

4.5.1.2 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die ortsüblich nachhaltig erzielbare Jahresmiete (s. Ertragswertberechnung). Die erzielbare Miete orientiert sich an den tatsächlichen sowie den am Markt nachhaltig erzielbaren (orts- und marktüblichen) Mieten (Netto-Kalt-Mieten) für vergleichbaren Wohnraum zum Wertermittlungsstichtag. Grundlage sind die vorliegenden Mietverträge/ Mietangaben, vorliegende Mietspiegel sowie Auswertungen der eigenen Mieten-Datenbank des SV.

Mietverträge

Es wird von einer nicht vermieteten Wohnung ausgegangen; Mietvertrag oder Mietvereinbarungen liegen nicht vor.

Mietspiegel

Für die Stadt Erlensee gibt es einen Mietspiegel⁵. Er ist bis 31.12.2023 gültig.

Rein nachrichtlich: Gemäß Eingruppierung in den Mietspiegel ermittelt der Unterzeichner unter Berücksichtigung des Baujahres/Bezugsfertigkeit (1949 bis 1964) und der Wohnungsgröße (über 45 bis 65 m²) sowie der Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale (Isolierverglasung, Wärmedämmung der Außenwände) eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kalt-Miete) von 425,22 €/Monat für das Sondereigentum. Dies entspricht einem Wohnflächenpreis von 7,46 €/m². Bei diesem ermittelten Vergleichswert handelt es sich um die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung und Beschaffenheit im Schnitt pro Monat gezahlt wird. Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder geändert worden sind. Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettokaltmieten in € pro Quadratmeter Wohnfläche (€/m²). Unter der Nettokaltmiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung, das Mietausfallrisiko, die Verwaltungskosten sowie Aufwendungen für Instandhaltung, jedoch ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung). Der Mietpreis für eine Garage bzw. einen Stellplatz sowie etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge sind in der Nettokaltmiete ebenfalls nicht enthalten.

Wissenschaftliche Auswertungen zeigen, dass die Mietpreise von vergleichbaren Wohnungen erheblich differieren. Dies liegt zum einen am freien Wohnungsmarkt und zum anderen an qualitativen und nicht erfassten Unterschieden der Wohnwertmerkmale, die den Mietpreis mitbestimmen.

Maklerdaten

Verschiedene Maklerdatenportale veröffentlichen Mietspiegel für neuvermieteten Wohnraum in Erlensee. Der durchschnittliche Mietpreis für nicht preisgebundenen Wohnraum (Marktmiete) in Erlensee liegt in einer Spanne von 8,50 bis 12,70 €/m².

Unter besonderer Würdigung der Wohnungsmarktlage, der innerörtlichen Lagequalität, der Art, Größe sowie der unterstellten einfachen bis durchschnittlichen Ausstattung und Beschaffenheit wird für die Wohnung Nr. 26 im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von rd. 57,00 m² zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 eine nachhaltig erzielbare monatliche Nettokaltmiete von 490,00 € angehalten (dies entspricht einem Wohnflächenmietpreis von rd. 8,60 €/m²).

⁵ Mietspiegel für Hanau, Brücköbel, Erlensee, Großkotzenburg, Schöneck, Langenselbold, Rodenbach und Nidderau.
<https://www.erlensee.de/buergerservice/dienstleistungen/den-mietspiegel-erhalten-und-durchsehen>

4.5.1.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Als Bewirtschaftungskosten sind dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurden. Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV ermittelt. Diese enthält Modellwerte für Bewirtschaftungskosten, die für das Jahr 2015 gelten. Für abweichende Wertermittlungsstichtage werden die aufgeführten Werte jährlich fortgeschrieben.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind. Nicht zu den Instandhaltungskosten zählen Modernisierungskosten und solche Kosten, die z. B. auf Grund unterlassener Instandhaltung erforderlich sind.

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht. Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Verwaltungskosten je Eigentumswohnung:	412,00 € jährlich
Instandhaltungskosten: 13,50 je m ² Wohnfläche x 57 m ² rd.:	770,00 € jährlich
Mietausfallwagnis rd. 2 % des jährlichen Rohertrags rd.:	118,00 € jährlich

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit rd. 1.300,00 €. Dies entspricht rd. 22,1 Prozent am Rohertrag.

4.5.1.4 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie den Modellansätzen für die Gesamtnutzungsdauer der ImmoWertV, Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV).

