



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.: 2307 281
43 K 12/23

Datum: 25.10.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Nieder-Roden, Blatt 6208 eingetragenen **7.470/1.000.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63110 Rodgau - Nieder-Roden, Frankfurter Straße 84-86, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Frankfurter Straße 86 im XII. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 230 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde
zum Stichtag 08.09.2023 ermittelt mit rd.

241.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in acht 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	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	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	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)	11
3.2.4	Ausstattung Hauseingangsbereich, Treppenhaus und Flure	11
3.2.5	Allgemeine technische Ausstattung	11
3.2.6	Keller	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen	12
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 230, 12. OG	13
3.4.1	Art und Lage des Sondereigentums (Wohnungseigentum)	13
3.4.2	Allgemeine technische Ausstattung	13
3.4.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	14
3.4.4	Türen und Fenster	14
3.4.5	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Allgemeinbeurteilung	14
3.5	Gemeinschaftliches Eigentum: Garagegebäude	15
3.5.1	Art und Konstruktion der Garage, Sonstiges	15
3.6	Bewertungsobjekt: Garagenstellplatz Nr. 230	15
3.6.1	Beschreibung des Bewertungsobjekts	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18
4.5	Vergleichswertermittlung	18
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf Basis eines Vergleichsfaktors	21
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	22

4.6	Ertragswertermittlung	23
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.6.3	Ertragswertberechnung	26
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.5	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
5.4	Hinweise zum Urheberschutz	32
6	Anlagen	33
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	33
6.2	Straßenkarte	34
6.3	Ortsplan	35
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	36
6.5	Fotostandpunkte	37
6.6	Fotos	38
6.7	Pläne	47
6.7.1	Grundriss 12. Zwischen-/Obergeschoss (5. Aufzugsgeschoss)	47
6.7.2	Grundriss XII. Obergeschoss	48
6.7.3	Grundriss Zwischengeschoss	49
6.7.4	Schnitt	50
6.8	Flächenberechnung	51

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Frankfurter Straße 84-86 63110 Rodgau – Nieder-Roden
Anmerkung:	Das Objekt befindet sich in Haus Nr. 86.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nieder-Roden, Blatt 6208, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nieder-Roden, Flur 9, Flurstück 918/6 (14.197 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Klein-Welzheimer-Straße 1 63500 Seligenstadt
	Auftrag vom 28.07.2023 (Datum des Auftragseingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	08.09.2023
Qualitätsstichtag:	08.09.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	08.09.2023
Umfang der Besichtigung etc.	Das Objekt (Wohnungseigentum) konnte vollständig be- sichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Baulastenauskunft;
- Flurkartenauszug vom 30.05.2023;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.05.2023.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

Anmerkung:

Die Ebene des Garagengebäudes, in dem sich die zugeordnete Garage des Objekts befindet, war in den Teilungsplänen nicht auffindbar.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, die Wohnung ist eigengenutzt.
- Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt. Ob ggf. eine Gewerbeanmeldung besteht, wurde nicht untersucht.
- **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.
- Die **Hausverwaltung** nach § 26 WEG wird von der Firma Reanovo Rhein-Main GmbH, Insterburger Str. 16, 60487 Frankfurt am Main vorgenommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Rodgau (insg. ca. 45.000 Einwohner); Stadtteil Nieder-Roden (ca. 16.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindungen:	
Nächstgelegene größere Orte:	Darmstadt, Offenbach, Frankfurt (je ca. 25 km)
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (45 km)
Bundesstraßen:	B 45 (ca. 2 km)
Autobahnzufahrt:	A 3 (ca. 10 km)
Bahnhof:	Rodgau – Nieder-Roden
Flughafen:	Frankfurt am Main (20 km)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskernrand von Nieder-Roden; Entfernung zum Stadtzentrum Nieder-Roden ca. 800 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung, S-Bahnhaltestelle ca. 700 m entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 8-14-geschossige gleichartige Bauweise; Wohnanlage in Großblockbauweise; südlich des Grundstücks niedrigere Bebauung und neuere Wohnanlagen sowie Reihenhausbauweise
Beeinträchtigungen:	keine besonderen
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	Flurst.-Nr.:	918/6	Größe:	14.197 m ²
Bemerkungen:	leicht unregelmäßige Grundstücksform			

2.3 Erschließung

Straßenart:	Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege vorhanden, frei benutzbarer Parkstreifen nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung (in Haus 84), Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Zaun (Südseite)
Baugrund, Grundwasser (soweit au- genscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastun- gen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 02.05.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Nieder-Roden, Blatt 6208, folgende Ein- tragungen: • Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zum Be- trieb und Schutz einer unterirdischen Wasserlei- tung (für das Gruppenwasserwerk Dieburg); • Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht); • Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Kanalisati- onsleitungsrecht); • Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung und Unterhal- tung der Heizungsanlagen, Leitungsrecht für Hei- zungs- und Meldeeinrichtungen und Betretungs- recht); • Zwangsversteigerungsvermerk.
--	--

Anmerkung:

Der Einfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte auf den Verkehrswert wurde aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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.

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:**

Gemäß Auszug aus dem Baulastenregister vom 10.07.2023 enthält das Baulastenverzeichnis keine 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:

WR = reines Wohngebiet;
XII – XIV = 12-14 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

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 zwei Mehrfamilienhäusern (Wohnhochhaus in Großblockbauweise) und einem Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Ein Garagenstellplatz ist dem Bewertungsobjekt *gemäß Teilungserklärung* zugeordnet.

Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 230) ist eigengenutzt.

