

ALIS Architekten & Sachverständige - Sakkaki & Sebastiani - PartGmbH
Hamburger Allee 26-28 - 60486 Frankfurt a.M.

A/S/S Architekten & Sachverständige
Sakkaki & Sebastiani – PartGmbH
Hamburger Allee 26-28
60486 Frankfurt am Main

Amtsgericht Friedberg (Hessen)
- Vollstreckungsgericht -
Homburger Straße 18
61169 Friedberg (Hessen)

Telefon: 069-60607262

Datum: 14.02.2024
Az. des Gerichtes: 63 K 37/ 23
Unser Zeichen: Gu_130224883

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Friedberg, Blatt 10497 eingetragenen **114,770/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 61169 Friedberg, Anna-Kloos-Straße 38 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie dem Kellerraum und dem Balkon im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 06.02.2024 ermittelt mit rd.

428.000 €

in Worten: vierhundertachtundzwanzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	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 sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.5.2.2	Bewertungsgegenstand Whg. Nr. 7 im 1.OG	12
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	15
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	15
4.2.1.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.2.1.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	17
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	18

4.5	Vergleichswertermittlung.....	19
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	19
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	19
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	20
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4).....	21
4.5.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 6).....	23
4.5.6	Vergleichswert.....	24
4.6	Ertragswertermittlung.....	24
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.6.3	Ertragswertberechnung.....	27
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	28
4.7	Verkehrswert.....	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
6	Verzeichnis der Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus (114,77/ 1000 Miteigentumsanteil)
Objektadresse:	Anna-Kloos-Straße 38 61169 Friedberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Friedberg, Blatt 10497, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Friedberg, Flur 36, Flurstück 792/2 (1.029 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Friedberg vom 15.11.2023 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	06.02.2024
Qualitätsstichtag:	06.02.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	<p>Zu dem Ortstermin am 06.02.2024 wurden die Prozessparteien durch Schreiben fristgerecht eingeladen. Eine Reaktion des Eigentümers erfolgte nicht. Zugang wurde durch den Mieter gewährt.</p> <p>Im Rahmen der Besichtigung konnten alle Bereiche der Wohnung sowie der Außenanlagen sowie der Gemeinschaftsflächen besichtigt werden. Das Erstellen von Fotos innerhalb des Gebäudes wurde nicht gestattet.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Mieter sowie der unterzeichnende Sachverständige
Eigentümer:	Aus Datenschutzgründen können zum Eigentümer keine Angaben gemacht werden
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt</p> <ul style="list-style-type: none">- Wohnungsgrundbuchauszug- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) im Maßstab 1:1.000- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis <p>Vom Zwangsverwalter und der Hausverwaltung wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Energieausweis- Wohnungsgrundriss- Grundriss 1. OG- Teilungserklärung- Einzelwirtschaftsplan 2023- Hausgeldabrechnung 2021 und 2022- diverse HV Protokolle- Niederschrift Inbesitznahme

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Akteneinsicht mit Kopie der Baugenehmigung (u.a. Pläne, Wohnflächenberechnung)
- Informationen zum Altlastenkataster
- Informationen zur Darstellung im Flächennutzungsplan
- Informationen zu Festsetzungen im Bebauungsplan
- Informationen zur Innenbereichssatzung
- Informationen zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
- Informationen zur Verfügungs- und Veränderungssperre
- Informationen zum Bodenrichtwert
- Informationen zum Denkmalschutz
- Auskünfte bzgl. aktueller Mietpreise
- Information über Erschließungsbeiträge
- Informationen über baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen
- Vergleichskaufpreise des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- Marktrelevante Daten für die jeweiligen Bewertungsmethoden

