

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

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

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

Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 24.10.2022

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Lampertheim / Az. 71 K 10/22)

für die Eigentumswohnung Nr. 8 im EG rechts in

68647 Biblis, Am Großen Weichweg 18 - 20

zum Wertermittlungstichtag 24.10.2022



Verkehrswert : **1 8 1 . 0 0 0 Euro**

Oppenheim, den 24.10.2022

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

Allgemeines Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Angaben (Übersicht der objektbez. Daten, wie Auftraggeber, Eigentümer, Grund der Gutachtenerstellung, Objekt, Zubehör, Objekt-/Gebäudeart, Baujahr, Wohn-/Nutzfl., Tatsächliche Miete, Ortsbesichtigung, Unterlagen)	Seite 3
2.	Grundstücksbeschreibung (Ortslage, Verkehrslage, Wohn-/Geschäftslage, Art der Bebauungen/Nutzungen in der Straße und im Ort, Grundstücksgestalt, Beeinträchtigungen, Erschließungszustand, Straßenausbau, Anschluss an Ver- und Entsorgungsleitungen)	Seite 6
3.	Rechtliche Situation (Grundbuch Abt. II, Baulastenverzeichnis, Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Denkmalschutz und ähnl., Baurechtliche Festsetzungen)	Seite 7
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	Seite 10
5.	Gebäudebeschreibung (Einteilung, Konstruktionsart, Umfassungswände und Innenwände, Geschossdecken, Treppen, Dachkonstruktion, Dacheindeckung, Fassaden, Fenster, Türen, Elektroinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitäre Einrichtungen, Fußböden, Innenwandflächen, Deckenflächen, Nebenbauteile/Nebengebäude, Baulicher Zustand, Ausstattungsstandard, Grundrissgestaltung, Beeinträchtigungen von außen, Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände / wirtschaftliche Wertminderung, Bauschäden und Baumängel, ggf. Fertigstellungsarb., Allgemeinbeurteilung)	Seite 10
6.	Außenanlagen und sonstige Anlagen (Wegebefestigung, Hofbefestigung, Einfriedung, sonstige Bestandteile, Gartenanlagen und Pflanzungen)	Seite 15
7.	Ermittlung des Verkehrswerts	Seite 16
8.	Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 17
9.	<u>Vergleichswertermittlung</u>	Seite 18
10.	<u>Bodenwertermittlung</u>	Seite 20
11.	<u>Ertragswertermittlung</u> Das Ertragswertmodell der ImmoWertV Ertragswertberechnung Erläuterungen zu den Wertansätzen	Seite 22 Seite 23
12.	<u>Verkehrswert</u>	Seite 27
13.	Literaturverzeichnis	Seite 28
14.	Anlagen	Seite 30

Allgemeine Angaben:

(Übersicht der objektbezogenen Daten)

Auftraggeber:

Amtsgericht: Lampertheim
Auftrag vom: 03.08.2022
eingegangen am: 15.08.2022
Aktenzeichen: 71 K 10/22

Eigentümer:

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

Grund der Gutachten-
erstellung:

ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN

Objekt:

lfd. Nr. 1.)

977/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung: Biblis
Flur: 4
Flurstück: 436/1, Gebäude- und Freifläche,
Am Großen Weichweg 14, 16, 18, 20
Grundstücksgröße: 1.560 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungs-
plan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung im EG rechts,
nebst Kellerraum (Hauseingang 18-20).

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Hier: Sondernutzungsrecht an der Terrasse (SNR 22)
und den KFZ-Stellplätzen Nrn. 5 + 11.

Grundbuch: Biblis, Blatt 7767

Zubehör:

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

Gebäudeart:

**Eigentumswohnung
im Erdgeschoss rechts**

eines
2 ½ - geschossigen Mehrparteienwohnhauses
mit insg. 6 Wohneinheiten (in diesem Eingang)

- Kellerraum, Aufteilungsplan Nr. 8
- Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen
im Freien, Aufteilungsplan Nr. 5 und 11
- Sondernutzungsrecht an der Terrasse (SNR 22)

Folgende Gemeinschaftsanlagen sind vorh.:
Trockenraum / Waschmaschinenraum / Fahrradraum

Auf dem Grundstück stehen insg. 2 aneinander gebaute
Mehrparteienwohnhäuser mit insg. ca. 12 Wohneinheiten.

