**Reinhold Beck**
**Felix-Wiesner-Straße 1**
**36391 Züntersbach**
**Tel. 09741 / 1684 Fax / 931148**

**Vom Regierungspräsidium Kassel öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**

Amtsgericht Gelnhausen
- Vollstreckungsgericht -
Phillip-Reis-Straße 9
63579 Freigericht

Datum: 17.09.20187
Az.: 18 - 24

# G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Somborn, **Blatt 5671** eingetragenen

**43,589 / 1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 63579 Freigericht – Somborn, Am Sportfeld 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W9 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss (mitte) nebst Kellerraum,**

**Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 82 K 104/16**




Die **Verkehrswerte des Wohnungseigentums** wurden zum **Stichtag 06.08.2018** ermittelt mit rd.

| Grundbuch | Blatt | Bezeichnung | Flur | Flurstück | **Verkehrswert** |
|---|---|---|---|---|---|
| Somborn | **5671** | **Wohnungseigentum Nr. W9** | 6 | 26/17 | **22.000,-- €** |

Ausfertigung Nr.1
Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 28 Seiten.
Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. W9 im Dachgeschoss (mitte) des Mehrfamilienhausgrundstücks** in **63579 Freigericht – Somborn, Am Sportfeld 8**

Flur **6** Flurstücksnummer **26/17** Wertermittlungsstichtag: **06.08.2018**

**Bodenwert**

| Bewertungsteilbereich | Entwicklungsstufe | abgabenrechtlicher Zustand | rel. BW [€/m²] | Fläche [m²] | anteiliger Bodenwert [€] |
|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungseigentum | baureifes Land | frei | 132,30 | 1.113,00 | 6.400,00 |
| | | Summe: | 132,30 | 1.113,00 | 6.400,00 |

**Objektdaten**

| Bewertungsteilbereich | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m³] | BGF [m²] | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungseigentum | Mehrfamilienhaus | | 1.532,68 | 41,30 | 1971 | 80 | 33 |

**Wesentliche Daten**

| Bewertungsteilbereich | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |
|---|---|---|---|---|
| Wohnungseigentum | 2.725,80 | 817,74 € (30,00 %) | 4,00 | ---- |

| **Relative Werte** | |
|---|---|
| relativer Bodenwert: | 155,41 €/m² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -448,87 €/m² WF/NF |
| **relativer Verkehrswert:** | **532,69 €/m² WF/NF** |
| **Verkehrswert/Rohertrag:** | **8,07** |
| **Verkehrswert/Reinertrag:** | **11,53** |

| **Ergebnisse** | |
|---|---|
| Ertragswert: | 17.800,00 € |
| Sachwert: | ---- |
| Vergleichswert: | 25.800,00 € |
| **Verkehrswert (Marktwert):** | **22.000,00 €** |
| Wertermittlungsstichtag | 06.08.2018 |

## Inhaltsverzeichnis


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **Wertermittlungsergebnisse** | | **2** |
| **1** | **Allgemeine Angaben** | **5** |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 1.3 | Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen | 6 |
| **2** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **7** |
| 2.1 | Lage | 7 |
| 2.1.1 | Kleinräumige Lage | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 9 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 13 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 13 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 14 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 15 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 15 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 15 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 15 |
| **3** | **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen** | **16** |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 16 |
| 3.2 | Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen und 3 Teileigentume als Büroräume | 17 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 17 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten | 17 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 18 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 19 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes | 20 |
| 3.3 | Sechs Einzelgaragen | 21 |
| 3.3.1 | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht | 21 |
| 3.3.2 | Ausführung und Ausstattung | 21 |
| 3.3.3 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 21 |
| 3.3.4 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 21 |
| 3.4 | Außenanlagen | 22 |
| 3.4.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum | 22 |
| 3.5 | Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss (mitte) bezeichnet mit Nr. W9 | 23 |
| 3.5.1.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 23 |
| 3.5.1.2 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, | 24 |
| 3.6 | Beurteilung des Wohnungseigentums | 24 |
| 3.7 | Beurteilung der Gesamtanlage | 24 |
| **4** | **Ermittlung des Verkehrswerts** | **25** |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 25 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 25 |
| 4.2.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 25 |
| 4.2.1.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 25 |
| 4.2.1.2 | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren | 26 |
| 4.2.2 | Zu den herangezogenen Verfahren | 27 |

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung ..... 27
4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks ..... 28
4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück ..... 29
4.4 Bodenwertermittlung ..... 30
4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. W9, Blatt 5671 ..... 31
4.5 Vergleichswertermittlung ..... 32
4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ..... 32
4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe ..... 32
4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche ..... 34
4.5.4 Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten: ..... 37
4.5.5 Vergleichswert ..... 37
4.6 Ertragswertermittlung ..... 39
4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ..... 39
4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... 40
4.6.3 Ertragswertberechnung für das Wohnungseigentum ..... 42
4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ..... 43
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ..... 46
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen ..... 46
4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse ..... 46
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse ..... 46
4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse ..... 47
4.8 Verkehrswerte ..... 48

**5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ..... 49**
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ..... 49
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ..... 50

**6 Verzeichnis Anlagen ..... 50**

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|---|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | **43,589 / 1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 63579 Freigericht – Somborn, Am Sportfeld 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W9 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss (mitte) nebst Kellerraum,** |
| Objektadresse: | 63579 Freigericht - Somborn,<br>Am Sportfeld 8 |
| Grundbuchangaben: | Wohnungsgrundbuch von Somborn, **Blatt 5671**, lfd.-Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Freigericht, Flur 6, Flurstück 26/17 zu 1.113 m² |

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Gutachtenauftrag | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Gelnhausen vom 27.03.2018 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden. |
| Qualitätsstichtag: | 06.08.2018 |
| Wertermittlungsstichtag: | 06.08.2018 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 06.08.2018 in der Zeit von 12:00 bis 16:00 Uhr |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Der Sachverständige, Beteiligte der Erbengemeinschaft, sowie ein Verfahrensbevollmächtigter Rechtsanwalt.<br>Frau XXXXXXX war während des gesamten Ortstermins anwesend. Die restlichen Beteiligten nur zeitweise.<br>Es wurde von allen anwesenden Beteiligten am Ortstermin eine weitere Besichtigung nur mit Frau XXXXXXX zugestimmt. |
| Sonstiges: | Es wurden alle Beteiligten rechtzeitig mit Schreiben vom 18.06.2018, sowie mit Schreiben vom 18.07.2018 zum Ortstermin geladen.<br>Die Mieterin stimmte Innenaufnahmen und deren Veröffentlichung im Gutachten nicht zu. |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen:<br>• Straßenkarte und Ortsplan von Somborn<br>• Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000 vom 03.09.2018<br>• Wohnungsgrundbuchauszug von Somborn, Blatt 5671 vom 14.06.2018 |

- schriftliche Auskunft vom 22.06.2018 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Freigericht
- schriftliche Auskunft vom 22.06.2018 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Freigericht
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt und Ansichten) als Kopien aus der Teilungsgenehmigung, aus den Unterlagen der Gemeindeverwaltung Freigericht und denen vom Architekten Thomas PETER zur Verfügung gestellte Unterlagen
- Berechnung des Bruttorauminhalts, der Bruttogeschoßfläche, der Wohnfläche und der Nutzfläche durch eigene Berechnungen, bzw. Überprüfungen der Berechnungen aus der Bauakte
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5.1 aufgeführten Fachliteratur.