In vorliegender Wertermittlung wird die Gesamtnutzungsdauer (entsprechend der *Modellparameter „Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer“ für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen und Rohertragsfaktoren für den Bereich des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim*) mit 70 Jahre angehalten, um Modellkonformität mit den sonstigen zur Wertermittlung herangezogenen Daten zu gewährleisten (Grundsatz der Modellkonformität).

4.5.1.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder

Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 ImmoWertV).

Die aktuelle ImmoWertV enthält in Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV) ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Die Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente findet unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen aus den einzelnen Modernisierungselementen statt. Aus den vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt am Wertermittlungsstichtag 59 Jahre. Der SV unterstellt in vorliegender Wertermittlung die Durchführung kleiner Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung (5 Punkte). Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des (z.T. unterstellten) Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage mit rd. 25 Jahre ermittelt.

4.5.1.6 Marktanpassung, Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Beim Liegenschaftszinssatz handelt es sich um einen Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt verzinst wird (Kapitalisierungszinssatz). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum werden vom Gutachterausschuss für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises nicht abgeleitet bzw. veröffentlicht. Daher werden in vorliegender Wertermittlung die im Immobilienmarktbericht Südhessen 2023 veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum herangezogen. Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf die Merkmale der jeweiligen Referenzimmobilie. Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts sind im Einzelfall durch sach- und marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, sofern dies nicht bereits anderweitig im Bewertungsverfahren erfolgt ist (z. B. Mietausfallwagnis). Die Grundlage der Liegenschaftszinssätze (LZ) sind Kaufpreise und die entsprechenden Jahresnettomieten für gleichartig gebaute und genutzte Grundstücke sowie die entsprechenden vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte und die üblichen Bewirtschaftungskosten nach der Ertragswert-Richtlinie.

Bei den Eigentumswohnungen erfolgt eine Gruppierung nach der Objektgröße über die Anzahl der Wohneinheiten (bis 10 Wohneinheiten und ab 11 Wohneinheiten). Grundlage der Auswertungen im Wohnsektor bilden überwiegend Marktdaten der Jahre 2021 und 2022. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau ab 11 Wohneinheiten bei einem Bodenrichtwertniveau bis 399 €/m² wurde mit 2,3 ermittelt.

Die Verwendung dieser abgeleiteten Liegenschaftszinssätze bedingt eine modellkonforme Wertermittlung, d. h., das Ertragswertmodell (und die jeweiligen Modellparameter) ist (sind) auch der Verkehrswertermittlung zu Grunde zu legen und bei Abweichungen entsprechend zu interpretieren. Die Ermittlung der Daten basiert auf den Modellparametern der bis 2022 gültigen Verordnungen und Richtlinien und weicht somit von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab.

Unter Berücksichtigung des Zeitpunkts der Datenauswertungen und der Entwicklungen auf dem örtlichen Markt und unter Bezugnahme der Merkmale der Datengrundlage sowie unter Berücksichtigung der dieser Wertermittlung zugrundeliegenden wertermittlungsrelevanten Grundstücksbesonderheiten wird der Liegenschaftszinssatz sachverständig modifiziert mit 2,0 Prozent angesetzt.

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen (§ 34 (1) ImmoWertV). Bei diesem Vervielfältiger (Barwertfaktor) handelt es sich um eine Verknüpfung des Liegenschaftszinssatzes und der

Restnutzungsdauer eines Objektes. Der Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren 19,52.

Plausibilitätsprüfung des Ergebnisses

Vom Unterzeichner wurde bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig- und des Wetteraukreises Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Wohngebäude beantragt. Dem Gutachterausschuss liegen lediglich drei hinreichend vergleichbare Objekte vor. Diese Kaufpreise bestätigen das Ergebnis des Unterzeichners.

4.5.1.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nichtzutreffend (nicht wertbeeinflussende Bauschäden, Instandhaltungsstau s. unter 3.8 ff.).

4.5.1.8 Sicherheitsabschlag

Das Wohngebäude konnte vom Unterzeichner nur von außen in Augenschein genommen werden. Ins Innere des Wohnhauses, insb. zum Sondereigentum Wohnung Nr. 26 war kein Zutritt möglich.

