



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.: 2409 282
43 K 19/24

Datum: 27.01.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Klein-Krotzenburg, Blatt 5063 eingetragenen **41/1.000 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 der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet**



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

109.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf 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
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus (Haus B, Edith-Stein-Weg 13).....	12
3.3.1	Art des Gebäudes	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.5	Gemeinschaftliches Eigentum: Tiefgarage	13
3.5.1	Art des Gebäudes und Baujahr	13
3.5.2	Gebäudekonstruktion (Boden, Wände, Dach) und Gebäudeausstattung.....	13
3.5.3	Zustand des Gebäudes	13
3.6	Gemeinschaftliches Eigentum: Doppelgarage.....	14
3.7	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 6, Haus A, 1. OG links	15
3.7.1	Art und Lage der Wohnung	15
3.7.2	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	15
3.7.3	Fenster und Türen.....	15
3.7.4	Technische Ausstattung	16
3.7.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5	Vergleichswertermittlung	20

4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	23
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	23
4.6	Ertragswertermittlung	25
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.6.3	Ertragswertberechnung	28
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	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 Urheberrecht	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	58
6.7.1	Freiflächenplan	58
6.7.2	Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus A	59
6.7.3	Grundriss 1. Obergeschoss Wohnhaus A	60
6.7.4	Schnitt Wohnhaus A	61
6.8	Flächenberechnung	62

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Edith-Stein-Weg 13, 15 63512 Hainburg – Klein-Krotzenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Klein-Krotzenburg, Blatt 5063, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Klein-Krotzenburg, Flur 12, Flurstück 396/1 (1.230 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Klein-Welzheimer-Straße 1 63500 Seligenstadt
	Auftrag vom 28.09.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2024
Qualitätsstichtag:	30.10.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	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:	die Mieter der Wohnung, 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 12.08.2024;
- Baulastenauskunft vom 02.07.2024;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.08.2024.

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 vorhanden, das Objekt ist vermietet.
- 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 fußläufiger 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. Geschosswohnungsbau
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; Bauwichgarage; 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 Gutachtauftrag 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 21.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Klein-Krotzenburg, Blatt 5063 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.

Herrschervermerke:

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 23.06.2024 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 (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

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 (Wohnungseigentum Nr. 6) ist 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 verklankert

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 Abwassernetz
Heizung:	Gastherme für Gebäude A, 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

3.2.7 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 und Fassade
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.

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

3.3.1 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.

3.4 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.

3.5 Gemeinschaftliches Eigentum: Tiefgarage

3.5.1 Art des Gebäudes und Baujahr

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

3.5.2 Gebäudekonstruktion (Boden, Wände, Dach) und Gebäudeausstattung

Konstruktionsart:	massiv (Stahlbeton)
Fundamente:	nicht bekannt, vermutlich tragende Bodenplatte
Boden:	Betonboden
Umfassungswände:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Stahlbetonflachdach mit Bitumenabdichtung, begehrbar und begrünt mit Rasenfläche
Zufahrt:	über Rampe mit Betonpflaster, Stützmauern tlw. mit Fliesen verkleinert
Tore:	Rolltor, elektrisch bedienbar, schadhaf
Türen:	Stahltüren zu Wohnhäusern, schadhaf
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

3.5.3 Zustand des Gebäudes

Bauschäden und Baumängel:	tlw. Feuchtemängel; Tor schadhaf; 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.

3.6 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.

3.7 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 6, Haus A, 1. OG links

Wohnungsgrundbuch Blatt 5063

3.7.1 Art und Lage der Wohnung

Art der Wohnung:	2-Zimmerwohnung mit Bad, Küche, Flur, Balkon; Abstellkeller
Sondernutzungsrechte:	nicht zugeordnet
Lage der Wohnung:	Haus A (Edith-Stein-Weg 15), 1. Obergeschoss links
Ausrichtung:	Südwest-Ausrichtung (Balkon)
Wohnungsgröße:	ca. 58,50 m ² Wohnfläche; ca. 6 m ² Nutzfläche Kellerraum
Situation:	vermietet
Hausgeld:	nicht bekannt
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen bekannt oder erkennbar

3.7.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Fliesen (insgesamt)
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten (Zimmer); Fliesen, raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	Paneelen

