



Dipl.-Ing.

**Daniel Arfeller**

Gutachter für Immobilienbewertung

An das  
Amtsgericht Seligenstadt  
Klein-Welzheimer-Straße 1

63500 Seligenstadt

Sachverständigenbüro Arfeller  
Burgstraße 11 f  
60316 Frankfurt am Main

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

Az.: 2404 191  
**43 K 5/24**

Datum: 29.07.2024

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des  
im Wohnungsgrundbuch von Dudenhofen,

- auf Blatt 3315 eingetragenen 115,66/10.000,00 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Spessart-ring 37, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 211 bezeichnet, sowie des
- im Teileigentumsgrundbuch von Dudenhofen
- auf Blatt 3417 eingetragenen 600/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Spessart-ring 37-51, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage mit 117 Stellplätzen (hiervon 1/117-Anteil (hier ist Stellplatz Nr. 28 per Nutzungsregelung zugeordnet))



Der **Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums** wurde zum Stichtag  
16.05.2024 ermittelt mit insgesamt rd.

**261.900 €.**

## **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. der Anlagen.

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus Nr. 39.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Gebäudeausstattung (Treppenhaus).....	11
3.2.6	Kellerausstattung .....	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Teileigentum: Tiefgarage.....	13
3.4.1	Art des Gebäudes und Baujahr .....	13
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Boden, Wände, Dach) .....	13
3.4.3	Gebäudeausstattung.....	13
3.4.4	Zustand des Gebäudes .....	13
3.5	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 211, 1. OG links .....	14
3.5.1	Art und Lage der Wohnung .....	14
3.5.2	Fenster und Türen.....	14
3.5.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	14
3.5.4	Technische Ausstattung .....	15
3.5.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	15
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
4.3	Ermittlung des Gesamtbodenwerts.....	17
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Verkehrswertermittlung Dudenhofen Blatt 3315 (Wohnungseigentum).....	18
4.4.1	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	18
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	18
4.4.3	Vergleichswertermittlung .....	19
4.4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19

4.4.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	21
4.4.3.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	22
4.4.4	Ertragswertermittlung .....	23
4.4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	23
4.4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	24
4.4.4.3	Ertragswertberechnung .....	26
4.4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
4.4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
4.4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	29
4.4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	29
4.4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	29
4.4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	29
4.5	Verkehrswertermittlung Dudenhofen Blatt 3417 (Tiefgaragenanteil).....	30
4.5.1	Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	30
4.5.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	30
4.5.3	Vergleichswertermittlung .....	30
4.5.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichswerts .....	30
4.5.4	Ertragswertermittlung .....	31
4.5.4.1	Ertragswertberechnung .....	31
4.5.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	32
4.5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
4.5.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	32
4.5.5.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	32
4.5.6	Verkehrswert.....	33
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	35
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	35
<b>6</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>36</b>
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	36
6.2	Straßenkarte .....	37
6.3	Ortsplan .....	38
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	39
6.5	Fotostandpunkte .....	40
6.6	Fotos.....	41
6.7	Pläne.....	48
6.7.1	Grundriss Wohnung Nr. 211, Haus Nr. 39, 1. Obergeschoss links .....	48

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus; Teileigentum in Form eines Tiefgaragenanteils
Objektadresse:	Spessartring 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 63110 Rodgau – Dudenhofen
Anmerkung:	Das Objekt befindet sich in Haus Nr. 39.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dudenhofen, Blatt 3315, lfd. Nr. 1 (Wohnungseigentum); Blatt 3417, lfd. Nr. 1 (Teileigentum)
Katasterangaben:	Gemarkung Dudenhofen, Flur 2, Flurstück 571/2, (10.581 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Klein-Welzheimer-Straße 1 63500 Seligenstadt
	Auftrag vom 19.04.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.05.2024
Qualitätsstichtag:	16.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	16.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Das Gebäude war zugänglich. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieterin und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 15.04.2024;
- Baulastenauskunft vom 04.04.2024;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse);
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Rodgau;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses;
- Auskünfte der Hausverwaltung.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rodgau (ca. 45.000 Einwohner); Stadtteil Dudenhofen (ca. 8.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenbach, Darmstadt, Frankfurt (ca. 25-30 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 65 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 45 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 7 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Rodgau – Dudenhofen (ca. 1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 35 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand von Dudenhofen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S- Bahnhaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 9-geschossige Bauweise; Großblockbebauung; tlw. Doppel- und Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	ggf. Flugverkehr, ansonsten keine besonderen Beeinträch- tigungen bekannt
Topografie:	eben

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 131 m
mittlere Tiefe:	ca. 70 m
Grundstücksgröße:	10.581m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Holz- und Stahlmattenzaun tlw. durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.03.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dudenhofen, Blatt 3315 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Herrschermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.04.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet;
- IV/IX = 4-9-geschossige Bauweise (max.);
- 0,4 = GRZ (Grundflächenzahl);
- 1,2 = GFZ (Geschossflächenzahl);
- g = geschlossene Bauweise

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Großblockwohnanlage, bestehend aus mehreren Häusern, bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Eine Tiefgarage mit 117 Stellplätzen (Teileigentum mit Nutzungsregelung) ist vorhanden.

