



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro 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.: 2407 261
43 K 11/24

Datum: 27.01.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Klein-Krotzenburg, Blatt 5089 eingetragenen **5/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 63512 Hainburg - Klein-Krotzenburg, Edith-Stein-Weg 13, 15, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 34**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
30.10.2024 ermittelt mit rd.

4.170 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. der Anlagen.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
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
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
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
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus (Haus A, Edith-Stein-Weg 15).....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Keller, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Gebäudeausstattung (Treppenhaus).....	11
3.2.6	Kellerausstattung	12
3.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.4	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus (Haus B, Edith-Stein-Weg 13).....	12
3.4.1	Art des Gebäudes	12
3.5	Außenanlagen.....	12
3.6	Gemeinschaftliches Eigentum: Tiefgarage	13
3.6.1	Art des Gebäudes und Baujahr	13
3.6.2	Gebäudekonstruktion (Boden, Wände, Dach) und Gebäudeausstattung.....	13
3.6.3	Zustand des Gebäudes	13
3.7	Gemeinschaftliches Eigentum: Doppelgarage	14
3.8	Beschreibung Bewertungsobjekt: Pkw-Stellplatz (Nr. 32) in der Doppelgarage	14
3.8.1	Art und Lage des Sondereigentums	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Teileigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	17
4.5	Ertragswertermittlung	18
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.5.3	Ertragswertberechnung	21
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	22

4.6	Sachwertermittlung	25
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.6.3	Sachwertberechnung	28
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	32
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	32
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	32
4.8	Verkehrswert.....	33
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	35
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	35
6	Anlagen.....	36
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.....	54
6.7.1	Freiflächenplan.....	54
6.7.2	Grundriss Doppelgarage	55
6.7.3	Schnitt Doppelgarage.....	56
6.8	Flächenberechnung	57

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in Form eines Garagenstellplatzes
Objektadresse:	Edith-Stein-Weg 13, 15 63512 Hainburg – Klein-Krotzenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Klein-Krotzenburg, Blatt 5089, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Klein-Krotzenburg, Flur 12, Flurstück 396/1 (1.230 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Klein-Welzheimer-Straße 1 63500 Seligenstadt
	Auftrag vom 26.07.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	30.10.2024
Qualitätsstichtag:	30.10.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	27.08.2024 + 30.10.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Mieter der Wohnungen, 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 03.07.2024;
- Baulastenauskunft vom 02.07.2024;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.06.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Gemeinde Hainburg;
- Auskünfte des Kreises;
- Teilungserklärung mit Teilungsplänen;
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist ungenutzt.
- 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 bzw. wird von Familienangehörigen des Mehrheitseigentümers durchgeführt (nähere Angaben im Anschreiben), es sind - soweit bekannt - lediglich zwei unterschiedliche Eigentümer im Gesamtobjekt vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Hainburg (ca. 14.400 Einwohner); Ortsteil Klein-Krotzenburg (ca. 7.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 60 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 43 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hanau (ca. 7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 30 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Klein-Krotzenburg; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fuß- läufiger Entfernung; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise; Einzel- und Doppelhausbebauung, tlw. Geschosswoh- nungsbau
Beeinträchtigungen:	ggf. Fluglärm
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 40 m
mittlere Tiefe:	ca. 33 m
Grundstücksgröße:	1.230 m ² (inkl. Verkehrsflächenanteilen)
Bemerkungen:	leicht unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	verkehrsberuhigte Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses Nr. 15; Grenzbebauung der Tiefgarage; Bauwischgarage; tlw. eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, 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 04.06.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Klein-Krotzenburg, Blatt 5089 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) wurden im Ortstermin nicht bekannt. 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 02.07.2024 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 reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 20 (Neue Ortsmitte) folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
 II = 2 Vollgeschosse (zwingend);
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
 GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)
 g = offene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Grundstück liegen folgende Bauscheine vor:

