



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Auftraggeber:

Amtsgericht Friedberg
Homburger Straße 18
61141 Friedberg

Az.: 63 K 12/25

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

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

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem Zwangsversteigerungsver-
fahren

Az.: 2505 091

Datum: 20.08.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Nieder-Mörlen, Blatt 3569 eingetragenen **45,97/1.000,00 Miteigentumsanteils** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 61231 Bad Nauheim - Nieder-Mörlen, Frankfurter Straße 106/106a, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. P 5 (Carport)**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nieder-Mörlen</i>	3569	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Nieder-Mörlen</i>	5	18/2	2.101 m ²



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 27.05.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

133.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF sowie in drei 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 Nr. 106a (Haus B).....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	11
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.6	Kellerausstattung	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Carport.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.5	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 7, EG Haus B.....	13
3.5.1	Art und Lage der Wohnung	13
3.5.2	Technische Ausstattung	13
3.5.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	13
3.5.4	Fenster und Türen.....	14
3.5.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	16
4.5	Vergleichswertermittlung	17
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	19
4.5.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	20
4.6	Ertragswertermittlung	21
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22

4.6.3	Ertragswertberechnung	24
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	27
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	27
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	27
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
4.7.5	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	30
5.4	Hinweise zum Urheberrecht	30
6	Anlagen	31
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	31
6.2	Straßenkarte	32
6.3	Ortsplan	33
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	34
6.5	Fotostandpunkte	35
6.6	Fotos	36
6.7	Pläne	43
6.7.1	Grundriss Keller, Haus B (106a)	43
6.7.2	Grundriss Erdgeschoss bzw. Wohnung Nr. 7, Haus B (106a)	44
6.7.3	Schnitt Haus B (106a)	45
6.8	Flächenberechnung	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Frankfurter Straße 106/106 a 61231 Bad Nauheim – Nieder-Mörlen
Anmerkung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Haus Nr. 106a.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nieder-Mörlen, Blatt 3569, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nieder-Mörlen, Flur 5, Flurstück 18/2, (Fläche 2.101 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Friedberg Homburger Straße 18 61141 Friedberg
	Auftrag vom 09.05.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	27.05.2025
Qualitätstichtag:	27.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	27.05.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Das Gebäude war nicht zugänglich. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts erfolgen.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	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 10.04.2025;
- Baulastenauskunft vom 22.04.2025;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.04.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Bad Nauheim;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses;
- Teilungserklärung vom 23.05.1991.

Anmerkung:

Übliche Informationen der Hausverwaltung (Wirtschaftsplan, Protokolle, Einzelabrechnung) liegen nicht vor.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter und Pächter** sind offenbar vorhanden.
- b) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- c) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- d) **Zubehör, Maschinen** oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bad Nauheim (ca. 31.000 Einwohner); Stadtteil Nieder-Mörlen (ca. 5.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 35 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 55 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 3, B 275 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Nauheim (ca. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 40 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern von Nieder-Mörlen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; bis zum Stadtzentrum Bad Nauheim ca. 2 km; einfachere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, tlw. gewerbliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	stärker (durch Straßenverkehr)
Topografie:	leichte Hanglage, von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 36 m
mittlere Tiefe:	ca. 57 m
Grundstücksgröße:	2.101 m ²
Bemerkungen:	rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nieder-Mörlen, Blatt 3569, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Nieder-Mörlen, Wohnungsblätter 2827 bis 2831 jeweils im Bestandsverzeichnis Nr. 1, Flur 5 Flurstück 20/4,
- 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.

Herrschvermerke:

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 22.04.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, 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 und Carports bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Stell-, Carport und Garagenplätze. Das Objekt (Wohnungseigentum) ist offenbar 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 folgende Beschreibung bezieht sich auf Haus 106a, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet.

Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine durchschnittliche/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus Nr. 106a (Haus B)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus. Das Gebäude wurde als 3-Spanner mit insgesamt 8 Wohneinheiten errichtet.
Baujahr:	ca. 1992 (gemäß Unterlagen)
Außenansicht:	verputzt, Giebel verschiefert (Kunstsschiefer); Sockel verputzt und gestrichen
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine bekannt oder erkennbar

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Heizung, Kellerräume, Fahrradraum, 2 Garagen, Waschküche
Erdgeschoss - Obergeschoss:	jeweils 3 Wohnungen
Dachgeschoss:	2 Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk (ohne zusätzliche Wärmedämmung)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
Dach:	Krüppelwalmdach aus Holzkonstruktion mit roter Dachsteineindeckung; Regenrinnen aus Zinkblech

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	baujahresentsprechender, gepflegter Zustand
Briefkastenanlage:	gepflegte Anlage, von innen und außen zu bedienen
Aufzug:	Aufzug nicht vorhanden
Haustür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Treppenhaus:	einfache Ausstattung
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen mit Natursteinstufen
Geländer:	Stahlgeländer
Fenster:	Industrieverglasung
Belichtung TH/Flure:	befriedigend
Bodenbelag:	Naturstein
Wandbekleidung:	Rauputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	glatter Putz mit Anstrich

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	nicht bekannt, üblicherweise: einzelne Abstellräume
Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Betonboden, tlw. Fliesen
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich
Türen:	nicht bekannt, üblicherweise: Stahltüren
Fenster:	Kellergitterfenster mit Einfachverglasung

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt, üblicherweise: keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Vordach; Loggien aus Waschbetonelementen
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Feuchteschäden an Loggienunterseite vorhanden; keine wesentlichen Baumängel erkennbar oder bekannt
Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektüblich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Erhaltungsrücklage:	nicht bekannt, es wird von einer Erhaltungsrücklage in üblicher Höhe ausgegangen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand erscheint dem Baujahr entsprechend normal. Das Objekt ist offenbar gepflegt, normal unterhalten und geringfügig modernisiert. Unmittelbar anstehende, größere Maßnahmen, die nicht aus der Rücklage finanziert werden können, sind nicht bekannt.

3.3 Carport

Art des Gebäudes:	Carport, unterteilt in 4 Stellplätze
Konstruktion:	Holzkonstruktion (Zangenkonstruktion); Pulldach mit transparenter Wellplatteneindeckung
Bodenbelag:	Betonpflaster
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand erscheint dem Baujahr entsprechend gut.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Hauszugangsbereich (befestigt mit Betonsteinen), tlw. Einfriedung (Hecken, Büsche, Zaun), Müllcontainerstellplatz, allgemein nutzbare Rasenfläche, Stellplatzbefestigung (befestigt mit Betonsteinen), Außenanlagen insgesamt gepflegt.

3.5 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 7, EG Haus B

Wohnungsgrundbuch Blatt 3569

3.5.1 Art und Lage der Wohnung

Art der Wohnung:	1-Zimmerapartment mit Bad, Abstellraum, Kochecke, Flur, Loggia und Kellerraum (ca. 5,53 m ²)
Sondernutzungsrechte:	1 Pkw-Abstellplatz im Carport zugeordnet
Lage der Wohnung:	Haus B (Frankfurter Straße 106a), Erdgeschoss Mitte
Ausrichtung:	West-Ausrichtung (Loggia)
Wohnungsgröße:	ca. 32,32 m ² Wohnfläche, inkl. Loggienanteil (gemäß Angaben in der Teilungserklärung)
Situation:	vermietet
Hausgeld:	nicht bekannt
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen bekannt

3.5.2 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresentsprechende, durchschnittliche Ausstattung; 1 Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum, Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden; Telefonanschluss, TV-Kabelanschluss vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung, Bj. nicht bekannt; Flachheizkörper
Lüftung:	normale Fensterlüftung, Bad mit Abluft
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, üblicherweise: zentral über Heizung
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: objekt- und baujahresgemäße, durchschnittliche Sanitärausstattung
Bad:	nicht bekannt, gemäß Plänen: Wanne, Waschbecken Stand-WC

3.5.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Teppichboden, Laminat oder PVC (Zimmer); Fliesen (Bad)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Raufasertapeten mit Anstrich (Zimmer); Fliesenspiegel (Küche); Fliesen, raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Raufasertapeten mit Anstrich

3.5.4 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden; Fensterbänke außen aus Aluminium
Wohnungseingangstür:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresentsprechende Tür aus Holzwerkstoffen mit Furnier (Eiche hell o.ä.), Stahlzargen
Zimmertüren:	nicht bekannt, üblicherweise: Türen aus Holzwerkstoffen Stahl- oder Holzzargen