3.7.3 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Bj. ca. 1998; Rollläden vorhanden; Fensterbänke innen und außen aus Naturstein
Wohnungseingangstür:	baujahresgemäß einfache Tür aus Holzwerkstoffen, einfache Qualität
Zimmertüren:	Türen aus Holzwerkstoffen mit Furnier (Esche weiß), Holz- zargen, einfache Qualität, tlw. beschädigt

3.7.4 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung in durchschnittlichem Standard; je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Gegensprechanlage mit Türöffner
Lüftung:	normale Fensterlüftung
Heizung:	Gebäudezentralheizung; Flachheizkörper in der Wohnung (gemäß Angaben der Mieter nicht funktionstüchtig)
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	sanitäre Ausstattung in durchschnittlichem Standard
Bad:	Waschbecken, wandhängendes WC, Badewanne

3.7.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon mit Fliesenbelag und Holzgeländer vorhanden (insgesamt mangel- und schadhaft)
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	Schimmelbildung im Bad; schadhafte Paneelen; tlw. beschädigte Fliesen; zahlreiche Kleinmängel innerhalb der Wohnung; beschädigte Innentüren
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung hat einen überwiegend einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Die Räumlichkeiten sind ungepflegt und renovierungsbedürftig.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 41/1.000 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 der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Klein-Krotzenburg</i>	<i>5063</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Klein-Krotzenburg</i>	<i>12</i>	<i>396/1</i>	<i>1.230 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen 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 Wohnungseigentums 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) 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 nicht der Fall.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht nicht der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück. Der reelle Wertanteil des Wohnungseigentums entspricht in etwa 60/1.000 am Gesamteigentum. Da sich die Kostenanteile (für erforderliche Maßnahmen) gemäß Teilungserklärung auf den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteil beziehen, wird dieser in der Wertermittlung angesetzt.

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 Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 41/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht nicht der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt, wird jedoch aus Gründen der Kostenbeteiligung in der Vergleichs- und Ertragswertermittlung angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	646.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	646.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 41/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	26.486,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 26.486,00 € <u>rd. 26.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 **26.500,00 €**.

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 Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), 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 Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (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 Wertermittlungsstichtag.

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

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

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

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

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

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt. Dieser beträgt für Wohnungseigentum mit vergleichbaren Baujahren und in vergleichbaren Lagen durchschnittlich rd. 3.738 €/m² im Weiterverkauf (gemäß Angaben des Gutachterausschusses des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim).

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3.738,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.07.2023	30.10.2024	× 0,95	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	E2
Geschosslage	ca. 1. OG	1. OG	× 1,00	E3
Ausstattung	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	
Wohnfläche [m ²]	durchschnittlich	58,50	× 1,01	E4
Baujahr	1997	1997	× 1,00	E5
Zuschnitt	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,00	E6
allgem. Zustand	durchschnittlich	schlecht	× 0,95	E7
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis		=	3.407,28 €/m ²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			3.407,28 €/m ²	
wohnungsspezifischer Allgemeinzustand		-	170,36 €/m ²	E8
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		=	3.236,92 €/m ²	
Wohnfläche		×	58,50 m ²	
Zwischenwert		=	189.359,82 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert		=	189.359,82 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	189.359,82 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	74.065,00 €	E9
Vergleichswert		=	115.294,82 € rd. <u>115.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 mit rd. **115.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1: Stichtag

Insbesondere im letzten Jahr war ein Rückgang der Immobilienpreise feststellbar, insbesondere wegen der sprunghaft gestiegenen Finanzierungskosten. Die Anpassung an den Wertermittlungstichtag folgt gemäß dem Index für die Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen aus ähnlichen Lagen. Dieser wird mit -5% angesetzt (eine aktuellere Indexfortschreibung liegt derzeit noch nicht vor).

E2: Lage

Die Lage des Bewertungsobjekts ist im Bodenwert bzw. im Vergleichsfaktor bereits berücksichtigt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E3: Geschosslage

Die Geschosslage der Wohnung entspricht einer durchschnittlichen Geschosslage. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E4: Wohnfläche

Kleinere Wohnungen werden in der Regel höher gehandelt als größere Wohnungen. Das Bewertungsobjekt ist unterdurchschnittlich groß. Es wird ein entsprechender Zuschlag mit 1% vorgenommen.