Abschluss der Recherchen war der 14.08.2018

### 1.3 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

| | |
|---|---|
| Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind? | Die Eigentumswohnung war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet. |
| Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz. | Hausverwaltung STOCK<br>Hauptstraße 40 – 42<br>63619 Bad Orb<br>Herr Thorsten STOCK<br>Telefon: 06052 / 6255<br>Fax: 06052 / 2817<br>E-Mail: 'hausverwaltung@stockgruppe.de |
| Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird? | Im Wohnungsanwesen sind 3 Teileigentume als Büroräume ausgewiesen. |
| Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang). | Nein |
| Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht? | Nein, soweit offensichtlich erkennbar, |
| Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen? | Keine bekannt. |
| Ob ein Energieausweis vorliegt? | Liegt keiner vor. |

# 2 Grund- und Bodenbeschreibung

## 2.1 Lage

| | | |
|---|---|---|
| Kreis: | Main-Kinzig-Kreis | |
| Ort und Einwohnerzahl: | Freigericht Gesamt<br>Ortsteil Somborn | ca. 14.700 Einwohner<br>ca. 6.100 Einwohner |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) | | |
| Nächstgelegene größere Orte: | Gelnhausen<br>Hanau<br>Frankfurt<br>Aschaffenburg<br>Fulda<br>Darmstadt | (ca. 11 km entfernt)<br>(ca. 24 km entfernt)<br>(ca. 40 km entfernt)<br>(ca. 32 km entfernt)<br>(ca. 71 km entfernt)<br>(ca. 64 km entfernt) |
| Landeshauptstadt: | Wiesbaden | (ca. 78 km entfernt) |
| Bundesstraßen: | B 40 ca. 9 km entfernt | |
| Autobahnzufahrt: | A 66 Anschlussstelle Gelnhausen West (43) ca. 9 km<br>A 66 Anschlussstelle Langenselbold (40) ca. 8 km | |
| Bahnhof: | Freigericht | (ca. 0,5 km entfernt) |
| Flughafen: | Frankfurt/M. | (ca.52 km entfernt), |

### 2.1.1 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage | die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 300 m; Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung |
| Wohnlage: | einfache Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | gemischte Nutzung; offene Bauweise, ein- bis dreigeschossige Bauweise |
| Immissionen: | keine |
| topografische Grundstückslage: | Von Süden nach Norden leicht steigendes Grundstück |

## 2.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Gestalt und Form: | Unregelmäßige Form |
| Straßenfront: | ca. 45,00 m entlang der Straße „Am Sportfeld“ |
| Grundstückstiefe / -breite: | ca. 20,00 m mittlere Grundstückstiefe<br>ca. 45,00 m Grundstücksbreite |
| Grundstücksgröße: | 1.113 m² |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Gemeindestraße |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut und asphaltiert;<br>Gehwege beidseitig vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Abwasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss, Gasanschluss.<br>Die Entwässerungsanschlüsse am Ortskanal verlaufen gem. Aussage im Ortstermin in unterschiedlichen Kanälen und es sind die östliche gelegen Grundstücke (die zur wirtschaftlichen Einheit gem. eingetragener Baulast gehören) ebenfalls mit angeschlossen. |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Grenzbebauung der Garage entlang der nördlichen Grundstücksgrenze |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |
| Altlasten | In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als Altlastenfreie Fläche unterstellt.<br>Bemerkung: Im nördlichen Grundstücksbereich, zwischen Mehrfamilienwohnhaus und Garagenanlage befindet sich noch ein ca. 20.000 Liter Heizöltank. Dieser Tank ist gem. Angaben im Ortstermin still gelegt, jedoch existiert hierfür keine Stilllegungsbescheinigung. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

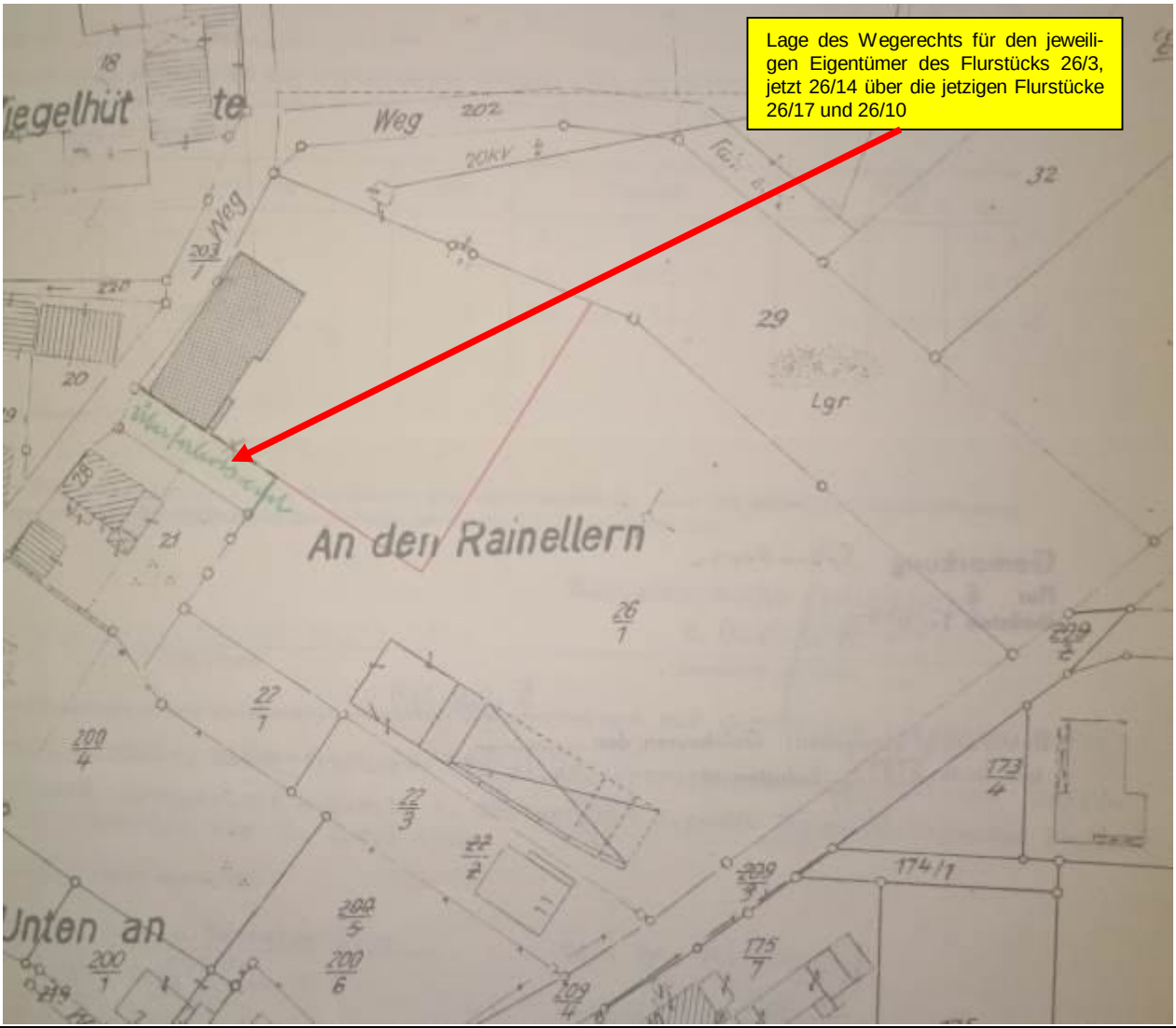
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Wohnungsgrundbuchauszug vom 14.06.2018 vor.

Hiernach bestanden am Wertermittlungsstichtag in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Somborn, **Blatt 5671 folgende** wertbeeinflussende Eintragungen.