Baujahr: ca. 1993
(lt. Angabe aus den vorlieg. Unterlagen)

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

Wohnflächen, Nutzflächen
mit zugeordneten
marktüblichen Nettokaltmieten: ca. 92,18 qm

siehe Ertragswertermittlung
(Flächenberechnung lt. Teilungserklärung / nach eigenem
Aufmaß überprüft / überdachte Terrasse zu ½ ger.)

Tatsächliche Miete: Für das Objekt ist derzeit folgende Miete vereinbart:

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

Miet-Einheiten	Mieter Bewohner	Tatsächliche Miete Euro/Monat
Eigent.whg. Nr. 8 im EG rechts und Kellerraum (Laut Mieterauskunft werden die 2 Stellpl. im Freien angeblich nicht von diesem genutzt)	...	834,86 €/Mon. Bruttokaltmiete inkl. NK lt. Hausverwalterausk. (Mieterin wohnt seit 01.04.1993 im Objekt) Es besteht derzeit ein Generalmietvertrag zwischen Eigentümer und Hausverwaltung, welche die Miete nebst Nebenkosten vom Mieter erhält, und nach Abrechnung der Nebenkosten und des Hausgelds die verbleibende Miete an den Eigentümer auskehrt. Dieser Vertrag lag allerdings nicht vor. Nachfolgende Angaben wurden von der Hausverwaltung mitgeteilt: Miete brutto 834,86 € NK-Hausgeld - 270,00 € Verwalt./Gebühren/ Reparaturen - 56,44 € Auszahlung 508,42 € (Auskunft erteile die Hausverwaltung) Für die Bewertung wird fiktiv davon ausgegangen, dass der General- mietvertrag mittelfristig gekündigt werden kann, und die Miete der Whg. im Rahmen der Mietkappungsgrenze angehoben werden kann.
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Hausverwalter (Wohnungseigentumsverwalter):

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

Ortsbesichtigung: 24.10.2022

Unterlagen: amtl. Lageplan
Planunterlagen
eigenes Aufmaß
Bodenrichtwert
Teilungserklärung
Grundbuchauszug
Baulastenverzeichnis
Einsicht Kaufpreissammlung bzgl. Eigent.whg.verkäufen

Anm.:

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

Weitere Anmerkung:

Aus Persönlichkeitsrechten können **keine** Innenfotos der Wohnräume im Gutachten dargestellt werden, da die Erlaubnis zur Veröffentlichung dieser Innenfotos im Gutachten, bzw. in der Internetveröffentlichung des zuständigen Amtsgerichts von dem Eigentümer nicht erteilt werden konnte, da er nicht anwesend war.

Innenfotos der Wohnräume können vom Sachverständigen dem Gericht daher lediglich in einem speziellen Anschreiben als gesonderte Anlage beigelegt werden.

Anmerkung:

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

Definition des Verkehrswertes
gemäß § 194 BauGB:

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

Grundstücksbeschreibung:

Allgemeine Angaben:

Ortslage:	Im nordwestlichen Randbereich des Ortes
Verkehrslage:	insg. günstige Verkehrsanbindungen
Entfernungen:	ca. 13 km bis nach Worms-Hbf. ca. 30 km bis nach Darmstadt ca. 50 km bis Flughafen Frankfurt
Anbindungen:	Bahnhof im Ort vorh. überörtl. Busverbindung vorh. Anschluss Bundesstraße B 44 (ca. 6,5 km entfernt) Anschluss Bundesautobahn A 67 (ca. 15 km entfernt)
Wohn- bzw. Geschäftslage:	gute Wohnlage
Art der Bebauungen/ Nutzungen in der Straße und im Ort:	Wohngebiet älteres Baugebiet tlw. dazwischen auch neuere Nutzungen in dem Baugebiet hauptsächlich 1 ½ - 3 ½ - geschossige Bebauung mit geneigten Dächern offene Bauweise Läden für den täglichen Bedarf in der Umgebung insgesamt gute Infrastruktur
Grundstücksgestalt:	eben fast rechteckig normaler Grundstückszuschnitt Freiflächen vorhanden
Erschließungszustand:	gut
Straßenausbau:	normal ausgebaut, Fahrbahn, Gehwege als Anliegerstraße