E5: Baujahr

Das Baujahr ist im Vergleichsfaktor bereits berücksichtigt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E6: Zuschnitt

Der Zuschnitt des Wohnungseigentums ist durchschnittlich. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E7: Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums

Der unterdurchschnittliche allgemeine Zustand wird mit einem Abschlag von 5% berücksichtigt.

E8: wohnungsspezifischer Allgemeinzustand

Der unterdurchschnittliche Zustand der Wohnung wird mit einem Abschlag von 5% berücksichtigt.

E9: 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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-29.315,00 €
- 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	-29.315,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-44.750,00 €
- Beseitigung von Kleinmängeln -44.750,00 € - Risikoabschlag wegen Durchsetzbarkeit erforderlicher Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum	
Summe	-44.750,00 €

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 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.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus A	1	Wohnung Nr. 6	58,50	-	10,00	585,00	7.020,00
Summe			58,50	-	10,00	585,00	7.020,00

Das Objekt ist vermietet. Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt rd. 650 €/Monat (gemäß Angaben vor Ort). 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)		7.020,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.367,70 €
jährlicher Reinertrag	=	5.652,30 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,90 % von 26.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	503,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.148,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 43 Jahren Restnutzungsdauer	×	29,202
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	150.355,26 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	26.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	176.855,26 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	176.855,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	74.065,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	102.790,26 €
	rd.	103.000,00 €

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 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 Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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 (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 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	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	807,30
Mietausfallwagnis	2,00	----	140,40
Summe			1.367,70 (ca. 19 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des 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 ($70 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre} =$) 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 ($70 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre} =$) 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 ($40 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre} =$) 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 ($60 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre} =$) 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	-29.315,00 €
- 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	-29.315,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-44.750,00 €
- Beseitigung von Kleinmängeln -44.750,00 € - Risikoabschlag wegen Durchsetzbarkeit erforderlicher Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum	
Summe	-44.750,00 €

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. **115.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **103.000,00 €** 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 Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

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

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[103.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 115.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 109.000,00 \text{ €}$.

4.8 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. **103.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **115.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 41/1.000 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 der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Klein-Krotzenburg</i>	<i>5063</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Klein-Krotzenburg</i>	<i>12</i>	<i>396/1</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 mit rd.

109.000 €

in Worten: einhundertneuntausend 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 Urheberrecht