Das Objekt (Wohnungseigentum) ist mit dem zugehörigen Stellplatz seit dem 01.12.1993 vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 942 € (gemäß Auskunft der Mieterin), wurde zuletzt jedoch wegen fehlender Reparaturen am Durchlauferhitzer u.a. gekürzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus Nr. 39

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	4- bis 9-geschossige Wohnanlage (Spessartring 37-51), bestehen aus 2 Wohnhausgruppen (Spessartring 37-41 und Spessartring 47-51) mit jeweils 3 Gebäuden (3 Hauseingänge) ähnlichen Typs, jeweils als 3-Spanner ausgebildet, insgesamt 118 Wohnungen vorhanden. Die Gebäude sind unterkellert und über eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden. Die Häuser 43 und 45 existieren nicht. Das Bewertungsobjekt befindet sich in Haus Nr. 39.
Baujahr:	ca. 1972/84
Anmerkung:	Gemäß Auskunft des Verwaltungsbeirates wurden die Häuser ca. 1972 errichtet und blieben ca. 10 Jahre in Rohbauzustand, bevor sie 1984 bezugsfertig waren.
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	Hauseingangstüren, Eingangsbereich (ca. 1995) Aufzug ca. 2010 modernisiert
Außenansicht:	Putz (WDVS) (Häuser 37-41); Sockel verputzt und gestrichen

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume, Trockenraum, Fahrradkeller
Erdgeschoss - 5. Obergeschoss:	je Hauseingang jeweils 3 Wohnungen pro Geschoss

**3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Stahlbetonflachdach mit Bitumenabdichtung

**3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

**3.2.5 Gebäudeausstattung (Treppenhaus)**

Hauseingangsbereich (außen)/ Treppenhaus:	baujahres- und objektübliche, einfache Ausstattung; gepflegte Ausstattung im Treppenhaus
Briefkastenanlage:	gepflegte Briefkastenanlage; von innen und außen bedienbar
Aufzug:	Aufzug vorhanden (450 kg)
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag; Stahlgeländer mit Gummiummantelung
Bodenbeläge:	Kunststeinplatten
Wandbekleidung:	Fliesen, ca. $\frac{3}{4}$ hoch (Eingangsbereich); Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbekleidung:	glatter Putz mit Anstrich
Hauseingangstür:	Aluminiumtür (rot beschichtet) mit Glaseinsatz
Fenster:	Kunststofffenster
Belichtung:	ausreichend

### 3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	Holzplattenverschläge
Bodenbeläge:	Kunststeinplatten, Beton
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Anstrich
Türen:	Stahltüren
Fenster:	einfache Kellerfenster mit Gitter

### 3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Vordach; Loggien mit Betonbrüstung vorhanden
Besondere Einrichtungen:	Druckerhöhungsanlage
Bauschäden und Baumängel:	Haustür Nr. 39 Einstellung Türschließer defekt; Aufzugserweiterung in Treppenhaus Nr. 39 defekt; ansonsten keine wesentlichen Baumängel bekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Besonderheiten:	Mieteinnahme durch Mobilfunkantennenanlage auf dem Dach des Gebäudes (insg. ca. 12.112 €/Jahr, wird der Rücklage zugeführt).
Erhaltungsrücklage:	rd. 293.000,- € für gesamte Anlage zum 31.12.2023 (gemäß Auskunft der Hausverwaltung)
Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	Erhöhung der Erhaltungsrücklage beschlossen; Sanierung der Balkone an Treppenhäusern Haus 47-51 beschlossen; gemäß Protokoll soll die Installation einer Photovoltaikanlage auf den Flachdächern erörtert werden; keine Beschlüsse gefasst, die eine Sonderumlage erfordern würden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal. Das Objekt ist üblich gepflegt und unterhalten und nur geringfügig modernisiert.

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedung (überwiegend Jägerzaun), befestigte Wege (Betonsteine), Anpflanzungen, Bäume, Rasenfläche, Spielplatz, große Mülltonnenabstellfläche (eingezäunt), insgesamt einfach gestaltet und normal gepflegt.