Für die verbleibende Unsicherheit bezüglich des tatsächlich vorhandenen baulichen Zustandes und der unterstellten Ausstattung etc. wird in vorliegender Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag von 10.000,00 € am vorläufigen Ertragswert vorgenommen. Dieser Abschlag kann naturgemäß nur grob überschlägig sein. Eine Gewährleistung für die Auskömmlichkeit/Angemessenheit des im Gutachten angesetzten (Sicherheits-)Wertabschlags wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

4.5.2 Ertragswertberechnung

	Mieteinheit	Wohnfläche		Miete	Miete
				netto-kalt	netto-kalt
		(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
	Wohnung Nr. 26*	57,00	8,60	490,00	5880,00
Summe		57,00		490,00	5.880,00

* Nebenräume (Keller) sind im Mietansatz enthalten

Rohertrag	5.880,00 €
Bewirtschaftungskosten rd. (nur Anteil des Vermieters)	1.300,00 €
jährlicher Reinertrag	4.580,00 €

Reinertragsanteil des Bodens der den Erträgen zuzuordnen ist

(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)	2,00%	x	19.460,00 €	389,20 €
-------------------------------------	-------	---	-------------	----------

Ertrag der baulichen Anlagen	4.190,80 €
-------------------------------------	------------

Vervielfältiger	19,52
------------------------	-------

bei einem Liegenschaftszinssatz (p) von 2,00%
bei einer Restnutzungsdauer (n) von 25 Jahren

Ertragswert der baulichen Anlagen	81.804,42 €
--	-------------

Bodenwert	+	19.460,00 €
------------------	---	-------------

vorläufiger Ertragswert	101.264,42 €
--------------------------------	--------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0,00 €
Sicherheitsabschlag (da nur Außenbesichtigung)	- 10.000,00 €

Ertragswert des 172/10.000 Miteigentumsanteils	91.264,42 €
Ertragswert des 172/10.000 Miteigentumsanteils rd.	91.000,00 €

Der vorläufige Ertragswert entspricht rd. 1.780,00 €/m² Wohnfläche

4.6 Verfahrensergebnis

4.6.1 Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Diese Wertermittlungsparameter standen für die Wertermittlung in guter Qualität zur Verfügung.

4.6.2 Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens

Der Ertragswert des 172/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Beethovenstraße 12 in 63526 Erlensee, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 26 des Aufteilungsplanes nebst Kellerraum Nr. 26 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.11.2023 mit rd. 91.000,00 € ermittelt.

4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

des 172/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
eingetragen unter lfd. Nummer 1 im Bestandsverzeichnis
des Grundbuchs von Rükingen Blatt 4043

Gemarkung Rükingen, Flur 2, Flurstücke 142/12 und 142/11
Gebäude- und Freifläche, Größe 2982 m² und 2281 m²

Beethovenstraße 12 in 63526 Erlensee

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. 26 gekennzeichneten Räumen

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 24.11.2023 mit

91.000,00 €

in Worten: **einundneunzigtausend Euro** geschätzt.

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

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

22.01.2024

Andreas Nasedy, Sachverständiger

5 ANHANG

5.1 Verzeichnis des Anhangs

- 5.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 5.3 Grundrisse
- 5.4 Auszüge aus der Teilungserklärung
- 5.5 Energieausweis
- 5.6 Erläuterungen zum Wohnungseigentumsgesetz
- 5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibung
- 5.8 Rechtsgrundlagen