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

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

6 Anlagen

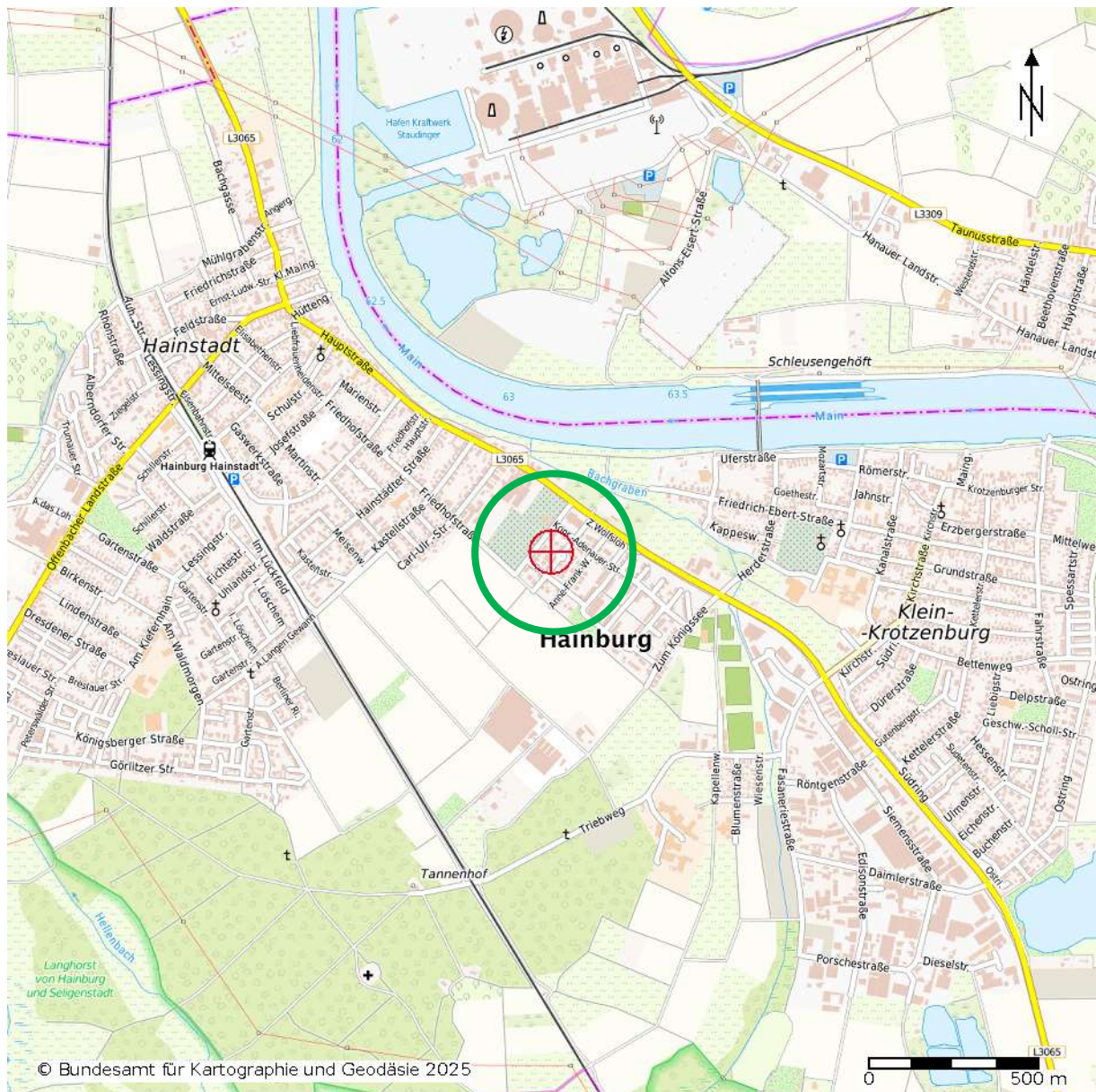
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte



6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

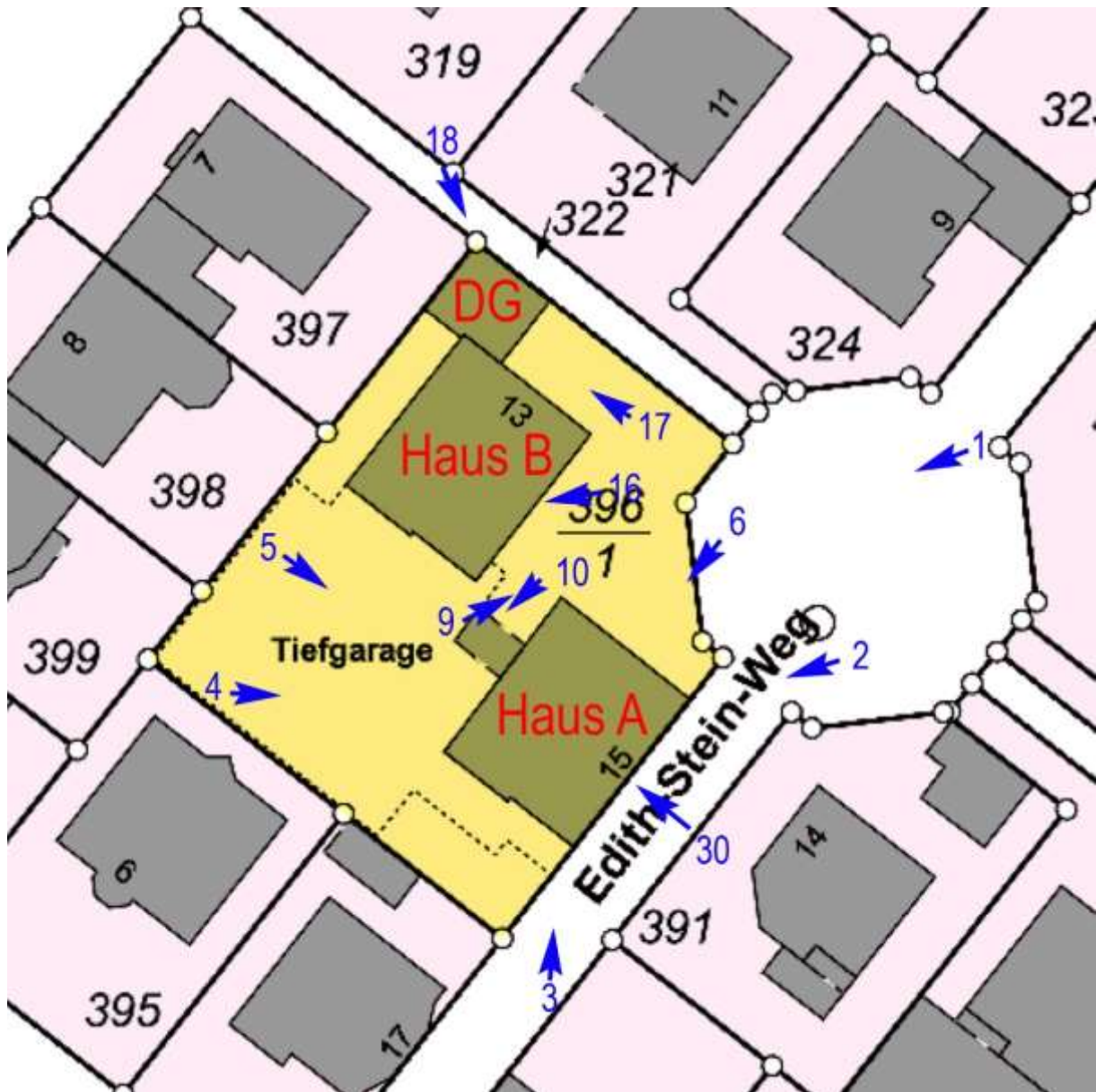
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, 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), Bewertungsobjekt markiert



4 Wohnhaus A (Westansicht)



5 Wohnhaus A (Nordwestansicht)



6 Wohnhaus A (Nordostansicht)



7 Tiefgaragenzufahrt



8 Tiefgarageneinfahrt



9 Innenansicht Tiefgarage



10 a Zustand Toreinfahrt



10 b Beispiel Zustand Tiefgarage



11 Wohnhaus B (Ostansicht)



12 Wohnhaus B (Südwestansicht)



13 a Wohnhaus B (Nordwestseite)