Höhenlage zur Straße: normal

Anschluss an Ver- und Ent-
sorgungsleitungen: Elektr. Strom aus öffentlicher Versorgung /
Zuwasser aus öffentlicher Versorgung /
Kanal liegt in der Straße

Grenzverhältnisse, nachbar-
liche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Einfriedung siehe Außenanlagen

Rechtliche Situation:

Grundstücksbezogene Rechte
und Belastungen:

Grundbuch (Abt. II): Das Grundbuch (Abt. II) wurde eingesehen.

Das Grundbuch (Abt. II) enthält lt. vom Gericht
vorgelegtem Grundbuchauszug vom 06.09.2022
keine wertbeeinflussenden Eintragungen,
lediglich den Zwangsversteigerungsvermerk,
eingetragen am 04.05.2022.

Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende
Eintragungen.

Betr.:

Baulastenblatt-Nr.: 4158
Baulastenblattverzeichnis: Biblis
Grundstück: Biblis, Am Großen Weichweg 22
Flur: 4 Nr. 432/1

Inhalt der Eintragung
Lfd. Nr. 1.):

Im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage ist an die
in Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück,
Gemarkung Biblis, Flur 4, Nr. 436/1 errichtete bauliche
Anlage anzubauen.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und nicht
eingetragene (z. B. begünstigende od. belastende) Rechte,
Wohnungs- und Mietbindungen, Überbauten/Unterbauten
bzw. nicht offensichtliche Baumängel und Bauschäden sind
vom Eigentümer bzw. Auftraggeber nicht in Erfahrung zu
bringen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das
Bewertungsobjekt nicht auf versteckte und nicht sichtbare
Bauschäden und Baumängel hin untersucht wurde,
da dies in den Aufgabenbereich eines Bauschadens-

gutachters fällt, und nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Grundbuch (Abt. III):

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

Anmerkung:

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

Das Vorhandensein der Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen in allen Bereichen ist vom Eigentümer, Auftraggeber bzw. der zuständigen Behörde nicht in allen Belangen in Erfahrung zu bringen.

Eine Überprüfung der Einhaltung aller öffentl.-rechtl. Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen konnte somit nicht für alle Bereiche erfolgen.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen im Wesentlichen vorausgesetzt, ohne dass dafür aus vorstehenden Gründen eine Haftung übernommen werden kann.

Das Objekt stimmt mit den vorgelegten Zeichnungen aus der Teilungserklärung im Wesentlichen überein.

Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen:

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:

Eigentumswohnung

Einteilung:

**Eigentumswohnung
im**

Erdgeschoss rechts:

4 -Zimmer (Wohnr./3 Schlafr.)

Küche

Bad

WC

Flur

überdachte Terrasse

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Umfassungswände und
Innenwände:

massiv, Mauerwerk allg.

Geschossdecken:

Massivdecke

Treppen:

Geschosstreppe:

Massivtreppe in Stahlbeton
mit Kunststeinbelag

Dachkonstruktion:

Holzkonstr. mit Aufbauten / z.B. Gauben

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung
(Betondachziegel als Ziegelpfanne / in Teilber. Algenbewuchs)

Fassaden:

Verputz
als Reibputz o.ä.

Fenster:

Kunststoff-Fenster mit Isolierglas

Rollläden aus Kunststoff

Türen:

Haustür:

Kunststofftür mit Glasausschnitt

Wohnungstür:

urspr. Holztür / dunkel furniert

	<u>Innentüren:</u> urspr. Holztüren mit Naturholz-Furnier / dunkel furniert mit Umfassungszargen
Elektroinstallation:	durchschnittliche Wohnungsinstallation aus der Bauzeit urspr. Elektroverteilerkasten
Heizung:	vmtl. gasbefeuerte Warmwasserzentralheizung mit Heizkörpern (urspr. Heizkörper aus der Bauzeit)
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Bad:</u> WC Waschbecken Dusche (weiße Sanitärobj.) (urspr. mittlere Ausstattung und Qualität mit tlw. Abnutz.ersch.) / tlw. sporige Fugen im Bereich Dusche / emaillierte Duschwanne mit Schadst.) <u>WC:</u> WC Waschbecken (weiße Sanitärobj.) (urspr. mittlere Ausstattung und Qualität)
Küchenausstattung:	Die Küchenausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten.
Fußböden:	<u>Flur:</u> PVC <u>Wohnr.:</u> PVC <u>Schlafr.:</u> PVC <u>Küche:</u> Fliesen (mit versch. Schadstellen)

Sanitär. (Bad):

Fliesen
(mit partieller Schadstelle)

Sanitär. (WC):

Fliesen

Innenwandflächen:

hauptsächlich Wandputz
mit Tapeten

Küche:

im Bereich der Arbeitsfläche
Fliesenspiegel

(urspr. mittlere Qualität und Ausstattung)

Sanitär./Bad:

rundum Fliesenspiegel bis Türhöhe

(urspr. mittlere Qualität und Ausstattung)

Sanitär./WC:

im Bereich des Waschbeckens
Fliesenspiegel

(urspr. mittlere Qualität und Ausstattung)

Deckenflächen:

hauptsächlich glatter Deckenputz
mit Tapeten bzw. Anstrich (Raufaser)

Baulicher Zustand:

Entsprechend dem Alter und Zustand der Wohnung
befriedigender baulicher Zustand.

Ausstattungsstandard:

urspr. mittlerer Ausstattungsstandard
aus der Bauzeit

Anmerkungen:

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

1 = einfach

2 = mittel

3 = gut

4 = gehoben

5 = stark gehoben

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

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

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Belichtung und Besonnung:

gut

Anmerkung zum Energieausweis:

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

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden am Sondereigentum:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Renovierungsmaßnahmen erforderlich

Decke Flur / Bad ehemaliger Wasserschaden
(partielle Stellen)

Fliesenboden Küche
mit versch. defekten Stellen
(Bad geringfügig)

Bad mit tlw. Abnutz.ersch. (siehe Anm. direkt im Text)

Heizkörper Bad mit versch. Roststellen
(in der Küche in Teilber.)

in den Fensterrandbereichen des Schlafzi.
tlw. Schimmelpilzbildung

Fliegengitterrahmen mit Abnutz.ersch. (Str.seite)

Warmwasser dauert rel. lange bis es sich erwärmt
(lt. Mieterauskunft)

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (anteilig) :

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

insg. normale altersbedingte Abnutzungserscheinungen

an Balkonen geringfügig partielle Schadstellen erkennbar

ältere Sockelfeuchteschäden im Kellerflur, z.T. Kellerraum
erkennbar (lt. Mieterauskunft von einem älteren Unwetter
herrührend / dem Sachverständigen nicht exakt bekannt)

Kellerboden tlw. mit Abnutz.ersch. / Schadst. Anstrich o.ä.

Rissbildungen am Kellerboden (partiell)

Laut Hausverwalterauskunft muss der Heizkessel
mittelfristig saniert werden.

Eine Instandhaltungsrücklage ist nicht vorhanden.
(Auskunft erteilte die zuständige Hausverwaltung)

Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Außenanlagen:

Entwässerungs- und Versorgungsanlagen

Wegebefestigung mit Betonpflastersteinen

Stellplatzbefestigung mit Betonrasensteinen

Terrassenbefestigung mit Betonpflastersteinen

Einfriedung tlw. durch Bewuchs

keine spezielle Einfriedung vorhanden
im rückseitigen Bereich

befestigter Mülltonnenstandplatz

Spielplatz

Fahrradabstellplatz

Sonstige Anlagen:

Strauchbewuchs in Eingangsrandbereichen

rückseits gr.tls. Rasenfläche

Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert
für den 977/10.000 Miteigentumsanteil
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
68647 Biblis, Am Großen Weichweg 18-20
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts,
im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Biblis	7767	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Biblis	4	436/1	1.560 m²

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Vergleichswertermittlung bei Wohnungs-/Teileigentum:

Anonymisierte Zusammenstellung der Daten von Vergleichsobjekten aus der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses - Amt für Bodenmanagement Heppenheim - für Biblis aus den Jahren 2019-2021:

Stadt	Straße	Baujahr	Etage	Ausstattung	qm	€/qm	Datum
Biblis	Darmstädter Str.	1992	EG	-	65,7	1.323	2019
Biblis	Goethestr.	1996	2.OG	2,9	68,0	1.977	2019
Biblis	Darmstädter Str.	1994	EG	-	65,7	2.495	2019
Biblis	Jahnstr.	1993	DG	2,0	84,0	1.130	2019
Biblis	Goethestr.	1996	DG	2,9	60,0	2.100	2019
Biblis	Darmstädter Str.	1994	EG	2,2	92,0	1.597	2019
Biblis	Hochschildstr.	1999	DG	-	73,1	2.168	2020
Biblis	Hugo-Sellheim-Str.	1988	1.OG	2,6	80,0	1.775	2020
Biblis	Hochschildstr.	1997	1.OG	2,6	69,0	2.565	2021

Kaufpreise von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung:

Die aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses entnommenen Vergleichskaufpreise stammen aus der Zeit von 2019 bis 2021 und lagen in einer Spanne von 1.130 €/qm bis 2.565 €/qm. Im Mittel wurden für vergleichbare Objekte in der näheren Umgebung des zu bewertenden Objektes **1.903 €/qm** erzielt.

Eliminiert man aus Sachverständigensicht die niedrigsten und höchsten Werte (höher als + 30% bzw. niedriger als - 30% vom errechneten Mittelwert) als sog. Ausreißer, ergeben sich i.M. rd. **1.923 €/qm**.

Die letzten drei Kaufpreise aus den Jahren 2020 und 2021 lagen i.M. bei **2.169 €/qm**.

In der direkten Umgebung der Bewertungseinheit sind zusätzlich Kaufpreise aus 2018 um **1.900 €/qm** ohne Stellplätze bekannt.

Verkaufsangebote: (Quelle www.immobilienscout24.de)

Verschiedene Verkaufsangebote in der näheren Umgebung liegen von ca. 1.832 €/qm bis ca. 3.321 €/qm. Im Mittel ergeben sich bei 6 Kaufangeboten 2.608 €/qm.

Allerdings kann man davon ausgehen, dass ein realistisch erzielbarer Kaufpreis ca. 10 % unter den Kaufangeboten liegt, d. h. 2.608 €/qm (-) 10 % = **2.347 €/qm**.

zunächst ermittelter Zwischenwert

aus vorstehenden Vergleichswerten: **2.048 €/qm**

Zu- oder Abschläge vom zunächst ermittelten Zwischenwert wegen:

Abweichung von der Lage:	%
Abweichung vom Baualter:	%
Abweichung von der Ausstattung:	%
Abweichung von der Wohnungsgröße:	%
Abweichung vom Jahr der Vergleichskaufpreise:	- 5 %

(bzgl. stagnierender, bzw. gestiegener, bzw. gefallener Preise)

Abweichung vom Unterhaltungszustand:

(Bauschäden/Baumängel und wirtschaftl. Wertminderung, falls vorhanden, wird im nächsten Abschnitt berücksichtigt)

Zwischensumme **- 5 %**

ermittelter Zwischenwert: 1.946 €/qm

Übertrag:

ermittelter Zwischenwert: 1.946 €/qm

Unter Berücksichtigung der Lage, des Baujahrs, des Standards, des Zustands und der Größe der Bewertungseinheit wird zunächst ein Wert von 1.946 €/qm als angemessen angesetzt.

d.h.:

92,18 qm Wohnfläche x 1.946 €/qm = 179.382 €

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

2 Pkw-Stellplätze im Freien
als Sondernutzungsrecht = 2 x 5.000 € = 10.000 €
Kellerraum 3.500 €

Zwischensumme 13.500 €

vorläufiger Vergleichswert 192.882 €

marktübliche Zu- oder Abschläge . / . €

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 192.882 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- Wertminderung wegen Bauschäden
am Gemeinschaftseigentum anteilig ca. - 2.000 €
- Baumängel bzw. wirtschaftliche Wertminderung
am Sondereigentum ca. . / . €
- Wertminderung wegen Bauschäden
am Sondereigentum ca. - 10.000 €

Zwischensumme - 12.000 €

Vergleichswert 180.882 €

Vergleichswert

der Bewertungseinheit gerundet **181.000 €**

Der Vergleichswert der Sondereigentumseinheit entspricht einem marktgerechten Preis von ca. 1.964 €/qm, was für das vorliegende Bewertungsobjekt angemessen ist.