5.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

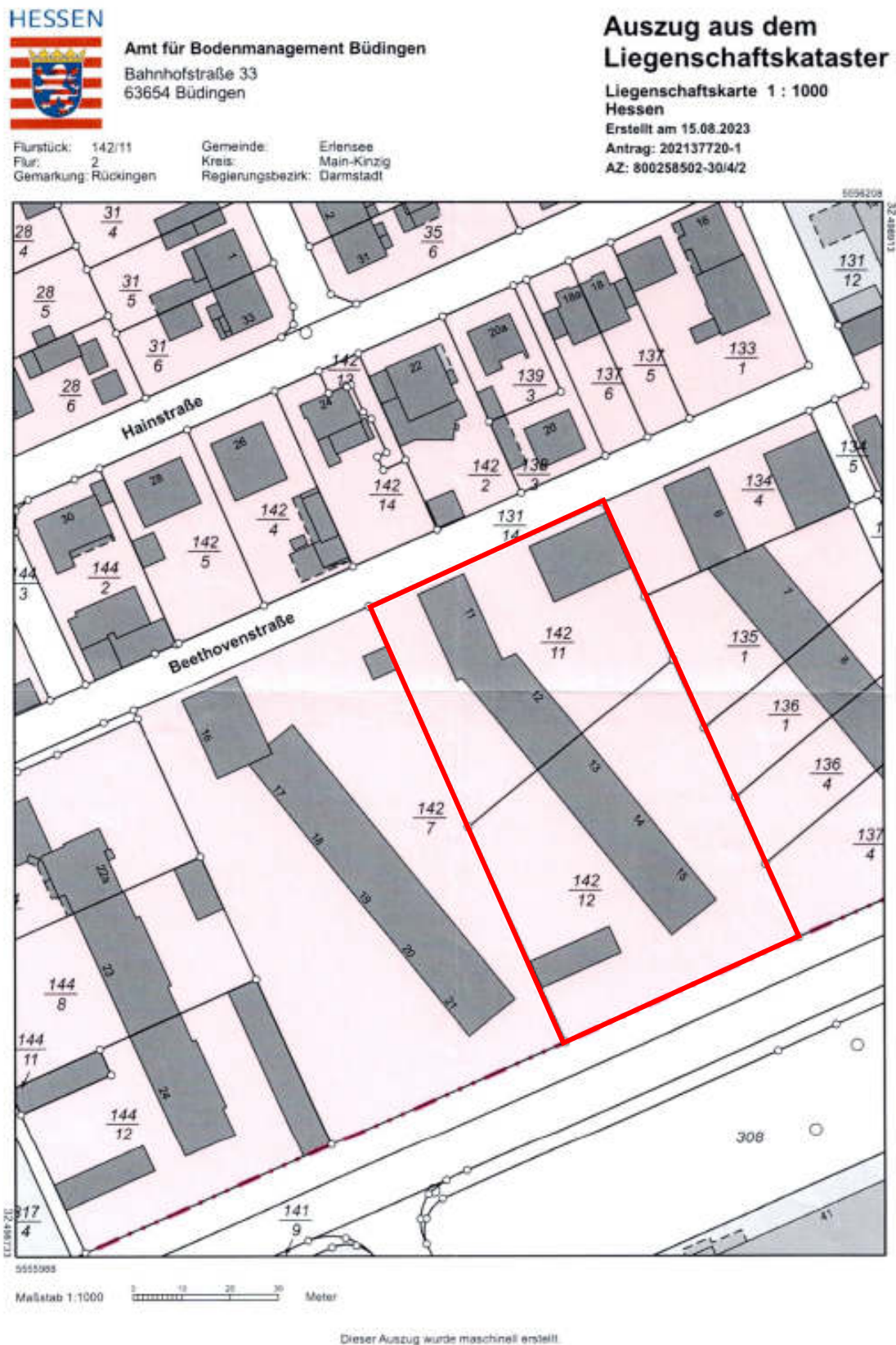


Abb. 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Quelle: Amtsgericht Hanau; Roteintragung d.d. S