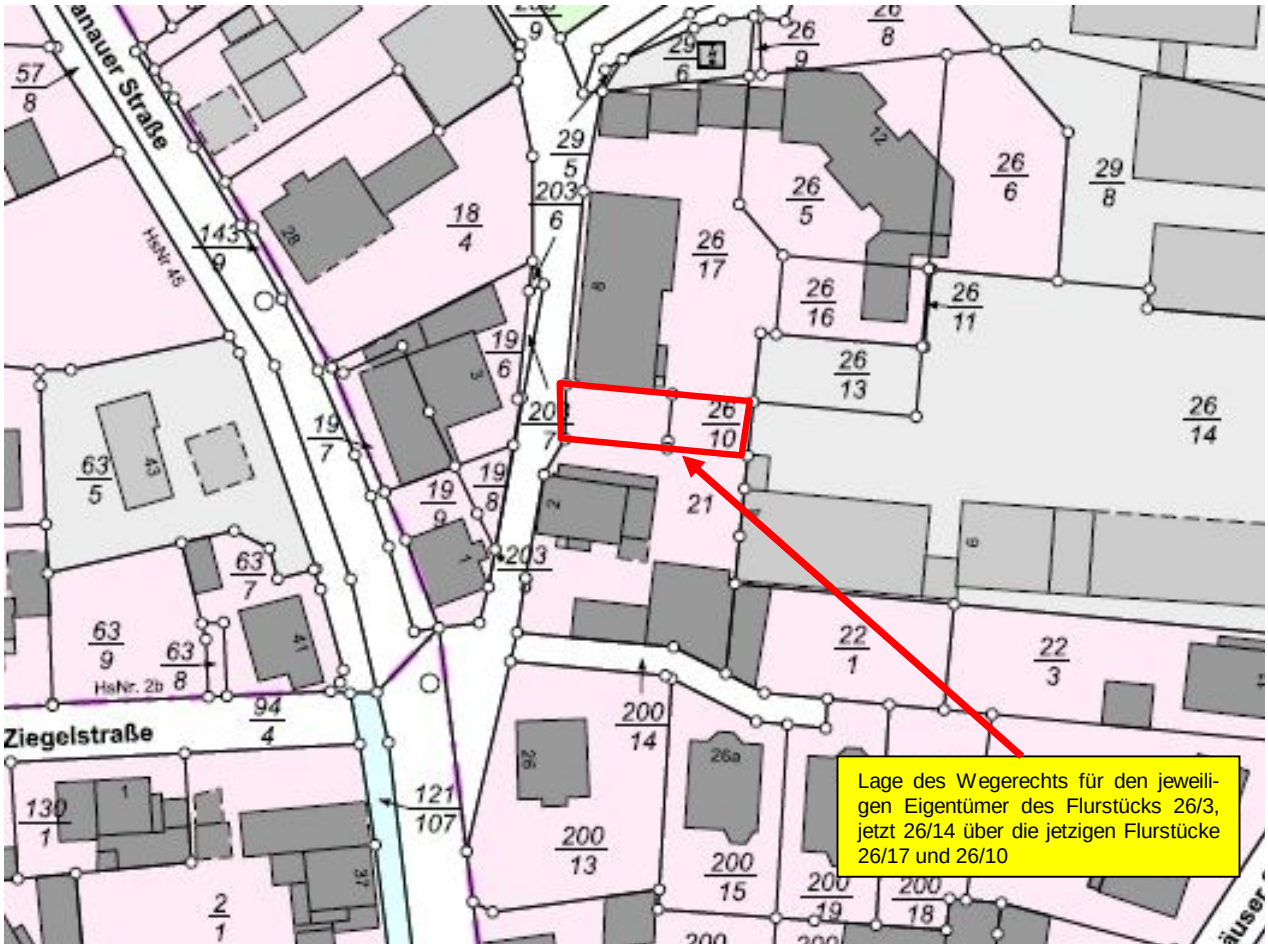
- Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 6 Flurstück 26/3 (z. Zt. In Blatt 1523 Somborn), eingetragen am 27.02.1973
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht für die Firma Biba GmbH, Freigericht, eingetragen am 29.09.1983
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 82 K 105/16), eingetragen am 09.04.2018

Darstellung des Wegerechts, laufende Nr. 1 der Eintragung:



Darstellung des Wegerechts, laufende Nr. 1 der Eintragung:

Gekennzeichnet in einem aktuellen Lageplan




Darstellung des Geh- und Fahrrechts, laufende Nr. 2 der Eintragung:

In der Grundakte war kein Lageplan mit einer Kennzeichnung des Geh- und Fahrrecht hinterlegt. Hier muss davon ausgegangen werden, dass sich das Geh- und Fahrrecht auf das gesamte Grundstück bezieht.

Die Eintragung des Geh- und Fahrrechts war im Jahre 1983, die Aufteilung in Wohnungseigentum im Jahre 2006.

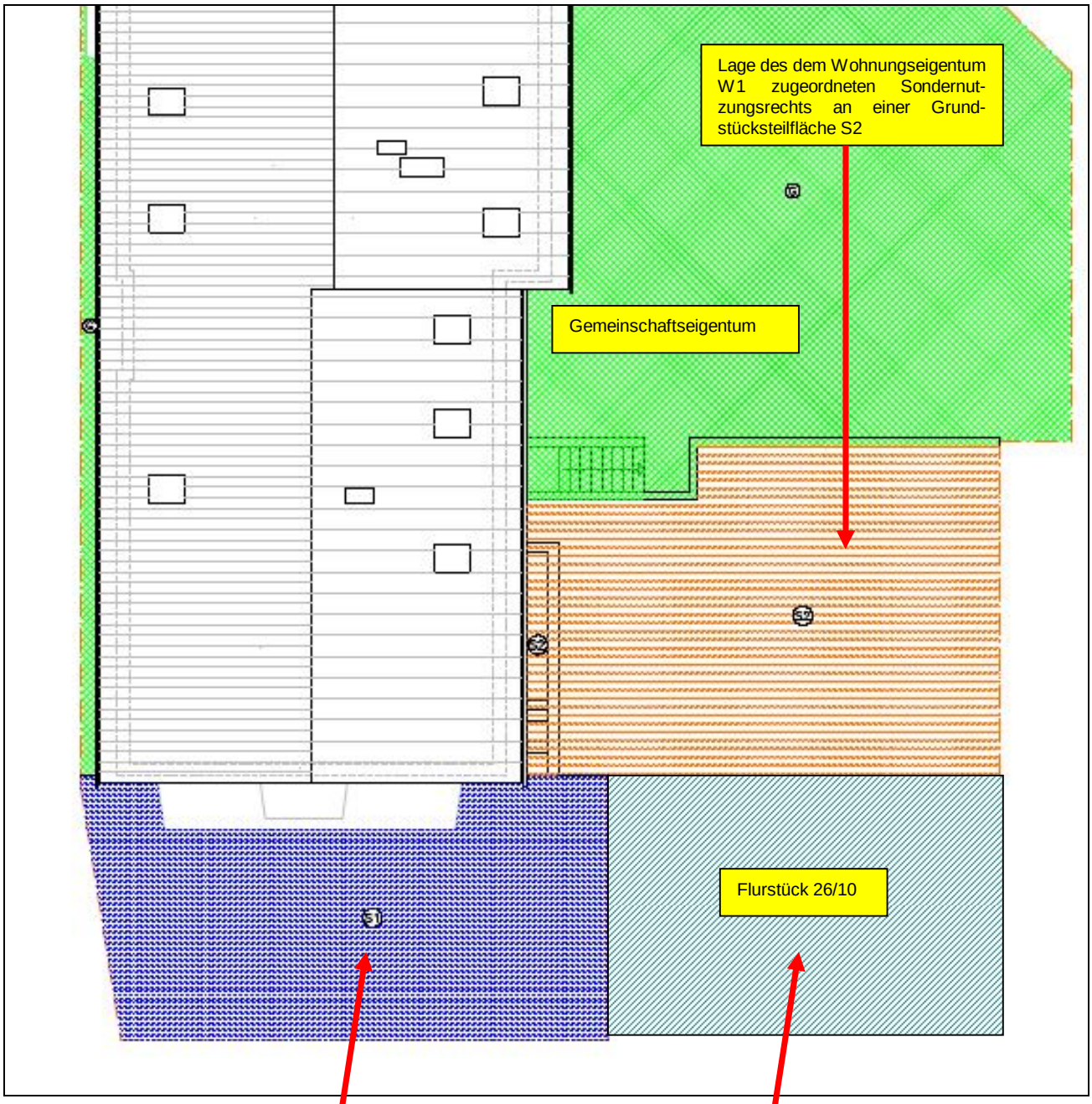
Hier wurde bei der Bildung des Sondernutzungsrechts für die Wohnung Nr. W1 an der Grundstücksteilfläche S2 sowie am Sondernutzungsrecht des Teileigentums B1 an der Grundstücksteilfläche S1 das Geh- und Fahrrecht nicht berücksichtigt.

Anmerkung:

**Eintragungen, die in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten wertmäßig nicht berücksichtigt.**

| | |
|---|---|
| Bodenordnungsverfahren: | Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Gem. Aussage im Ortstermin und gem. Bestandsplanung des Architekten Peter verlaufen verschiedene Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Abwasser und Elektroleitungen) zu den östlich gelegenen Grundstücken.<br><br>Hierfür gibt es keine rechtliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit.<br><br>In diesem Gutachten werden für eine rechtliche Sicherung der Leitungsführungen geschätzte Kosten als pauschale Wertminderung entsprechenden dem Miteigentumsanteilen am Grundstück angesetzt.<br><br>Der 2. Zugang (Hauptzugang von Osten) zum Teileigentum B1, sowie zu einem Außen-WC führen über das Sondernutzungsrecht S2. Hierführt besteht keine rechtliche Sicherung.<br><br>Das Sondernutzungsrecht S2 der Wohnung W1 ist über die im Gemeinschaftseigentum stehende östliche Grundstücksfläche (Grünfläche / Garten) erreichbar. |

Darstellung der Sondernutzungsrechte:



## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.07.2018 vor.
Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen im Bereich des Bewertungsgrundstücks

- Die in der beiliegenden Ablichtung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Somborn, Flur 6, Flurstücke 26/5; 26/6; 26/8; 26/9, 29/8; 29/9; 26/16; 26/17; 26/14 und 26/11 die im Grundbuch der Gemeinde / Stadt unter der Nr. 4872, 4015, 5028, 5090eingetragen sind, werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen

Eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 12.07.2002

- Die in der beiliegenden Ablichtung der Flurkarte dargestellten Grundstücke Gemarkung Somborn, Flur 6, Flurstücke 29/9; 26/15; 26/12; 26/13; 26/10; 26/11; 26/14; 29/8 die im Grundbuch der Gemeinde Somborn unter der Nr. eingetragen sind, werden bauordnungsrechtlich so beurteilt, als wenn sie zusammen ein Baugrundstück darstellen

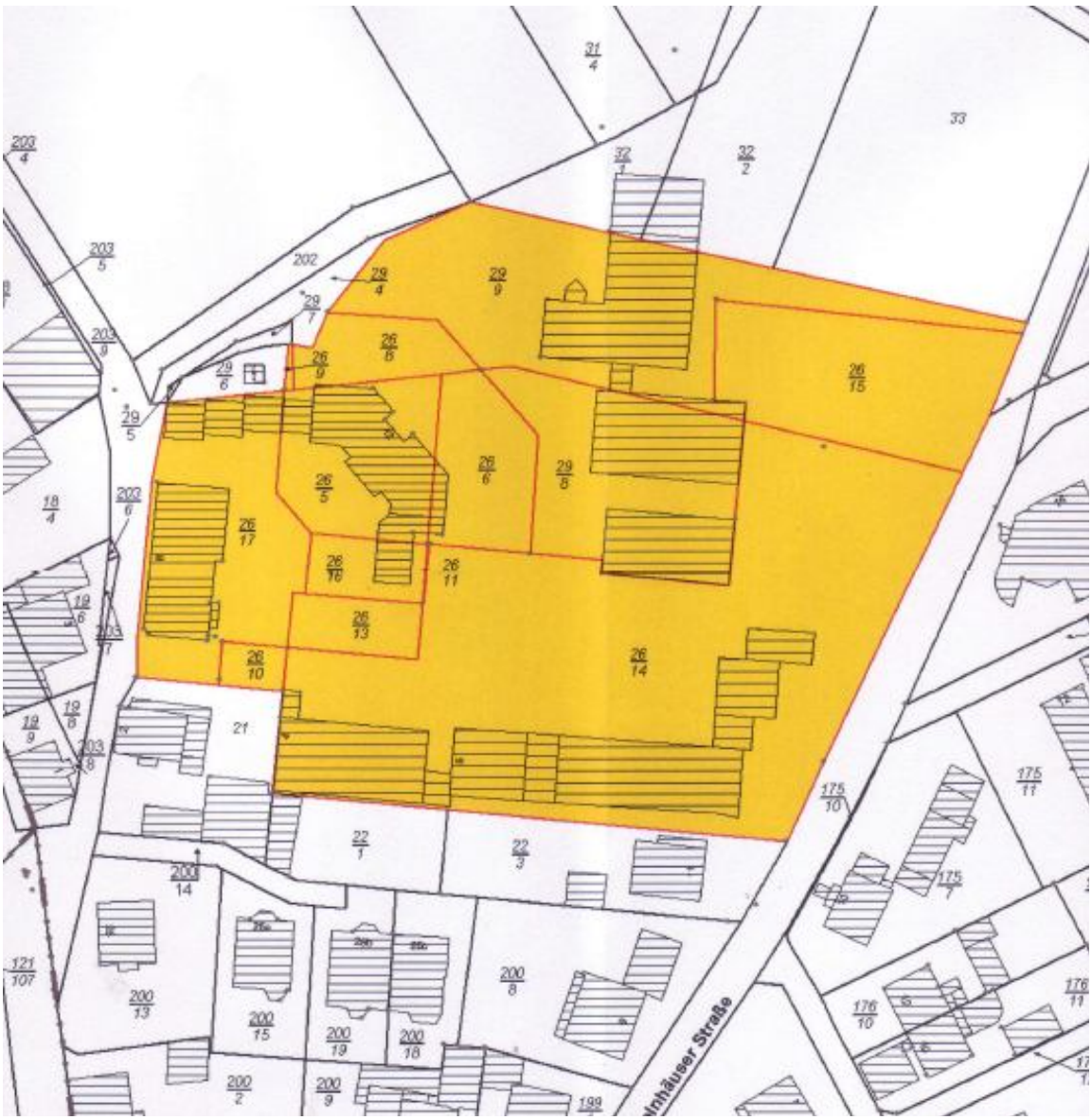
Eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 20.02.1995

Die eingetragenen Baulasten regeln hier nur die Bebaubarkeit der Grundstücke ohne Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksgrenzen und notwendigen Abstände und Abstandsflächen.

In der Auflistung der Grundstücke wurden nicht alle jetzigen Flurstücke aufgenommen. Jedoch sind alle in der gelb markierten Fläche vorhandenen Grundstücke von der Baulast betroffen. Nicht aufgeführte Grundstücke resultieren aus Grundstückszerlegungen, die in der eingetragenen Baulast vom 20.02.1995 aufgeführt wurden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Baulastenverzeichnis keinen öffentlichen Glauben genießt, somit Grundstücke, auf denen eine Baulast ruht, die noch nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen sind, nicht gutgläubig baulastenfrei erworben werden können. Die Baulast wird erst mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam.

Darstellung der Baulast:




Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz **nicht** besteht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischbauflächen (M) dargestellt

Festsetzungen im Bebauungsplan: Nach Aussage der Gemeindeverwaltung von Freigericht liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts **kein** Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebaute Ortsteile zu beurteilen

### 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 wurde geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

| | |
|---|---|
| Vorhandene Bauscheine: | 70/60/69 vom 19.10.1977 – Wohnhausneubau mit Büro- und Wohnräume |
| | 171/60/70 vom 11.08.1971 – Wohnhausneubau mit Arztpraxis |
| | 208/60/75 vom 07.11.1975 – Nachtrag zum B. Nr. 70/60/69 - Dachgeschossausbau |
| | 706-97-05 vom 04.11.1997 – Nutzungsänderung - Behandlungsräume in Vorführräume |
| | 25-60-90 vom 21.09.1990 – Errichtung eines Bürogebäudes, einer Hausmeisterwohnung und Garagen |

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

| | |
|---|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) |
| Beitrags- und Abgabenzustand: | Das Bewertungsgrundstück ist laut schriftlicher Auskunft durch die Stadtverwaltung von Freigericht - Somborn bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG **beitrags- und abgabenfrei.**<br>Ggf. beitragspflichtige Ausbaumaßnahmen sind im Bereich des Bewertungsgrundstücks absehbar nicht geplant. |

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Gemeindeverwaltung von Freigericht und des Main-Kinzig-Kreises.