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Das Erstellen von Fotos innerhalb des Gebäudes wurde vom Mieter nicht gestattet. Ein Kontakt zum Eigentümer bestand nicht.
- Die Küche wurde entgegen der zeichnerischen Darstellung nicht als offene Wohnküche, sondern als abgeschlossener Raum konzipiert.
- Bewertungsgegenstand ist ausschließlich die Wohnung ohne Tiefgaragenstellplatz.
- Der Bewertungsgegenstand ist vermietet. Gemäß Aussage des Mieters wurde ein Mietvertrag abgeschlossen, der jedoch nicht mehr auffindbar ist.
- Es existiert eine Hausverwaltung für das Gebäude
- Es existiert augenscheinlich kein Gewerbebetrieb.
- Es existieren augenscheinlich keine wertrelevanten Maschinen- und Betriebseinrichtungen
- Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen mit Ausnahme einer Stellplatzsatzung gemäß Angabe der Bauverwaltung nicht.
- Es liegt dem Sachverständigen ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der Energieeinsparverordnung vor.
- Gemäß Auskunft des RP Darmstadt bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Friedberg (ca. 31.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Nauheim (ca. 5 km entfernt) Rosbach (ca. 5 km entfernt) Bad Homburg (ca. 22 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 57 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> Die Bundesstraße B3 verläuft westlich an Friedberg vorbei. Die Fernstraße B 275, die aus dem Hintertaunus kommend in den Vogelsberg führt, durchquert Friedberg. <u>Autobahnzufahrt:</u> A5 (Zufahrt ca. 7 km entfernt) verläuft ca. 3,5 km westlich des Bewertungsgegenstandes <u>Bahnhof:</u> Friedberg (Von dem Bewertungsgegenstand in ca. 2.000 m erreichbar) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 37 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nordwestlichen Teil von Friedberg innerhalb eines ca. 10 -20 Jahre alten Neubaugebietes</p> <p>Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Entfernung vorhanden</p> <p>Schulen und Ärzte: Unterschiedliche Ärzte, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in Friedberg vorhanden.</p> <p>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle): Friedberg ist mit zahlreichen Bushaltestellen sowie dem vorhandenen Hauptbahnhof von Friedberg gut an den ÖPNV angeschlossen</p> <p>Verwaltung (Stadtverwaltung): Die Stadtverwaltung befindet sich in Friedberg (Mainzer- Tor- Anlage 6), ca. 2,5 km entfernt.</p> <p>Gute, und äußerlich gepflegt wirkende Wohnlage</p>
---------------------	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene Bauweise; Es befinden sich mehrere Mehrfamilienwohngebäude in unmittelbarer Nähe
Beeinträchtigungen:	Wahrnehmbarer Geräuschepegel durch die in ca. 3,5 km westlich verlaufende A5.
Topografie:	rel. eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 42 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 25 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.029 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird ein normal tragfähiger Baugrund vermutet, keine augenscheinlichen Grundwasserschäden.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Friedberg, Blatt 10497 keine wertbeeinflussende Eintragung.
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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen wurden nicht weiter recherchiert. Diesbezüglich werden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis 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 trifft der Bebauungsplan Nr. 81 "Am Steinern Kreuz" u.a. folgende Festsetzungen: II = 2 Vollgeschosse (zwingend); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise
Innenbereichssatzung:	Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde besteht keine Innenbereichssatzung
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde besteht keine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Gemäß Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde besteht keine Verfügungs- und Veränderungssperre

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt.

Es wird dennoch empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Der Bewertungsgegenstand (Wohnung Nr. 7 im 1. OG) ist vermietet

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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.

Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig plus Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	2016 Die Baugenehmigung wurde am 14.07.2015 erteilt
Modernisierung:	Augenscheinlich entspricht der Zustand dem Baujahr der Errichtung. Gem. Aussage des Mieters wurde die Wohnung bei Einzug neu gestrichen. Weiterhin wurden Fliesen im Bereich der Dusche aufgrund eines Schadens neu verlegt.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 22 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 88 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Gemäß vorliegender Baubeschreibung ist das Gebäude barrierefrei und mit einem Aufzug konzipiert
Erweiterungsmöglichkeiten:	Bezüglich einer Erweiterungsmöglichkeit wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel farblich abgesetzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

10 Tiefgaragenstellplätze, Hausanschlussraum, Fahrrad-/ Kinderwagenraum, Waschküche, Kellerräume (den Wohnungen zugeordnet)
Kellerraum Nr. 7 = Bewertungsgegenstand

Erdgeschoss:

4 abgeschlossene Wohnungen Nr. 1, 2, 3 und 4 (Wohnung Nr. 3 wurde als Maisonette Wohnung mit zusätzlichen Räumen im 1. OG konzipiert)

Obergeschoss:

3 abgeschlossene Wohnungen Nr. 5, 6, 7 (die zusätzlichen Räume der Maisonette Wohnung Nr. 3 befinden sich ebenfalls im 1. OG)
Wohnung Nr. 7 = Bewertungsgegenstand