5.3 Grundrisse

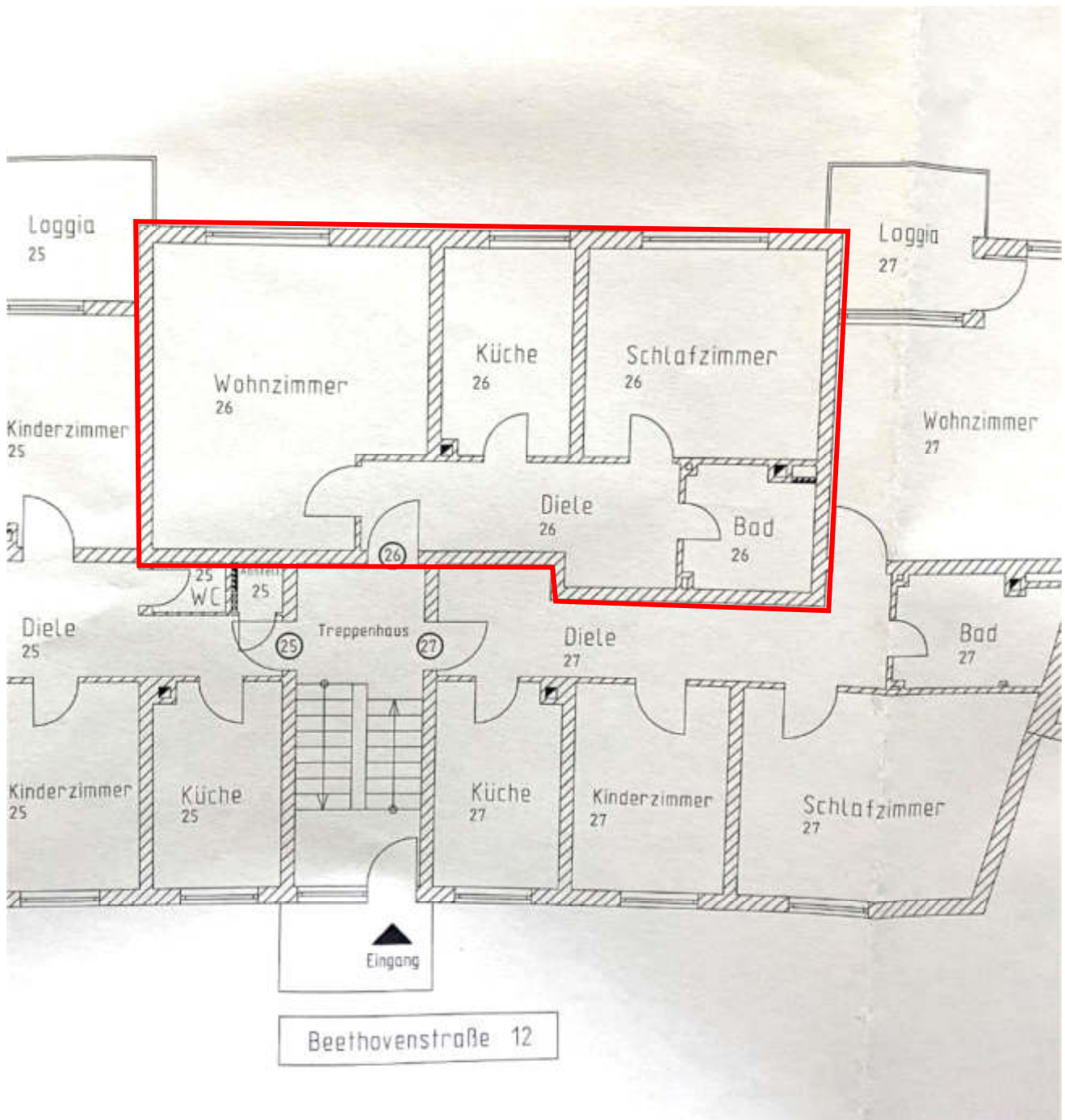


Abb. 5: Grundriss Erdgeschoss Beethovenstraße 12 (ohne Maßstab); Detail Wohnung 26; Quelle: Teilungserklärung vom 04.10.2001, Aufteilungspläne; Roteintragung durch den SV