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

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	einseitig angebautes, ca. 14-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus (Wohnhochhaus, Gebäudeklasse V) als Teil einer Wohnanlage, bestehend aus 2 Gebäuden ähnlicher Bauart in Großblockbauweise, sowie weiteren Gebäuden ähnlicher Bauart auf anderen Parzellen (landläufig als ‚Chinamauer‘ bekannt) mit hauptsächlich Splitt-Level-Wohnungen, die durch einen Mittelgang erschlossen werden. Das Gebäude wird ausschließlich zu Wohnzwecken (ca. 100 Parteien in Haus Nr. 86) genutzt.
Baujahr:	ca. 1973 (gemäß Angaben der Hausverwaltung)
Außenansicht:	Beton und Faserzementplatten, tlw. mit Anstrich
Modernisierung:	soweit bekannt: Hauseingangsbereich, Sprechanlage, Klingel, tlw. Dachsanierung, Trinkwasserleitungen erneuert bzw. getrennt von Löschwasserleitung, Fassade Eingangsseite erneuert, Brandmeldeanlage 2019 erneuert
Aufzug:	2 Aufzüge vorhanden

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerräume, Müllraum, Technik
Erdgeschoss – 13. Obergeschoss:	Wohnungen, Abstellräume

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Stahlbeton-Schottenbau
Umfassungswände:	Stahlbeton-Vorhangfassadenplatten
Innenwände:	Stahlbeton / Mauerwerk / Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Stahlbeton-Flachdach mit Bitumenabdichtung

3.2.4 Ausstattung Hauseingangsbereich, Treppenhaus und Flure

Hauseingangsbereich:	einfach und gepflegt, Vordach vorhanden
Bodenbelag:	Naturstein
Wandbekleidung:	Naturstein
Deckenbekleidung:	Holz mit Anstrich
Haustür:	erneuerte Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Briefkästen:	gepflegte Klingel- und Briefkastenanlage; von außen und innen bedienbar
Treppenhaus / Flure:	in ordentlichem Zustand und gepflegt, renoviert; erneuerte Zwischentür zu Fluren aus Alu mit Glaseinsatz
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppe mit Anstrich; Stahlgeländer mit Gummiummantelung
Bodenbelag:	Fliesen (Vorbereich); Teppichboden (Flure), erneuert
Wandbekleidung:	Rauputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Fenster:	erneuerte Kunststofffenster mit Isolierverglasung

3.2.5 Allgemeine technische Ausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Mitversorgung der Nachbarhäuser)

3.2.6 Keller

Keller:	einfache ausgestatteter Keller mit Betonboden; tlw. einfache Kellerabstellboxen vorhanden
Abstellkeller:	Abstellräume befinden sich tlw. auf der gleichen Ebene des Wohnungseingangs oder in einer benachbarten Ebene, tlw. unmittelbar gegenüber der Wohnungseingangstür, tlw. im Kellergeschoss

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Loggien, Eingangsüberdachung
Besondere Einrichtungen:	Aufzugsanlage vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen Mängel bekannt
gefasste Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft:	Sanierung Aufzugsanlage Haus Nr. 84 (ggf. Sonderumlage tlw. erforderlich, falls Erhaltungsrücklage nicht ausreicht); Erneuerung der Heizzentrale (Kosten: rd. 700.000 €, durch alle Hausgemeinschaften) (Umlaufbeschluss); keine weiteren Beschlüsse gefasst, die ggf. eine Sonderumlage erfordern würden
geplante Maßnahmen (ohne Beschluss):	Sanierung der Steig- und Fallleitungen mittel- bis langfristig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	insg. hoher, überdurchschnittlicher Instandhaltungsaufwand
Erhaltungsrücklage:	ca. 1.622.878 € (zum 22.12.2022, gem. Auskunft der Hausverwaltung)
Allgemeinbeurteilung:	Bei der Wohnanlage handelt es sich um ein typisches Wohnanlagenobjekt der frühen 70er Jahre in Großblockbauweise. Der bauliche Zustand ist dem Typus entsprechend befriedigend. Tlw. wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Anlage ist sehr gepflegt. Das Objekt ist zum großen Teil von Eigentümern bewohnt. Die Stadt Rodgau vergibt keine Wohnberechtigungsscheine für dieses Objekt.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegbefestigung, parkähnliche Gartenanlagen und Pflanzungen; Kinderspielplatz, Einfriedung (Zaun).

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 230, 12. OG

Grundbuchblatt 6208

3.4.1 Art und Lage des Sondereigentums (Wohnungseigentum)

Art des Sondereigentums:	5-Zimmermaisonettewohnung (Splittlevel) mit offener Küche, Eingangsbereich, 2 Badezimmern, Gäste-WC
weiteres Sondereigentum / Sondernutzungsrechte:	Sondereigentum an einer Garage (Nr. 230); Sondereigentum an einem Kellerraum (Nr. 230, außerhalb der Wohnung im 12. Zwischengeschoss gelegen); Sondernutzungsrechte an einer Terrasse (Nr. 230) (gemäß Teilungserklärung)
Lage der Wohnung:	12. Obergeschoss links; Nord- und Südseite (Wohnungseingang im 12. Zwischengeschoss, 5. Aufzugshaltestelle)
Ausrichtung:	Süd-Ausrichtung (Wohnzimmer, Terrasse)
Wohnungsgröße:	ca. 144 m ² Wohnfläche (gemäß Berechnung und Teilungserklärung)
Modernisierung:	ca. 2000: Wandfliesen WC erneuert; ca. 1995/2012: Fenster Nordseite erneuert; ca. 2012: Bodenbeläge erneuert; ca. 2012: Sanitärobjekte tlw. erneuert
Vermietungssituation:	eigengenutzt
Hausgeld:	Das Hausgeld beträgt ca. 916 €/Monat (laut Auskunft der Hausverwaltung), davon 311 € für Erhaltungsrücklage und 506 € ggf. auf Mieter umlegbare Kosten

3.4.2 Allgemeine technische Ausstattung

Elektroinstallation:	baujahresübliche, durchschnittliche Ausstattung mit einem Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum; Türöffner, Gegensprechanlage, Telefonanschluss
Sanitärinstallation:	tlw. baujahresgemäße, tlw. ca. 1995/2012 erneuerte Ausstattung in durchschnittlichem Standard; Waschmaschinenanschluss im Bad vorhanden
WC:	Stand-WC, Waschbecken, Bj. 2000
Bad:	Wanne, Waschbecken, Bj. ca. 1973
Bad Schlafzimmer:	erneuerte Dusche, Waschbecken nicht vorhanden, Stand-WC, Bj. ca. 2012
Heizung:	Zentralheizung über Heizzentrale, Rippenheizkörper
Lüftung:	Entlüfter in Sanitärräumen

Warmwasserversorgung: dezentral an den Entnahmestellen (elektrischer Durchlauf-erhitzer bzw. Boiler)

3.4.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: Fliesen (Küche, Sanitärräume);
Laminat (Zimmer, Zimmer, Flur)