Dachgeschoss:

2 abgeschlossene Wohnungen Nr. 8 und 9 als Penthouse Wohnungen mit rückverspringender Fassade und Dachterrassen

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit festen Brennstoffen (Holzpellets), Baujahr 2016; Fußbodenheizung in der Wohnung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon Hinweis: Die Präsenz eines Balkons wird für ein zeitgemäßes Gebäude neueren Baujahres als Standard eingeschätzt. Eine zusätzliche monetäre Berücksichtigung findet daher nicht statt.
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	Gute Belichtungsverhältnisse. Augenscheinlich sind Fenster in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden.
Bauschäden und Baumängel:	Keine wesentlichen erkennbar Gemäß Aussage des Mieters bestehen wiederkehrende Probleme mit der Holzpellet Heizung.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Nebengebäude

Das Gebäude verfügt im UG über eine Tiefgarage.

3.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen größtenteils aus Erschließungsflächen sowie Gartenbereichen, welche über Sondernutzungsrechten anderen Wohnungen zugeordnet sind. Für den Bewertungsgegenstand bestehen keine Sondernutzungsrechte o.ä. an Außenanlagen.

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie dem Kellerraum und dem Balkon im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegender Pläne rd. 112 m ² ; Hinweis: Die Fläche des Balkons wurde hälftig berücksichtigt Die vorliegende Wohnflächenberechnung wurde ohne erneutes Aufmaß rechnerisch überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Kellerraum, 1 Abstellraum Hinweis: Die Küche wurde entgegen der zeichnerischen Darstellung nicht als offene Wohnküche, sondern als abgeschlossener Raum konzipiert. Zusätzlich sind im UG folgende Gemeinschaftsräume vorhanden: Fahrradabstellraum, Waschraum
Grundrissgestaltung:	Gut nutzbare Grundrissgestaltung mit zeitgemäßen Raumgrößen
Besonnung/Belichtung:	Gute Belichtungsverhältnisse. Mehrere bodentiefe Fenstertüren vorhanden

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt ausschließlich für den Bewertungsgegenstand (Wohnung Nr. 7 im 1. OG)

3.5.2.2 Bewertungsgegenstand Whg. Nr. 7 im 1.OG

Bodenbeläge

Wohnräume inkl. Flur und
Abstellraum:

Laminat

Küche: Fliesen (ca. 60 cm x 60 cm)
Badezimmer: Fliesen (ca. 60 cm x 30 cm)

Wandbekleidungen

Wohnräume inkl. Flur und
Abstellraum: Tapeten (Raufasertapeten)
Küche: Tapeten (Raufasertapeten)
Im Bereich der Küchenarbeitsplatte besteht ein Fliesenspiegel
(ca. 60 cm x 60 cm)
Badezimmer: Fliesen (ca. 60 cm x 30 cm) raumhoch

Deckenbekleidungen

Wohnräume inkl. Flur und
Abstellraum: Tapeten (Raufasertapeten)
Im Wohnzimmer befinden sich in den Eckbereichen
Abkofferungen aus Trockenbau mit integrierten LED Leuchten
Küche: Tapeten (Raufasertapeten)
Badezimmer: Tapeten (Raufasertapeten)

Fenster

Allgemein: Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung

Türen

Allgemein: Zimmertüren:
bessere Türen (weiß lackierte Türen);
bessere Schlösser und Beschläge aus Edelstahl;
Holzzargen (weiß lackiert)

Sanitäre Installation

Badezimmer: Bad:
1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche (bodengleich), 1
wandhängendes WC, 1 Handwaschbecken;
gute und zeitgemäße Ausstattung und Qualität
zusätzlich elektrisch betriebener Heizkörper für Handtücher
vorhanden

Küchenausstattung

Küche: Einbauküche mittlerer Qualität und in gutem Zustand vorhanden

Grundrissgestaltung

Küche:

Die Küche wurde entgegen der zeichnerischen Darstellung nicht als offene Wohnküche, sondern als abgeschlossener Raum konzipiert.

