

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobiltel. 0 17 2 - 65 32 586

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 10.02.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / Amtsgericht Wiesbaden / Az. 61 K 52/24)

für die Eigentumswohnung Nr. 2.0.4 im EG in

65439 Flörsheim, Rheinallee 25

zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025



Wohnung im Erdgeschoss Nr.2.0.4 mit Sondernutzungsrecht an anschließender Frei-/Terr.-/Gartenfläche

Verkehrswert : 3 8 5. 0 0 0 Euro

Oppenheim, den 10.02.2025

Dipl.- Ing. Architekt J ö r g H o f f m a n n
Von d. Architektenkammer Rheinland-Pfalz
öffentlich best. u. vereid. Sachverständiger
für d. Bewertung beb.u.unbeb.Grundstücke

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 6
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 8
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 11
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 11
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 15
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 16
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 17
9.	<u>Vergleichswertermittlung</u>	Seite 18
10.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 20
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 22 Seite 23
12.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 26
13.	Literaturverzeichnis	Seite 27
14.	Anlagen	Seite 29

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Wiesbaden
Auftrag vom: 10.12.2024
eingegangen am: 17.12.2024
Aktenzeichen: 61 K 52/24

Eigentümer:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

28/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Flörsheim
Flur: 9
Flurstück: 764, Gebäude- und Freifläche,
Rheinallee 25
Grundstücksgröße: 2.936 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im
Aufteilungsplan mit Nr. 2.0.4 gekennzeichneten
Wohnung nebst Kellerraum.

Sondernutzungsrecht an einer Frei-, Terrassen- und
Gartenfläche, bezeichnet mit SNR 2.0.4

Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz im Freien,
im Aufteilungsplan mit Nr. S. 49 bezeichnet

gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht für die
Wohnungen 2.0.1 bis 2.DG.2 an dem Waschraum,
bezeichnet mit „Waschen 2“ und dem Müllsammelraum,
bezeichnet mit „Mülltonnenplatz Haus 2“

Grundbuch: Flörsheim, Blatt 9680

Zubehör:

Zubehör im Sinne der §§ 97 und 98 BGB
ist nicht vorhanden.

Gebäudeart:

Eigentumswohnung Nr. 2.0.4 im EG links
eines 5 - geschossigen, unterkellerten Mehrparteien-
wohnhauses mit insg. ca. 18 Wohneinheiten
Ausrichtung der Whg. von ca. Nordost bis Südost
(Haus mit Aufzug)

- **Kellerraum**, Aufteilungsplan Nr. 2.0.4
(massiver Kellerraum mit Leichtmetalltür)
- Sondernutzungsrecht an einer **Frei-, Terrassen- und
Gartenfläche**, bez. mit Nr. SNR 2.0.4 lt. Aufteilungsplan
- Sondernutzungsrecht an dem **PKW-Stellplatz
im Freien**, Aufteilungsplan Nr. S 49

- gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht für die Wohnung 2.0.1 mit anderen Wohnungen an dem Waschraum im KG mit einem **separaten Waschmaschinenplatz für die Wohnung**, und einem Müllsammelraum.

Des Weiteren gibt es einen allg. Fahrradraum im KG.

Auf dem Grundstück stehen insg. 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit insg. ca. 35 Wohneinheiten.

Baujahr:

lt. Bauakte ca. 2016 – 2018 /
für die Bewertung i.M. ca. 2017 gewählt

(Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, bzw. geschätzte Restnutzungsdauer siehe Berechnungen)

Wohnfläche (WF), Nutzflächen mit zugeordneten marktüblichen Nettokaltmieten:

ca. 88,81 qm (EG-Whg. inkl. kl.u.gr. Terrasse zu ½ ger.)
ca. 215,00 qm (SNR Frei-/Gartenfläche ohne kl.u.gr. Terr.)

siehe Ertragswertermittlung

(Flächenberechnung nach eigenem Aufmaß / Terrassen zu ½ in die WF gerechnet / Sondernutzungsrecht an der Frei- und Gartenfläche SNR 2.0.4 wird zusätzlich bewertet, wobei die Terrassen bereits anteilig zu ½ in die Wohnfläche gerechnet wurden)

Tatsächliche Miete:

Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
Eig. whg. Nr. 2.0.4 im EG links mit Kellerraum, PKW-Stellplatz im Fr., SNR an Frei-, Terr., Gartenfläche	1.150,-- €/Mon. Nettokaltmiete (inkl. PKW-Stellplatz) zzgl. 100,-- €/Mon. NK-Vorauszahlung (Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit / Mietvertrag vom 16.05.2023 / Mietbeginn 15.06.2023 lt. Eigentümerauskunft, lt. Mietvertrag 01.07.2023)
		Das Hausgeld beträgt 210,-- Euro/Monat. Im Hausgeld sind auch die auf einen Mieter umlagefähigen Teilnebenkosten enthalten, die nicht direkt über Wohnungszähler mit einem Mieter abgerechnet werden können. (lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung)
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Hausverwalter (Wohnungseigentumsverwalter):

(Laut Auftrag des Amtsgerichts sollen die persönl. Namen **nicht** im Gutachten genannt werden, sondern in einem gesonderten Anschreiben an das Amtsgericht mitgeteilt werden.)

Ortsbesichtigung: 10.02.2025

Unterlagen: aml. Lageplan
Planunterlagen
eigenes Aufmaß
Bodenrichtwert
Teilungserklärung
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
zusätzl. Angaben der Eigentümer
Einsicht Kaufpreissammlung bzgl. Eigent.whg.verkäufen

Anm.:

Aus Datenschutzgründen und Persönlichkeitsrechten sollen lt. Gerichtsauftrag **keine** Namen im Gutachten genannt werden.

Weitere Anmerkung:

Aus Persönlichkeitsrechten können **keine** Innenfotos der Wohnräume im Gutachten dargestellt werden. Innenfotos der Wohnräume können vom Sachverständigen daher lediglich dem Gericht in einem speziellen Anschreiben als gesonderte Anlage beigelegt werden.