- Baugenehmigung 05.09.1996, Bauaufsicht Kreis Offenbach Bauschein Nr.: AZ 63-02593-95-03 zu BV „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (7 WE) mit Tiefgarage“ (Edith-Stein-Weg 13);
- Baugenehmigung 10.09.1996, Bauaufsicht Kreis Offenbach Bauschein Nr.: AZ 63-02592-95-03 zu BV „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (7 WE) mit Tiefgarage u. Stellplätzen“ und Befreiungsbescheid (Edith-Stein-Weg 15);
- Baulasteintragung 09.09.1996, „zwecks Zusammenfassung bei wirt. Einheit“, betrifft Gemarkung Klein-Krotzenburg, Flur 12, Flurstück 393 (Edith-Stein-Weg 15), „werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen“, Baulastenblatt Nr. 4154;
- Befreiungsbescheid 05.09.1996 zu Bauschein Nr. AZ 63-02593-95-03, diverse Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 Klein-Krotzenburg-Neue Ortsmitte;
- 12.06.1998 Vereinigung der Flurstücke und Veränderung der Flurstückbeschreibung zu Flurstück 396/1, Gebäude- und Freifläche Edith-Stein-Weg 13, 15 und Bildung von Wohnungseigentum und Zuteilung Sondernutzungsrecht Grundbuchamt Seligenstadt, Grundbuch Klein-Krotzenburg;
- 21.05.2015 Ordnungsbehördliches Verfahren: Bauverbot AZ 63-024598-15-40 (Baugrube, Anm.: nicht mehr relevant).

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 oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern, einer Tiefgarage, einer Doppelgarage und einer Fertiggarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich 14 Tiefgaragenplätze, 5 offene Stellplätze und 3 Garagenplätze, hiervon befindet sich eine Garage auf gemeinschaftlicher Fläche.

Das Objekt (Teileigentum Nr. 32) ist offenbar nicht vermietet.

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.

Die Wohnanlage, besteht aus zwei baugleichen, freistehenden Mehrfamilienhäusern mit jeweils einem Treppenhaus, beide Häuser sind verbunden über eine gemeinsame Tiefgarage. Die folgende Beschreibung bezieht sich auf das Gebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus (Haus A, Edith-Stein-Weg 15)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit im KG (Hausmeisterraum) und ausgebautem Dachgeschoss, als Zweispänner ausgeführt
Baujahr:	ca. 1997/98
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	ggf. Heizung erneuert, ansonsten keine Modernisierungen bekannt oder erkennbar
Außenansicht:	verputzt und gestrichen; Sockel mit Fliesen verklindert

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Wohnungseigentum Nr. 1 mit Kellerraum Nr. 1; Teileigentum Nr. 2 (Hausmeisterraum); 7 Kellerabstellräume (Nr. 2-8), Trockenraum, Heizung, Durchgang zur Tiefgarage; (gem. Plänen, tlw. bestehen andere Nutzungen)
Erdgeschoss:	Wohnung Nr. 3 (rechts), Wohnung Nr. 4 (links)
Obergeschoss:	Wohnung Nr. 5 (rechts), Wohnung Nr. 6 (links)
Dachgeschoss:	Wohnung Nr. 7 (rechts), Wohnung Nr. 8 (links)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Keller, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Betonstreifen
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
Dachkonstruktion:	Satteldach aus Holzkonstruktion mit Aufbauten; Eindeckung aus Dachstein; Regenrinnen aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gastherme, Bj. nicht bekannt

3.2.5 Gebäudeausstattung (Treppenhaus)

Hauseingangsbereich/ Treppenhaus:	einfache Ausstattung
Briefkastenanlage:	Briefkastenanlage stark vernachlässigt, von innen und außen bedienbar
Aufzug:	Aufzug nicht vorhanden
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag; Stahlgeländer mit Gummiummantelung
Bodenbeläge:	Fliesenbelag, einfache Qualität
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Hauseingangstür:	Tür aus Holz mit Glaseinsatz, beschädigt
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (Treppenhaus)
Belichtung:	ausreichend

3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	tlw. einzelne Räume, tlw. Holzverschläge
Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen, tlw. Beton
Wandbekleidungen:	Putz, tlw. roh
Türen:	Holzwerkstofftüren, Stahltüren, insg. schlechter Zustand
Fenster:	Holzfenster
Sonstiges:	lichte Raumhöhe Kellergeschoss ca. 2,50 m