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

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **330,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	500 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.10.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.560 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2022 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)	= 330,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	24.10.2022	× 1,05	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 346,50 €/m²	
Fläche (m²)	500	1.560	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 346,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 346,50 €/m²	
Fläche	× 1.560 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 540.540,00 € <u>rd. 541.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.10.2022 insgesamt **541.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Stichtagsanpassung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungstichtag	24.10.2022	223,00
BRW-Stichtag	01.01.2022	212,30

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,05$

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 977/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	541.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 977/10.000	
anteiliger Bodenwert	= 52.855,70 € <u>rd. 52.900,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 24.10.2022 **52.900,00 €**.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein 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.

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung	92,18	2	6,62	610,23	7.322,76
		2 Stellplätze im Freien			20,00	40,00	480,00
Summe			92,18			650,23	7.802,76

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

Es besteht derzeit ein Generalmietvertrag zwischen Eigentümer und Hausverwaltung, welche die Miete nebst Nebenkosten vom Mieter erhält, und nach Abrechnung der Nebenkosten und des Hausgelds die verbleibende Miete an den Eigentümer auskehrt. Dieser Vertrag lag allerdings nicht vor.

Nachfolgende Angaben wurden von der Hausverwaltung mitgeteilt:

Miete brutto 834,86 €

NK-Hausgeld - 270,00 €

Verwalt./Gebühren/

Reparaturen - 56,44 €

Auszahlung 508,42 €

(Auskunft erteile die Hausverwaltung)

Für die Bewertung wird fiktiv davon ausgegangen, dass der Generalmietvertrag mittelfristig gekündigt werden kann, und die Miete der Whg. im Rahmen der Mietkappungsgrenze angehoben werden kann.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.802,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.737,66 €
jährlicher Reinertrag	= 6.065,10 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,40 % von 52.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 1.269,60 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.795,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 51 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,236
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 140.201,24 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 52.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 193.101,24 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 193.101,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 12.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 181.101,24 €
	rd. 181.000,00 €

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

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.124,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	146,46
Summe			1.644,06 (ca. 22 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit 2 Stellpl. im Freien :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	56,00
Instandhaltungskosten	----	----	28,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	9,60
Summe			93,60 (ca. 20 % des Rohertrags)

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **1.737,66 €**

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

GND = 80 Jahre gemäß ImmoWertV 2021

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

GND = 80 Jahre

Baujahr = ca. 1993

Alter = 29 Jahre

RND = 51 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.000,00 €
• anteilig pauschal geschätzt ca.	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
• insg. pauschal geschätzt ca.	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

<u>insgesamt</u>	<u>-12.000,00 €</u>
-------------------------	----------------------------

Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **181.000,00 €** ermittelt.

Der unterstützende **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag ebenfalls mit rd. **181.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 977/10.000 Miteigentumsanteil
an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

68647 Biblis, Am Großen Weichweg 18-20

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts,
im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Biblis	7767	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Biblis	4	436/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2022 mit rd.

181.000 €

in Worten: einhunderteinundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

SPRENGNETTER:

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

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

KLEIBER:

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

KLEIBER:

ImmoWertV (2021)

KLEIBER:

Marktwertermittlung nach ImmoWertV

KLEIBER:

Wertermittlungsrichtlinien

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

SIMON, CORS :

Handbuch der Grundstückswertermittlung

SIMON, KLEIBER:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

SIMON - REINOLD:

Wertermittlung von Grundstücken, Aufgaben und Lösung zur Verkehrswertermittlung

VOELKNER:

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

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung

BauNVO

Baunutzungsverordnung

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz)

Erbbaurecht

Gesetz über das Erbbaurecht

GEG

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

EnEV

Energieeinsparungsverordnung

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

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

II.BV

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFG

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

Anlagen zum Objekt:

für die Eigentumswohnung Nr. 8 im EG rechts in
68647 Biblis, Am Großen Weichweg 18 - 20

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

Hinweis:

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

Die Karten sind lizenziert.