### 3.4 Teileigentum: Tiefgarage

#### 3.4.1 Art des Gebäudes und Baujahr

Art des Gebäudes:	eingeschossige Tiefgarage, mit den Wohnhäusern baulich verbunden
Anmerkung:	Mit diesem 1/117-Anteil an der Tiefgarage ist das (nicht dinglich eingetragene) Nutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 28 verbunden (dem Wohnungseigentum Nr. 211 nicht dinglich zugeordnet). Es existiert eine Liste mit den jeweiligen Wohnungen zugeordneten Stellplätzen.
Baujahr:	ca. 1972
Modernisierungen:	Tore erneuert

#### 3.4.2 Gebäudekonstruktion (Boden, Wände, Dach)

Konstruktionsart:	massiv (Stahlbeton)
Fundamente:	Beton
Boden:	Betonboden
Umfassungswände:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Stahlbetonflachdach mit Bitumenabdichtung, begehbar und begrünt

#### 3.4.3 Gebäudeausstattung

Zufahrt:	über Stahlbetonrampe
Tore:	2 Rolltore, elektrisch bedienbar
Türen:	Stahltüren zu Wohnhäusern
Belüftung:	Abluftanlage vorhanden
Bodenbelag:	Stahlbeton, roh bzw. mit transparenter Beschichtung
Wandbekleidungen:	Anstrich auf Stahlbeton
Beleuchtung:	Leuchtstoffröhren, Beleuchtung mäßig

#### 3.4.4 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen Baumängel bekannt; über ggf. bestehende Brandschutzauflagen ist nichts bekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal. Das Objekt ist baujahresgemäß einfach ausgestattet, üblich gepflegt und nur geringfügig modernisiert.

### **3.5 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 211, 1. OG links Wohnungsgrundbuch Blatt 3315**

#### **3.5.1 Art und Lage der Wohnung**

Art der Wohnung:	4-Zimmerwohnung mit Bad, Du-Bad, Küche, Flur, Loggia, Abstellraum, Kellerraum (ca. 5 m <sup>2</sup> )
Sondernutzungsrechte:	soweit bekannt, keine zugeordnet
Lage der Wohnung:	Haus Nr. 39, 1. Obergeschoss links
Ausrichtung:	West-Ausrichtung (Loggia)
Wohnungsgröße:	ca. 124,45 m <sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Loggienanteil
Situation:	vermietet
Hausgeld:	ca. 383 €/Monat inkl. Erhaltungsrücklagenanteil (90,59 € + Antenneneinnahme ca. 7,42 €, die der Rücklage zugeführt wird) (gemäß Abrechnung)
Modernisierungen:	Erneuerung der Fenster ca. 2010; ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen seit Baujahr

#### **3.5.2 Fenster und Türen**

Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Bj. ca. 2010; Rollläden nicht vorhanden
Wohnungseingangstür:	einfache Tür aus Holzwerkstoffen (Mahagoni)
Zimmertüren:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen (Mahagoni o.ä.), entsprechende Holzzargen

#### **3.5.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

Bodenbeläge:	Teppichboden (Zimmer, Diele); Fliesen (Bad); Linoleum (Küche)
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer); Fliesenspiegel (Küche); Fliesen, raumhoch (Bad); Stahlbetongeländer (Loggia)
Deckenbekleidungen:	glatter Putz mit Anstrich

**3.5.4 Technische Ausstattung**

Elektroinstallation:	baujahresentsprechende, durchschnittliche Ausstattung; je Raum 1 Lichtauslass und 2 Steckdosen, Gegensprechanlage mit Türöffner, Telefonanschluss; TV-Sat-Anlage (im Besitz der WEG)
Lüftung:	normale Fensterlüftung, Entlüftung im Bad
Heizung:	Elektro-Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer oder Boiler
Sanitäre Installation:	einfache, baujahresgemäße sanitäre Ausstattung
Bad:	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Wanne
Du-Bad:	Waschbecken, Stand-WC mit Spülkasten, Dusche

**3.5.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes**

Besondere Bauteile:	Loggia mit Fliesenbelag und Betonbrüstung (die vorhandene Markise gehört der Mieterin)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	Durchlauferhitzer Bad defekt; Duscharmatur defekt; Teppichboden abgenutzt; keine wesentlichen Mängel erkennbar oder bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung hat einen überwiegend baujahresgemäßen, einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt. Es besteht entsprechender Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den

- 115,66/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Spessartring 37-51, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 211 bezeichnet, sowie für den
- 600,00/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Spessartring 37-51, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage mit 117 Stellplätzen (hiervon 1/117 Anteil; der Stellplatz Nr. 28 ist per Nutzungsregelung zugeordnet),

zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Dudenhofen</i>	3315	1	
Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Dudenhofen</i>	3417	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Dudenhofen</i>	2	571/2	10.581 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend 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 objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

### 4.3 Ermittlung des Gesamtbodenwerts

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **575,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	10.581 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>575,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.05.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	575,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	10.581	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>575,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>575,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	10.581 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert		=	6.084.075,00 € <b><u>rd. 6.080.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 insgesamt **6.080.000,00 €**.