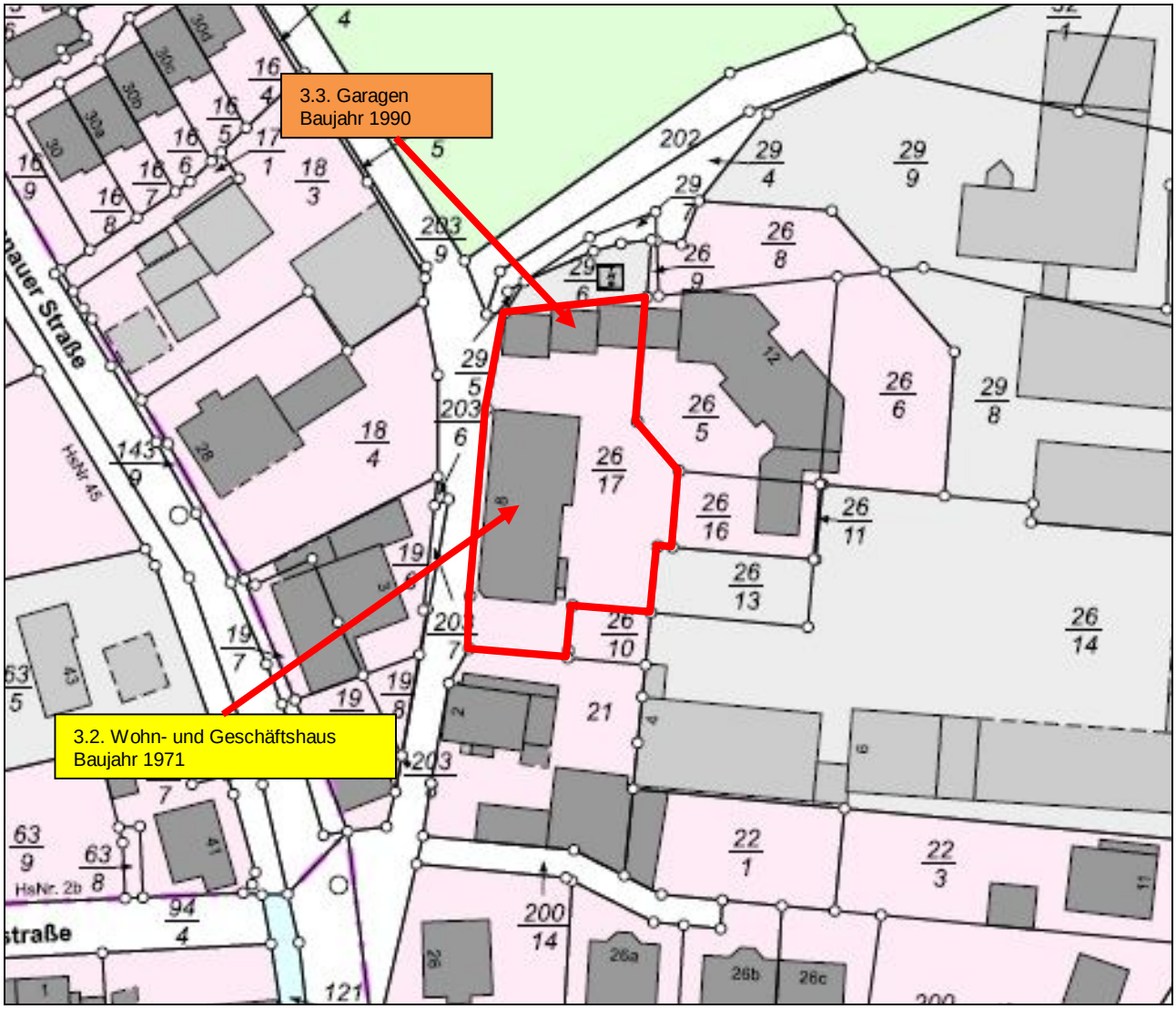
## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Es befinden sich insgesamt 9 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume als Büroräume in dem Gebäude. Weiterhin befinden sich noch 6 Teileigentume in Form von Einzelgaragen auf dem Bewertungsgrundstück.
Bis auf die Wohnung W9 im Dachgeschoss (fehlende Fertigstellung) sind alle Wohnungen zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet.
Das Teileigentum B1 im Erdgeschoss in Form von Büroräumen wird vom Eigentümer selbst genutzt.
Die beiden Teileigentume B2 und B3 stehen leer.
Die Teileigentume in Form von 6 Garagen sind an die Mieter der einzelnen Wohnungen vermietet.
Als wirtschaftliche Folgenutzung wird ebenfalls eine gemischte Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus angenommen.

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.



## 3.2 Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen und 3 Teileigentume als Büroräume

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume;<br>dreigeschossige Bauweise mit voll ausgebautem Dachgeschoss, das Gebäude ist vollunterkellert, |
| Baujahr: | Gem. Angaben im Ortstermin in den Jahren 1969 und 1970.<br>Als fiktives Baujahr und Jahr der Fertigstellung wird das **Jahr 1971** angesetzt. |
| Modernisierung: | Nur Maler- und Tapezierarbeiten im Rahmen der üblichen Instandhaltung.<br>In den Wohnungen W4 und W6 wurden die Bäder innerhalb der letzten 10 Jahre erneuert. |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis liegt nicht vor. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen, mittlerer Gesamteindruck, |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss: | Treppenhaus, Flur, Waschküche, Trockenraum, Heizraum und Fahrradkeller als Gemeinschaftsräume.<br>Kellerräume zu den einzelnen Wohnungs- und Teileigentume.<br>Bemerkung: Die Abtrennung zwischen Keller 1 und Keller 2 wurde noch nicht ausgeführt, |
| Erdgeschoss: | Treppenhaus, Wohnungseigentum W1 und W2, sowie das Teileigentum B1 |
| 1. Obergeschoss: | Treppenhaus, Wohnungseigentum W3 und W4, sowie das Teileigentum B2 |
| 2. Obergeschoss: | Treppenhaus, Wohnungseigentum W5 und W6, sowie das Teileigentum B3 |
| Dachgeschoss: | Treppenhaus, Wohnungseigentum W7, W8 und W9<br>Bemerkung: Das Wohnungseigentum W9 ist räumlich noch nicht fertig hergestellt und separat nicht nutzbar. |

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundament, |
| Keller: | Gebäude ist voll unterkellert, |
| Umfassungswände: | Kellergeschoss: Schwerbetonsteine<br>Restliche Geschosse: 30 cm starkes Hohlblockmauerwerk aus unterschiedlichen Steinen |
| Innenwände: | alle Geschosse: Hohlblocksteine bzw. Kalksandsteine |
| Geschossdecken: | Stahlbetondecken |
| Treppen: | Außentreppe:<br>Gemauerte Außentreppe als hinterer Zugang zum Teileigentum B1 mit Kunststeinstufen belegt.<br>Betonierte Außentreppe als Kellerabgang als Stahlbetontreppe<br>Geschosstreppen:<br>Stahlbetontreppe mit Kunststeinen belegt, |
| Dach: | Dachkonstruktion:<br>Pfettendachstuhl aus Holz<br>Dachform:<br>Satteldach ca. 40 Grad Dachneigung<br>Dacheindeckung:<br>Betondachsteine<br>Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

*Fenster und Türen:*

| | |
|---|---|
| Fenster: | Kunststoff-Fenster, weiß mit Wärmeschutzverglasung<br>Fensterbänke innen aus Marmor,<br>Fensterbänke außen aus Kunststeinen<br>Rollläden aus Kunststoff an den Fenstern und Balkontüren in allen Geschossen |
| Türen: | |
| Eingangstüren: | Kunststoffhaustüre in weiß mit Seitenteil und Glasausschnitt, sowie einer integrierter Briefkasten- und Sprechanlage.<br>Kleine Hauseingangsüberdachung aus Beton |
| Zimmertüren: | Einfache edelfurnierte glatte Röhrenspantüren in Stahlblechzargen |

***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Gemeinschaftseigentum*:**

| | |
|---|---|
| Treppenhaus: | |
| Bodenbeläge: | Kunststeinfliesen |
| Wandbekleidungen: | Rauputz gestrichen |
| Deckenbekleidungen: | Verputzt und gestrichen |
| Flur: | |
| Bodenbelag: | Betonestrich gestrichen bzw. alter PVC-Boden |
| Wandbekleidung: | Mauerwerk verputzt und gestrichen |
| Deckenbekleidung: | Stahlbetondecke gestrichen |
| Fahrräder: | |
| Bodenbelag: | Betonestrich gestrichen |
| Wandbekleidung: | Mauerwerk verputzt und gestrichen |
| Deckenbekleidung: | Stahlbetondecke gestrichen |
| Waschküche: | |
| Bodenbelag: | Betonestrich gestrichen |
| Wandbekleidung: | Mauerwerk verputzt und gestrichen |
| Deckenbekleidung: | Stahlbetondecke gestrichen |
| Trockenraum: | |
| Bodenbelag: | Betonestrich gestrichen |
| Wandbekleidung: | Mauerwerk verputzt und gestrichen |
| Deckenbekleidung: | Stahlbetondecke gestrichen |
| Heizraum: | |
| Bodenbelag: | Betonestrich gestrichen |
| Wandbekleidung: | Mauerwerk verputzt und gestrichen |
| Deckenbekleidung: | Stahlbetondecke gestrichen |
| Spitzboden: | |
| Bodenbelag: | Betonestrich zwischen den Kehlbalken |
| Wandbekleidung: | Giebelmauerwerk verputzt |
| Dachschrägen: | Dachuntersicht ohne Dämmung |

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz mit unterschiedlichen Strängen, sowie Anschluss der östlichen gelegenen Gebäuden an die gleichen Grundleitungen. |

| | |
|---|---|
| Elektroinstallation: | Durchschnittliche Ausstattung; Leitungen unter Putz,<br>je Raum ein bis zwei Lichtauslässe;<br>je Raum zwei bis drei Steckdosen;<br>einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Türöffner, Gegensprechanlage, Telefonanschluss |
| Heizung: | Gaszentralheizung Baujahr unbekannt, Fabrikat Viessmann Vitogas 100 mit nebenstehenden Vaillant 250 Liter Warmwasserspeicher,<br>Die Wärmeverteilung erfolgt über Flach- bzw. Röhrenheizkörper in den einzelnen Räumen, |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); |
| Warmwasserversorgung: | zentral über Heizungsanlage |

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

besondere Bauteile:

- Balkone im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss
- Kelleraußentreppe als Zugang zum Trockenraum
- Außentreppe als Zugang zum Teileigentum B1

besondere Einrichtungen: keine

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden und Baumängel:

- Feuchtigkeitsschaden an den Wänden im Kellergeschoss
- Schäden am Außenputz
- Schäden an den Untersichten der Balkone
- Schlechte Wärmedämmung der Dachschrägen und der Kehlbalkenlage
- Schäden am Innenputz im Kellergeschoss
- Abwasserleitungen als Gußrohre
- Außenanlage muss überarbeitet werden

Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadensgutachten, d. h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, etc.) vorgenommen. Die Nennung der Baumängel/Bauschäden bzw. Restbauarbeiten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden, Baumängel, Statik, Raumgifte, Schadstoffe und Schädlinge, Parasiten sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist allgemein dem Baujahr entsprechend als mittel einzustufen.
Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau im gesamten Anwesen.