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

Hinweis:

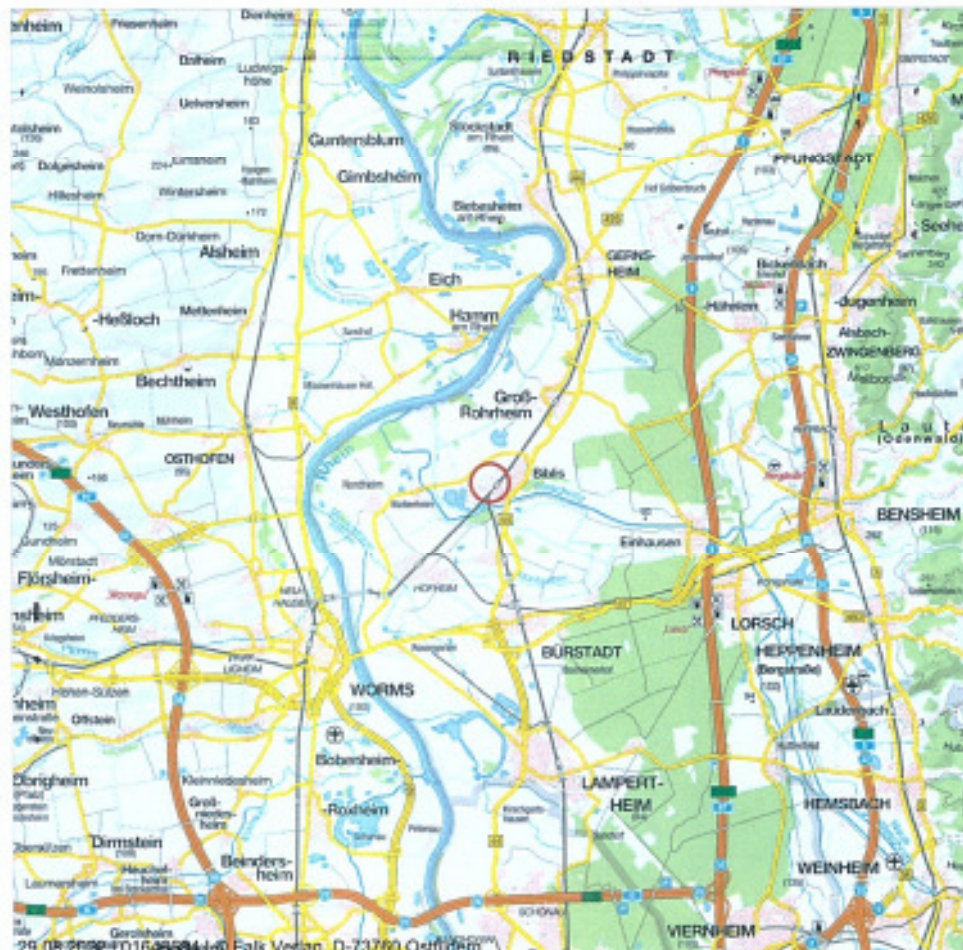
Karte und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

Karte darf nicht aus dem Outachten separiert werden und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke nicht gestattet. Veröffentlichung für maximal bis Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens gestattet.