Anmerkung: Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachten-erstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	In Richtung nördl. Bereich von Raunheim, an der Rheinallee
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 5 km bis nach Rüsselsheim-Bahnhof ca. 18 km bis nach Wiesbaden-Hauptbahnhof ca. 15 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 43 (ca. 3,5 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 3 (ca. 9 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	mittlere Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet neueres Baugebiet 2 ½ - 4 - 5 – geschossige Bebauung mit geneigten Dächern, bzw. Flachdächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben Vieleck bis fast rechteckig normaler Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden
Beeinträchtigungen:	erhebl. Lärmbeeinträchtigung durch Flugverkehr bekanntermaßen (Einflugschneise zum Frankfurter Flughafen)
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege als Verkehrsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen

Höhenlage zur Straße:	normal
Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung / Zuwasser aus öffentlicher Versorgung / Kanal liegt in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II):

Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 04.10.2024
folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Lastend auf dem gesamten Grundstück:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom- und
Wärmeversorgungsanlagenrecht nebst Geh-, Fahr-
und Leitungsrecht sowie Räumemithbenutzungsrecht,
auflösend bedingt) für die - Energieversorgung-
Betriebsgesellschaft mbH, Lindenscheid.
(Amtsgericht Bad Kreuznach, HRB 3334);
gemäß Bewilligung vom 02.03.2016
(UR-Nr. MM 130/2016 Notar, Wiesbaden),
eingetragen am 12.04.2016.

Anm.: Das grundstücksbezogene Recht hat keinen
Einfluss auf die Wertermittlung der Eigentumswohnung.

lfd. Nr. 3.) betr. lfd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wiesbaden
Abt. 61, 61 K 52/24); eingetragen am 04.10.2024.

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine
Eintragungen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht
eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte,
Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauungen
bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind
vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu
bringen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das
Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare
Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde,
da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens-
gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines
Verkehrswertgutachtens ist.

Die gesamten technischen Anlagen konnten nicht
bezüglich ihrer vollen Funktionsfähigkeit
geprüft werden.

Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil des Auftrages.

Somit können möglicherweise vorhandene Altlasten nicht festgestellt werden und finden keinen Eingang in diese Wertermittlung.

Sollten dennoch Altlasten vorhanden sein, werden die Auswirkungen in diesem Gutachten nicht bewertet und sie müssen durch einen besonders befähigten Sachverständigen oder ein Fachinstitut festgestellt werden, da der Bereich Altlastenproblematik nicht in den Fachbereich des Sachverständigen fällt.

Anm.: Lt. schriftlicher Auskunft aus der Altflächendatei (Altstandorte) gibt es keine Eintragung in dieser Datei. Diese Auskunft ist allerdings nicht rechtsverbindlich.

Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens, bzw. hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechn. oder sonstiger bautechn. Bestimmungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Auftrages.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vom Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen Darlegungen auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.

weitere Anmerkungen:

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, die dann allerdings nicht wertrelevant sind. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, daher beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder Vermutungen. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Auf nicht offensichtliche Mängel hin wurde das Objekt nicht überprüft. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel und

Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und eine darauf aufbauende Kostenermittlung zur Beseitigung der Schäden anstellen zu lassen.

Vorhandene Mängel, insbesondere gebrauchts- und verschleißbedingte, wurden, auch soweit sie nicht ausdrücklich aufgeführt wurden, bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Grundbuch (Abt. III):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. bei der Veräußerung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der übergebenen Pläne bzw. des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Für das Bewertungsgrundstück liegt eine Baugenehmigung vor. Das Objekt stimmt mit den vorgelegten Zeichnungen aus der Baugenehmigung und der Teilungserklärung im Wesentlichen überein.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Eigentumswohnung

Einteilung:

**Eigentumswohnung
im**

Erdgeschoss:

3 - Zimmer (Wohnr.-Essen / 2 Schlafr.)
offene Küchenecke im Bereich Wohnr. /
Bad
WC (innenliegend)
Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss)
Flur

große Terrasse
kleine Terrasse

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände
und Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg., Stahlbeton o.ä.,
leichte Trennwände als Ständerwerk mit
Gipskartonbeplankung o.ä.,
massive Trennwand gegenüber Treppenhaus

Geschossdecken:

Massivdecke / Stahlbetondecke

Treppen:

Geschosstreppe:

Massivtreppe in Stahlbeton
mit Granit o.ä.

Personenaufzug vorhanden
(Baujahr 2017)

Dachform:

Flachdach /
umlaufende Dachterr. o.ä.

Dacheindeckung:

Flachdachabdichtung nicht exakt bekannt /
konnte nicht von oben eingesehen werden

Fassaden:

Verputz
mit Außendämmung

Fenster:

Kunststoff-/Leichtmetallfenster o.ä.
mit sehr gutem Isolierglas / Schallschutzglas

Rollläden vorhanden

Türen:

Haustür:

Leichtmetalltür mit Glasausschnitt
und verglastem Seitenteil

Wohnungstür:

massive Holztür, weiß kunststoffbeschichtet o.ä.
mit Umfassungszarge

(Spion vorhanden)

Innentüren:

Holztüren mit weißer Beschichtung
mit Umfassungszargen

Elektroinstallation:

gute Wohnungsinstallation /
Türsprech-/Klingelanlage (System Gira in der Whg. erkennbar)

Heizung:

Warmwasserzentralheizung
als Fußbodenheizung / Bad mit Handtuchheizkörper

(lt. Hausverwalterauskunft soll die Heizung eine Kombination
aus gasbefeuertter Heizung / Pelletheizung und Blockkraftheizwerk
sein / dem Sachverständ. nicht exakt bekannt / Heizraum war verschlossen)

mechan. Lüftungsanl. punktuell an
den Außenwänden in den Zimmern

Sanitäre Einrichtungen:

Bad:

WC

Waschbecken

Badewanne (weiße Sanitärobj.)

bodengleich geflieste Dusche

(gute, gehobene Ausstattung und Qualität)

WC (innenliegend):

WC

Waschbecken (weiße Sanitärobj.)

(gute Ausstattung und Qualität)

Küchenausstattung:

Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung
enthalten.

Fußböden:

Flur / Wohnr.- Küchenecke / Schlafr.:

Fertigparkett o.ä.

Sanitär. (Bad):

Feinsteinzeugfliesen o.ä.