#### 4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

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

#### 4.4 Verkehrswertermittlung Dudenhofen Blatt 3315 (Wohnungseigentum)

##### 4.4.1 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

##### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 115,66/10.000,00) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	6.080.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	6.080.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 115,66/10.000,00	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	70.321,28 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 70.321,28 €</b> <b><u>rd. 70.300,00 €</u></b>	

Der **anteiliger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 **70.300,00 €**.

### **4.4.3 Vergleichswertermittlung**

#### **4.4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

#### **4.4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe**

##### **Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)**

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

##### **Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)**

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

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

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

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

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

**Zu-/Abschläge**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt. Dieser beträgt für Wohnungseigentum mit vergleichbaren Baujahren und in vergleichbaren Lagen durchschnittlich rd. 2.748,00 €/m<sup>2</sup> im Weiterverkauf (gemäß Angaben des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim).

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.748,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	16.05.2024	× 0,94	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	543	575	× 1,02	E2
Elektroheizung	i.d.R. nicht vorh.	vorhanden	× 0,95	E3
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	70,00	124,45	× 0,95	E4
Baujahr	1980	1972	× 0,90	E5
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis		=	2.140,10 €/m <sup>2</sup>	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			2.140,10 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		=	2.140,10 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche		×	124,45 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert		=	266.335,45 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert		=	266.335,45 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	266.335,45 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	3.000,00 €	E6
<b>Vergleichswert</b>		=	263.335,45 € rd. <b>263.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 mit rd. **263.000,00 €** ermittelt.

#### 4.4.3.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

##### E1: Stichtag

Insbesondere im letzten Jahr war ein Rückgang der Immobilienpreise feststellbar, insbesondere wegen der stark gestiegenen Finanzierungskosten. Die Anpassung an den Wertermittlungsstichtag folgt gemäß dem Index für die Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen aus ähnlichen Lagen. Dieser wird mit -6% angesetzt (eine aktuellere Indexfortschreibung liegt derzeit noch nicht vor).

##### E2: Lage

Die etwas bessere Lage des Bewertungsobjekts gegenüber der Lage der Vergleichsobjekte wird mit einem Zuschlag berücksichtigt.

##### E3: Elektroheizung

Aufgrund der vorhandenen Elektrofußbodenheizung (negativer Einfluss auf Verkaufspreis) wird ein Abschlag vorgenommen, der mit 5% geschätzt wird.

##### E4: Wohnfläche

Kleinere Wohnungen werden in der Regel höher gehandelt als größere Wohnungen. Das Bewertungsobjekt ist überdurchschnittlich groß. Es wird ein entsprechender Abschlag mit 5% vorgenommen.

##### E5: Baujahr

Das bezüglich der Vergleichsobjekte ältere Baujahr des Bewertungsobjekts wird mit einem entsprechenden Abschlag berücksichtigt.

##### E6: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinmängelbeseitigung (Durchlauferhitzer, Armatur, Teppichboden)</li> </ul>	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

#### 4.4.4 Ertragswertermittlung

##### 4.4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

#### 4.4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.4.4.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. 211, 1.OG	124,45		8,44	1.050,00	12.600,00
Summe			124,45	-		1.050,00	12.600,00

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

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>12.600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>2.389,41 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>10.210,59 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>1,80 %</b> von <b>70.300,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>1.265,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>8.945,19 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,80 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>24</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>19,350</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>173.089,43 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>70.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>243.389,43 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>243.389,43 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>3.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>240.389,43 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>240.000,00 €</b>

#### 4.4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Mika AfB Heppenheim)

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

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.717,41
Mietausfallwagnis	2,00	----	252,00
Summe			2.389,41 (ca. 19 % des Rohertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1972 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1972 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 52 Jahre =) 18 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren.

### 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 Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-3.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinmängelbeseitigung (Durchlauferhitzer, Armatur, Teppichboden)</li> </ul>	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

#### 4.4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

##### 4.4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

##### 4.4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

##### 4.4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **263.000,00 €**,  
und der **Ertragswert** mit rd. **240.000,00 €** ermittelt.

##### 4.4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und  
das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[240.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 263.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } \mathbf{252.000,00 \text{ €}}$ .

## 4.5 Verkehrswertermittlung Dudenhofen Blatt 3417 (Tiefgaragenanteil)

### 4.5.1 Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 4.5.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 600,00/10.000,00) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	6.080.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	6.080.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 600,00/10.000,00	
vorläufiger anteiliger Bodenwert des Teileigentums	364.800,00 €	
Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte (1/117-Anteil = 1 Stellplatz)	× 1/117	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 3.117,95 € <b>rd. 3.120,00 €</b>	

Der **anteiliger Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 **3.120,00 €**.

