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: 21.09.20187
Az.: 18 - 28

G U T A C H T E N

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

im Teileigentumsgrundbuch von Somborn, **Blatt 5675** eingetragenen

13,526 / 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. 3 gekennzeichneten Garage**

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 82 K 109/16



Der **Verkehrswert des Teileigentums Garage 3** wurden zum **Stichtag 06.08.2018** ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Bezeichnung	Flur	Flurstück	**Verkehrswert**
Somborn	**5675**	**Teileigentum Garage Nr. 3**	6	26/17	**4.500,-- €**

Ausfertigung Nr.1
Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in neun Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teileigentum Garage 3 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 [€]
Teileigentum	baureifes Land	frei	132,30	1.113,00	1.990,00
		Summe:	132,30	1.113,00	1.990,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Teileigentum	Garage Nr. 3		19,50	0,00	1990	60	32

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
Teileigentum	480,00	144,00 € (30,00 %)	4,00	1,00

Relative Werte

relativer Bodenwert:	---- €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	---- €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	**---- €/m² WF/NF**
Verkehrswert/Rohertrag:	**9,38**
Verkehrswert/Reinertrag:	**13,39**

Ergebnisse

Ertragswert:	4.540,00 € (102 % vom Sachwert)
Sachwert:	4.440,00 €
Vergleichswert:	77.600,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	**4.500,00 €**
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	Sechs Einzelgaragen	17
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	17
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.3	Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen und 3 Teileigentume als Büroräume	18
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.3.2	Nutzungseinheiten	18
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
3.3.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	21
3.4	Außenanlagen	22
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	22
3.5	Sondereigentum an dem Teileigentum bezeichnet mit Garage Nr. 1	23
3.5.1.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung	23
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	23
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**24**
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	25
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	26
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	26
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	27

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück 28
4.4 Bodenwertermittlung 29
4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts 30
4.5 Ertragswertermittlung 31
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 31
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 32
4.5.3 Ertragswertberechnung für das Teileigentum Garage 1 34
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 35
4.6 Sachwertermittlung 38
4.6.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung 38
4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 39
4.6.3 Sachwertberechnung 42
4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 43
4.7 Verkehrswert 47

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 48
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 48
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 49

6 Verzeichnis Anlagen 49

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	**13,526 / 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. 3 gekennzeichneten Garage**
Objektadresse:	63579 Freigericht - Somborn, Am Sportfeld 8
Grundbuchangaben:	Teileigentumsgrundbuch von Somborn, **Blatt 5675**, 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. Frau XXXXXXX war während des gesamten Ortstermins anwesend. Die restlichen Beteiligten nur zeitweise. 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.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen: • Straßenkarte und Ortsplan von Somborn • Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000 vom 03.09.2018 • Teileigentumsgrundbuchauszug von Somborn, Blatt 5675 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 10.09.2018

1.3 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Das Teileigentum (Garage) war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Hausverwaltung STOCK Hauptstraße 40 – 42 63619 Bad Orb Herr Thorsten STOCK Telefon: 06052 / 625501 Fax: 06052 / 2817 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 Ortsteil Somborn	ca. 14.700 Einwohner ca. 6.100 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Gelnhausen Hanau Frankfurt Aschaffenburg Fulda Darmstadt	(ca. 11 km entfernt) (ca. 24 km entfernt) (ca. 40 km entfernt) (ca. 32 km entfernt) (ca. 71 km entfernt) (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 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 ca. 45,00 m Grundstücksbreite
Grundstücksgröße:	1.113 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut und asphaltiert; Gehwege beidseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss, Gasanschluss. 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. 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