## 3.3 Sechs Einzelgaragen

### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | Massive Einzelgaragen |
| Baujahr: | 1990 |
| Modernisierung: | keine |
| Außenansicht: | Verputzt und gestrichen, mittlerer Zustand |

### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise |
| Fundamente: | Streifenfundamente |
| Umfassungswände: | Mauerwerk als Bimssteinmauerwerk (24 cm stark) |
| Dach: | |
| Dachkonstruktion: | Stahlbetondecke |
| Dachform: | Flach geneigtes Pultdach |
| Dacheindeckung: | Bitumenschweißbahn |
| Dachentwässerung: | Vorgehängte Zinkdachrinne |

### 3.3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|---|---|
| Erdgeschoss: | sechs Einzelgaragen |

### 3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | Stahlbetonboden |
| Wandbekleidung: | Mauerwerk unverputzt |
| Deckenbekleidung: | Stahlbetondecke roh |
| Tore: | Einfache Stahlblech – Federhubtor |
| Türen / Fenster: | Einfache Stahlgitterfenster als Belüftung |
| Elektroinstallation: | Einfacher Standard, Leitungen auf Putz verlegt |

***Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung***

| | |
|---|---|
| Bauschäden und Baumängel: | • Sehr einfache Bauweise |
| Grundrissgestaltung: | Einfach, |

***Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen; Zustand des Gebäudes***

| | |
|---|---|
| Besondere Bauteile: | • keine |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist allgemein als in die Jahre gekommen anzusehen. |

## 3.4 Außenanlagen

### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss.

| | |
|---|---|
| Hoffläche / Zufahrt: | Die Hoffläche im nördlichen Grundstücksbereich als Zufahrt zu den Garagen ist auf einer mittleren Breite von ca. 8,00 m betoniert.<br>Die Hoffläche im südlichen Grundstücksbereich (Sondernutzungsfläche des Teileigentums B1 ist ebenfalls betoniert.<br>Entlang der Straße „Zum Sportfeld“ ist der ca. 1,00 m verbleibende Grundstücksstreifen auf der gesamten Hauslänge als Gehsteig ausgebildet und teilweise mit rotem Betonsteinpflaster belegt bzw. betoniert. |
| Eingangsbereich: | Der Haupteingangsbereich ist mit Kunststeinen belegt und ermöglicht einen ebenerdigen Zugang zum Treppenhaus.<br>Der separate Zugang zum Wohnungseigentum W2 (von der Nordseite des Gebäudes) ist ebenfalls ebenerdig ausgebildet.<br>Ein weitere Zugang zum Teileigentum B1 an der Ostseite des Grundstücks erfolgt über eine Treppenanlage mit 6 Steigungen und einer Hauseingangsüberdachung aus einer Stahlrohrkonstruktion mit Kunststoffwellplatteneindeckung. Dieser Zugang befindet sich jedoch im Bereich des Sondernutzungsrechts an einer Teilfläche des Grundstücks, bezeichnet mit S2 und dem Wohnungseigentum W 1 zugeordnet.<br>Eine rechtliche Sicherung besteht nicht. |
| Gartenfläche: | Die Gartenfläche im Osten des Grundstücks (auf der Hauslänge von ca. 18,00 m ist stark mit Büsche eingewachsen und sehr ungepflegt.<br>Die komplette Außenanlage muss überarbeitet werden.<br>Das Sondernutzungsrecht der Wohnung W 1 ist als Musterfläche für verschiedene Pflasterarten angelegt. |
| Einfriedung: | Zur Südseite ist ein kleiner Betonsockel mit einem Holzlattenzaun vorhanden.<br>Als Nördliche Grundstücksabgrenzung sind die 6 Einzelgaragen vorhanden.<br>Zur Ostseite hin ist das Grundstück durch eine Heckenpflanzung vom Nachbargrundstück getrennt. |
| Mülltonnenstellplatz: | Der Mülltonnenstellplatz befindet sich im nordöstlichen Hofbereich und ist mit Holzsichtschutzelementen abgetrennt. Die Fläche ist mit Betonpflastersteinen befestigt und befindet sich in einem sauberen Zustand. |
| Sonstiges: | Im nördlichen Grundstücksbereich ist ein ca. 20.000 Liter großer alter, stillgelegter Öltank als Erdtank vorhanden. Weiterhin befindet sich in diesem Bereich ein Übergabeschacht für die Wasserversorgung der dahinter liegenden Grundstücke. |

## 3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss (mitte) bezeichnet mit Nr. W9

### 3.5.1.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum befindet sich im Dachgeschoss (mitte) und ist hinsichtlich ihrer Haupträume (Wohnen und Schlafen nach Osten orientiert.

Wohnfläche und Raumaufteilung: Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert (w = westseitig, o = ostseitig, s = südseitig, n = nordseitig, i = innen liegend):

| | |
|---|---|
| Diele | 4,79 m² = i |
| Küche | 6,03 m² = o |
| Wohnen | 16,99 m² = o |
| Schlafen | 8,80 m² = o |
| Bad | 4,42 m² = i |
| **Wohnfläche** | **41,30 m²** |
| Keller W9 (Nutzfläche) | 11,50 m² = o |

Bemerkung:
Die Wohnflächenangaben wurden aus den Plänen der Abgeschlossenheitserklärung entnommen.

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig,

Besonnung/Belichtung: gut

Garage / Stellplatz: Der Wohneinheit wurde kein separater Stellplatz zugeordnet.

Keller / Abstellraum: Der Wohneinheit wurde ein separater Kellerraum zugeordnet.

Gemeinschaftlich genutzte Räume: Im Gemeinschaftseigentum befinden sich ein Wasch- und Trockenraum, Heizraum, Flure, Treppenhaus und Fahrradkeller. Die Räume befinden sich in einem mittleren Zustand.

***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Wohnungseigentum Nr. W9***

Es wird hier in diesem Gutachten auf eine Beschreibung der Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen verzichtet, da die komplette Wohnung in diesen Bereichen umfassend saniert werden muss.

Keller:

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Betonestrich |
| Wandbekleidung: | Verputzt und gestrichen |
| Deckenbekleidung: | Verputzt und gestrichen |

***Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung***

| | |
|---|---|
| Elektroinstallation: | mittlerer Standard, weiße Schalter und Steckdosen |
| Sanitäre Installation: | |
| Bad: | Noch nicht fertig gestellt |

### 3.5.1.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen,

| | |
|---|---|
| Küchenausstattung: | Im Eigentum des Mieters |
| besondere Einrichtungen: | Keine |

## 3.6 Beurteilung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum Nr. W 9 muss komplett saniert, modernisiert und baulich hergestellt werden. Weiterhin muss es komplett entrümpelt werden.
Eine Trennung der Wohnungseigentume W8 und W9 wurde noch nicht vorgenommen.
Bis auf das geplante Bad und die Küche des Wohnungseigentums Nr. W9 werden momentan alle Räume vom Wohnungseigentum Nr. W8 genutzt.

## 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden mittleren Zustand. Es besteht geringfügiger Unterhaltungsstau.