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität und in gutem Zustand vorhanden
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	Gemäß Aussage des Mieters bestehen wiederkehrende Probleme mit der Holzpellet Heizung. Weiterhin bestand ein zwischenzeitlich behobener Fliesenschaden im Bereich der Dusche.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Gemäß Aussage des Mieters wurde ein Mietvertrag abgeschlossen, der jedoch nicht mehr auffindbar ist.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte bestehen an den Terrassen, den Gartenflächen sowie den Außenstellplätzen. Dem Bewertungsgegenstand ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Eine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) ist gemäß vorliegendem Einzelwirtschaftsplan 2023 vorhanden. Demnach sind dem zu bewertenden Wohnungseigentum rd. 660 € zuzuordnen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 114,770/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 61169 Friedberg, Anna-Kloos-Straße 38 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie dem Kellerraum und dem Balkon im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedberg	10497	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Friedberg	36	792/2	1.029 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.1.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichtwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	06.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.029 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 500,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	06.02.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	500,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.029	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	500,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	500,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	500,00 €/m²	
Fläche	×	1.029 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	514.500,00 € rd. 515.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 insgesamt **515.000,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 114,770/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	515.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	515.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 114,770/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	59.106,55 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 59.106,55 € rd. 59.100,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 **59.100,00 €**.

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.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	380.000,00	319.000,00	420.000,00	305.000,00
Wohnfläche [m ²]	112,00	102,50	89,00	103,00	89,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.707,32	3.584,27	4.077,67	3.426,97
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	06.02.2024	24.10.2022	20.03.2023	27.03.2023	17.02.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am	3.707,32	3.584,27	4.077,67	3.426,97
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	112,00	102,50	89,00	103,00	89,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	4	4	3	3	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1.OG	EG+1.OG			
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis		3.707,32	3.584,27	4.077,67	3.426,97

[€/m ²]				
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	3.707,32	3.584,27	4.077,67	3.426,97

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Zu Position I

Lage/ Quelle:

Die sechs verwendeten Vergleichskaufpreise entstammen alle einer schriftlichen Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss vom 06.02.2024 und gehören zu Kauffällen aus der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgegenstandes (61169 Friedberg)

Aus Datenschutzgründen können die genauen Adressen der Kauffälle nicht veröffentlicht werden, sie liegen dem Sachverständigen jedoch vor und wurden verifiziert.

Zu Position II

Anpassung an Kaufdatum/Stichtag:

Die Kauffälle sind alle aus den Jahren 2022 und 2023. Gem. telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss hat es in diesem Zeitraum bis zum Bewertungsstichtag preislich kaum eine Veränderung gegeben. Zu erkennen ist dies zudem an dem aktuellen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024), welcher im Vergleich zu dem vorherigen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) unverändert bei 500 €/m² liegt. Eine monetäre Anpassung wurde daher nicht vorgenommen.

Zu Position III

Anpassung an Wohnfläche und Zimmeranzahl:

Die Kauffälle verfügen alle über eine Wohnfläche zwischen 85 m² und 103 m² sowie über eine Zimmeranzahl zwischen 3 und 4 Zimmer und liegen damit im näheren Bereich des Bewertungsgegenstandes. (112 m² und 4 Zimmer). Erfahrungsgemäß bestehen größere preisliche Unterschiede erst bei besonders großen Wohnungen (> 150 m²) bzw. bei besonders kleinen Wohnungen (< 40 m²) Eine monetäre Anpassung wurde daher nicht vorgenommen.

Anpassung an Geschosslage:

Die Kauffälle befinden sich alle innerhalb von vergleichbar großen Mehrfamilienhäusern. Bei vier Kauffällen liegen keine Informationen über die Geschosslage vor. Eine monetäre Anpassung wurde daher nicht vorgenommen.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	379.980,00	348.000,00		
Wohnfläche [m ²]	112,00	88,00	85,00		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	4.317,95	4.094,12		
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	06.02.2024	26.07.2022	05.05.2022		
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am	4.317,95	4.094,12		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	112,00	88,00	85,00		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Zimmeranzahl	4	3	3		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Geschosslage	1.OG	3.OG			
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Ausstattung insgesamt	mittel	mittel	mittel		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		4.317,95	4.094,12		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.317,95	4.094,12		

4.5.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 6)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Zu Position I

Lage/ Quelle:

Die sechs verwendeten Vergleichskaufpreise entstammen alle einer schriftlichen Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss vom 06.02.2024 und gehören zu Kauffällen aus der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsgegenstandes (61169 Friedberg)

Aus Datenschutzgründen können die genauen Adressen der Kauffälle nicht veröffentlicht werden, sie liegen dem Sachverständigen jedoch vor und wurden verifiziert.