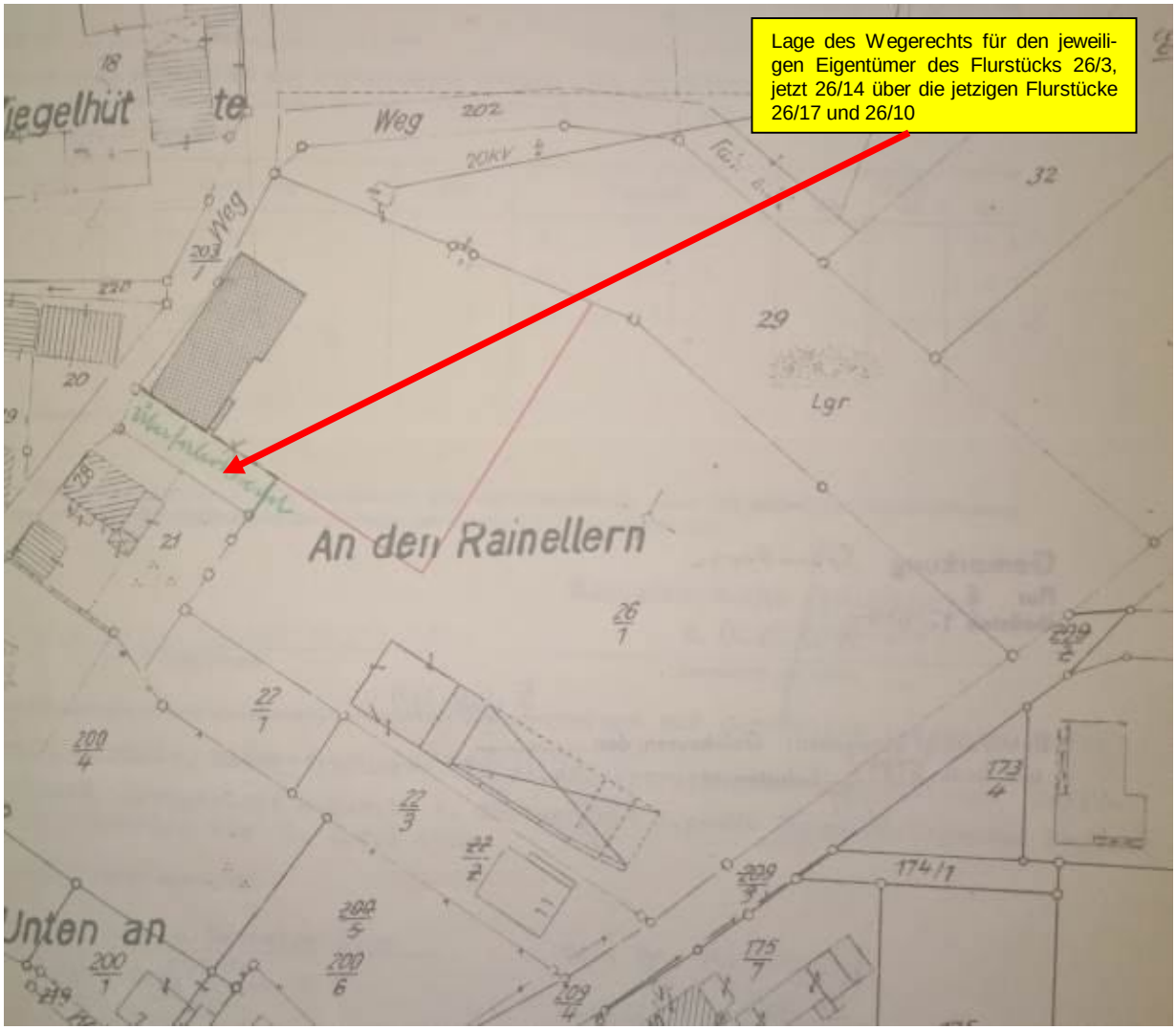
Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Teileigentumsgrundbuchauszug vom 14.06.2018 vor.

Hiernach bestanden am Wertermittlungsstichtag in Abteilung II des Teileigentumsgrundbuchs von Somborn, **Blatt 5675 folgende** wertbeeinflussende Eintragungen.