Wandbekleidungen: Tapeten mit Anstrich (alle Zimmer);
Fliesen (raumhoch) (Bad, WC);
Fliesen, ca. 2 m hoch (Bad Schlafzimmer)

Deckenbekleidungen: Raufasertapeten, tlw. Puz mit Anstrich (Zimmer, WC);
Paneelen mit Halogeneinbaulampen (Bad);
abgehängte Decke (Bad Schlafzimmer)

3.4.4 Türen und Fenster

Wohnungseingangstüre: baujahresentsprechende, bessere Tür aus Holzwerkstoffen

Zimmertüren: Türen aus Holzwerkstoffen mit Anstrich, Holzzargen

Fenster: baujahresentsprechende Aluminiumfenster mit Isolierverglasu-
ng (Südseite), ca. 1995 und 2012 erneuerte Kunststoff-
fenster (Nordseite), Rollläden nicht vorhanden;
Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Aluminium

3.4.5 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes, Allgemeinbeurteilung

Besondere Bauteile: Terrasse mit Wintergarten einfacher Qualität (gemäß Aus-
kunft beim Ortstermin wäre der Wintergarten von der
Hausgemeinschaft quasi genehmigt (da noch weitere Win-
tergärten in der Anlage existieren), ggf. besteht das Risiko
eines behördlich geforderten Rückbaus)

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küche: nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

Besonnung und Belichtung: gut (Wohnraum) bis schlecht (Sanitärräume, unterer Flur
und Eingangsbereich ohne natürliche Belichtung)

Baumängel und Bauschäden: Sockelleisten überwiegend nicht vorhanden;
Warmwasser im Bad und WC derzeit nicht vorhanden

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Wirtschaftliche Wertminderungen: insgesamt relativ hohe Nebenkosten

Allgemeinbeurteilung: Die Wohnung hat eine geringfügig (teil-)modernisierte
Ausstattung (ca. 2012) in durchschnittlichem Standard. Es
besteht ein üblicher Renovierungsbedarf.

3.5 Gemeinschaftliches Eigentum: Garagengebäude

3.5.1 Art und Konstruktion der Garage, Sonstiges

Art des Gebäudes:	Großgarage mit 2 bzw. 3 Ebenen, tlw. als Garage, tlw. als Parkdeck nutzbar, Teil einer Wohnanlage mit Anbau für Waschräume, Fahrräder, usw., über mehrere Grundstücke gebaut
Baujahr:	ca. 1973
Modernisierungen, Beschlüsse:	2009 Erneuerung der Brandschutzklappen; 2019 Erneuerung der Fenster Waschküche + Werkstatt sukzessive Erneuerung der Beleuchtung beschlossen; Trennung von Trink-/Löschwasser, Sprinkleranlage vorgesehen
Anzahl der Stell- und Garagenplätze:	unbekannt
Konstruktion:	massiv (Stahlbeton); Dach als Parkdeck befahrbar
Tor / Türen:	elektrisches Rolltor; Stahltüren
Bodenbeläge:	vermutlich Gussasphalt
Wand- und Deckenbekleidungen:	roh (Beton)
Belichtung:	sehr dürtig
Sonstiges:	Eine erforderliche Überdachung bzw. Betonsanierung wurde bislang von der Hausgemeinschaft abgelehnt.
Allgemeinbeurteilung:	Die Tiefgarage befindet sich in baujahresentsprechendem Zustand, es besteht tlw. Sanierungsbedarf.

3.6 Bewertungsobjekt: Garagenstellplatz Nr. 230

3.6.1 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Art des Bewertungsobjekts:	abschließbare Einzelgarage in der Parkgarage, Einfahrt A, Erdgeschoss
Bezeichnung:	Nr. 230 (laut Teilungserklärung)
Hausgeld:	im Hausgeld für Wohnung enthalten
Tor / Türen:	Stahlschwingtor (Handbetrieb)
Befahrbarkeit (gut/ungünstig):	gut
Situation:	eigengenutzt

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 7.470/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63110 Rodgau - Nieder-Roden, Frankfurter Straße 84-86, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Frankfurter Straße 86 im XII. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 230 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nieder-Roden	6208	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nieder-Roden	9	918/6	14.197 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 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.

4.3 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 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	14.197 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	600,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.09.2023	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	600,00 €/m²	
GFZ	1,2	1,2	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	14.197	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	600,00 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	600,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	600,00 €/m²	
Fläche		×	14.197,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert		=	8.518.200,00 € <u>rd. 8.520.000,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 insgesamt **8.520.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenwertanpassung:

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.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 7.470/1.000.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	8.520.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	8.520.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 7.470/1.000.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	63.644,40 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 63.644,40 € <u>rd. 63.600,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2023 **63.600,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 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 Abschlüsse 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.

4.5.2 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 zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (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 Bewertungsobjektes (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 Vergleichswertermittlung auf Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt. Gemäß Angaben des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim beträgt dieser für vergleichbare Lagen rd. 2.852 €/m² Wohnfläche. Dieser Vergleichsfaktor dient als Ausgangswert für weitere Anpassungen:

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.852,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.09.2023	× 0,83	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage (BRW)	600 €/m ²	600 €/m ²	× 1,00	
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Ausstattung	durchschnittlich	einfach	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	75	144	× 0,93	E2
Baujahr	1980	1973	× 0,90	E3
Anzahl Einheiten	146	>146	× 1,00	E4
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis		=	1.981,31 €/m ²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			1.981,31 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		=	1.981,31 €/m ²	
Wohnfläche		×	144,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert		=	285.308,64 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)		+	8.000,00 €	E5
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	293.308,64 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	43.070,00 €	E6
Vergleichswert		=	250.238,64 €	
			rd. 250.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 08.09.2023 mit rd. **250.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1: Stichtag

Die Anpassung an den Wertermittlungsstichtag folgt gemäß der derzeitigen Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen. Der Markt verhält sich seit Anfang 2022 aufgrund der Zinswende stark fallend (ca. 10%/Jahr). Der Zeitraum vom Stichtag der Vergleichskaufpreise bis zum Wertermittlungsstichtag beträgt ca. 1,7 Jahre, der Anpassungsfaktor für den Zeitraum somit -17 %.