3.5.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung

Besondere Bauteile:	Loggia mit Betonbrüstung und Fliesen
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	befriedigend (Bad und Eingangsbereich ohne natürliche Belichtung)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden bekannt
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbeurteilung nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung einen überwiegend baujahresentsprechend durchschnittlichen Ausstattungsstandard hat. Es werden normal gepflegte Räumlichkeiten unterstellt. Üblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf wird angehalten.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 45,97/1.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 61231 Bad Nauheim - Nieder-Mörlen, Frankfurter Straße 106/106a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. P 5, zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Nieder-Mörlen</i>	3569	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Nieder-Mörlen</i>	5	18/2	2.101 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann vorzugsweise mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentum oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Das Vergleichswertverfahren scheint jedoch in diesem Fall nicht sonderlich geeignet, da das Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus liegt und Vergleichsfälle üblicherweise aus Mehrfamilienhäusern stammen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentum 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. In diesem Fall (Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus) scheint das Sachwertverfahren als das vorrangige Verfahren besser geeignet als das Vergleichswertverfahren.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Das Ertragswertverfahren wird stützend angewendet.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **460,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.05.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.101 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassung)		=	460,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.05.2025	× 1,000	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	460,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	2.101	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	460,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	460,00 €/m²	
Fläche		×	2.101 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	966.460,00 €	
			rd. 966.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 **966.000,00 €**.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 45,97/1.000,00) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE) und kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	966.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 45,970/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	44.407,02 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 44.407,02 €	
	rd. 44.400,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 **44.400,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten amtlichen Richtwerts für Wohnungseigentum ermittelt. Dieser liegt gemäß Angaben des Gutachterausschusses bei vergleichbaren Objekten in vergleichbaren Lagen bei rd. 3.430 €/m² Wohnfläche (kreuzinterpolierter Wert).

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3.430,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	27.05.2025	× 1,050	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage (BRW)	460 €/m ²	460 €/m ²	× 1,000	
Geschosslage	1. OG	EG	× 1,000	E2
Baujahr	1992	1992	× 1,000	E3
Ausstattung	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,000	E4
Wohnfläche [m ²]	75,00	32,32	× 1,100	E5
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis		=	3.961,65 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			3.961,65 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ		+	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		=	3.961,65 €/m ²	
Wohnfläche		×	32,32 m ²	
Zwischenwert		=	128.040,53 €	
Zuschlage absolut für Carportstellplatz		+	10.000,00 €	E6
vorläufiger Vergleichswert		=	138.040,53 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	138.040,53 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			0,00 €	E7
Vergleichswert		=	138.040,53 €	
		rd.	<u>138.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 mit rd. **138.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 - Stichtag

Aufgrund der vom Stichtag ausgehenden zunächst rückläufigen und zuletzt wieder anziehende Preisentwicklung wird eine Anpassung vorgenommen, die auf 5% geschätzt wird.

E2 - Geschosslage

Aufgrund der Geschosslage wird keine weitere Anpassung vorgenommen.

E3 - Baujahr

Der Vergleichsfaktor bezieht sich bereits auf ein durchschnittliches Baujahr 1992. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E4 - Ausstattung

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf eine durchschnittliche Ausstattung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E5 - Wohnfläche

Kleinere Objekte werden in der Regel bezogen auf den m²-Preis relativ höher gehandelt als größere Objekte. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Wohnfläche des Bewertungsobjekts wird ein Zuschlag vorgenommen, der mit 10% geschätzt wird.

E6 - Zu-/Abschläge absolut

Für den zugeordneten Carport-Stellplatz wird Zuschlag von 10.000 € angesetzt.

E7 - 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 etc. mitgeteilt worden sind.

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 (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. Nr. 7 EG	32,32		12,00	387,84	4.654,08
Carport	2	Stellplatz Nr. 5		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			32,32	1,00		437,84	5.254,08

Die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete ist nicht bekannt. 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)		5.254,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.092,56 €
jährlicher Reinertrag	=	4.161,52 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,10 % von 44.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	932,40 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.229,12 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	×	25,548
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	82.497,56 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	44.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	126.897,56 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	126.897,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	126.897,56 €
	rd.	127.000,00 €

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 2025)

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	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	----	558,48
Mietausfallwagnis	2,00	----	105,08
Summe			1.092,56 (ca. 21 % 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das ca. 1992 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1992 = 33$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre} =$) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

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.