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung

#### 4.5.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichswerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Tiefgaragenstellplätze ermittelt. Dieser beträgt für vergleichbare Tiefgaragenstellplätze rd. 10.000 €. Ohne weitere Anpassung wird dieser Wert für den Tiefgaragenstellplatz angesetzt.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 mit rd. **10.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5.4 Ertragswertermittlung

Erläuterungen zum Ertragswertmodell siehe oben.

##### 4.5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Tiefgarage	1	TG-St.Pl. (Nr. 28)		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			-	1,00		50,00	600,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>162,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>438,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>1,80 % von 3.120,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>56,16 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>381,84 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,80 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>21</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>17,359</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.628,36 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>3.120,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>9.748,36 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>9.748,36 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	=	<b>9.748,36 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>9.750,00 €</b>

#### 4.5.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	12,00
Summe			162,00 (ca. 27 % des Rohertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird analog zum Liegenschaftszinssatz des Wohnungseigentums angesetzt.

##### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Tiefgarage

Das ca. 1973 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung Tor	2	2,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1973 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 51 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

#### 4.5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Erläuterungen wie zuvor.

##### 4.5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **10.000,00 €**,  
und der **Ertragswert** mit rd. **9.750,00 €** ermittelt.

##### 4.5.5.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Analog zu den obigen Ausführungen erhalten das Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (a) × 0,90 (b) = 0,900 und das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[9.750,00 € × 0,900 + 10.000,00 € × 1,000] ÷ 1,900 = rd. **9.900,00 €**.

#### 4.5.6 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte orientieren. Die ermittelten Verkehrswertanteile können der Tabelle entnommen werden:

Objekt	Bezeichnung	Verkehrswert
Dudenhofen Blatt 3315	Wohnung Nr. 211	252.000,00 €
Dudenhofen Blatt 3417	1/117-Anteil an Tiefgarage (Stellplatz Nr. 28)	9.900,00 €
<b>Summe</b>		<b>261.900,00 €</b>

Der **Verkehrswert** für den

- 115,66/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Spessartring 37-51 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 211 bezeichnet, sowie für den
- 600,00/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstücks in 63110 Rodgau - Dudenhofen, Spessartring 37-51, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage mit 117 Pkw-Abstellplätzen (hiervon 1/117 Anteil),

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dudenhofen</i>	<i>3315</i>	<i>1</i>

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Dudenhofen</i>	<i>3417</i>	<i>1</i>

Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Dudenhofen</i>	<i>2</i>	<i>571/2</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 mit insgesamt rd.

## 261.900 €

(in Worten: zweihunderteinundsechzigtausendneunhundert Euro)

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 29. Juli 2024

---

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

## 5.4 Hinweise zum Urheberschutz

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.

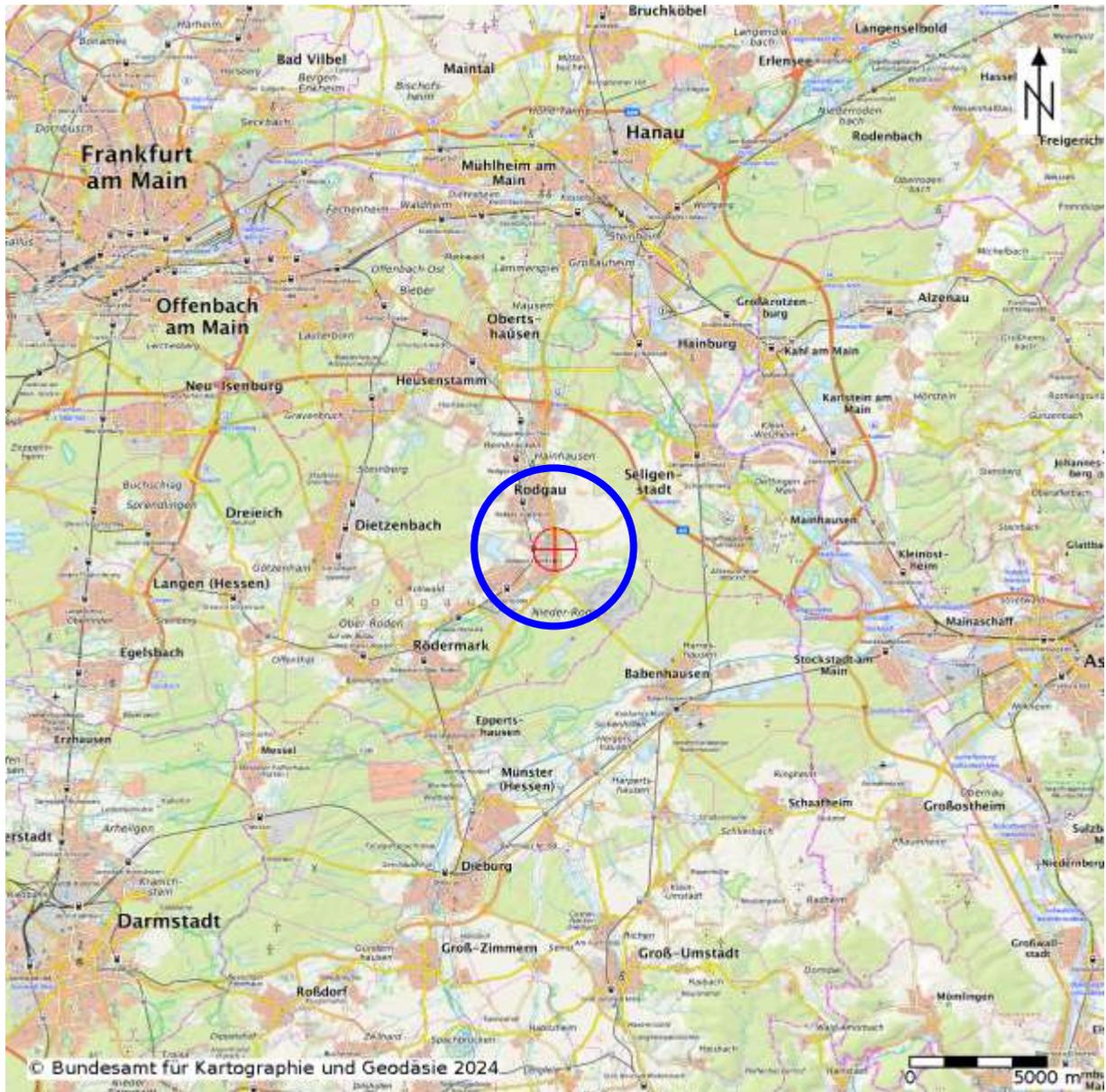
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht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