3.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkone vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	mangelhafte Kellerabdichtung, zahlreiche Feuchteschäden mit Schimmelsporenbildung, nicht fachgerechte Ausführung nahezu sämtlicher Gewerke, durchgehende Mangelvielfalt im Ausbau
Grundrissgestaltung:	individuell
Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	Protokolle der Eigentümerversammlungen liegen nicht vor (lediglich 2 Eigentümer)
Erhaltungsrücklage:	nicht vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Das Objekt ist stark vernachlässigt, insgesamt bestehen zahlreiche bauliche Mängel und Schäden. Es besteht ein allgemeiner Sanierungsbedarf.

3.4 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus (Haus B, Edith-Stein-Weg 13)

3.4.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	zweigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten (8 gem. Teilungserklärung) und ausgebautem Dachgeschoss, als Zweispänner ausgeführt
Anmerkung:	Das Gebäude ist bau-, ausstattungs- und zustandsgleich mit Haus A, Edith-Stein-Weg 15. Auf eine wiederholende Beschreibung wird daher hier verzichtet.

3.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; tlw. Einfriedung (Zaun), befestigte Wege (Betonpflaster), Anpflanzungen, Rasenfläche, Stellplatzfläche (Betonpflaster, tlw. entfernt/ aufgerissen), Kinderspielplatz nicht hergestellt, insgesamt einfach gestaltet und stark pflegebedürftig.

3.6 Gemeinschaftliches Eigentum: Tiefgarage

3.6.1 Art des Gebäudes und Baujahr

Art des Gebäudes:	eingeschossige Tiefgarage, mit den Wohnhäusern baulich verbunden
Baujahr:	ca. 1997/98
Modernisierungen:	keine

3.6.2 Gebäudekonstruktion (Boden, Wände, Dach) und Gebäudeausstattung

Konstruktionsart:	massiv (Stahlbeton)
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich tragende Bodenplatte
Boden:	Betonboden
Umfassungswände:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Stahlbetonflachdach mit Bitumenabdichtung, begebar und begrünt mit Rasenfläche
Zufahrt:	über Rampe mit Betonpflaster, Stützmauern tlw. mit Fliesen verklindert
Tore:	Rolltor, elektrisch bedienbar, schadhaft
Türen:	Stahltüren zu Wohnhäusern, schadhaft
Belüftung:	keine besondere Abluftanlage vorhanden (natürliche Belüftung)
Anmerkung:	Nach Meinung des Sachverständigen entspricht die vorhandene Lüftungsmöglichkeit nicht den Anforderungen gemäß Garagenverordnung GaV (nicht geprüft).
Bodenbelag:	Stahlbeton, roh ohne Beschichtung
Wandbekleidungen:	Anstrich auf Stahlbeton
Beleuchtung:	Leuchtstoffröhren, Beleuchtung mäßig

3.6.3 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	tlw. Feuchtemängel; Tor schadhaft; ggf. statische Risiken (Stützen); über ggf. bestehende Brandschutzaufgaben ist nichts bekannt
Grundrissgestaltung:	bedingt zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Gesamtobjekt entsprechend einfach. Das Objekt ist ungepflegt.

3.7 Gemeinschaftliches Eigentum: Doppelgarage

Art des Gebäudes:	unterkellerte Doppelgarage, an Wohnhaus B angebaut
Baujahr:	ca. 1997/98
Konstruktion, Ausstattung:	massiv (Mauerwerk); Satteldach aus Holzkonstruktion mit Dachsteineindeckung, Dachrand verschiefert; Regenrinnen aus Zinkblech; Fassade verputzt
Tor/ Türen/ Fenster:	Stahltür zum Garten vorhanden; Holztür zum Fußweg vorhanden; Holzfenster mit Isolierverglasung vorhanden
Anmerkung:	Anstelle des Garagentores befindet sich an entsprechender Stelle ein Fensterelement aus Holz mit Isolierverglasung.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude befindet sich in einem einfachen Unterhaltungszustand.