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 Wohnungseigentum 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. **138.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **127.000,00 €** 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. 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: $[127.000,00 € \times 0,900 + 138.000,00 € \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 133.000,00 €$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 45,97/1.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 61231 Bad Nauheim - Nieder-Mörlen, Frankfurter Straße 106/106a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. P 5,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Nieder-Mörlen</i>	3569	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Nieder-Mörlen</i>	5	18/2

wird zum Wertermittlungstichtag 27.05.2025 mit rd.

133.000 €

(in Worten: einhundertdreißigtausend 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 20. August 2025



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 11.03.2025) 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

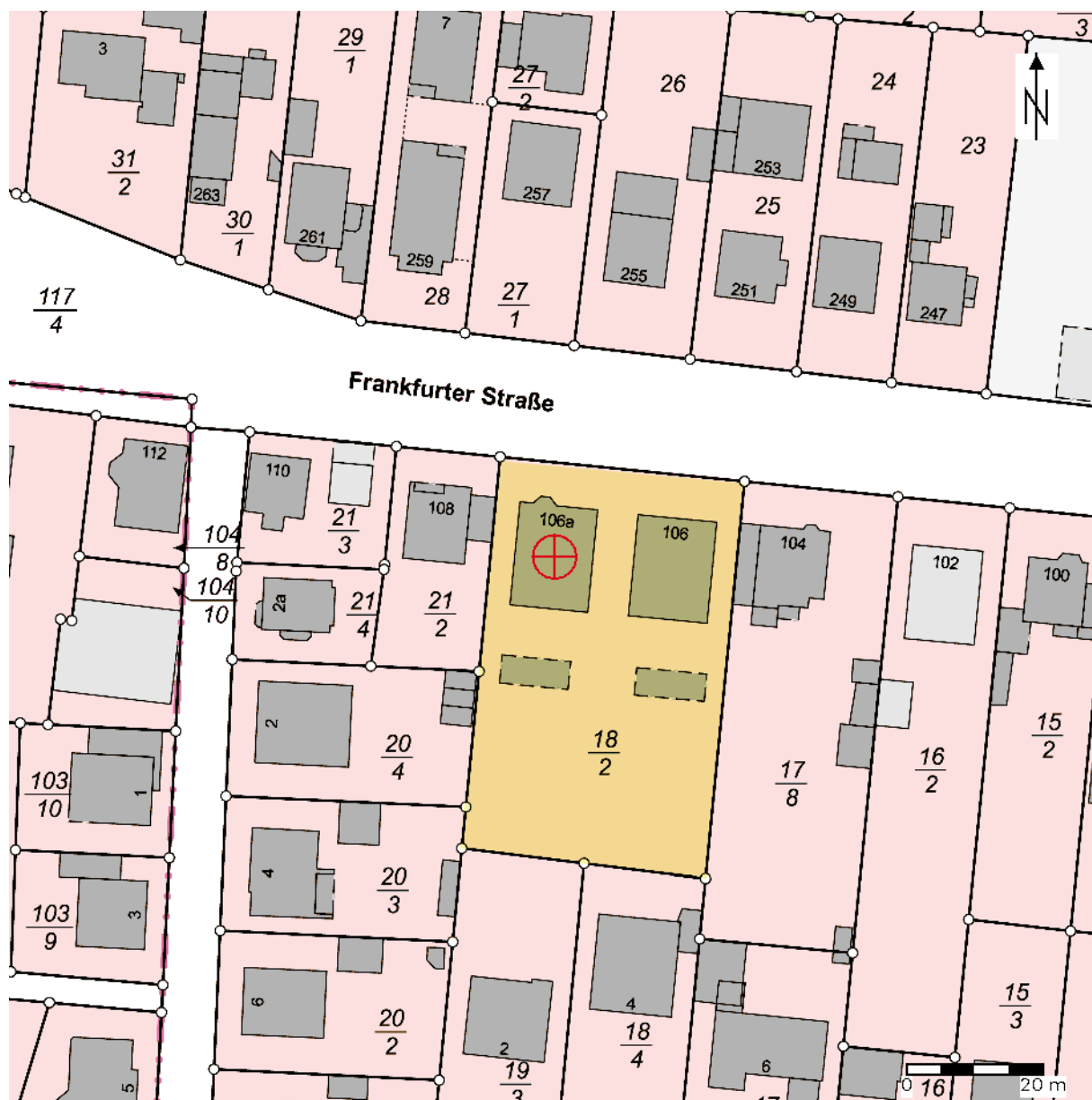


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

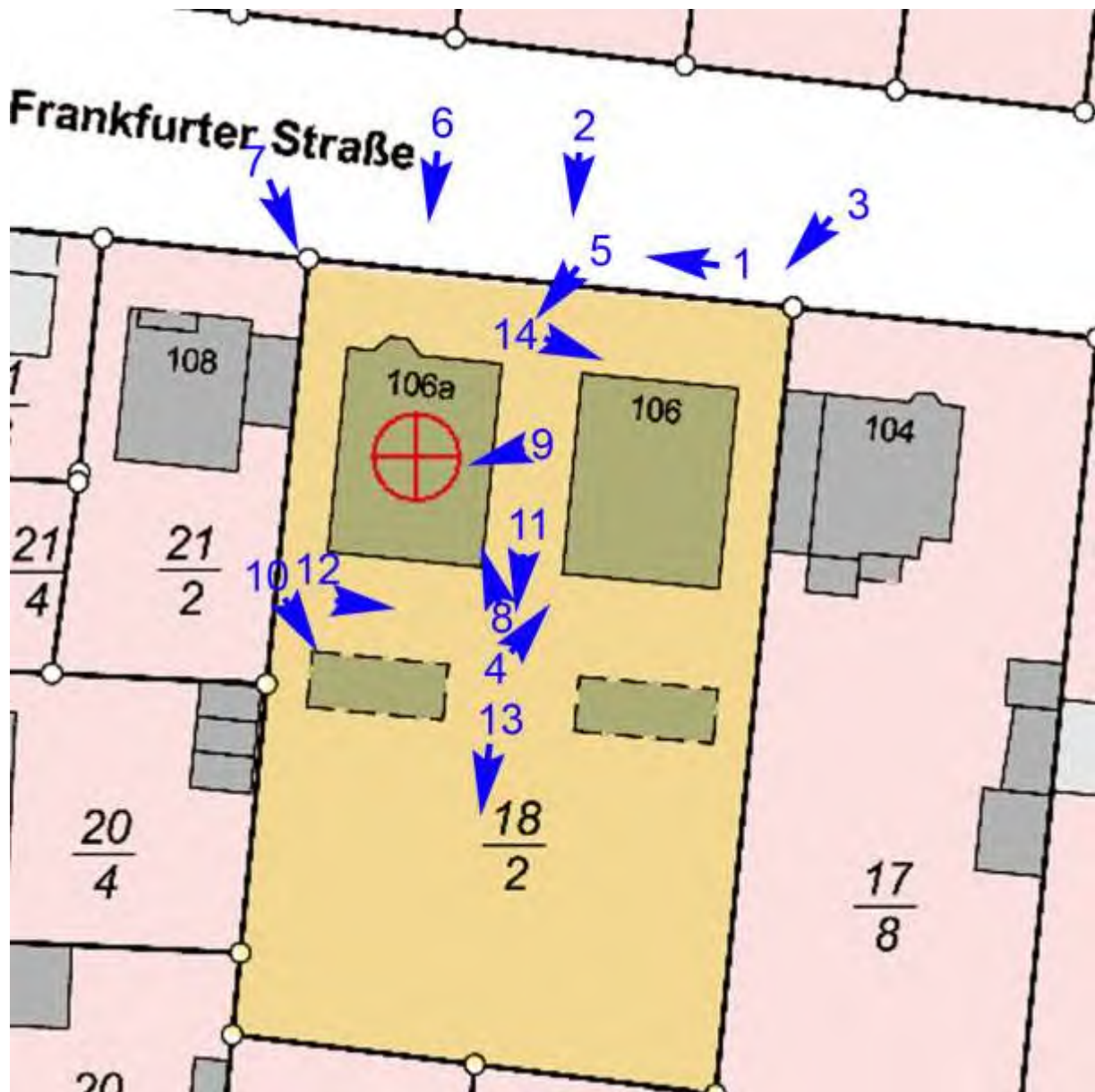
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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 Umgebung, Lage in der Straße