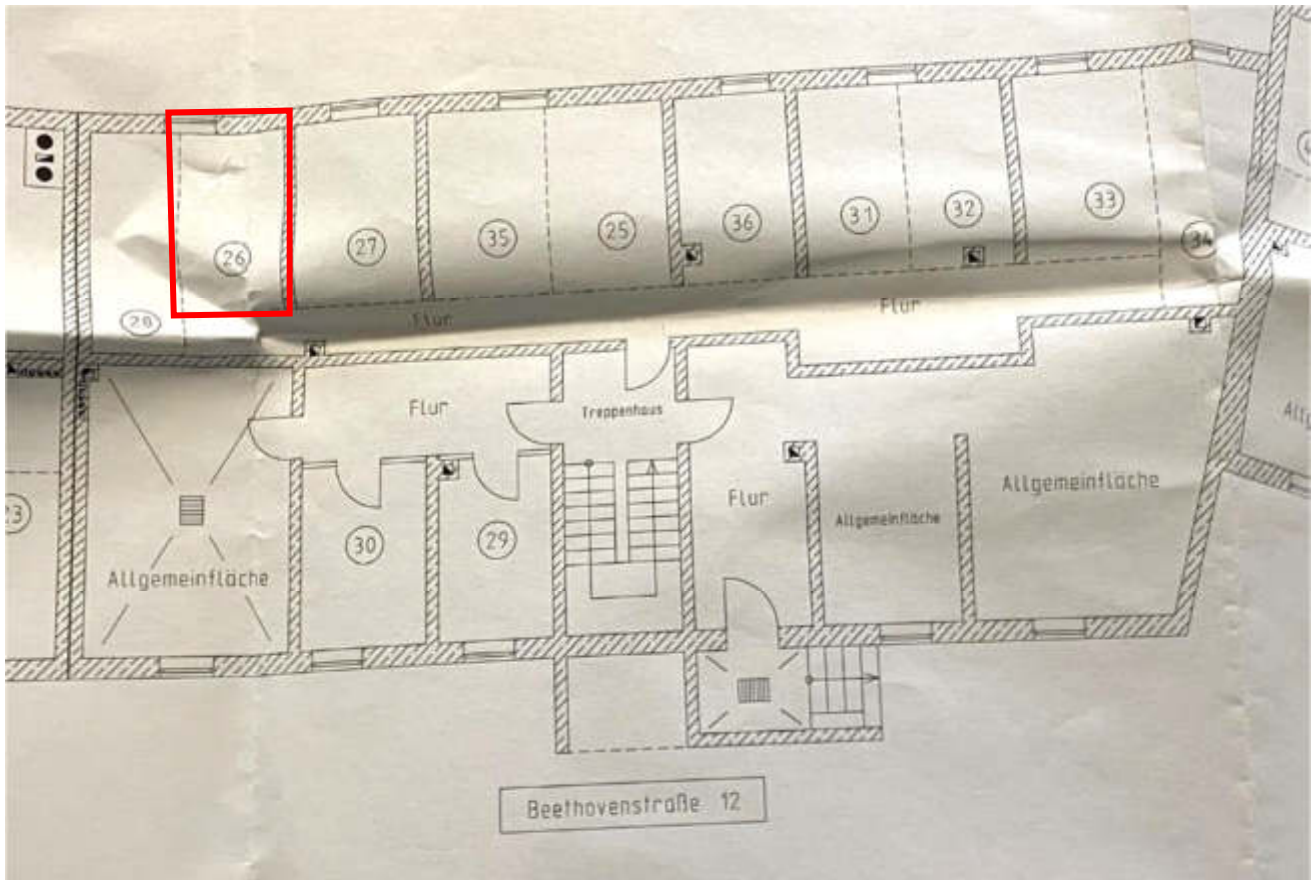


Abb. 6: Grundriss Kellergeschoss Beethovenstraße 12 (ohne Maßstab); Detail Kellerabteil zu Wohnung 26; Quelle: Teilungserklärung vom 04.10.2001, Aufteilungspläne; Roteintragung durch den SV

5.4 Auszüge aus der Teilungserklärung

26. Wohnung Nr. 026, Erdgeschoss Mitte, EM = 57 m²
2-Zim., Küche, Bad,
zu der Wohnung gehört Keller Nr. 026
und Dachraum Nr. 026

§ 4 Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums**(1) Gegenstand des Sondereigentums**

Gegenstand des Sondereigentums sind die in Teil B. § 3 Ziffer (1) dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume einschließlich Loggien, Kellern und Dachräumen im Dachgeschoß sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Insbesondere gehören zum Sondereigentum:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände innerhalb einer Wohnung,

- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher, auch der nicht in Sondereigentum stehenden Wände aller zum Sondereigentum gehörenden Räume,
- d) der etwa auf Loggien angebrachte Plattenoberbelag,
- e) die Innenfenster und Innentüren einschließlich etwaigem Innenanstrich und Innenverglasung,
- f) die Leitungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser und Wärme, ferner die Klingel- und Rufleitungen und -anlagen, jeweils von den Hauptsträngen an,
- g) die Anlagen und Einrichtungen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume, soweit sie nicht dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen,

demnach stehen u.a. im Sondereigentum:

- Wasch- und Badeeinrichtungen,
- Wand- und Einbauschränke,
- Garderoben,
- Heizkörper und Heizventile,
- Rolläden, Rolladenkästen und -Jalousetten.