3.8 Beschreibung Bewertungsobjekt: Pkw-Stellplatz (Nr. 32) in der Doppelgarage Teileigentumsgrundbuch Blatt 5089

3.8.1 Art und Lage des Sondereigentums

Art der Sondereigentums:	Pkw-Stellplatz Nr. 32 in einer Doppelgarage
Sondernutzungsrechte:	SNR an Pkw-Stellplatz Nr. 34 zugeordnet (vor der eigentlichen Garageneinfahrt gelegen)
Anmerkung:	Die befestigte Stellplatzfläche ist schadhaft, offenbar wurde das Betonpflaster für Reparaturarbeiten aufgehoben und nicht wieder hergestellt.
Lage der Sondereigentums:	Lage in der Doppelgarage links (nördlicher Grundstücksbereich)
Ausstattung:	Boden gefliest; Wände verputzt und gestrichen; Heizkörper vorhanden; Elektroanschluss vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Die Einheit hat eine einfache Ausstattung und befindet sich in einem einfachen Unterhaltungszustand. Zur genehmigten Nutzung als Garage sind Umbauarbeiten erforderlich.
Anmerkung:	Die Garage wurde zuvor offenbar zu Wohnzwecken oder als Büro genutzt (nicht genehmigt).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 63512 Hainburg - Klein-Krotzenburg, Edith-Stein-Weg 13, 15, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 34, zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Klein-Krotzenburg</i>	5089	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Klein-Krotzenburg</i>	12	396/1	1.230 m ²

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 €/m² 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 m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Dies ist hier der Fall.

4.3 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.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **525,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.230 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 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)		=	525,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.10.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	525,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	1.230	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	525,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	525,00 €/m²	
Fläche		×	1.230 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	645.750,00 € <u>rd. 646.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 insgesamt **646.000,00 €**.

4.4.2 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.

E2: Eine Anpassung des Grundstücksflächenfaktors ist nicht erforderlich, da sich die Angabe auf Einfamilienhausgrundstücke bezieht.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 5/1.000) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	646.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	646.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 5/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.230,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 3.230,00 € <u>rd. 3.230,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 **3.230,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

4.5.2 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Doppelgarage SNR	1	Garage Nr. 32		1,00	60,00	60,00	720,00
	2	Stellplatz Nr. 34		1,00	15,00	15,00	180,00
Summe			-	2,00		75,00	900,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		900,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	230,00 €
jährlicher Reinertrag	=	670,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
4,00 % von 3.230,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	129,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	540,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer		
	×	20,371
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.016,64 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.230,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	14.246,64 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	14.246,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	9.825,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	4.421,64 €
	rd.	4.420,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [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 Rohrertrags 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 (hier: Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses) 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 Rohrertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	92,00
Instandhaltungskosten	----	----	120,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	18,00
Summe			230,00 (ca. 26 % des Rohrertrags)

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 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 Unterhaltungszustands 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 A

Das ca. 1997 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1997 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 27 Jahre =) 43 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus B

Das ca. 1997 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1997 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 27 Jahre =) 43 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 43 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Tiefgarage

Das ca. 1997 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1997 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 27 Jahre =) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelgarage

Das ca. 1997 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1997 = 27 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 27 Jahre =) 33 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 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 gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-3.575,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • allgemeine Baumängel, Pauschalansatz ca. -715.000,00 € • 10% Risikoabschlag für rechtliche Auseinandersetzungen, Mehrheiten bei Beschlüssen (Insbesondere bleibt das Risiko der Mithaftung und anteiliger Beteiligung an baulichen Maßnahmen, sowie ggf. unbestimmten Mehrheitsverhältnissen bestehen) 	
Summe	-3.575,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-6.250,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau zu Garage (Einbau Garagentor, Entsorgung Fensterelement) • Herstellung Stellplatzbefestigung 	
Summe	-6.250,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF) (wertrelevanter Anteil)	x	21,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	10.185,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.10.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	18.740,40 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	18.740,40 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		33 Jahre
• prozentual		45,00 %
• Faktor	x	0,55
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	10.620,18 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	10.307,22 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt		10.307,22 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	206,14 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	10.513,36 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.230,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	13.743,36 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	=	13.743,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	9.825,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	=	3.918,36 €
	rd.	3.920,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Doppelgarage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Doppelgarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (10.307,22 €)			206,14 €
Summe			206,14 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 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 Instandhaltungszustaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird 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 Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-3.575,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • allgemeine Baumängel, Pauschalansatz ca. -715.000,00 € • 10% Risikoabschlag für rechtliche Auseinandersetzungen, Mehrheiten bei Beschlüssen (Insbesondere bleibt das Risiko der Mithaftung und anteiliger Beteiligung an baulichen Maßnahmen, sowie ggf. unbestimmten Mehrheitsverhältnissen bestehen) 	
Summe	-3.575,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-6.250,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau zu Garage (Einbau Garagentor, Entsorgung Fensterelement) • Herstellung Stellplatzbefestigung 	
Summe	-6.250,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 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.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert 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.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** mit rd. **4.420,00 €** und der **Sachwert** mit rd. **3.920,00 €** ermittelt.