2 Nordansicht beider Wohnhäuser A (links) und B (rechts)



3 Nordostansicht Wohnhaus A



4 Südwestansicht Wohnhaus A



5 Nordostansicht Wohnhaus B



6 Nordansicht Wohnhaus B



7 Nordwestansicht Wohnhaus B, Lage des Bewertungsobjekts



8 Südostansicht Wohnhaus B



9 Hauseingang Wohnhaus B



10 Carport, zugeordneter Stellplatz Nr. 5 markiert



11 weitere Stellplatzfläche



12 Hof- und Stellplatzfläche



13 Gartenfläche

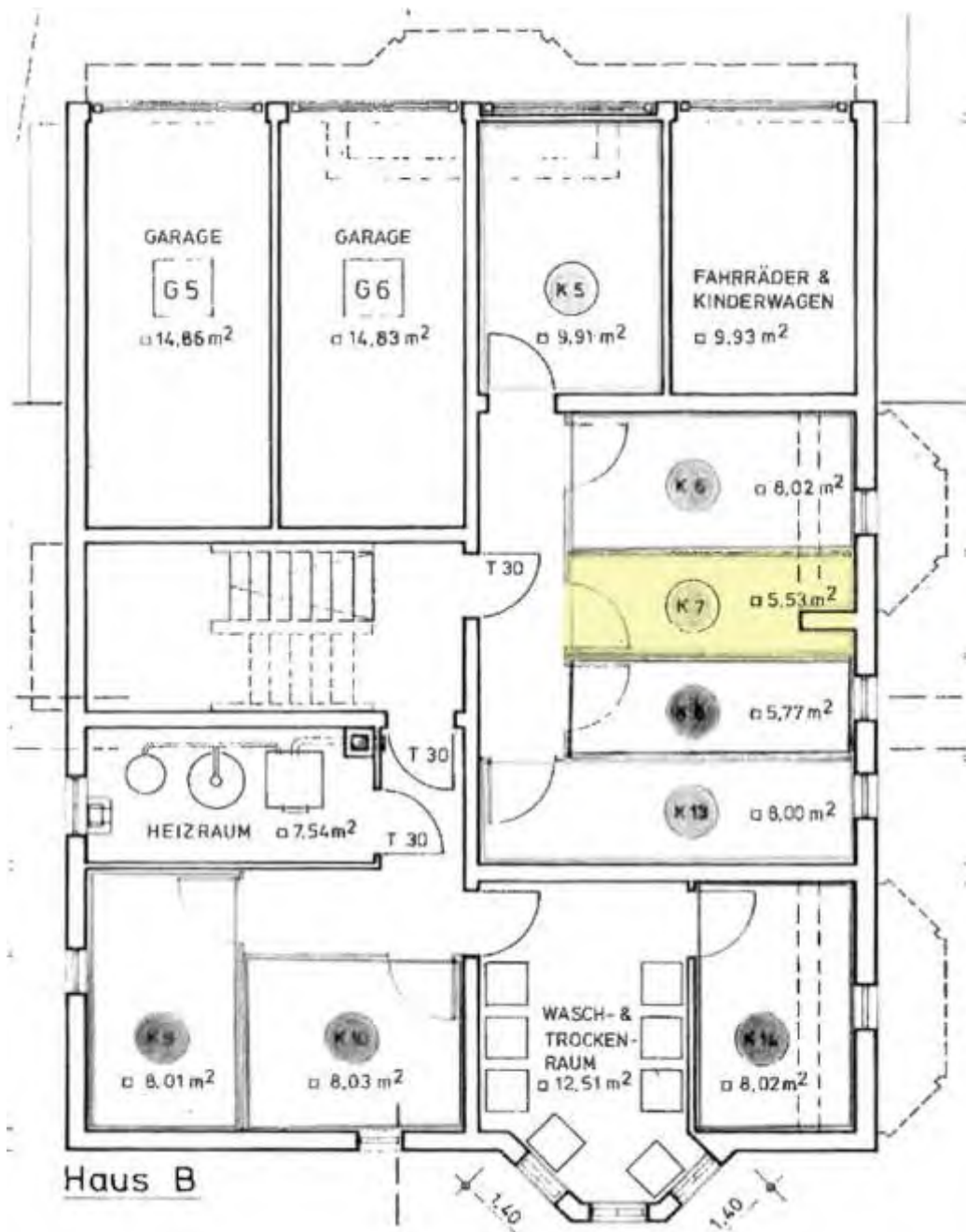


14 Mülltonnenstellfläche

6.7 Pläne

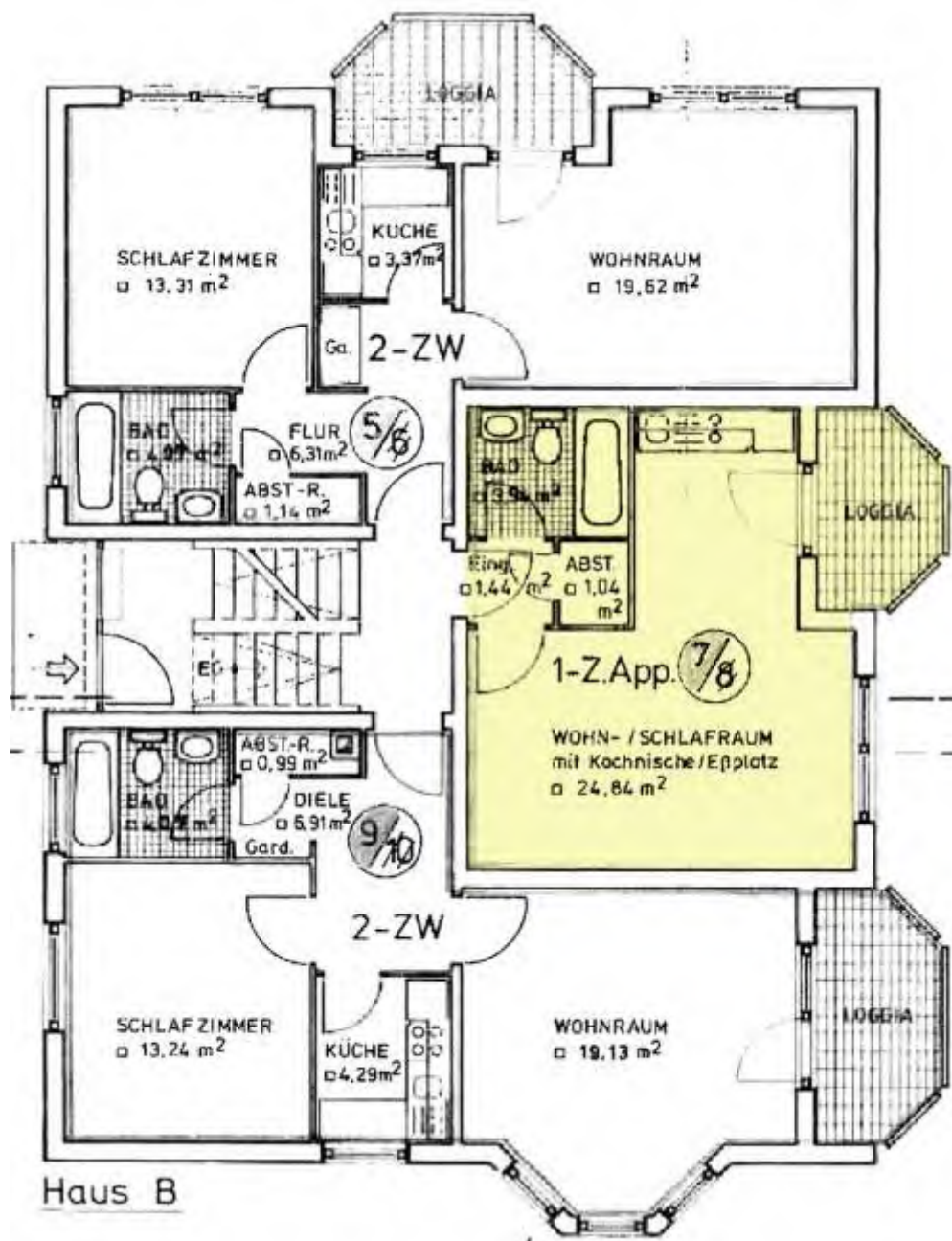
6.7.1 Grundriss Keller, Haus B (106a)