Abb.7: Auszüge aus der Teilungserklärung

5.5 Energieausweis

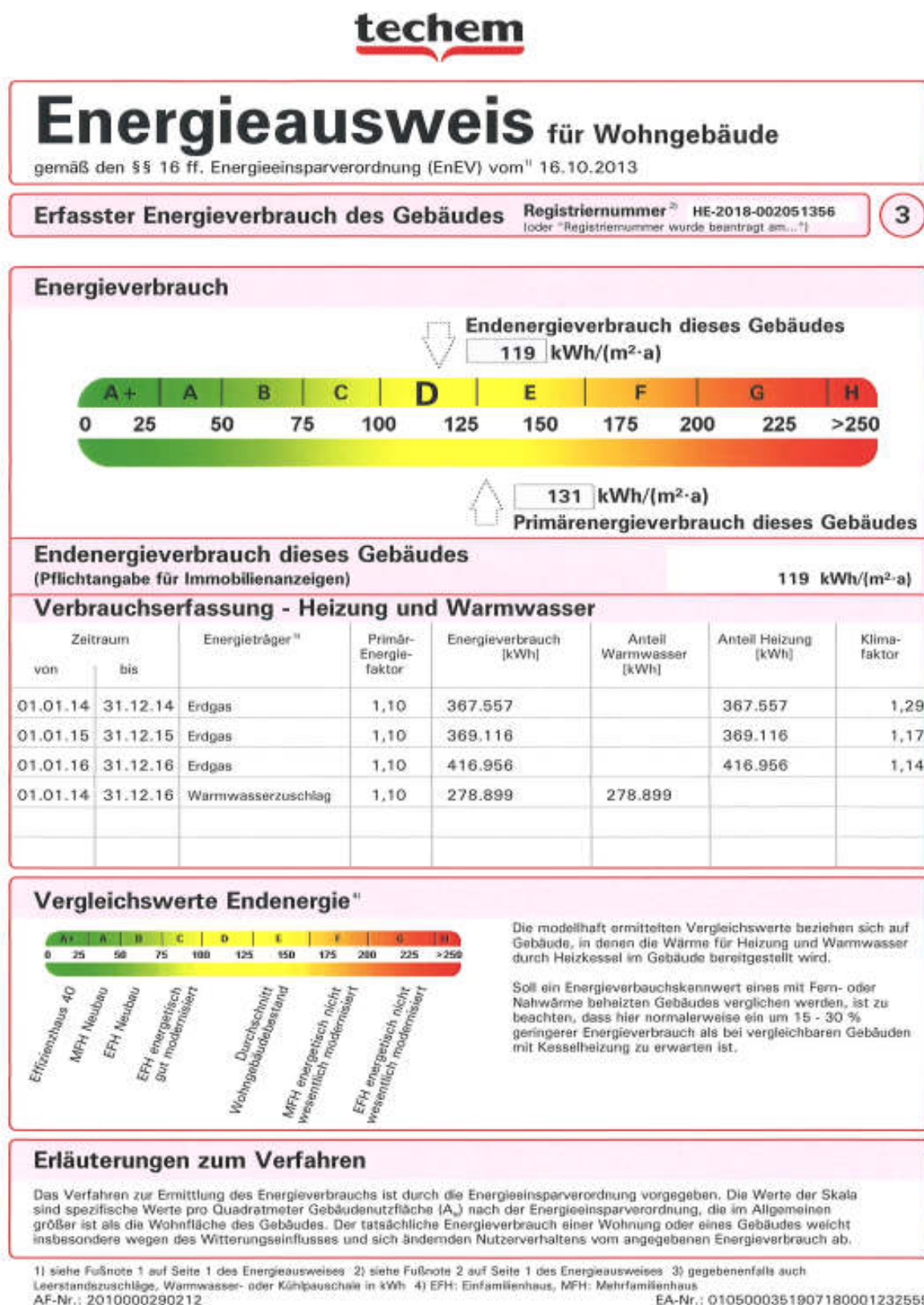


Abb. 8: Energieausweis gem. §§ 16 ff. Energiesparverordnung vom 16.10.2013, ausgestellt am 19.07.2018; Quelle: Hausverwaltung

5.6 Erläuterungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Wohnungseigentumsgesetz:

Das bundesdeutsche Wohnungseigentumsgesetz (WEG, In Kraft getreten am: 20. März 1951 regelt im Falle einer entsprechenden formellen Teilung eines Grundstücks durch Teilungserklärung das Eigentum an den einzelnen Wohnungen oder Gebäuden (Wohnungseigentum), an nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumen oder Flächen (Teileigentum) und das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück. Zum 1. Dezember 2020 ist eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft getreten, die für Wohnungseigentümer und Verwalter umfassende Veränderungen mit sich gebracht hat. Der Titel des Gesetzes lautet offiziell „Gesetz zur Förderung der Elektromobilität und zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes und zur Änderung von kosten- und grundbuchrechtlichen Vorschriften“.

Wohnungseigentum:

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§1 Absatz 2 WEG).

Teileigentum:

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört (§1 Absatz 3 WEG).

Gemeinschaftliches Eigentum:

Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne des WEG sind das Grundstück und das Gebäude, soweit sie nicht im Sondereigentum oder Eigentum eines Dritten stehen (§1 Absatz 5 WEG). In Bezug auf das (oder die) Gebäude gehören zum Gemeinschaftseigentum i. d. R. alle Dinge, die für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, wie z. B. Außenwände, Dach, Fundament, Treppenhaus, Fenster und Eingangstüren; außerdem Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, das sind z. B. Zentralheizung, Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Zum Gemeinschaftseigentum gehören solche Teile des Gebäudes auch dann, wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befinden (§5 Abs. 2 WEG). Z.B. gehören auch die Abschnitte von Leitungen, die mehrere Wohnungen versorgen, zum Gemeinschaftseigentum, die durch eine Wohnung (Sondereigentum) führen.