13 b Hauseingangsbereich Wohnhaus B



14 Treppenhaus Wohnhaus B





15 Feuchteschäden Kellergeschoss Wohnhaus B



16 Hauseingang Wohnhaus B



17 Doppelgarage mit vorliegender Sondernutzungsfläche



18 Garagenrückseite



19 a Treppenhaus Wohnhaus A



19 b Treppenhaus Wohnhaus A



20 a Kellerflur Wohnhaus A



20 b Zustand Kellerflur Wohnhaus A



21 a Zustand Kellerflur Wohnhaus A



21 b Zustand Raum Wohnhaus A



22 a Zustand Kellerflur Wohnhaus A



22 b Zustand Kellerflur zur TG Wohnhaus A



23 a Feuchteschäden Keller Wohnhaus A



23 b Feuchteschäden Keller Wohnhaus A



24 a Feuchteschäden Keller Wohnhaus A



24 b Abstellkeller und Kellerflur Wohnhaus A



25 a Waschküche Keller Wohnhaus A



25 b Innenansicht Stellpl. Nr. 32, Ausstattung



26 a Heizung Wohnhaus A



26 b Warmwasser Wohnhaus A



27 a Zustand Verteilung Wohnhaus A



27 b Mängel Treppe Wohnhaus A



28 a mangelhafte Ausführung Wandputz



28 b Risse Treppenhaus Wohnhaus A



29 a Deckenöffnungen Wohnhaus A



29 b Fassadenschäden Wohnhaus A



30 Hauseingangsbereich Wohnhaus A



31 a Wohnungseingangstür Whg. Nr. 6



31 b Schimmelbildung Bad Whg. Nr. 6



32 a schadhafter Balkon Whg. Nr. 6



32 b schadhafter Putz Fassade Whg. Nr. 6



33 a Schmutzläufer Bereich Balkon Whg. Nr. 6 33 b Balkonuntersicht Whg. Nr. 6

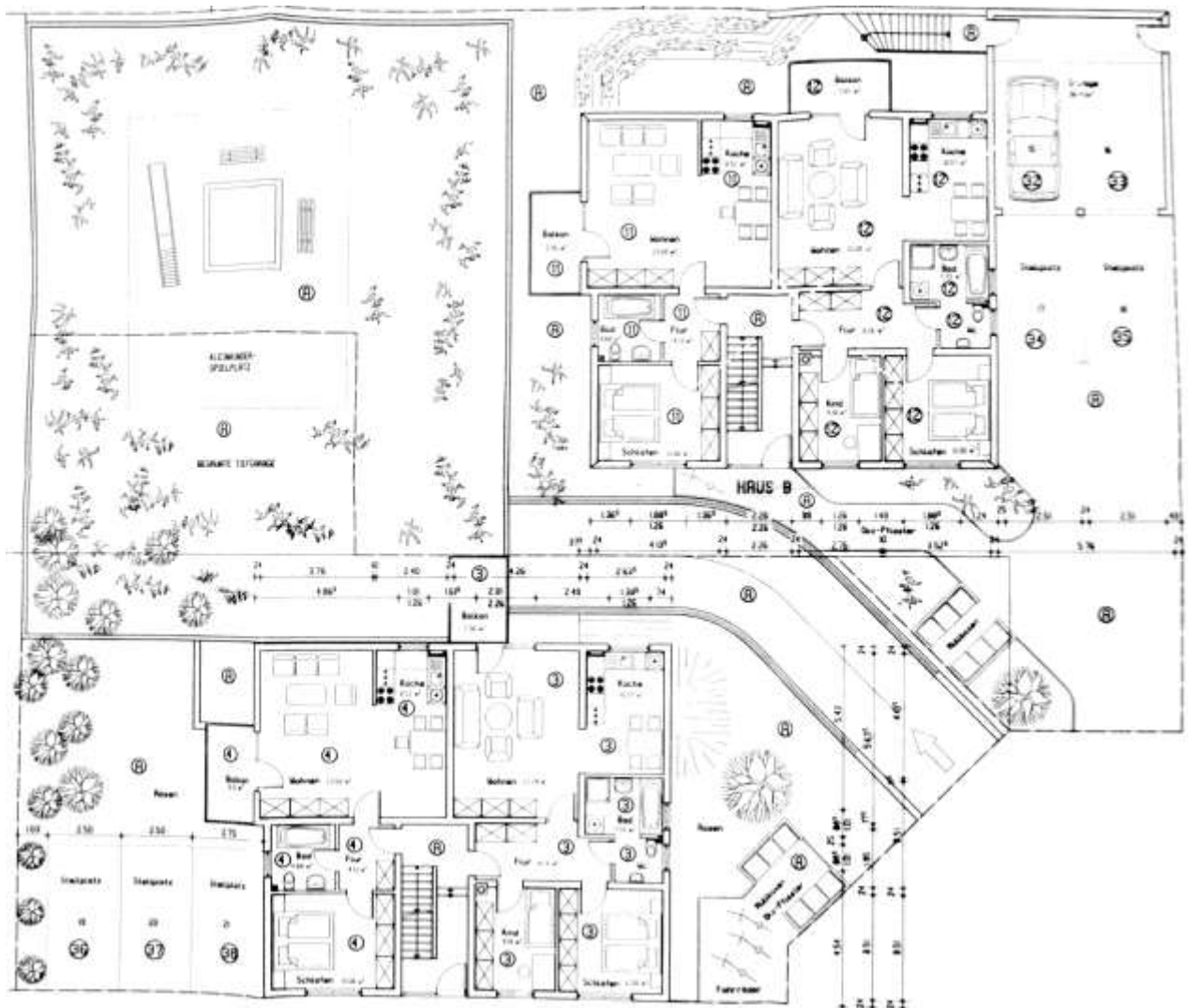


34 a Bodenbelag Whg. Nr. 6

6.7 Pläne

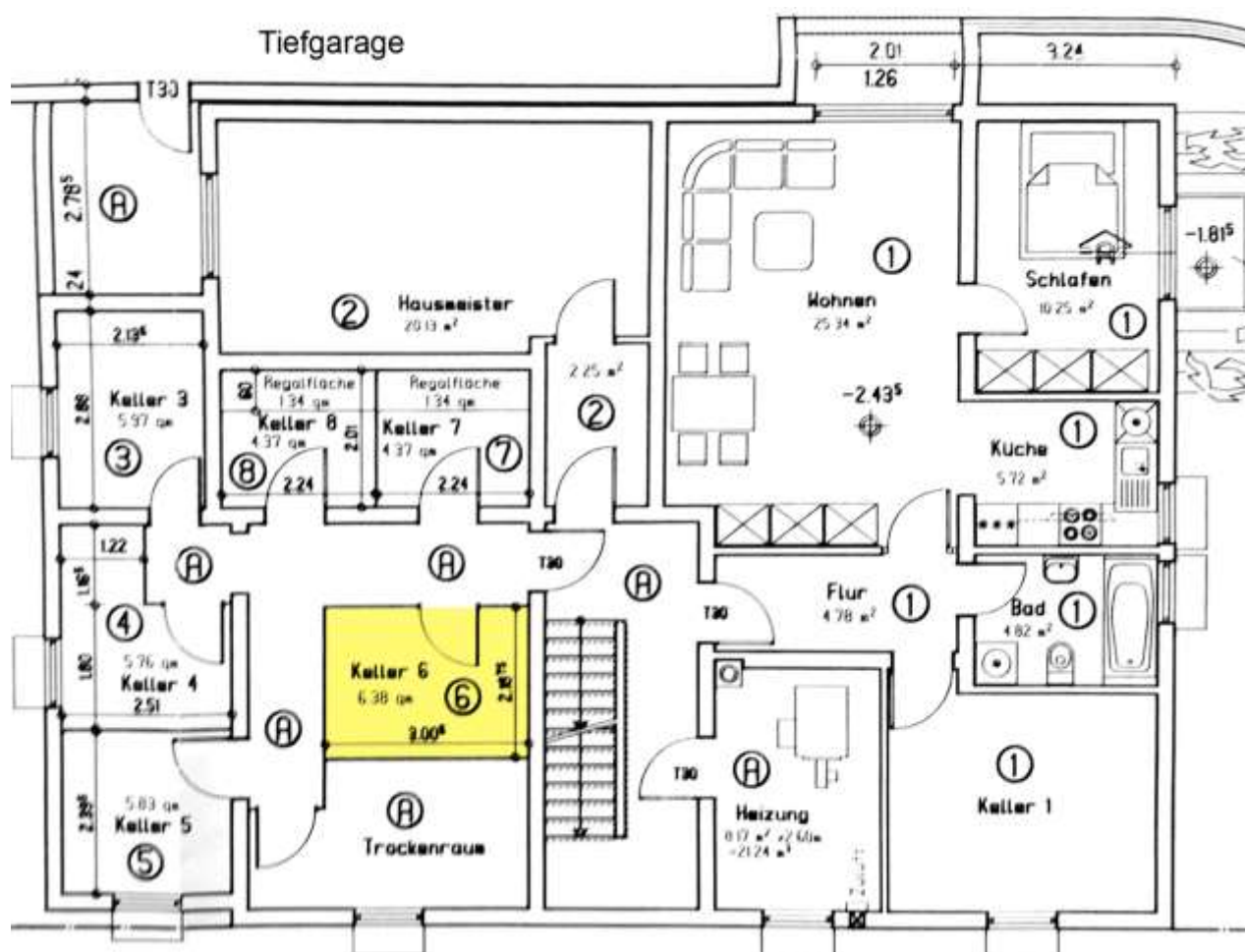
6.7.1 Freiflächenplan

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, dem Bewertungsobjekt sind keine Sondernutzungsrechte dinglich zugeordnet.



6.7.2 Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus A

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt (dem Wohnungseigentum Nr. 6 zugeordneter Kellerraum) gelb hinterlegt.