Die Karte ist »lizenziert

Übersichtskarte MairDumont

68647 Biblis, Am Großen Weichweg



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 24.000 m



0

20.000 m

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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01046684 vom 29.03.2022 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport-Vergabe- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright (c) by on-geo & geoport 2022

Seite 1

Hinweis:

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

Regionalkarte MairDumont

68647 Biblis, Am Großen Weichweg 15



geoport



29.08.2022 | 01646684 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papiendruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3,400 m x 3,400 m



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

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

Datenquelle

MairDumont GmbH & Co. KG Stand: 2022

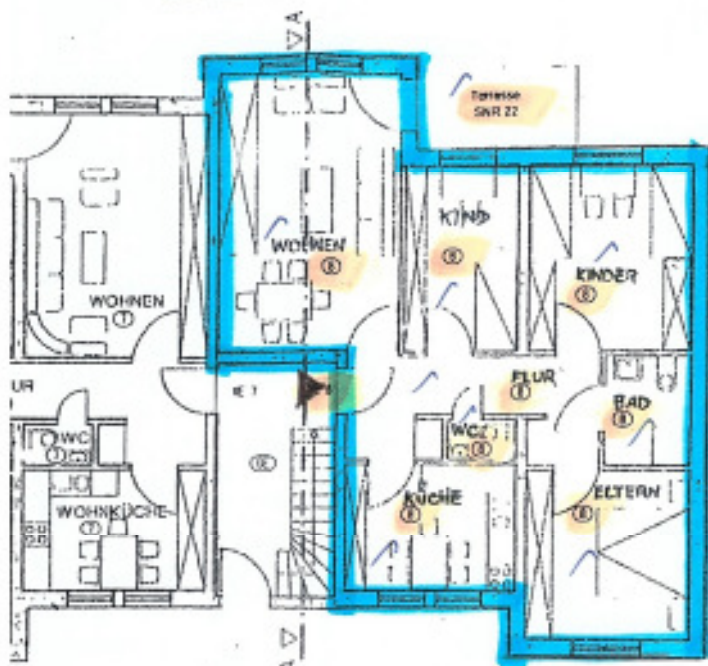
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01646684 vom 29.08.2022 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo-GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2022

Seite 1



Wohnung Nr. 8 im EG rechts



Hinweise:

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

norden

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



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







Ansicht Gesamtanlage (Straßenseite)



Ansicht Gesamtanlage (Rückseite)



Wohnung Nr. 8 im EG



Wohnung Nr. 8 im EG



Stellplatz Nr. 5 im Freien



Stellplatz Nr. 11 im Freien



Balkon mit partieller Schadstelle



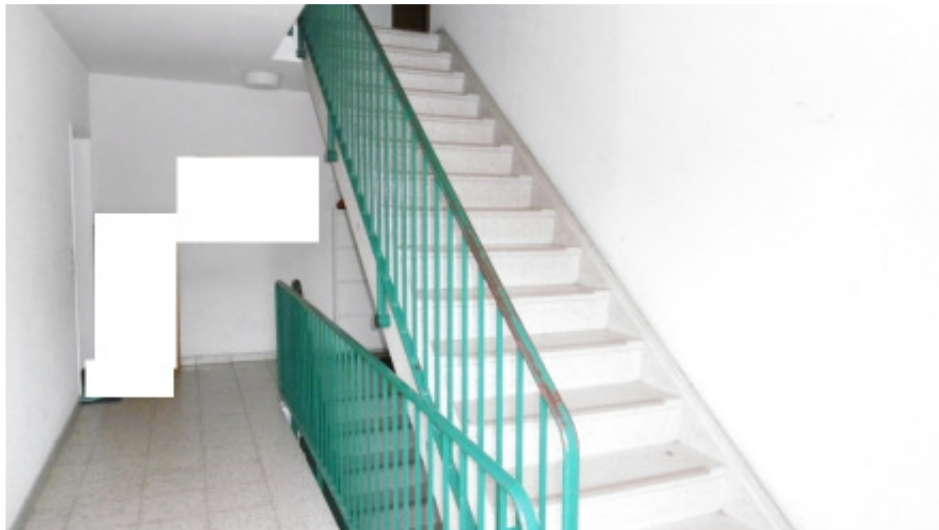
Hausansicht Haus Nr. 18-20



Wohnung Nr. 8 im EG



Hauseingangstür



Treppenhaus im EG



Terrasse als Sondernutzungsrecht (SNR 22)



rückseitige Wohnungsansicht Nr. 8 im EG



ältere Sockelfeuchteschäden im Flur KG



Kellerboden mit Schadst./Rissbild./Abnutz. Anstrich o.ä.