Sondereigentum:

Gegenstand des Sondereigentums sind die gemäß §3 Abs. 1 Satz 1 bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestalt des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrecht:

Ein Sondernutzungsrecht ist eine durch Vereinbarung im Sinne des §5 Abs. 4, §10 Abs. 1 Satz 2 WEG zwischen den Wohnungseigentümern nach §15 Abs. 1 WEG getroffene (Gebrauchs-) Regelung zu Gunsten eines oder mehrerer Mit-/Teileigentümer einen bestimmten Teil des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

5.7 Grundlagen der Gebäudebeschreibungen

Grundlagen für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen des unterzeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit, statischen Belangen noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt,
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht,
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt.

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Grundstücks- und Gebäudebeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung; sie dienen nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.

5.8 Rechtsgrundlagen

BauGB:	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); letzte Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184))
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); letzte Änderung durch Gesetz vom 14.03.2023 (BGBl. S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. IS. 42, ber. S. 2909; 2003 S. 738); letzte Änderung vom 14.03.2023 (BGBl. I S. 72) m.W.v. 21.03.2023; Stand: 01.08.2023 aufgrund Gesetzes vom 15.07.2022 (BGBl. I S. 1146)
BewG:	Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2020 (BGBl. I S. 2294); Stand: Neugefasst durch Bek. V. 01.02.1991 I 230, zuletzt geändert durch Art. 20 G v. 16.12.2022 I 2294
GEG:	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728); in Kraft getreten am 1.11.2020
HBO:	Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
SW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie) in der Fassung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012)
EW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie) in der Fassung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
VW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie) in der Fassung vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014)
BRW-RL:	Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie) vom 11.01. 2011 (BAnz. Nr. 24 vom 11.02.2011 S. 597)
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der Fassung vom 1. Januar 1900 (Art. 1 EGZVG); letzte Änderung durch Art. 24 vom 19.12 2022; (BGBl. I S.2606)

Zur Wertermittlung herangezogene Quellen und Literatur u.a.:

Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. aktualisierte und vollständig überarbeitete Auflage. Reguviv Fachmedien GmbH. Köln 2023

Rössler, R. u.a.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten: Eine umfassende Darstellung der Rechtsgrundlagen und praktischen Möglichkeiten einer zeitgemässen Verkehrswertermittlung. 8., aktualisierte Auflage. Luchterhand. München 2004

Kröll, R., Hausmann, A., Rolf, A.: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015. Werner Verlag. Köln 2015

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2023. Daten des Immobilienmarktes Südhessen ohne die Städte Darmstadt und Offenbach. März 2023

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises. Büdingen Mai 2023

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Beethovenstraße 12, Hausrückseite, Ansicht von Südwesten; Detail Wohnung Nr. 26; Roteintragung d.d. SV



Foto 2 des SV: Beethovenstraße 11-15; Ansicht von Süden



Foto 3 des SV: Beethovenstraße 11-15, Ansicht von Nordwesten



Foto 4 des SV: Beethovenstraße 11-15; Ansicht von Norden



Foto 5 des SV: Hauseingang Beethovenstraße 12; Ansicht von Süden

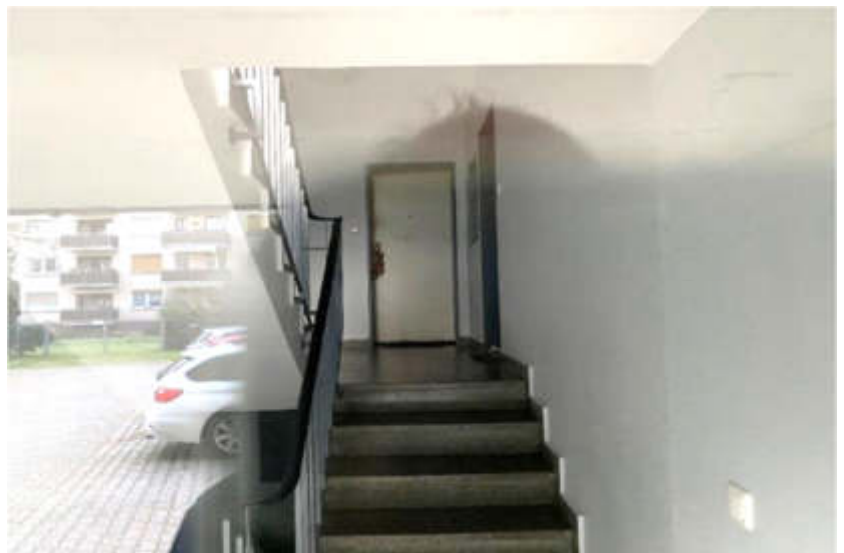


Foto 6 des SV: Treppenhaus Beethovenstraße 12; Wohnungseingang Nr. 26