4.7.4 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.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und 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 **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[3.920,00 \text{ €} \times 0,900 + 4.420,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,800 = \text{rd. } 4.170,00 \text{ €}$.

4.8 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich sowohl am Sach- als auch am Ertragswert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.920,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **4.420,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 63512 Hainburg - Klein-Krotzenburg, Edith-Stein-Weg 13, 15, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Pkw-Stellplatz in der Doppelgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 32 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 34,

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Klein-Krotzenburg</i>	<i>5089</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Klein-Krotzenburg</i>	<i>12</i>	<i>396/1</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 mit rd.

4.170 €

in Worten: viertausendeinhundertsiebzig 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 27. Januar 2025

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

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 01.01.2025) 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



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

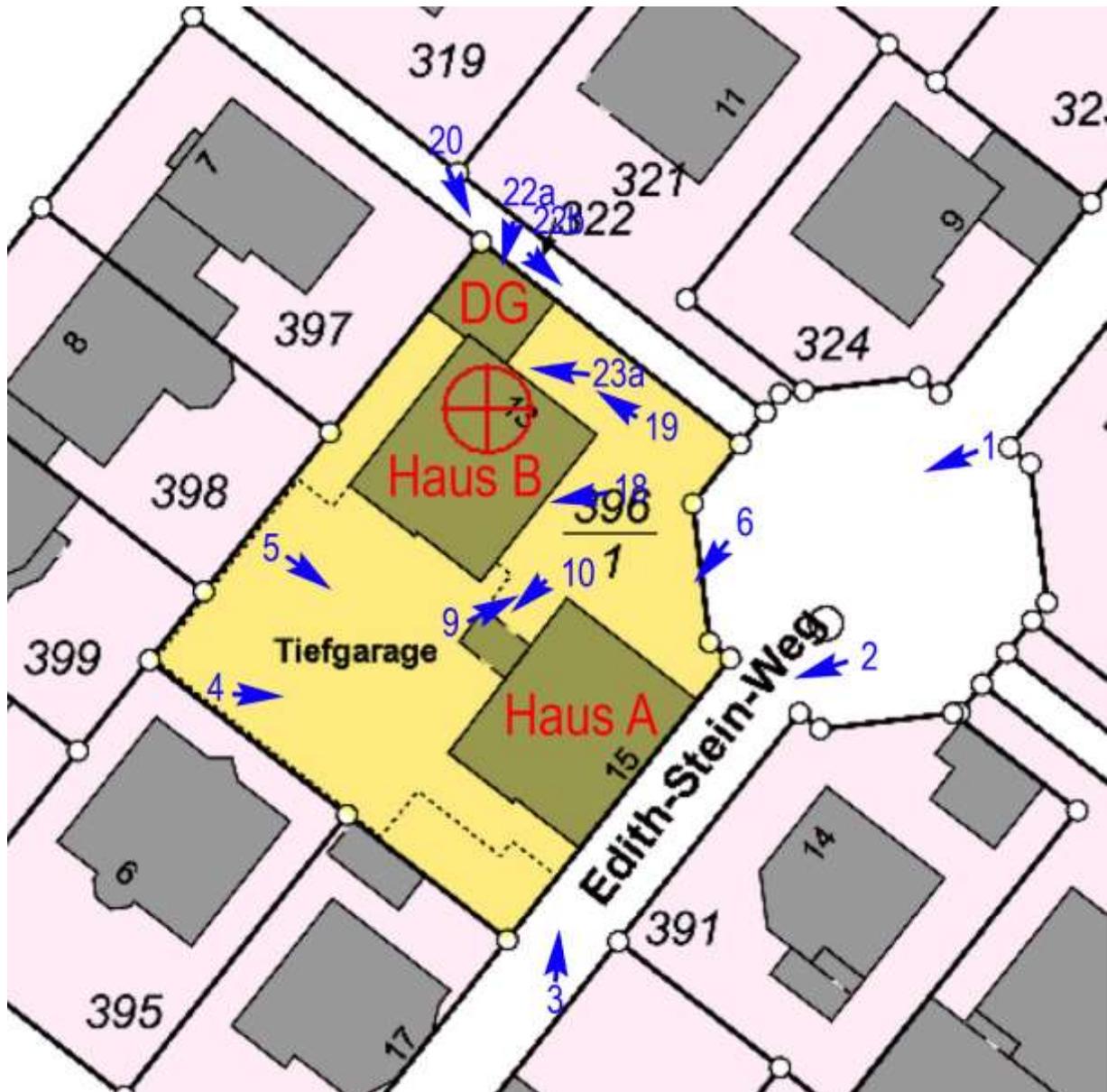
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos



1 Gesamtansicht, Lage in der Straße (Ostansicht)



2 Wohnhaus A (Ostansicht)



3 Wohnhaus A (Südansicht)



4 Wohnhaus A (Westansicht)



5 Wohnhaus A (Nordwestansicht)



6 Wohnhaus A (Nordostansicht)



7 a Zustand Keller Wohnhaus A



7 b Feuchteschäden Keller Wohnhaus A



8 a Zustand Treppenhaus



8 b Beispiel Heizung-/Wasserinstallation



9 Tiefgaragenzufahrt



10 Tiefgarageneinfahrt



11 Innenansicht Tiefgarage



12 a Zustand Toreinfahrt



12 b Beispiel Zustand Tiefgarage



13 Wohnhaus B (Ostansicht)



14 Wohnhaus B (Südwestansicht)



15 a Wohnhaus B (Nordwestseite)



15 b Hauseingangsbereich Wohnhaus B



16 Treppenhaus Wohnhaus B





17 Feuchteschäden Kellergeschoss Wohnhaus B



18 Hauseingang Wohnhaus B



19 Doppelgarage mit vorliegender Sondernutzungsfläche (hier SNR Nr. 34 gelb markiert)



20 Garagenrückseite



21 Dachrand



22 a Garagenausgang zum Fußweg