Sanitär. (WC):

Feinsteinzeugfliesen o.ä.

Abstellr. (Waschmasch.platz):

Feinsteinzeugfliesen o.ä.

Terrassen:

Betonplatten

Innenwandflächen:

hauptsächlich Leichtbauplatten o.ä.
(sehr geringfügig Wandputz zum Treppenhaus zu)
mit Tapeten bzw. Anstrich (Raufaser)

im Flur / Wohnzi. zusätzlich im Wandbereich
rhythmisch aufgesetzte Styroporprofile als Rechtecke
mit dezenter Mustertapete

Küche:

im Bereich der Arbeitsfläche
Fliesenspiegel

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad:

z.T. Fliesenspiegel / Teilber. raumhoch,
bzw. bis ca. 1,20 m hoch

(gute Qualität und Ausstattung)

Sanitär./WC:

z.T. Fliesenspiegel bis ca. 1,20 m hoch

(gute Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

hauptsächlich Deckenputz
mit Anstrich

Baulicher Zustand: Entsprechend dem Alter und Zustand der Wohnung
guter baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard: guter bis gehobener Ausstattungsstandard

Anmerkungen:

Aus Sachverständigensicht bedeuten die in der nachfolgenden Bewertung angesetzten Standardstufen 1 bis 5 aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die einzelnen Bauteile eines Gebäudes annähernd nachfolgende Klassifizierungen. Allerdings gibt die Sachwertrichtlinie diese besser verständlichen Begriffe nicht an.

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

Die einzelnen Standardstufen können jeweils Tendenzen nach unten bzw. oben aufweisen.

Die detaillierten Tabellen der Sachwertrichtlinie für die einzelnen Bauteile und deren jeweiligen Gebäudestandard, der den einzelnen Standardstufen 1 bis 5 zugeordnet ist, werden in der nachfolgenden Bewertung nicht dargestellt, da diese Tabellen in der Detailbeschreibung ein Bewertungsobjekt nicht in allen Bereichen exakt treffen können. Für die Einordnung des jeweiligen Gebäudestandards als annähernd vergleichbaren Typus in der nachfolgenden Bewertung sind diese allerdings hinreichend plausibel.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig / gute Raumaufteilung

Belichtung und Besonnung: gut

Blickrichtung: hauptsächlich in den Garten mit Grünzone
(mit dem eigenen Sondernutzungsrecht)
und tlw. Richtung Spielplatz, Wohngebäude

Beeinträchtigungen: erhebl. Lärmbeeinträcht. durch Flugverkehr (Einflugschneise)
(Anm.: dennoch sind gut ausgestattete Wohnungen
in einem neuartigen attraktiven Gebäude mit Nähe
zum Frankfurter Flughafen gefragt)

Anmerkung zum Energieausweis: Für das Gebäude wurde kein Energieausweis
(nach GEG - Gebäudeenergiegesetz) vorgelegt.

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /

Bauschäden:

am Sondereigentum: insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

keine wesentlichen Bauschäden erkennbar

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (anteilig) :

(soweit in Erfahrung zu bringen, bzw. soweit besichtigt werden konnte / tlw. verschlossene Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums / keine Gewähr für absolute Vollständigkeit der Angaben)

keine wesentlichen Bauschäden am Gemeinschaftseigentum erkennbar

Lt. schriftl. Auskunft der Hausverwalterfirma
sind derzeit keine Schäden am Gemeinschaftseigentum
bekannt.

Die Höhe der Instandhaltungsrückstellung
beträgt für das Gesamtobjekt 71.600,07 € zum 31.12.2024
(Auskunft erteilte die zuständige Hausverwaltung)

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Betonpflastersteinen

Stellplatz- und Hofbefestigung mit Betonpflastersteinen

Einfriedung tlw. durch Bewuchs /
Stahlgeländerzaun

tlw. PKW-Abstellplatzmöglichkeiten im Freien
(den Wohnungen zugeordnet)

befestigter Mülltonnenstandplatz

Spielplatz mit Geräten / Sitzbänke

Teilber. Rasenfl. mit Strauchbewuchs

im eigenen Gartenteil (als SNR):

Sondernutzungsrechts-Fläche Nr. 2.0.4
an der Frei-/Terrassen-/Gartenfläche als
weitestgehend Rasenfläche mit Strauchbewuchs,
Steingarten, tlw. befestigte Fläche

Terrassenbefestigung mit Betonplatten

Gartenhaus in Metall mit Befestigung drumherum

über einen Zufahrtsweg und Gehweg erreichbar
ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz
Nr. S 49 (vor Ort mit Nr. 2.0.4 bez.) im Freien
(mit Betonpflastersteinen befestigt)

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert
für den 28/1.000 Miteigentumsanteil an dem
mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

65439 Flörsheim, Rheinallee 25

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links,
im Aufteilungsplan mit Nr. 2.0.4 bezeichnet,
zum Wertermittlungstichtag 10.02.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Flörsheim	9680	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Flörsheim	9	764	2.936 m ²

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur, sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Wohnungs- und Teileigentum in erster Linie mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung (Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses). Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen anzubringenden Zu- und Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine, bzw. keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auch auf der Basis von Erfahrungswerten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarem Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Die Erfahrungswerte werden als marktübliche „Durchschnittswerte aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung begründet.

Bei Anwendung des **Ertragswertverfahrens** gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21 findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Objekte „marktorientiert“ in die Wertermittlung eingeführt werden, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen.

Vergleichswertermittlung bei Wohnungs-/Teileigentum:

Anonymisierte Zusammenstellung der Daten von Vergleichsobjekten aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts aus der Kaufpreissammlung des zuständigen zentralisierten Gutachterausschusses, Amt für Bodenmanagement in Limburg, aus den Jahren 2022 - 2024:

Stadt	Straße	Baujahr	Etage	Ausstattung	qm	€/qm	Datum
Flörsheim	Erzbergerstraße	2018	DG	4,5	133	4.549	2022
Flörsheim	Rheinallee	2018	EG	4,0	110	4.282	2022
Flörsheim	Schönbornstraße	2014	EG	-	92	4.375	2023
Flörsheim	Rheinallee	2017	OG	5,0	92	4.272	2024
Flörsheim (7 urspr. Kaufpreise aus der Erstellungs- phase liegen vor)	Rheinallee	2017	EG - OG	4,0 - 5,0	67 - 98	von rd. 2.800 - 3.400	2016

Kaufpreise von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung:

Die aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses entnommenen Vergleichskaufpreise stammen aus der Zeit von 2022 bis 2024 und lagen in einer Spanne von 4.272 €/qm bis 4.549 €/qm. Im Mittel wurden für vergleichbare Objekte in der näheren Umgebung des zu bewertenden Objektes 4.370 €/qm erzielt.