E2: Wohnfläche

Für die Wohnfläche von rd. 144 m² des Bewertungsobjekts im Vergleich zur durchschnittlichen Wohnfläche von 75 m² der Vergleichsobjekte wird ein Abschlag angesetzt, der sich mit 7% gemäß gängiger Umrechnungstabellen ergibt.

E3: Baujahr

Für das Baujahr 1973 des Bewertungsobjekts im Vergleich zum durchschnittlichen Baujahr 1980 der Vergleichsobjekte wird ein Abschlag angesetzt, der sich aufgrund des 7 Jahre älteren Bewertungsobjekts mit 10% ergibt (linear 100/70 Jahre (GND) x 7 Jahre = 1,43%/Jahr x 7 Jahre = rd. 10%).

E4: Anzahl Einheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten der Vergleichsobjekte liegt in einer ähnlichen Größenordnung wie beim Vergleichsobjekt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E5: Marktübliche Zu- oder Abschläge

Für den Garagenstellplatz wird ein Zuschlag von 8.000 vorgenommen (entspricht einem durchschnittlichen Wert für Garagenstellplätze (Seite 144 des Immobilienmarktberichts).

E6: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-5.000,00 €
• Kleinmängelbeseitigung (Installation Waschbecken, Installation Durchlauferhitzer, Herstellung Sockelleisten usw.)	-5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-38.070,00 €
• Barwert der weit überdurchschnittlichen Instandhaltungskosten	-38.070,00 €	
Summe		-43.070,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

4.6.2 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 hat daher die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. 230, 12.OG	144,00		7,95	1.144,80	13.737,60
Garagegebäude	2	Garage		1,00	35,00	35,00	420,00
Summe			144,00	1,00		1.179,80	14.157,60

Das Objekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.157,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.673,15 €
jährlicher Reinertrag	= 11.484,45 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,30 % von 63.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.462,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.021,65 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,994
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 210.394,52 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 63.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 273.994,52 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 273.994,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 43.070,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 230.924,52 €
	rd. 231.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung (WoFIV).

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Hier wurde der vom Gutachterausschuss verfügbare Mietwertkalkulator (Mika) angewendet. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Die Ausstattung wird mit insgesamt einfach angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 344,00 €
Instandhaltungskosten		2.046,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	283,15 €
Summe		2.673,15 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

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 3.01.1 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

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 6 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	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1973 = 50 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 50 Jahre =) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 29 Jahre =) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 41 Jahre =) 1982. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und ein fiktives Baujahr 1982 zugrunde gelegt.

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 Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-5.000,00 €
Kleinmängelbeseitigung (Installation Waschbecken, Installation Durchlauferhitzer, Herstellung Sockelleisten usw.)	-5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-38.070,00 €
Barwert der dauerhaft überdurchschnittlichen Instandhaltungskosten	-38.070,00 €	
Summe		-43.070,00 €

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

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.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **250.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **231.000,00 €** 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. 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** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[231.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 250.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 241.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **250.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **231.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 7.470/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63110 Rodgau - Nieder-Roden, Frankfurter Straße 84-86, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Frankfurter Straße 86 im XII. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 230 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nieder-Roden	6208	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nieder-Roden	9	918/6

wird zum Wertermittlungstichtag 08.09.2023 mit rd.

241.000,00 €

in Worten: zweihunderteinundvierzigtausend 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 25. Oktober 2023

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

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [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 01.01.2023) 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

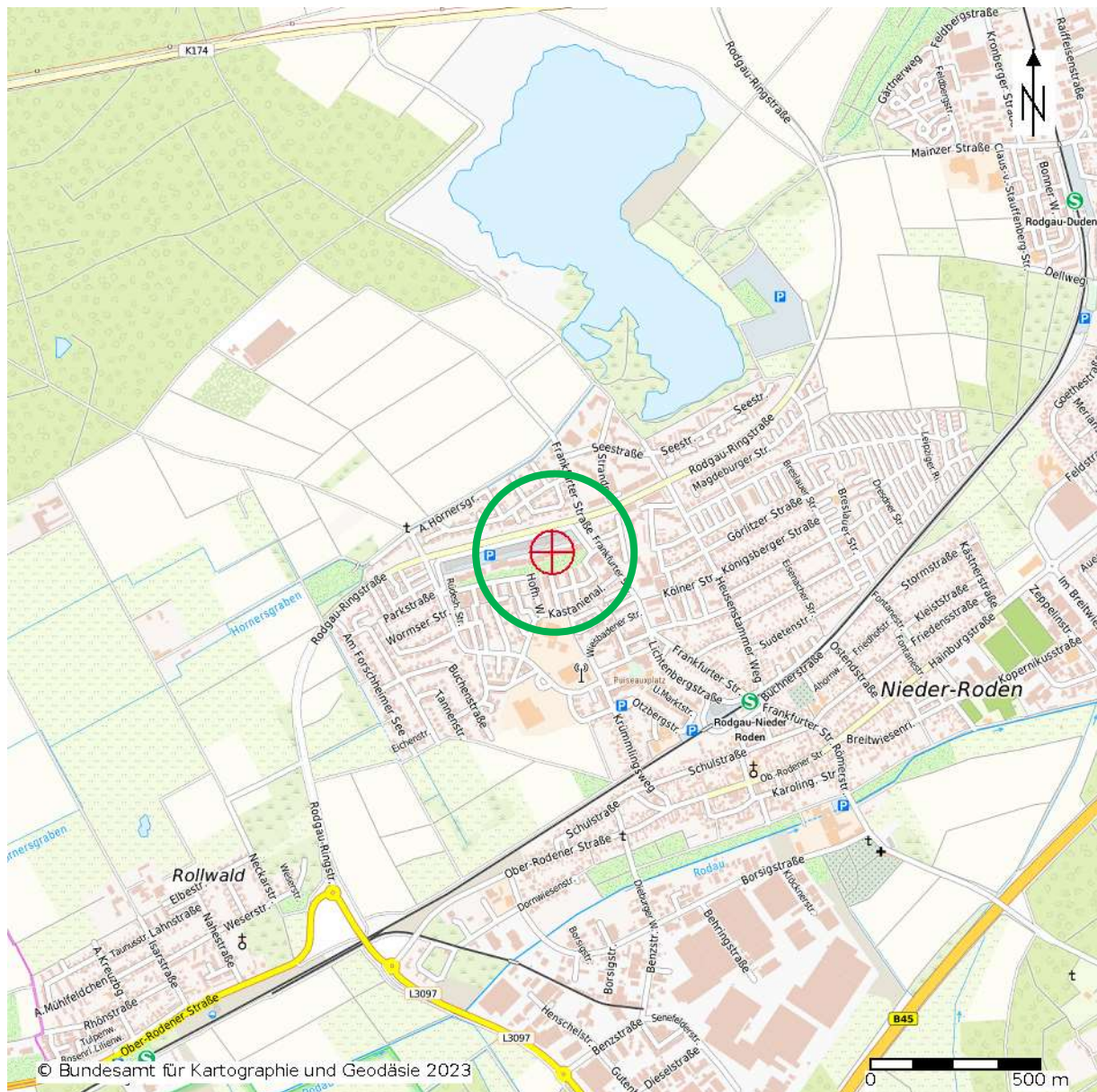
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