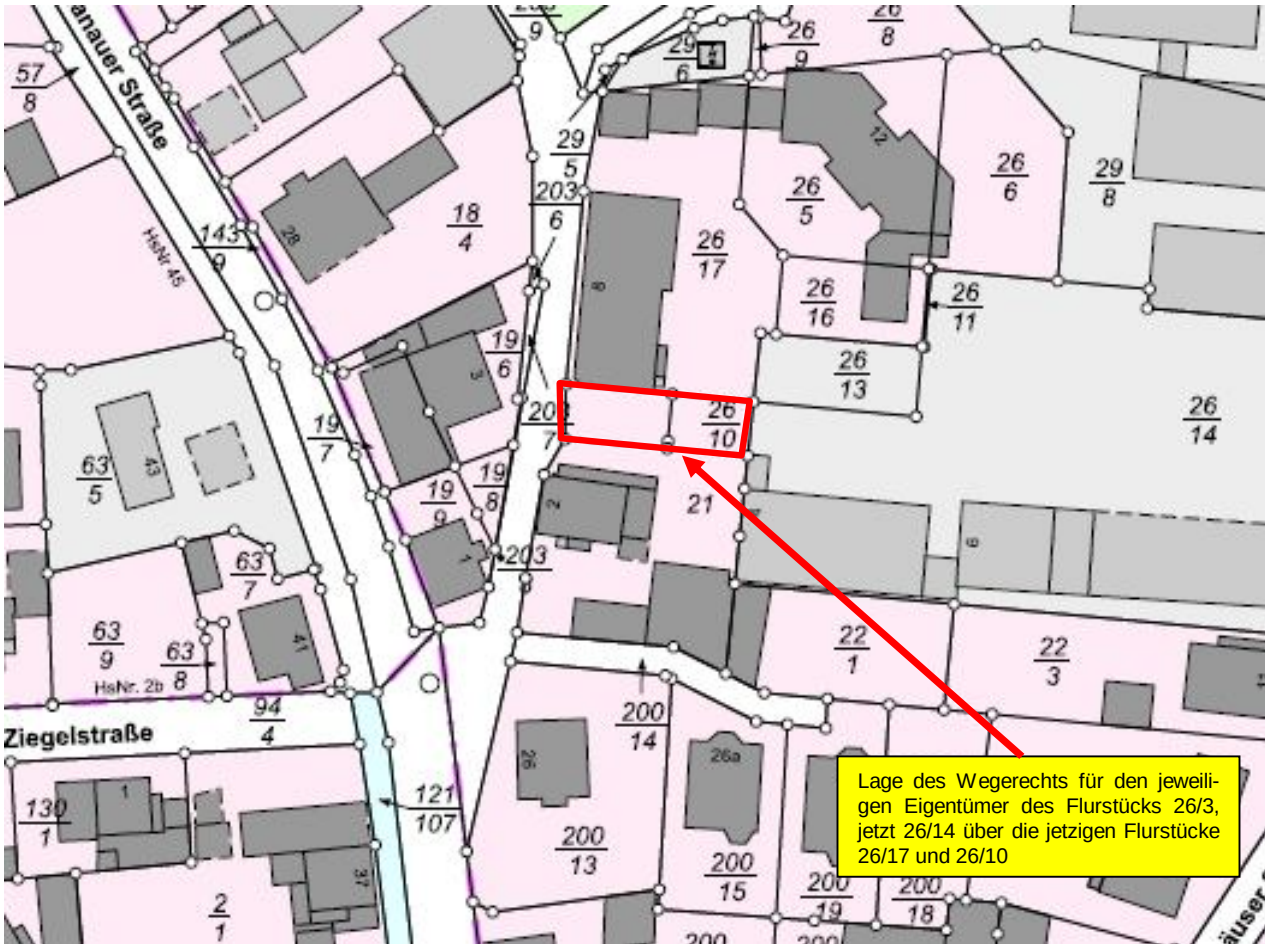
- Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 6 Flurstück 26/3 (z. Zt. In Blatt 1523 Somborn), eingetragen am 27.02.1973
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht für die Firma Biba GmbH, Freigericht, eingetragen am 29.09.1983
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 82 K 109/16), 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.