Eliminiert man aus Sachverständigensicht die niedrigsten und höchsten Werte (höher als + 30% bzw. niedriger als - 30% vom errechneten Mittelwert) als sog. Ausreißer, ergeben sich i.M. ebenfalls rd. **4.370 €/qm**.

Kaufpreise aus dem Grundstücksmarktbericht:

Der Jahresbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Wiesbaden weist für den gesamten Bezirk für **gebrauchte** Eigentumswohnungen (Wohnungseigentum / Teileigentum) einen durchschnittlichen Kaufpreis (= Mittelwert aus mehreren Kaufpreisen bei **Wiederverkäufen**) im Jahr 2024 von **3.923 €/qm** aus.

(Lt. Jahresbericht bei 21 Vergleichskaufpreisen, einer Wohnfläche von 75 - 99 qm, einem Baujahr bis 2018, und einer Bodenrichtwertspanne bis 749 €/qm)

Das Bewertungsobjekt hat eine Wohnfläche von 88,81 qm, das Baujahr 2017, und einen Bodenrichtwert von 490 €/qm.

Verkaufsangebote: (Quelle www.immobilienscout24.de)

Verschiedene Verkaufsangebote in der näheren Umgebung liegen von ca. 3.732 €/qm bis ca. 4.562 €/qm. Im Mittel ergeben sich bei 5 Kaufangeboten 3.967 €/qm.

Allerdings kann man davon ausgehen, dass ein realistisch erzielbarer Kaufpreis ca. 5-10% unter den Kaufangeboten liegt, d. h. 3.967 €/qm (-) 7,5 % = **3.669 €/qm**.

zunächst ermittelter Zwischenwert

aus vorstehenden Vergleichswerten: **3.987 €/qm**

Zu- oder Abschläge vom zunächst ermittelten Zwischenwert wegen:

Abweichung von der Lage:	%
Abweichung vom Baualter:	%
Abweichung von der Ausstattung:	%
Abweichung von der Wohnungsgröße:	%
Abweichung von der Anzahl der Wohneinheiten	%
Abweichung vom Jahr der Vergleichskaufpreise:	%

Abweichung vom Unterhaltungszustand: %
(Bauschäden/Baumängel im Sondereigentum und anteiligen
Gemeinschaftseigentum wird im nächsten Abschnitt berücksichtigt)

Zwischensumme %

ermittelter Zwischenwert: 3.987 €/qm

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahrs, des Standards, des Zustands und der Größe der Bewertungseinheit wird zunächst ein Wert von 3.987 €/qm als angemessen angesetzt.

d.h.:

88,81 qm Wohnfläche x 3.987 €/qm = 354.085 €

zzgl. Einzelbauteilen, die nicht in dem vorstehenden Wert enthalten sind

SNR an Pkw-Stellplatz im Freien	7.000 €
Kellerraum	2.000 €
SNR an der Frei- / Gartenfläche (ca. 215 qm x 123 €/qm (= 1/4 BRW erheb. beeinträchtigt durch die Einflugschneise) = 26.445 € = 26.000 €)	26.000 €
gemeinsch. SNR an dem Waschraum im KG (= WM-Stellplatz) und dem Müllsammelraum	2.000 €
<hr/>	
Zwischensumme	37.000 €

vorläufiger Vergleichswert	391.085 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 5.000 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	386.085 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden am Gemeinschaftseigentum anteilig ca. (unter Berücksicht.d.vorh.Instandhaltungsrücklage, soweit bekannt)	- . / . €
- Baumängel bzw. wirtschaftliche Wertminderung am Sondereigentum ca.	- . / . €
- Wertminderung wegen Bauschäden am Sondereigentum ca.	- . / . €
<hr/>	
Zwischensumme	- . / . €

Vergleichswert	386.085 €
-----------------------	------------------

Vergleichswert
der Bewertungseinheit _____ gerundet **385.000 €**

Der Vergleichswert der Sondereigentumseinheit entspricht einem marktgerechten Preis von ca. 4.335 €/qm, was für das vorliegende Bewertungsobjekt angemessen ist.

Der hier ermittelte Vergleichswert der Bewertungseinheit wird im Folgenden durch das **Ertragswertverfahren** als weiteres vergleichendes Wertermittlungsverfahren geprüft.

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **490,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 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)	= 490,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.02.2025	× 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 519,40 €/m ²	
GFZ		keine Angabe	× 1,00	
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)			× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 519,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 519,40 €/m²	
Fläche	× 2.936 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.524.958,40 € <u>rd. 1.520.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 insgesamt **1.520.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	10.02.2025	277,90
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,06$

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 28/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. gehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.520.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 28/1.000	
anteiliger Bodenwert	= 42.560,00 € <u>rd. 42.600,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 **42.600,00 €**.

Ertragswertermittlung

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 bebauten 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.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	EG-Whg.	88,81		12,50	1.110,13	13.321,56
		Frei-/Gartenfläche, allerdings erheblich beeinträcht. durch die Einflugschneise	215,00		0,50	107,50	1.290,00
		Pkw-Stellplatz im Freien				50,00	600,00
Summe						1.267,63	15.211,56

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

Vergleichsmieten liegen lt. Sprengnetter-Mietdatenportal von 12,29 €/m² – 13,47 €/m², sodass die gewählten 12,50 €/m² angemessen sind.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.211,56 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.194,43 €
jährlicher Reinertrag	= 12.017,13 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,75 % von 42.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.171,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.845,63 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 72 Jahren Restnutzungsdauer	× 31,207
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 338.459,58 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 42.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 381.059,58 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 381.059,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 381.059,58 €
	rd. 381.000,00 €

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.