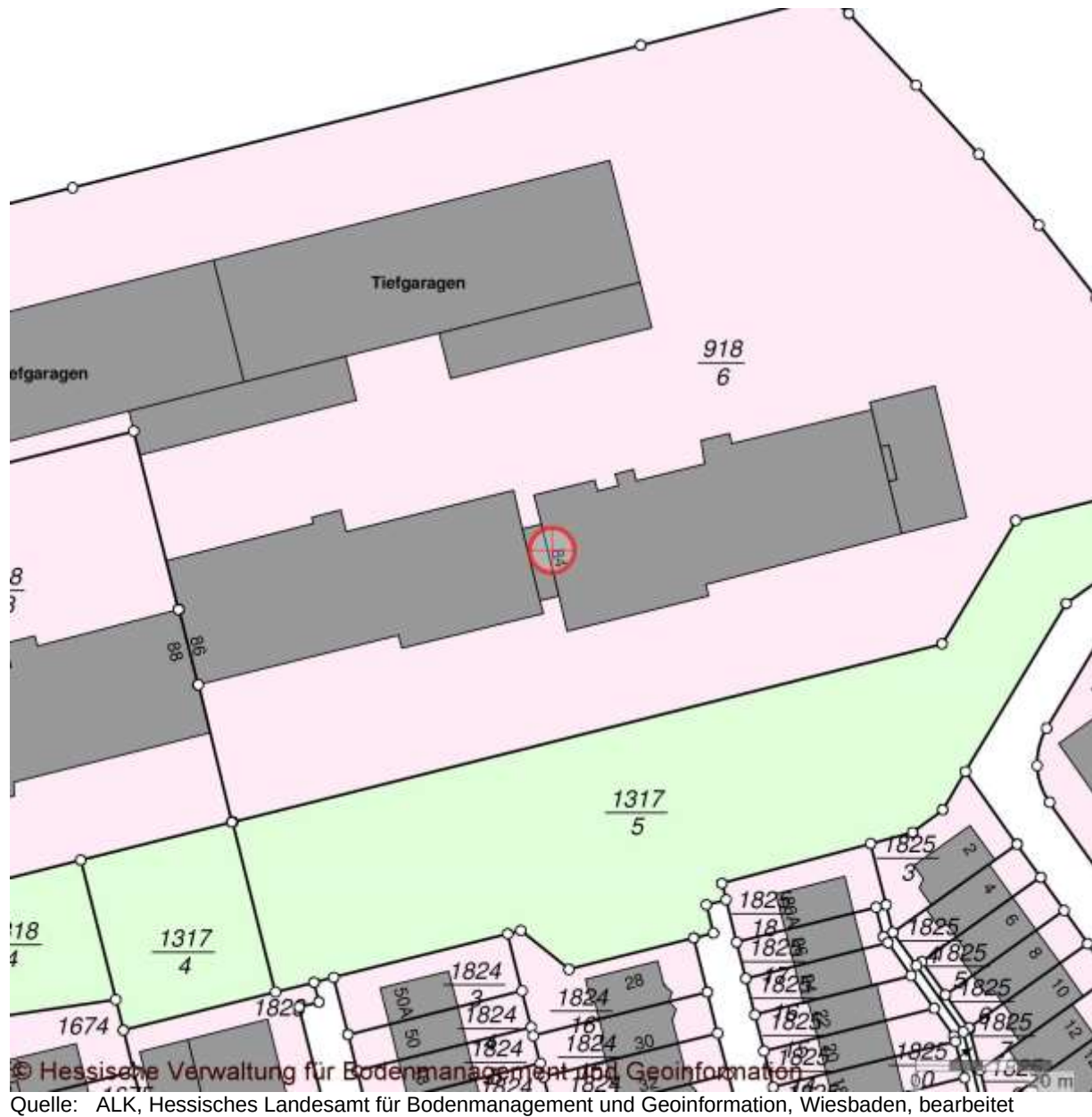


6.3 Ortsplan



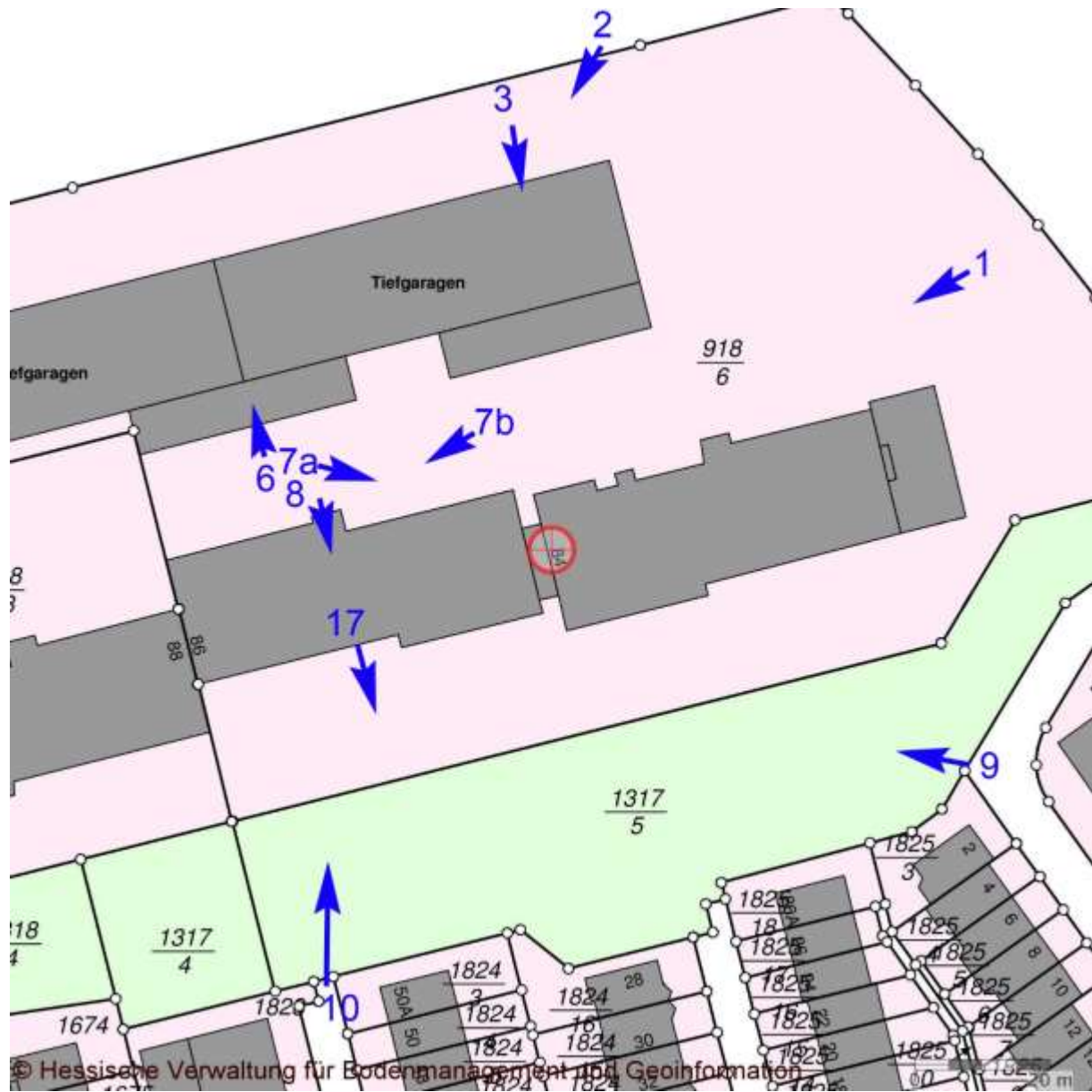
6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