## 6 Anlagen

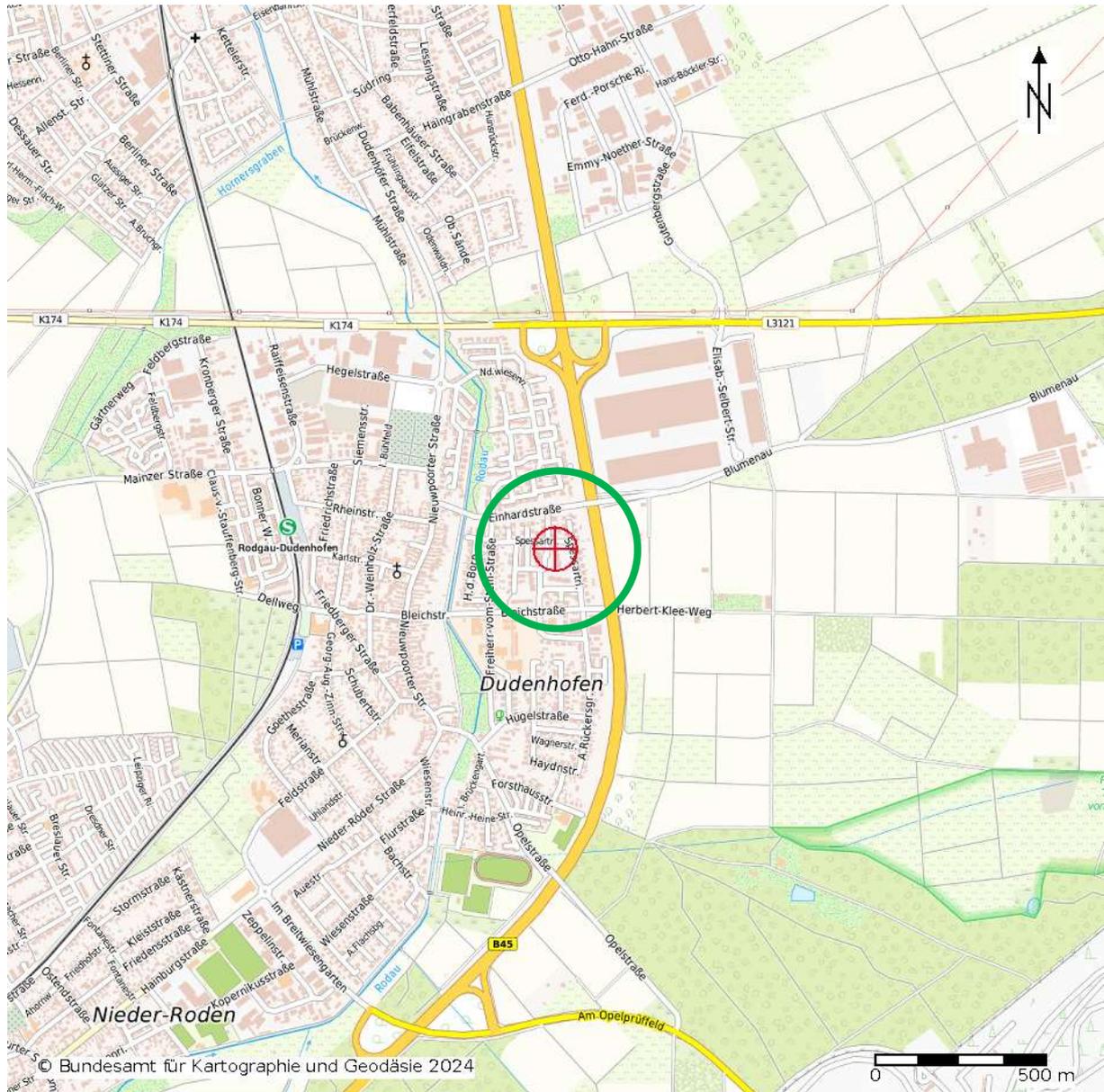
### 6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