Rohertrag

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 dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

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.

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

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 Unterhaltungssaus 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.

GND = 80 Jahre

Baujahr = ca. 2017

Alter = 8 Jahre

RND = 72 Jahre

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.
Bauschäden	0,00 €
•keine wesentlichen Bauschäden erkennbar	0,00 €
Summe	0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	0,00 €
•keine wesentlichen Bauschäden erkennbar	0,00 €
Summe	0,00 €

Verkehrswert

Eigentumswohnungen werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **385.000,00 €** ermittelt.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **381.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 28/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

65439 Flörsheim, Rheinallee 25

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 2.0.4 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Flörsheim	9680	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Flörsheim	9	764

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 rd.

385.000 €

in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Grund der Gutachtenerstellung für das anliegende Zwangsversteigerungsverfahren). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (u.a. für Beleihungszwecke) ist nicht gestattet.

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

Handbücher zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen (Loseblattsammlungen) in erster Linie verwendet mit tlw. Hinweisen im Gutachten

- [1] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] **Sprengnetter:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

Baupreise, Aktuelle Einheitspreise für Roh- und Ausbau, München (Loseblattsammlung)

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

WEMoG

Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz

ErbbauRG

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

(EnEV am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

BewG

Bewertungsgesetz

ErbStG

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR

Erbschaftssteuer-Richtlinien

Anlagen zum Objekt:

für die Eigentumswohnung Nr. 2.0.4 im EG in

65439 Flörsheim, Rheinallee 25

- 1. Karten**
- 2. Grundriss-Skizzen / sonstige Unterlagen**
- 3. Fotos**

Hinweis:

Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karten dürfen nicht aus dem Gutachten separiert werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet.

Veröffentlichung nur maximal bis zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karten sind lizenziert.

Sonstige Unterlagen, Zeichnungen und Grundriss-Skizzen dürfen ebenfalls nicht aus dem Gutachten separiert werden, und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

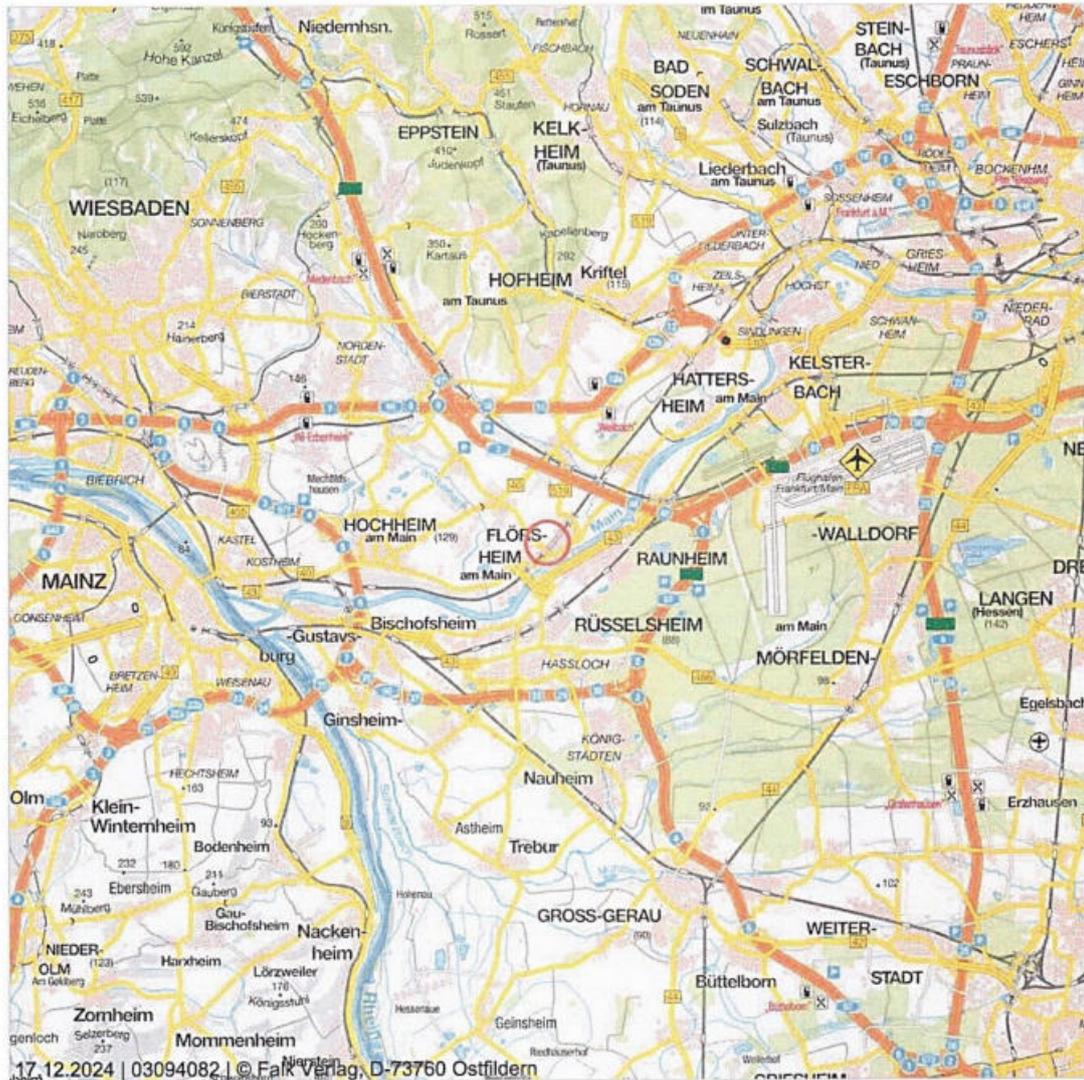
Die Karte ist »lizenziert

Übersichtskarte MairDumont

65439 Flörsheim am Main, Rheinallee 25



geoport



17.12.2024 | 03094082 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindeflächen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Hinweis:
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.
Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert
werden und darf nicht einer anderen Nutzung
zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle
Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung
nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungs-
verfahrens gestattet.