6.6 Fotos



1 Gesamtanlage, Zugangsansicht



2 Einfahrt Garage



3 Garageneinfahrt



4 Garagenstellplatz Nr. 230



5 Tiefgarage



6 Zugang Tiefgarage, Waschküche



7 a Fassadenansicht Haus Nr. 86



7 b Fassadenansicht Haus Nr. 86



8 Eingangsbereich



9 Gartenansicht, Südseite



10 Gartenansicht – Wohnung Nr. 230 markiert



11 Eingangsbereich



12 5. Haltestation Aufzug, Vorbereich



13 Aufzüge



14 Flur XII. Obergeschoss



15 a Flur zu Wohnungen XII. Obergeschoss



15 b Wohnungseingangstür



16 a Bad im Schlafzimmer Bewertungsobjekt



16 b WC, fehlender Durchlauferhitzer



17 Aussicht

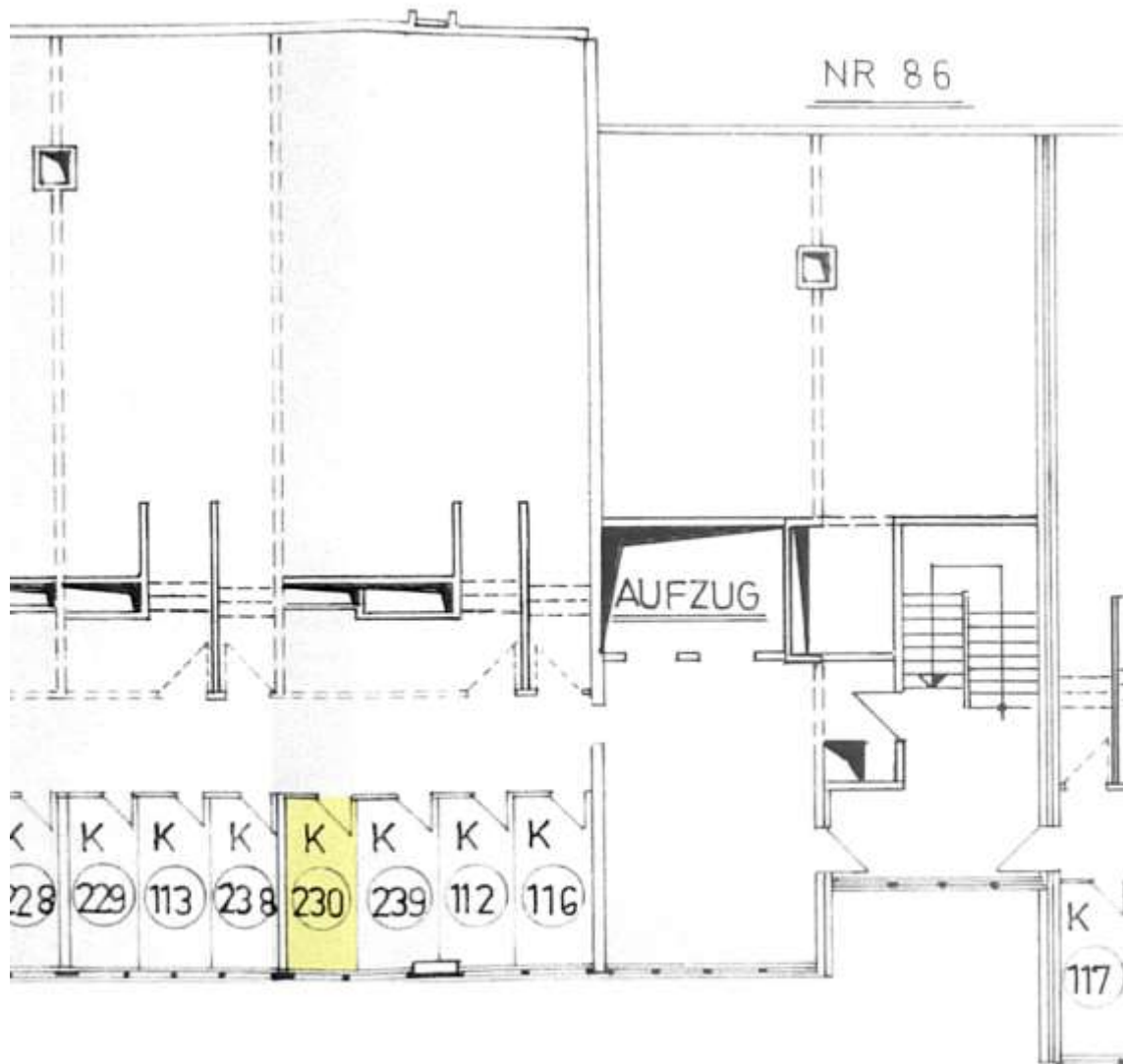


18 alte Aluminiumfenster an der Terrassenseite

6.7 Pläne

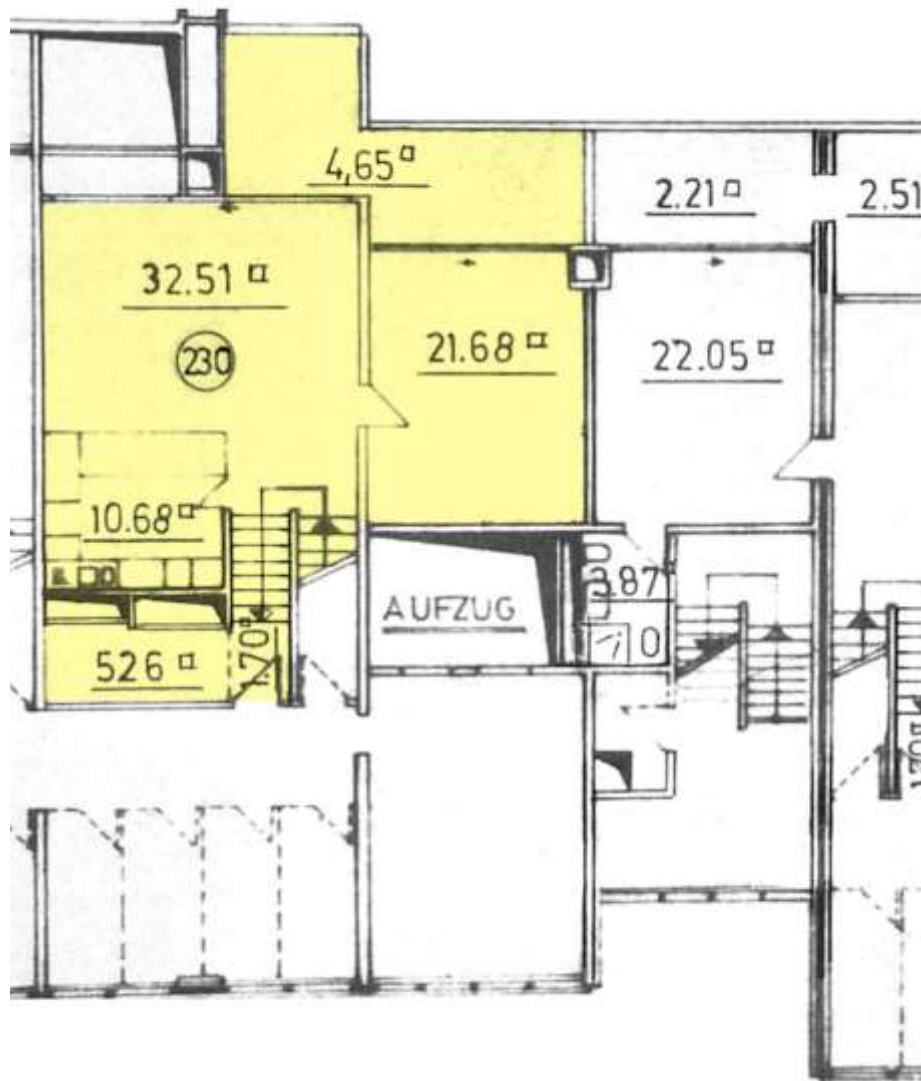
6.7.1 Grundriss 12. Zwischen-/Obergeschoss (5. Aufzugsgeschoss)