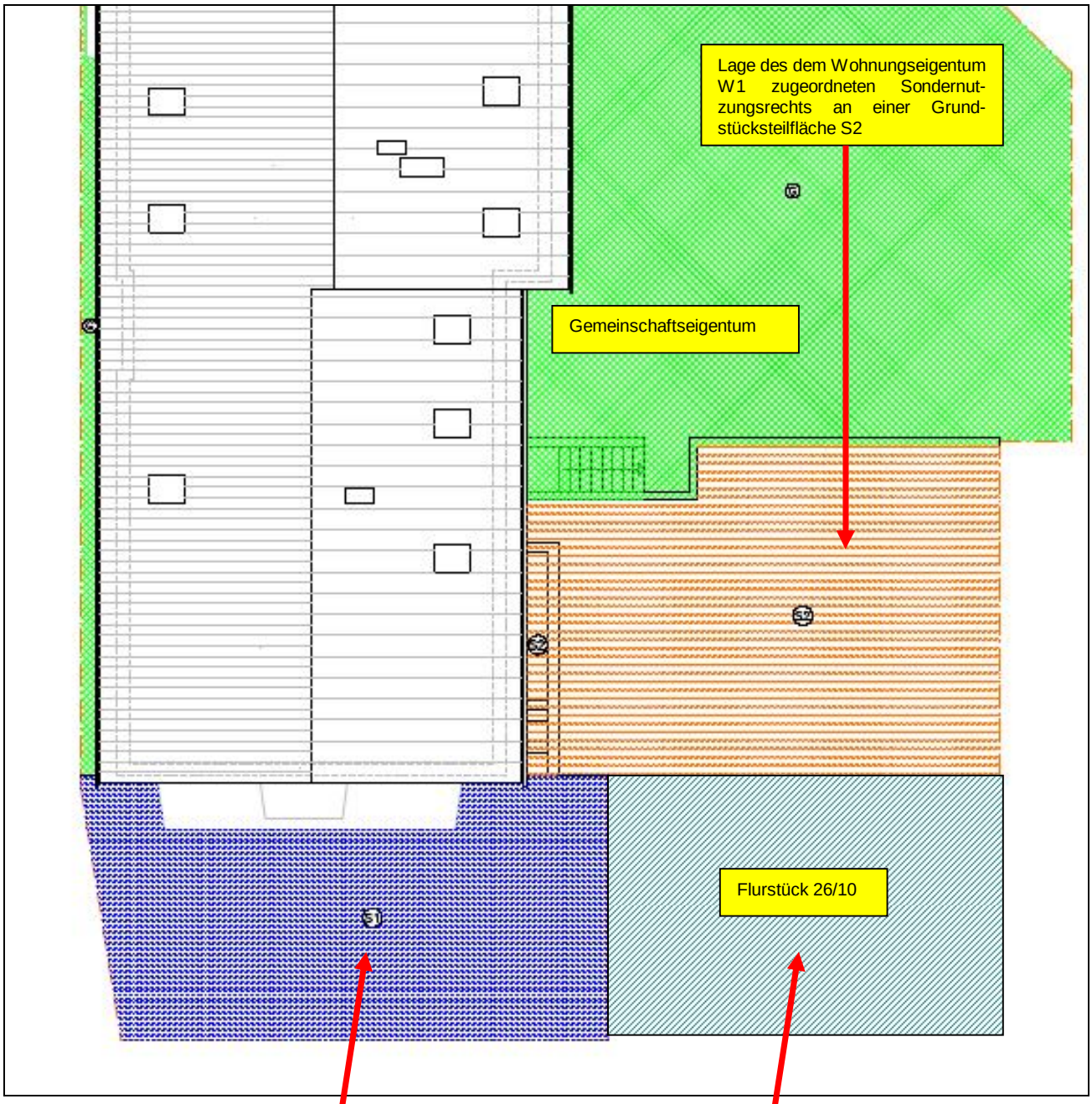
Hier wurde bei der Bildung des Sondernutzungsrechts für die Wohnung Nr. W1 an der Grundstücksteilfläche S2 sowie am Sondernutzungsrecht des Teileigentums B1 an der Grundstücksteilfläche S1 das Geh- und Fahrrecht nicht berücksichtigt.