Regionalkarte MairDumont

65439 Flörsheim am Main, Rheinall... Die Karte ist »lizenziert



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

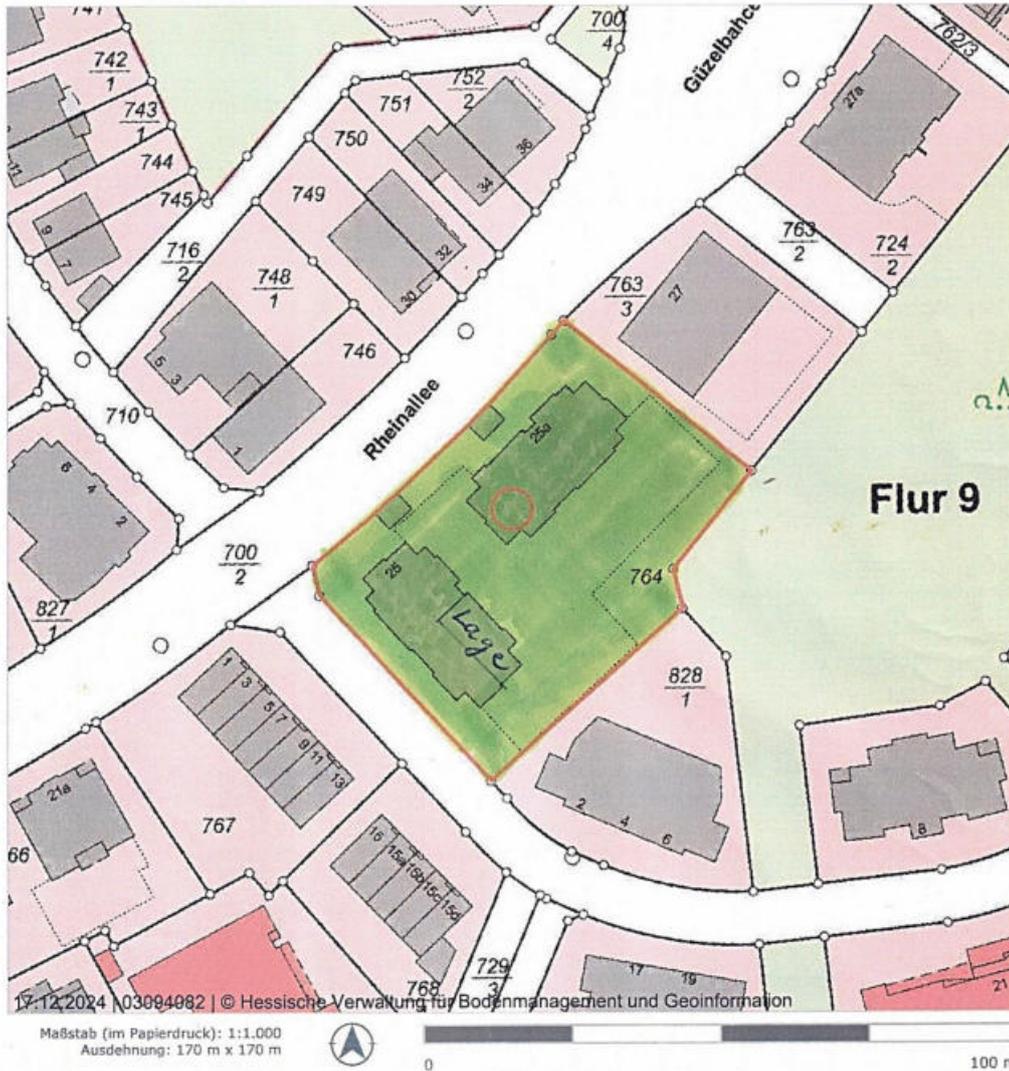
Hinweis:

Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Karte darf nicht aus dem Gutachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung nur maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet. Die Karte ist »lizenziert«



Liegenschaftskarte Hessen mit Flurstückflächen

65439 Flörsheim am Main, Rheinallee 25



17.12.2024 | 03094082 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

Berechnete Fläche des Flurstückes 764: 2.936 m²

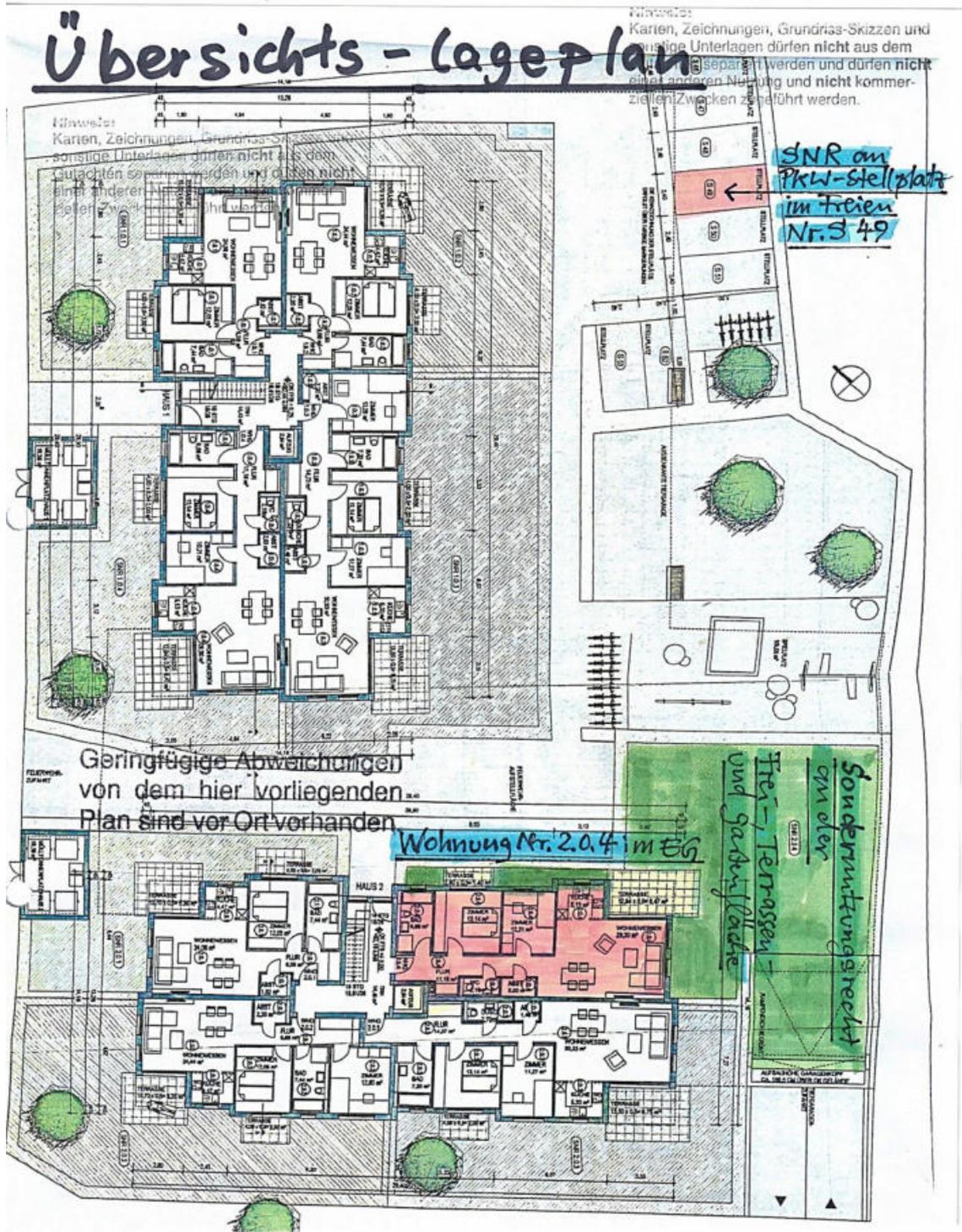
Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