# 4 Ermittlung des Verkehrswerts

## 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das im **Wohnungsgrundbuch von Somborn, Blatt 5671** eingetragenen **43,589 / 1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 63579 Freigericht – Somborn, Am Sportfeld 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W9 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss (mitte) nebst Kellerraum,** zum Wertermittlungsstichtag **06.08.2018** ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|---|---|---|---|
| **Somborn** | **5671** | **1** | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| **Somborn** | **6** | **26/17** | **1.113 m²** |

## 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts 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.
Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: **die geeignetesten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.
Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.
Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der "Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

#### 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 **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- 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. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am "gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

  Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

  - Vergleichswertverfahren:
    Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
    Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
    oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
  - Ertragswertverfahren:
    Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
    vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;

  - Sachwertverfahren:

Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

### 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

#### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.
Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).
Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).
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 abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).
Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutacherausschüsse 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 Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 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 lagegleichwertigen 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. § 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

#### 4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

##### 4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentumen werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten" der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.
  Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten" ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

**Vergleichswertverfahren**

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

c) i.S.d. § 15 Abs. 2 ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag

gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums 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.[1)]

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 17 - 20 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (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.

Es wird weiterhin das **Ertragswertverfahren** als stützendes zweites Wertermittlungsverfahren durchgeführt.

**Sachwertverfahren**
Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

## 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.

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (W*F*-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (W*F*-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (W*F*-BIB).

## 4.4 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für gemischte Baubauflächen für die Gemeinde Freigericht, Ortsteil Somborn beträgt im Bereich des Bewertungsgrundstückes **90,00 €/m²** einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2018.**

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

| | | |
|---|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 06.08.2018 |
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Baufläche/Baugebiet | = | Gemischte Baufläche |
| beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand | = | frei |
| Bauweise | = | offen |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | 3 |
| Grundstücksbreite | | ca. 45 m im Mittel |
| Grundstückstiefe | = | ca. 20 m im Mittel |
| Grundstücksfläche | = | Flurstück 26/17 zu 1.113 m² |

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2018 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| **I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts** (frei) | = | 90,00 €/m² | |
| **abgabenfreier Bodenrichtwert**<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | **=** | **90,00 €/m²** | |

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2018 | 06.08.2018 | × | 1,05 | E01 |

| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 94,50 €/m² | |
| Fläche (m²) | Nicht definiert | 1.113 m² | × | 1,00 | |
| angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert | | | = | 94,50 €/m² | E 02 |
| Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben | | | – | 0,00 €/m² | |
| Sonstige wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale | | | x | 1,40 | E 03 |
| **abgabenfreier relativer Bodenwert** | | | **=** | **132,30 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **abgabenfreier relativer Bodenwert** | **=** | **132,30 €/m²** | |
| Fläche | × | 1.113,00 m² | |
| **abgabenfreier Bodenwert** | = | 147.249,90 € | |
| | **rd.** | **147.250,00 €** | |

Der **abgabenfreie Bodenwert** für das Gesamtgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2018 insgesamt

**147.250,00 €.**

### Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E01**
Auf Grund der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt wird hier ein Zuschlag von 5 % auf den veröffentlichen Bodenrichtwert vorgenommen (Faktor 1,05).

**E02**
Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

**E03**
Auf Grund der unmittelbaren Lage an einer höherwertigen Bodenrichtwertzone (Richtwertzone Nr. 8 mit einem Bodenrichtwert von 150,-- €/m²) und der überwiegenden wohnbaulichen Nutzung hier ein Zuschlag von 40 % auf den veröffentlichen Bodenrichtwert vorgenommen (Faktor 1,40).

### 4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. W9, Blatt 5671

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 43,589/1.000) 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 | 147.250,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 147.250,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 43,589 / 1.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 6.418,48 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| **anteiliger Bodenwert** | = 6.418,48 €<br>**rd. 6.400,00 €** | |

Der **anteilige Bodenwert** für das **Wohnungseigentum Nr. W9** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2018

**6.400,00 €**.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise 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 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 Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.
Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise 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 Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.
In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

### 4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

**Richtwert**

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV 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 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

**Erfahrungswert**

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise 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 Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtig, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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 (A) | 2 | 3 | 4 (A) |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E155 | E255 | E355 | E455 |
| Vergleichswert [€] | ------- | 115.000,00 | 102.000,00 | 109.500,00 | 94.000,00 |
| Wohnfläche [m²] | 41,30 | 75,00 | 71,00 | 82,00 | 71,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ------- | 1.533,33 | 1.436,62 | 1.335,37 | 1.323,94 |
| nicht enthaltene Abgaben [€/m²] | ------- | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.08.2018** | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 06.08.2018 | 04.04.2017 | 18.07.2016 | 10.03.2015 | 08.03.2018 |
| zeitliche Anpassung | | × 1,07 | × 1,11 | × 1,21 | × 1,00 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²] | | 1.640,66 | 1.594,65 | 1.615,80 | 1.323,94 |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Wohnfläche [m²] | 41,30 | 75,00 | 71,00 | 82,00 | 71,00 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,01 | × 1,00 | × 1,01 | × 1,00 |
| Lage | einfache Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | gute Lage |
| Anpassungsfaktor | | × 0,90 | × 0,95 | × 0,90 | × 0,85 |
| Zimmeranzahl | 3 | 3 | 3 | 2,5 | 2 |
| 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 |
| RND/GND [Jahre] (Restwert) | 33 / 80 | 27/80 | 45/80 | 41/80 | 22/80 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,22 | × 0,78 | × 0,80 | × 1,50 |
| Vermietung | vermietet | vermietet | vermietet | vermietet | vermietet |
| 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 [€/m²] | | 1.747,40 | 1.146,19 | 1.140,11 | 1.637,38 |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | 1.747,40 | 1.146,19 | 1.140,11 | 1.637,38 |

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

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

**E155** Lage: 63579 Freigericht Somborn, Spessartring
**E255** Lage: 63579 Freigericht, Im Schwalbengrund
**E355** Lage: 63579 Freigericht Somborn, Hohe Straße
**E455** Lage: 63517 Rodenbach, Hanauer Straße
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 07.09.2018

| **I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 5 | 6 | 7 | 8 |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E155 | E255 | E355 | E455 |
| Vergleichswert [€] | ------- | 122.000,00 | 135.000,00 | 152.000,00 | 108.000,00 |
| Wohnfläche [m²] | 41,30 | 80,00 | 85,00 | 113,00 | 96,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ------- | 1.525,00 | 1.588,24 | 1.345,13 | 1.125,00 |
| nicht enthaltene Abgaben [€/m²] | ------- | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.08.2018** | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 06.08.2018 | 17.10.2016 | 22.03.2016 | 29.05.2017 | 22.12.2016 |
| zeitliche Anpassung | | × 1,10 | × 1,13 | × 1,06 | × 1,09 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²] | | 1.677,50 | 1.794,71 | 1.425,84 | 1.226,25 |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Wohnfläche [m²] | 41,30 | 80,00 | 85,00 | 113,00 | 96,00 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,01 | × 1,02 | × 1,04 | × 1,03 |
| Lage | einfache Lage | gute Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | einfache Lage |
| Anpassungsfaktor | | × 0,85 | × 0,95 | × 0,95 | × 1,00 |
| Zimmeranzahl | 3 | 4 | 3 | 4 | 3 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 | × 1,00 |
| Ausstattung insgesamt | mittel | mittel/gehoben | gehoben | mittel | einfach/mittel |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 0,90 | × 1,00 | × 1,00 |
| RND/GND [Jahre] (Restwert) | 33 / 80 | 52/80 | 45/80 | 46/80 | 42/80 |
| Anpassungsfaktor | | × 0,70 | × 0,73 | × 0,72 | × 0,79 |
| Vermietung | vermietet | vermietet | vermietet | vermietet | vermietet |
| 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 [€/m²] | | 978,15 | 1.097,77 | 1.053,43 | 959,05 |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | 978,15 | 1.097,77 | 1.053,43 | 959,05 |

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 5 - 8 )**

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

**E155** Lage: 63571 Gelnhausen - Meerholz, Königsberger Straße
**E255** Lage: 63571 Gelnhausen - Hailer, Schillerstraße
**E355** Lage: 63571 Gelnhausen - Hailer, Am Faßholzwerk
**E455** Lage: 63594 Hasselroth, Hauptstraße
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 07.09.2018

| **I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 9 (A) | 10 | | |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E155 | E255 | E355 | E455 |
| Vergleichswert [€] | ------- | 109.500,00 | 140.000,00 | | |
| Wohnfläche [m²] | 41,30 | 70,00 | 87,00 | | |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ------- | 1.564,29 | 1.609,20 | | |
| nicht enthaltene Abgaben [€/m²] | ------- | 0,00 | 0,00 | | |
| **II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.08.2018** | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 06.08.2018 | 26.03.2018 | 02.06.2017 | | |
| zeitliche Anpassung | | × 1,02 | × 1,06 | × | × |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²] | | 1.595,58 | 1.705,75 | | |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Wohnfläche [m²] | 41,30 | 70,00 | 87,00 | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,02 | × | × |
| Lage | einfache Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | | |
| Anpassungsfaktor | | × 0,95 | × 0,90 | × | × |
| Zimmeranzahl | 3 | 3 | 3 | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × | × |
| Ausstattung insgesamt | mittel | mittel | mittel | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × | × |
| RND/GND [Jahre] (Restwert) | 33 / 80 | 28/80 | 56/80 | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,18 | × 0,59 | × | × |
| Vermietung | vermietet | vermietet | vermietet | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × | × |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,00 | × 1,00 | × | × |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²] | | 1.734,98 | 887,64 | | |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | 1.734,98 | 887,64 | | |

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 9 (A) - 10 )**

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

**E155** Lage: 63594 Hasselroth, Friedrichstraße
**E255** Lage: 63579 Freigericht, Kantor-Jörg-Straße
Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 07.09.2018

### 4.5.4 Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

±30,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 879,70 €/m² - 1.633,72 €/m².