Zu Position II

Anpassung an Kaufdatum/Stichtag:

Die Kauffälle sind alle aus den Jahren 2022 und 2023. Gem. telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss hat es in diesem Zeitraum bis zum Bewertungsstichtag preislich kaum eine Veränderung gegeben. Zu erkennen ist dies zudem an dem aktuellen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024), welcher im Vergleich zu dem vorherigen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2022) unverändert bei 500 €/m² liegt. Eine monetäre Anpassung wurde daher nicht vorgenommen.

Zu Position III

Anpassung an Wohnfläche und Zimmeranzahl:

Die Kauffälle verfügen alle über eine Wohnfläche zwischen 85 m² und 103 m² sowie über eine Zimmeranzahl zwischen 3 und 4 Zimmer und liegen damit im näheren Bereich des Bewertungsgegenstandes. (112 m² und 4 Zimmer). Erfahrungsgemäß bestehen größere preisliche Unterschiede erst bei besonders großen Wohnungen (> 150 m²) bzw. bei besonders kleinen Wohnungen (< 40 m²) Eine monetäre Anpassung wurde daher nicht vorgenommen.

Anpassung an Geschosslage:

Die Kauffälle befinden sich alle innerhalb von vergleichbar großen Mehrfamilienhäusern. Bei vier Kauffällen liegen keine Informationen über die Geschosslage vor. Eine monetäre Anpassung wurde daher nicht vorgenommen.

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	23.208,30 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 6,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	3.868,00 €/m²

4.5.6 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.868,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.868,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 112,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 433.216,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 433.216,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 433.216,00€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.500,00 €	
Vergleichswert	= 427.716,00 € rd. <u>428.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 mit rd. **428.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-500,00 €
• Gesprungene Fensterscheibe im Arbeitszimmer	-500,00 €
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Gem. Aussage des Mieters gab es in der Vergangenheit vermehrt Probleme mit der Pelletheizung -Sicherheitsabschlag-	-5.000,00 €
Summe	-5.500,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **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 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 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

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung 1. OG	112,00		9,40	1.052,80	12.633,60
Summe			112,00	-		1.052,80	12.633,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	12.633,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.274,05 €
jährlicher Reinertrag	= 10.359,55 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,70 % von 59.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 1.004,70 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.354,85 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 63 Jahren Restnutzungsdauer	× 38,484
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 360.012,05 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 59.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 419.112,05 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 419.112,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 413.612,05 €
	rd. 414.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir zur Verfügung gestellt und verifiziert. 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. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- 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.

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.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %				1,0	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	5,0 %	75,0 %	20,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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.

Es ist aus der Teilungserklärung nicht ersichtlich, ob die Fenster dem Sondereigentum oder dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet sind. Im Rahmen dieses Gutachtens wird unterstellt, dass die Fenster dem Sondereigentum zugeordnet sind und der Eigentümer der Wohnung Nr. 7 somit für den Riss in der Fensterscheibe aufkommen muss.

4.7 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **428.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **414.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 114,770/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 61169 Friedberg, Anna-Kloos-Straße 38 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet sowie dem Kellerraum und dem Balkon im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friedberg	10497	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Friedberg	36	792/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.02.2024 mit rd.

428.000 €

in Worten: vierhundertachtundzwanzigtausend 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 14. Februar 2024

Jörg Sebastiani

Dipl.-Ing. Architekt

Dekra zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 5.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

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

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
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Gutachterausschuss
- [4] Immobilienmarktbericht für den Bereich des MRK und des Wetteraukreises

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Wohnungsgrundriss
- Anlage 3: Fotos

Anlage 2: Wohnungsgrundriss

Seite 1 von 1



Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Ansicht nord



Bild 2: Ansicht west

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Ansicht süd



Bild 4: Ansicht nordwest

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Ansicht nordost



Bild 6: Balkon des Bewertungsgegenstandes

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Ansicht nordost



Bild 8: Eingangssituation

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Hauseingangsbereich



Bild 10: Briefkastenanlage

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Zufahrt Tiefgarage



Bild 12: Müllplatz

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Ansicht nordost



Bild 14: Nachbarbebauung im Straßenverlauf

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Nachbarbebauung im Straßenverlauf