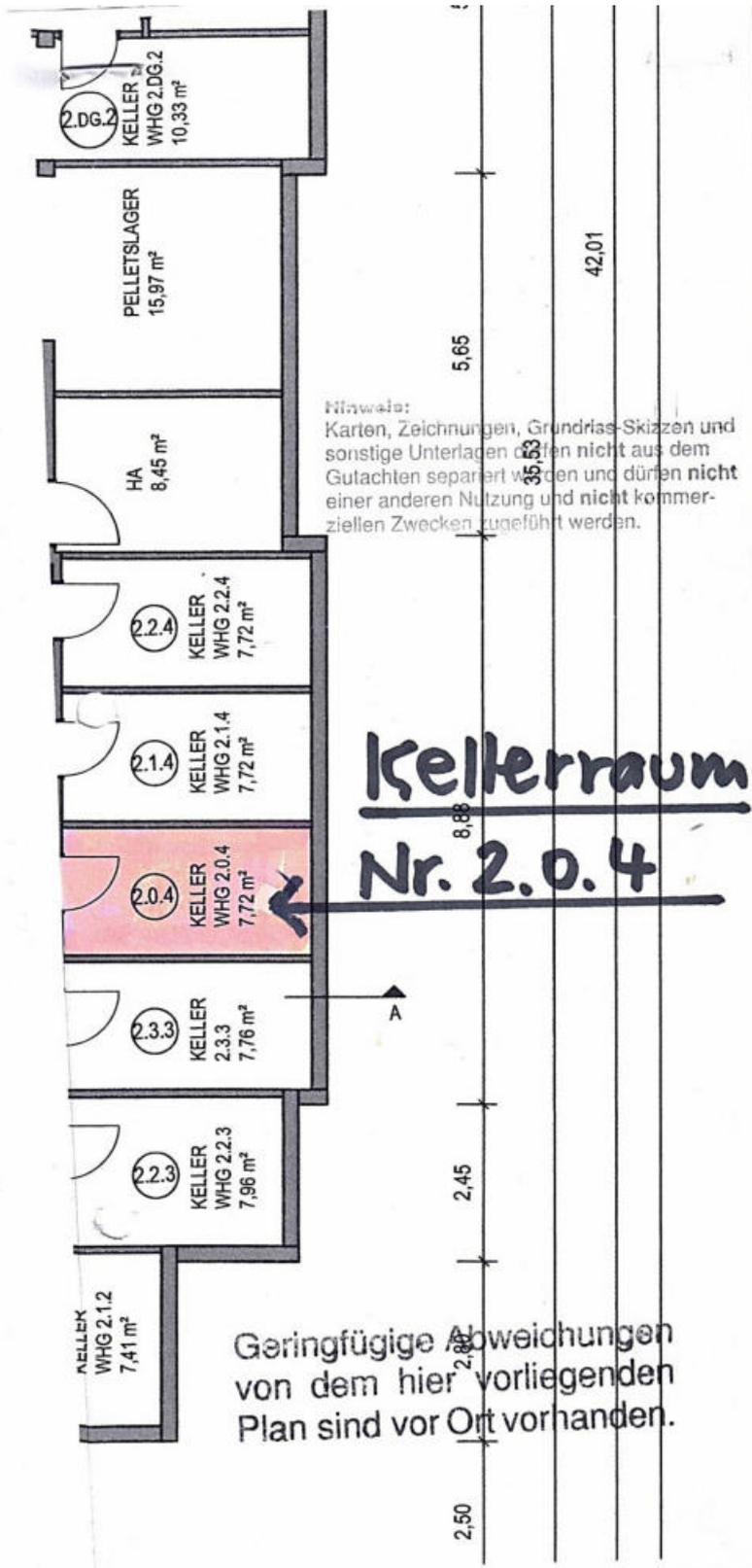
Liegenschaftskarte mit Grundstücksdaten

Die Liegenschaftskarte (ALKIS®) zeigt die Grundstücksdaten des Landes Hessen. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern. Die Karte liegt flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und wird im Maßstab 1:1.000 angeboten.

Datenquelle

ALKIS Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0, Daten verändert





Hinweis:
Karten, Zeichnungen, Grundriss-Skizzen und sonstige Unterlagen dürfen nicht aus dem Gutachten separat werden und dürfen nicht einer anderen Nutzung und nicht kommerziellen Zwecken zugeführt werden.

Geringfügige Abweichungen von dem hier vorliegenden Plan sind vor Ort vorhanden.