22 b Zustand Fußweg



23 a SNR Pkw-Stellplatz Nr. 34 vor Garage



23 b Innenansicht Stellpl. Nr. 32, Ausstattung



24 Innenansicht Garage, Stellplatz Nr. 32 gelb markiert



25 Innenansicht Garage



26 a Innenansicht Garage



26 b Innenansicht Garage, Heizkörper

6.7 Pläne

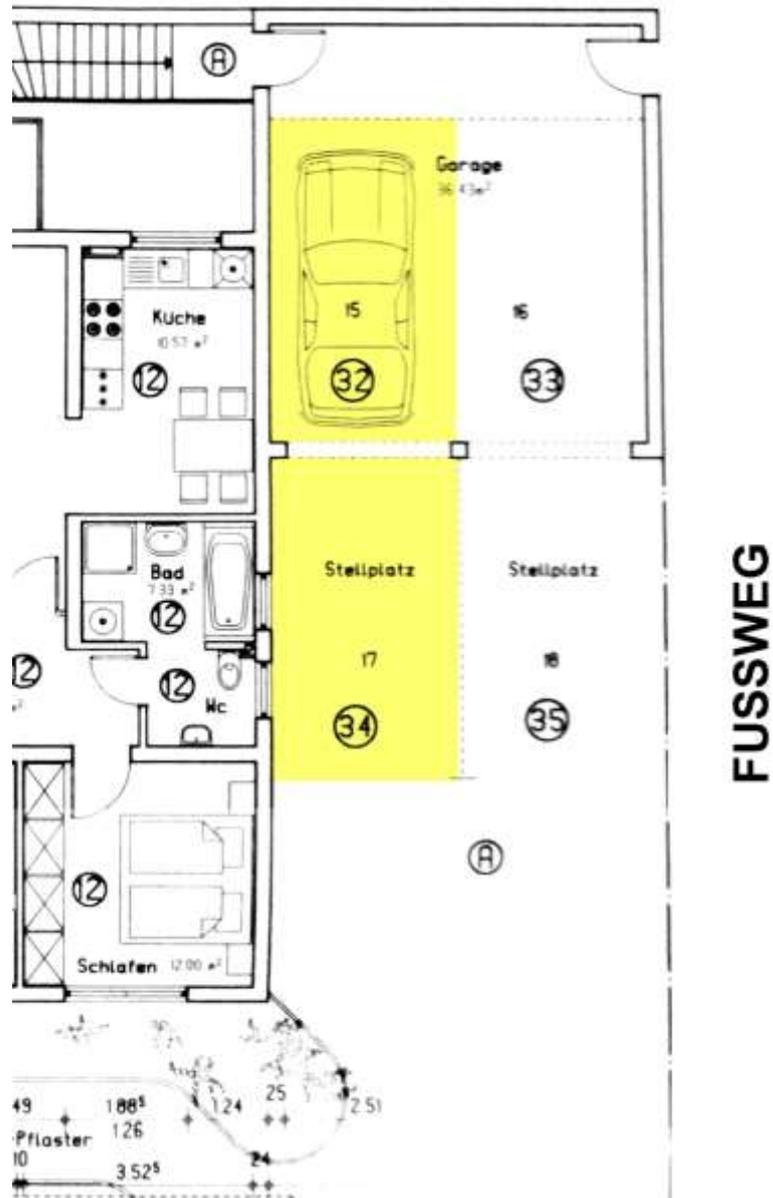
6.7.1 Freiflächenplan

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt (SNR Pkw-Stellplatz Nr. 34) farbig hinterlegt.



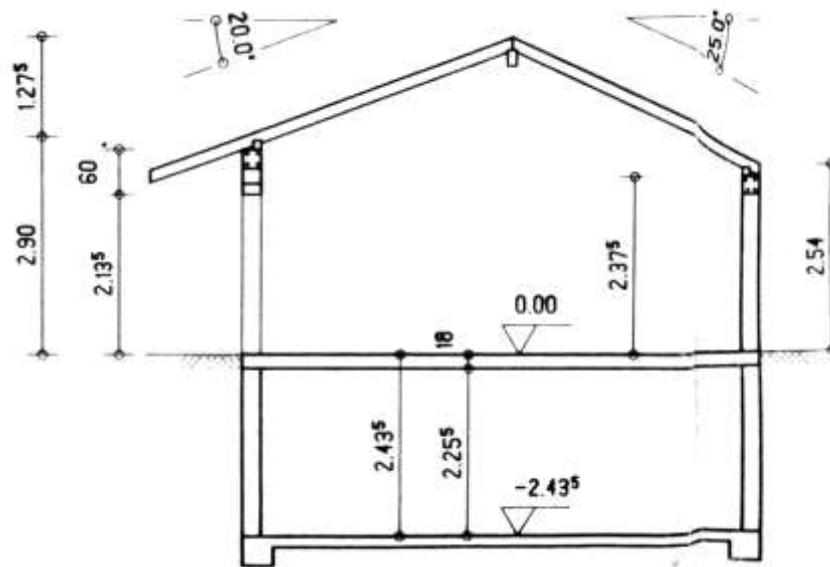
6.7.2 Grundriss Doppelgarage

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt (Sondereigentum an Pkw-Stellplatz Nr. 32 und SNR Pkw-Stellplatz Nr. 34) farbig hinterlegt.



6.7.3 Schnitt Doppelgarage

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
Doppelgarage Nr. 32						
EG	Stellplatz Nr. 32			14,50	0,970	14,07
	Summe Nutzfläche					14,07
EG	SNR an Stellplatz Nr. 34			14,50	1,000	14,50
	Summe Nutzfläche					14,50