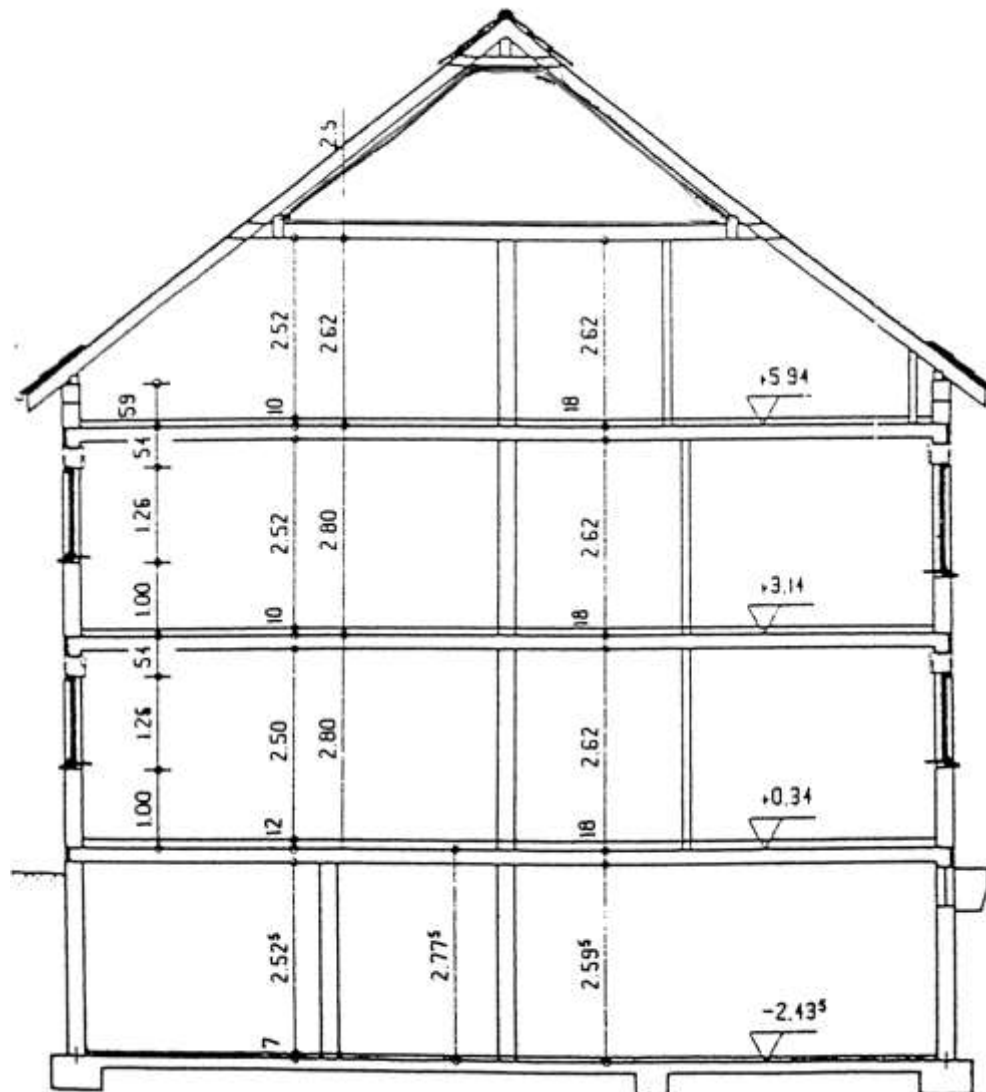
6.7.3 Grundriss 1. Obergeschoss Wohnhaus A

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 6) gelb hinterlegt.



6.7.4 Schnitt Wohnhaus A

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 (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
Obergeschoss Wohnung Nr. 6 (Haus A, OG links)						
	Flur			4,13	1,000	4,13
	Schlafen			13,08	1,000	13,08
	Bad			4,68	1,000	4,68
	Wohnen			20,55	1,000	20,55
	Küche			13,12	1,000	13,12
	Balkon 50%			2,96	1,000	2,96
	Summe Wohnfläche					58,52
	Abstellkeller Nr. 6			6,38	0,970	6,19
	Summe Nutzfläche KG					6,19