Ansicht Gesamtobjekt bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern



Haus Rheinallee 25 / Wohnung im EG auf der hinteren Seite ganz rechts
(hier nicht zu sehen)



Zuwegung zum Gebäude Rheinallee 25



Hauseingang Rheinallee 25



Mehrfamilienhaus mit Whg. Nr. 2.0.4 im EG



Ansicht Wohnung im EG (rechts)



Wohnung im EG und umzäunte Freifläche/Gartenfläche rechts und hinten



Wohnungsansicht im EG



Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche



Sondernutzungsrecht Terrassen-/Gartenfläche



schmale vordere Gartenfläche mit kleiner Terrasse



Blick zur Wohnung im EG mit der Gartenfläche und Terrassenfläche



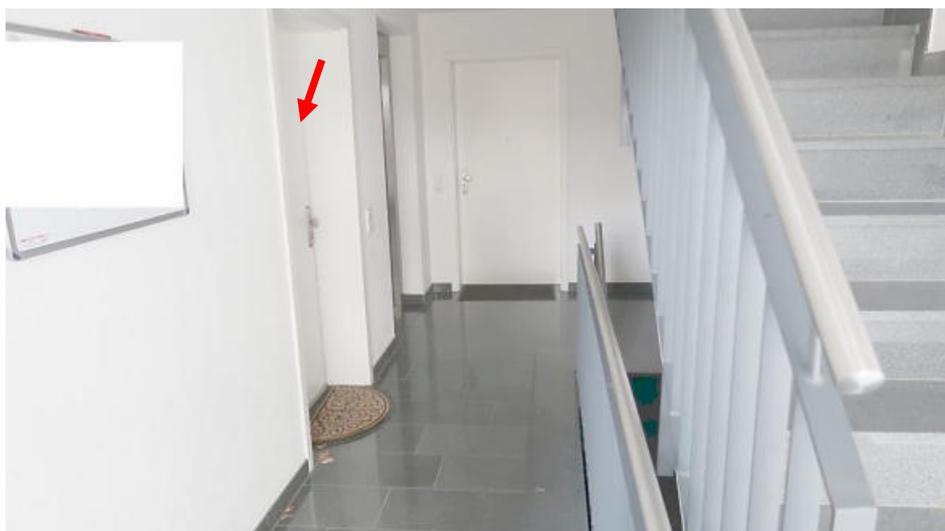
Gartenfläche als Sondernutzungsrecht



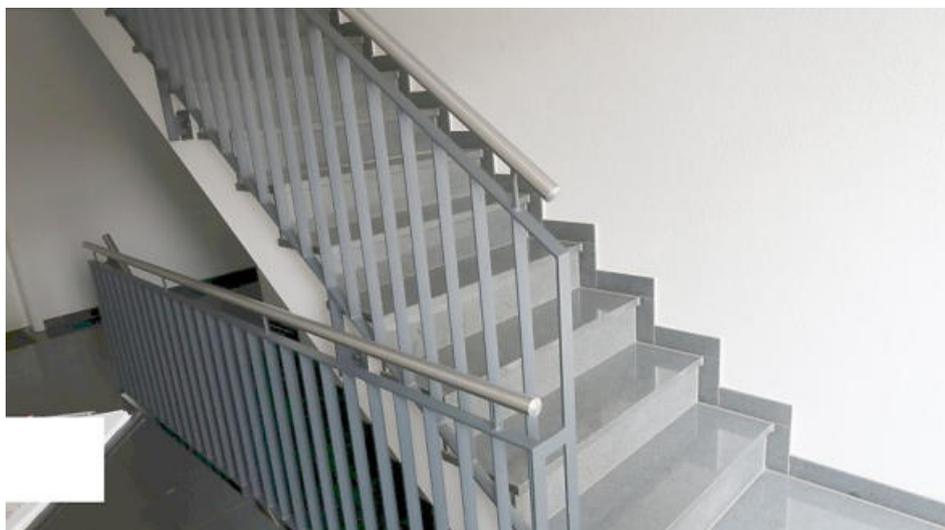
Gartenfläche als Sondernutzungsrecht



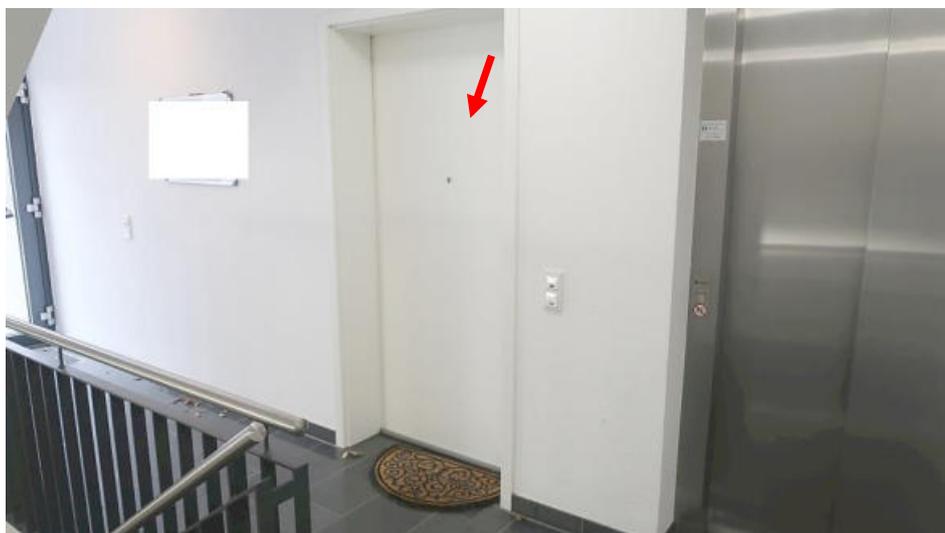
Ansicht Wohnung mit Terrasse



EG-Eingangsbereich mit Treppenhaus / Whg. Nr. 2.0.4 im EG links



Treppenhaus



Wohnungstür / daneben Aufzug



Kellertür des Kellerraums Nr. 2.0.4



Waschmaschinenstellplatz für die Whg. im KG (rechts)



PKW-Stellplatz im Freien (S 49 lt. Aufteilungsplan)
(vor Ort markiert mit Whg. 2.0.4)