3 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

| | | |
|---|---|---|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer) | | 7.513,70 €/m² |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer) | : | 7,00 |
| **vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert** | =<br>**rd.** | 1.073,39 €/m²<br>**1.073,00 €/m²** |

### 4.5.5 Vergleichswert

| **Ermittlung des Vergleichswerts** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | | 1.073,00 €/m² | |
| Zu-/Abschläge relativ | | 0,00 €/m² | |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = | 1.073,00 €/m² | |
| Wohnfläche | × | 41,30 m² | |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 44.314,90 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | | 0,00 € | |
| vorläufiger bereinigter Vergleichswert | = | 44.314,90 € | |
| Marktanpassungsfaktor | × | 1,00 | |
| vorläufiger marktangepasster Vergleichswert | = | 44.314,90 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - | 18.538,35 € | |
| **Vergleichswert** | =<br>**rd.** | 25.776,55 €<br>**25.800,00 €** | |

Der **Vergleichswert des Wohnungseigentums W 9** wurde zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2018 mit rd. **25.800,00 €** 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Bauschäden | | -3.269,18 € |
| • Für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Baumängel und Bauschäden werden hier als Pauschale Wertbeeinflussung 75.000,-- € als Wertminderung angesetzt. | -75.000,00 € | |
| Modernisierungsbesonderheiten | | -1.089,72 € |
| • Für die fehlende Fertigstellung der Wohnung W9 im Dachgeschoss und die Kellerabtrennung zwischen Keller 1 und 2 werden als pauschale Wertminderung angesetzt | -25.000,00 € | |
| Rechte/Belastungen | | -1.089,72 € |
| • Für die rechtliche Sicherung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu den östlich gelegenen, als baurechtlich ein Grundstück zu sehenden, Grundstücke wird hier eine pauschale Wertbeeinflussung | -25.000,00 € | |
| Weitere Besonderheiten | | -1.089,72 € |
| • Für den im nördlichen Grundstücksbereich liegenden Heizöltank werden als pauschale Wertminderung angesetzt | -25.000,00 € | |
| Summe | | - 6.538,35 € |

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Modernisierungsbesonderheiten | | -12.000,00 € |
| • Für die notwendige komplette Sanierung und Modernisierung des Wohnungseigentums W8 werden Kosten in Höhe von 12.000,-- € als Wertminderung angesetzt. | -12.000,00 € | |
| Summe | | -12.000,00 € |

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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

**Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)**
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 (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

**Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**
Der 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 Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

**Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**
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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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 (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**
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. 2 und 3 ImmoWertV)**
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 bezogene 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 ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, 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 für das Wohnungseigentum

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche | Anzahl | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | (m²) | (Stck.) | (€/m²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | 1 | Wohnung 1.OG links | 41,30 | | 5,50 | 227,15 | 2.725,80 |
| Summe | | | 41,30 | | | 227,15 | 2.725,80 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

| | | |
|---|---|---|
| **Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | **2.725,80 €** |
| **Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)<br>(**30,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – | **817,74 €** |
| **jährlicher Reinertrag** | = | **1.908,06 €** |
| **Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)<br>**4,00 %** von **6.420,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert) | – | **256,80 €** |
| **Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **3.005,90 €** |
| **Barwertfaktor** (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)<br>bei p = **4,00 %** Liegenschaftszinssatz<br>und n = **33** Jahren Restnutzungsdauer | × | **18,148** |
| **Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** | = | **29.967,07 €** |
| **anteiliger Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) | + | **6.420,00 €** |
| **vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **65.451,07 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | – | **18.538,35 €** |
| **Ertragswert des Wohnungseigentums** | = | **17.848,72 €** |
| | **rd.** | **17.800,00 €** |

### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

**Wohn- bzw. Nutzflächen**

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Rohertrag**

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus gemeinsamen Mietableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt 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 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

- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes

bestimmt.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Restnutzungsdauer**

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

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus**

Das Gebäude wurde 1971 errichtet.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1971 = 47 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 47 Jahre =) 33 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 33 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1971

zugrunde gelegt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | anteilige Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Bauschäden | | -3.269,18 € |
| • Für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Baumängel und Bauschäden werden hier als Pauschale Wertbeeinflussung 75.000,-- € als Wertminderung angesetzt. | -75.000,00 € | |
| Modernisierungsbesonderheiten | | -1.089,72 € |
| • Für die fehlende Fertigstellung der Wohnung W9 im Dachgeschoss und die Kellerabtrennung zwischen Keller 1 und 2 werden als pauschale Wertminderung angesetzt | -25.000,00 € | |
| Rechte/Belastungen | | -1.089,72 € |
| • Für die rechtliche Sicherung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu den östlich gelegenen, als baurechtlich ein Grundstück zu sehenden, Grundstücke wird hier eine pauschale Wertbeeinflussung | -25.000,00 € | |
| Weitere Besonderheiten | | -1.089,72 € |
| • Für den im nördlichen Grundstücksbereich liegenden Heizöltank werden als pauschale Wertminderung angesetzt | -25.000,00 € | |
| Summe | | - 6.538,35 € |

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| Modernisierungsbesonderheiten | | -12.000,00 € |
| • Für die notwendige komplette Sanierung und Modernisierung des Wohnungseigentums W8 werden Kosten in Höhe von 12.000,-- € als Wertminderung angesetzt. | -12.000,00 € | |
| Summe | | -12.000,00 € |

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **25.800,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **17.800,00 €**

ermittelt.

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **10 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,000** und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

[17.800,00 € x 1,000 + 25.800,000 x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **22.000,00 €**.

## 4.8 Verkehrswerte

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **25.800,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **17.800,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das im Wohnungsgrundbuch von Somborn **Blatt 5671** eingetragenen **43,589 / 1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen bebaute Grundstück in 63579 Freigericht – Somborn, Am Sportfeld 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W9 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss (mitte) nebst Kellerraum,**

wird zum **Stichtag 06.08.2018** ermittelt mit rd.

| Grundbuch | Blatt | Bezeichnung | Flur | Flurstück | **Verkehrswert** |
|---|---|---|---|---|---|
| Somborn | **5671** | **Wohnungseigentum Nr. W9** | 6 | 26/17 | **22.000,-- €** |

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.

Züntersbach, den 17. September 2018

Reinhold Beck ö.b.u.v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Urheberschutz, 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 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 1.000.000,00 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 und Software

## 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**
Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31 August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**BauNVO:**
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**ImmoWertV:**
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**WertR:**
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

**SW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

**VW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**EW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

**BRW-RL:**
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

**BGB:**
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

**EnEV:**
Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 326 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**WoFlV:**
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

**BetrKV:**
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

**WMR:**
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

**DIN 283:**
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**WEG:**
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur


[1] **Kleiber/Simon/Weihers**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage 2002, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln

[2] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010

[3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010

[4] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 20.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010

[5] **Sommer / Kröll:** Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage2010


## 6 Verzeichnis Anlagen

**Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

**Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan von Somborn mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

**Anlage 3:** Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

**Anlage 4:** Auszug aus der Katasterkarte mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

**Anlage 5.1:** Grundriss Kellergeschoss

**Anlage 5.2:** Grundriss Erdgeschoss

**Anlage 5.3:** Grundriss 1. Obergeschoss

**Anlage 5.4:** Grundriss 2. Obergeschoss

**Anlage 5.5:** Grundriss Dachgeschoss

**Anlage 5.6:** Grundriss Spitzboden

**Anlage 5.7:** Gebäudeschnitt A - A

**Anlage 5.8:** Gebäudeschnitt B - B

**Anlage 5.9:** Freiflächenplan

**Anlage 6:** Bilder des Bewertungsobjektes