## 6.2 Straßenkarte

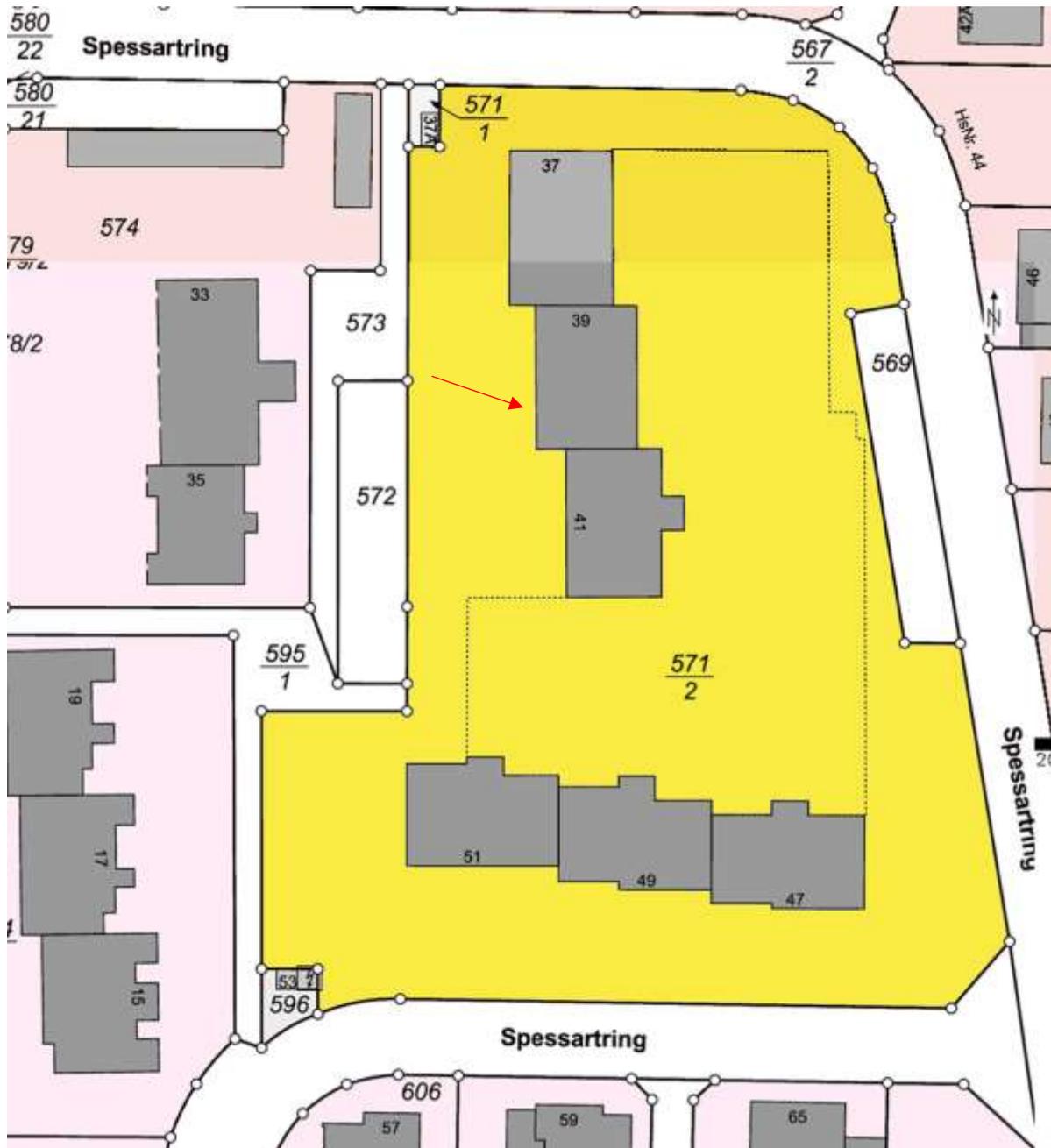


### 6.3 Ortsplan



## 6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

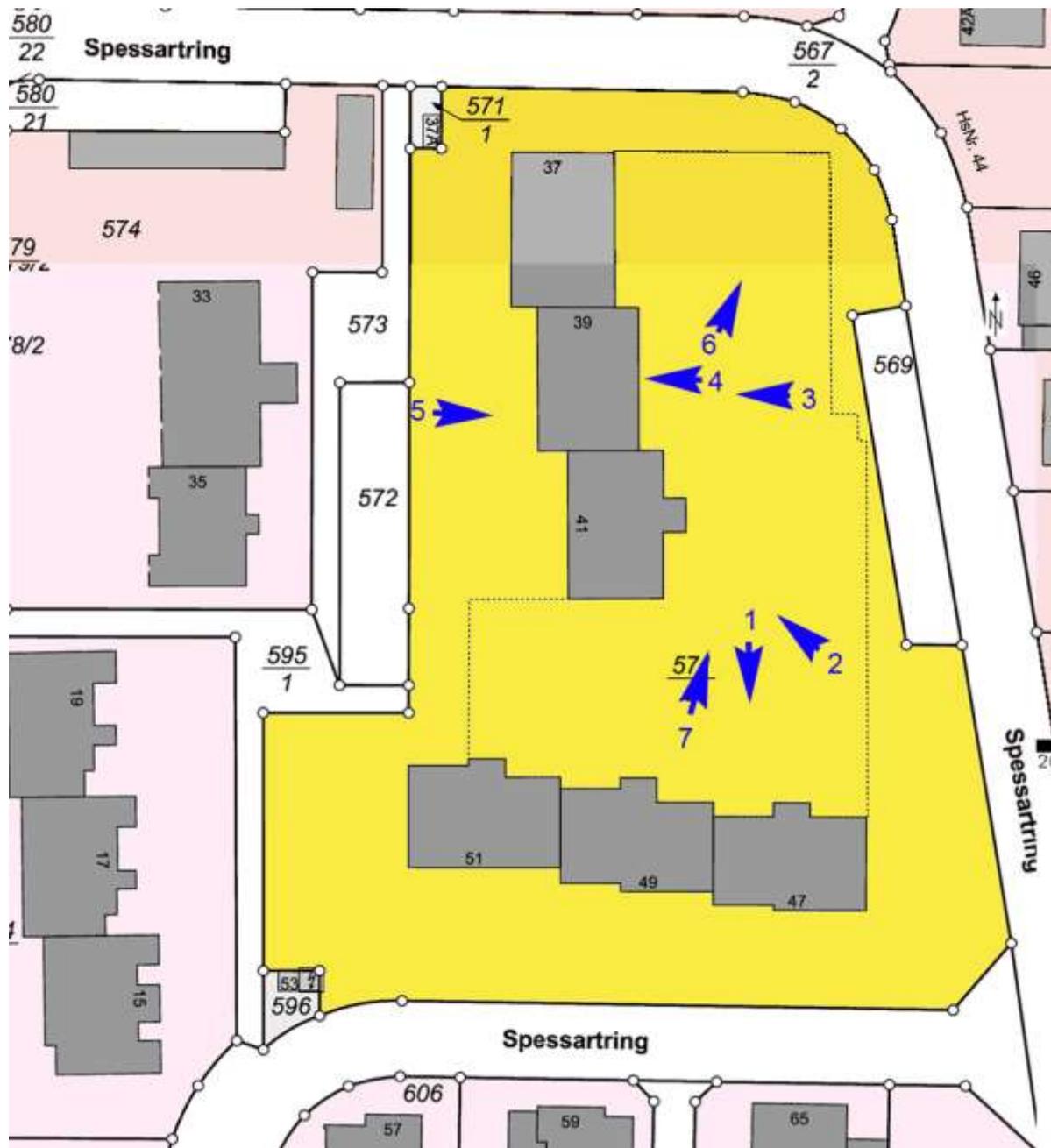
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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

### 6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

## 6.6 Fotos



1 Frontansicht Spessartring Nr. 47 - 51



2 Frontansicht Spessartring Nr. 37 - 41



3 Frontansicht Haus Nr. 39, Lage der Wohnung markiert



4 Eingangsbereich



5 Wohnung Nr. 211



6 Rasenfläche



7 Außenanlagen



8 a Aufzug



8 b Treppenhaus



9 Keller



10 Garage, Stellplatz Nr. 28 zugeordnet



11 Garage



12 Zufahrtstor



13 Müllplatz

## 6.7 Pläne

### 6.7.1 Grundriss Wohnung Nr. 211, Haus Nr. 39, 1. Obergeschoss links

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