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



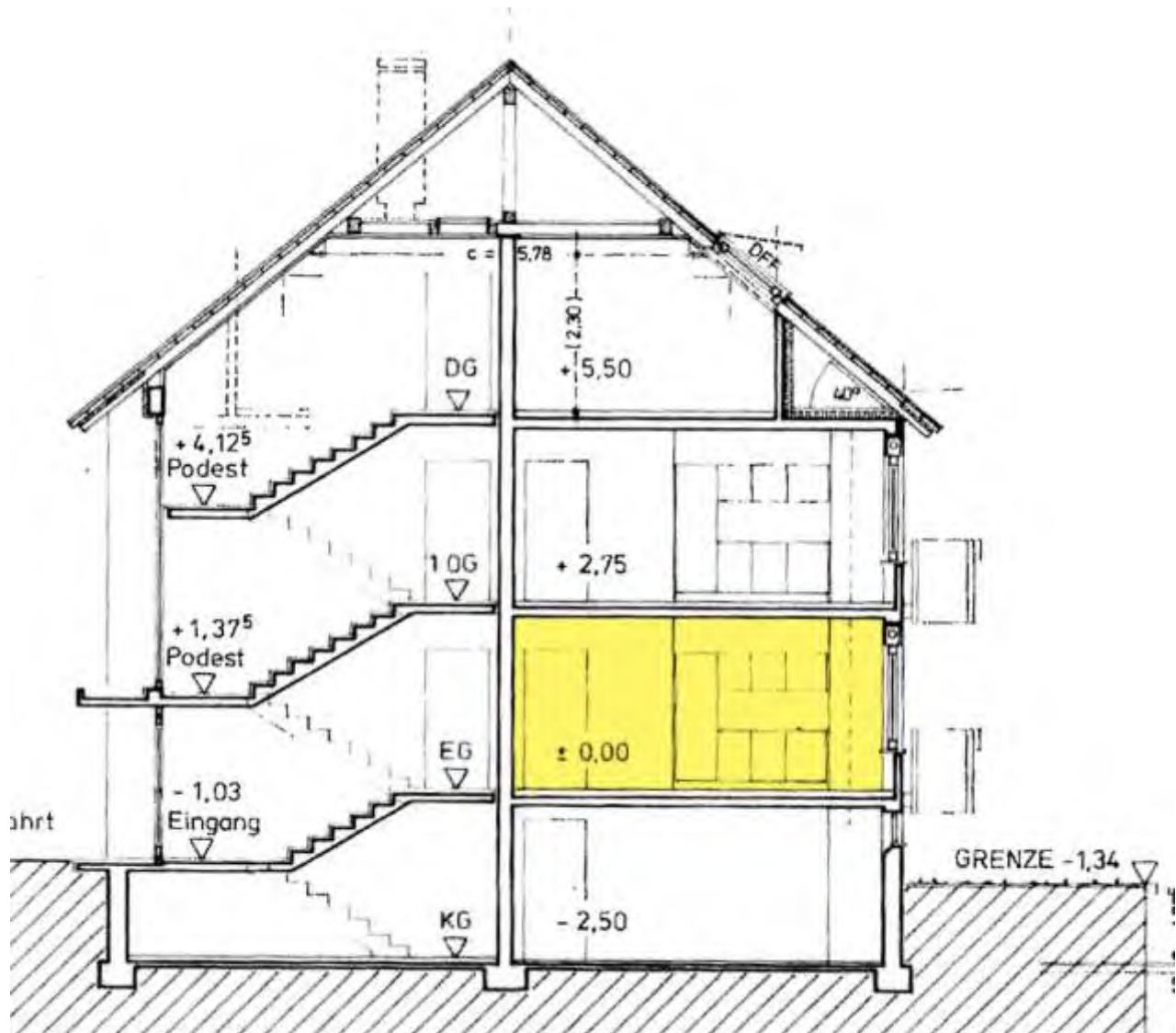
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss bzw. Wohnung Nr. 7, Haus B (106a)

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



6.7.3 Schnitt Haus B (106a)

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



6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
---------	------	--------------------	--------	-------------------

Erdgeschoss Wohnung Nr. 7

Eingang	1,44	0,970	1,40
Abstellraum	1,04	0,970	1,01
Bad	3,90	0,970	3,78
Zimmer	24,84	0,970	24,09
Loggia	4,08	0,500	2,04
Summe Wohnfläche			32,32

Kellergeschoss

Keller Nr. 7	5,53	1,000	5,53
Summe Nutzfläche KG			5,53