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



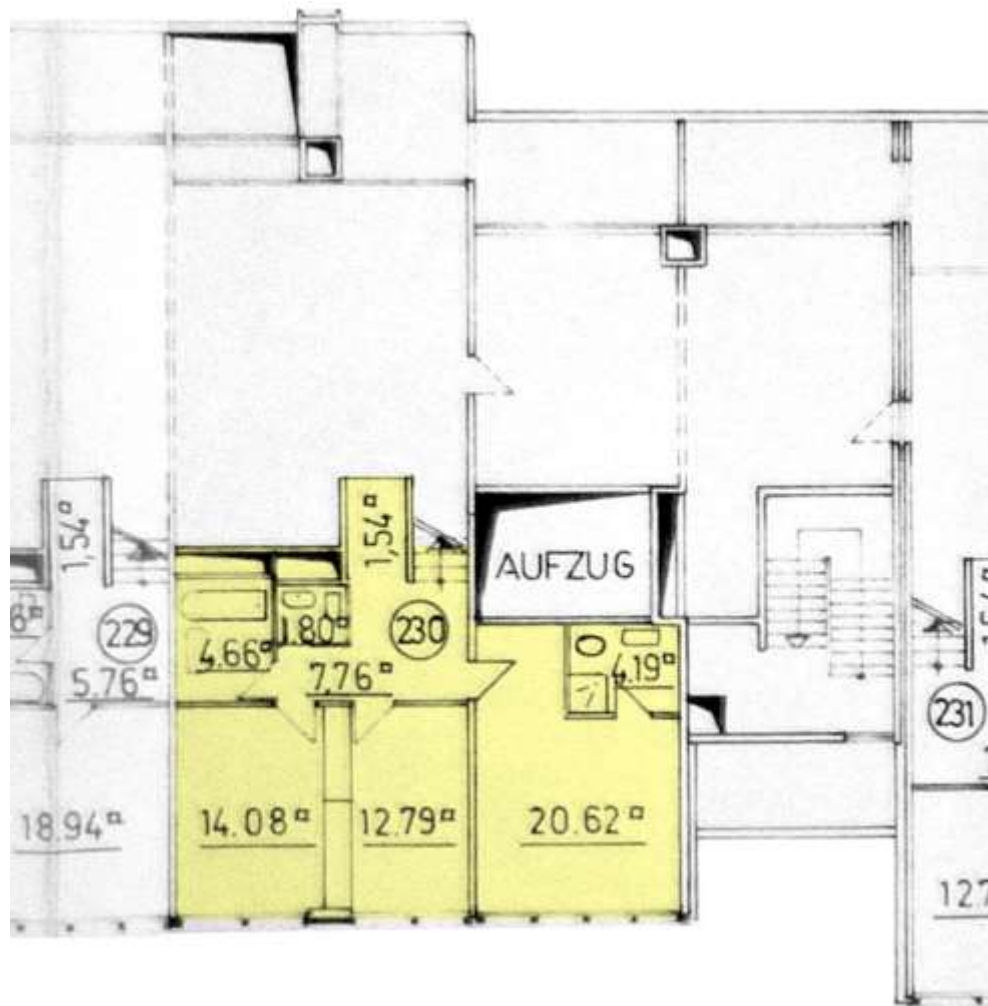
6.7.2 Grundriss XII. Obergeschoss

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



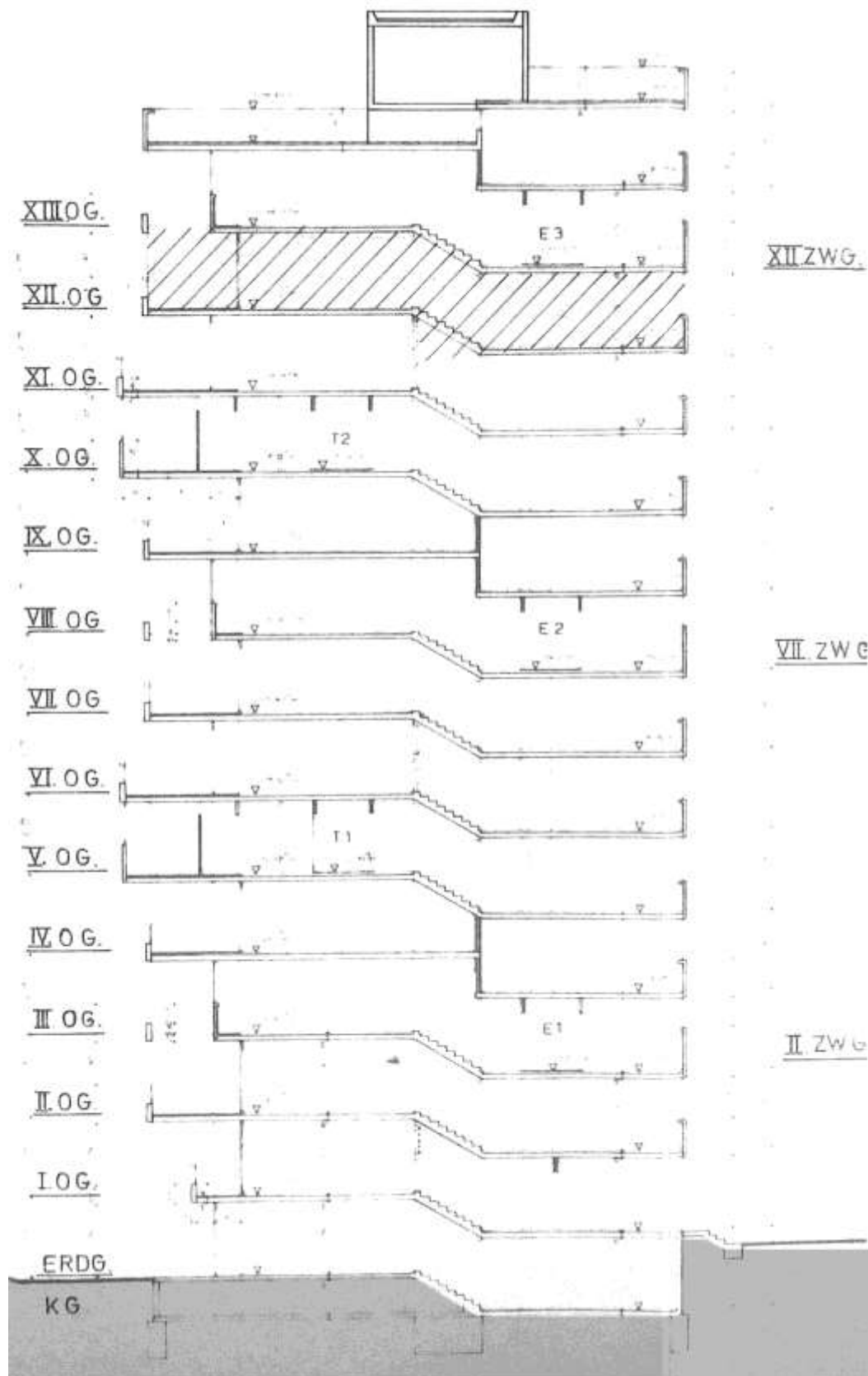
6.7.3 Grundriss Zwischengeschoss

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



6.7.4 Schnitt

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



6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
XII. Obergeschoss Wohnung Nr. 230				
	Garderobe	5,26	1,000	5,26
	Flur	1,70	1,000	1,70
	Küche	10,68	1,000	10,68
	Wohnen	32,51	1,000	32,51
	Terrasse	4,65	1,000	4,65
	Zimmer	21,68	1,000	21,68
	Flur	1,54	1,000	1,54
	Flur	7,76	1,000	7,76
	WC	1,80	1,000	1,80
	Bad	4,66	1,000	4,66
	Kinderzimmer	14,08	1,000	14,08
	Kinderzimmer	12,79	1,000	12,79
	Schlafzimmer	20,62	1,000	20,62
	Bad	4,19	1,000	4,19
	Summe Wohnfläche			143,92
XII. ZG				
	Abstellraum ca.	5,00	1,000	5,00
	Summe Nutzfläche			5,00