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. Hierfür gibt es keine rechtliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit. In diesem Gutachten werden für eine rechtliche Sicherung der Leitungsführungen geschätzte Kosten als pauschale Wertminderung entsprechenden dem Miteigentumsanteilen am Grundstück angesetzt. Der 2. Zugang (Hauptzugang von Osten) zum Teileigentum B1, sowie zu einem Außen-WC führen über das Sondernutzungsrecht S2. Hierführt besteht keine rechtliche Sicherung. 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

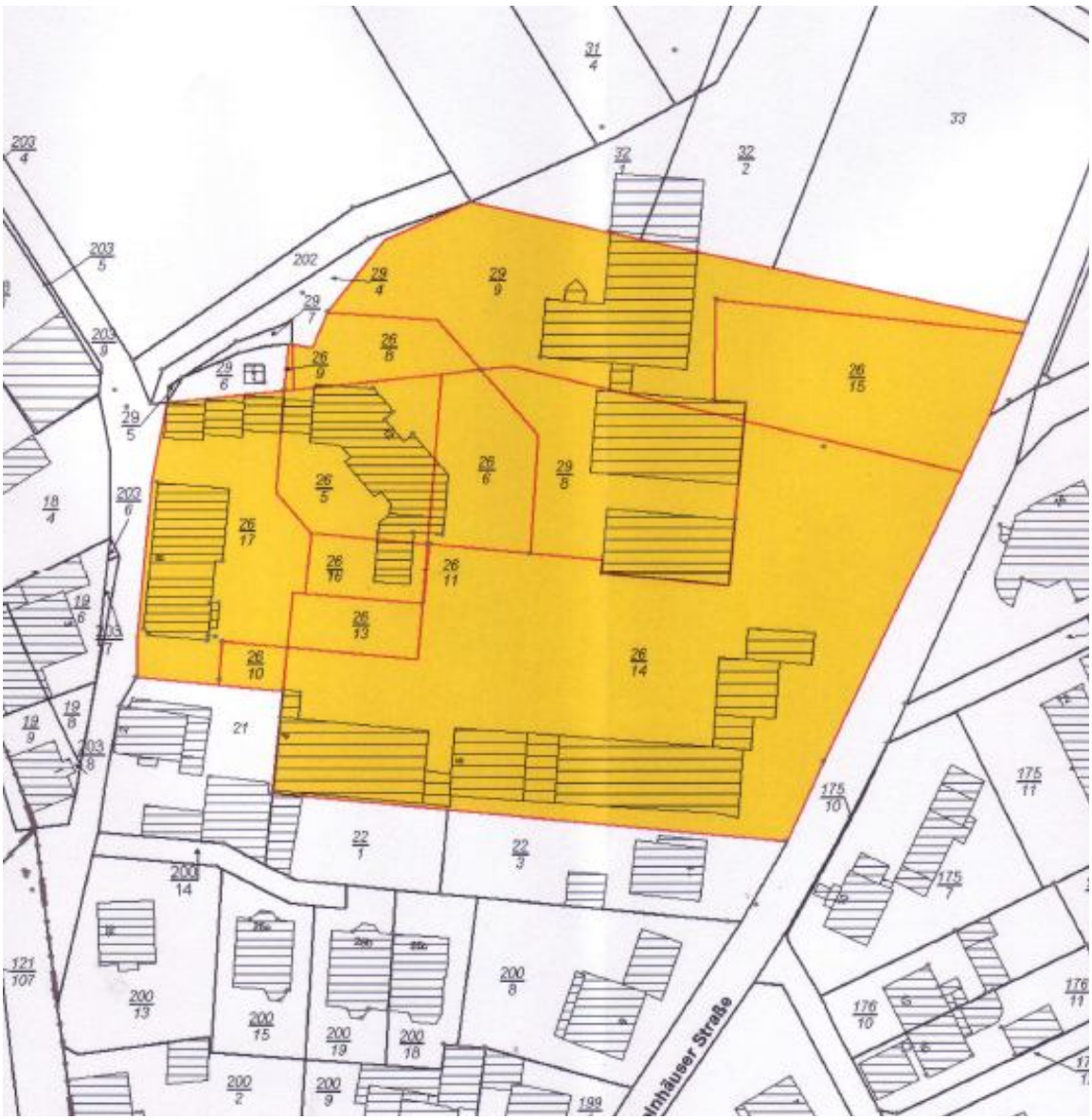
Eingetragen auf Grund der Eintragungsverfügung vom 20.02.1995

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.** 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.

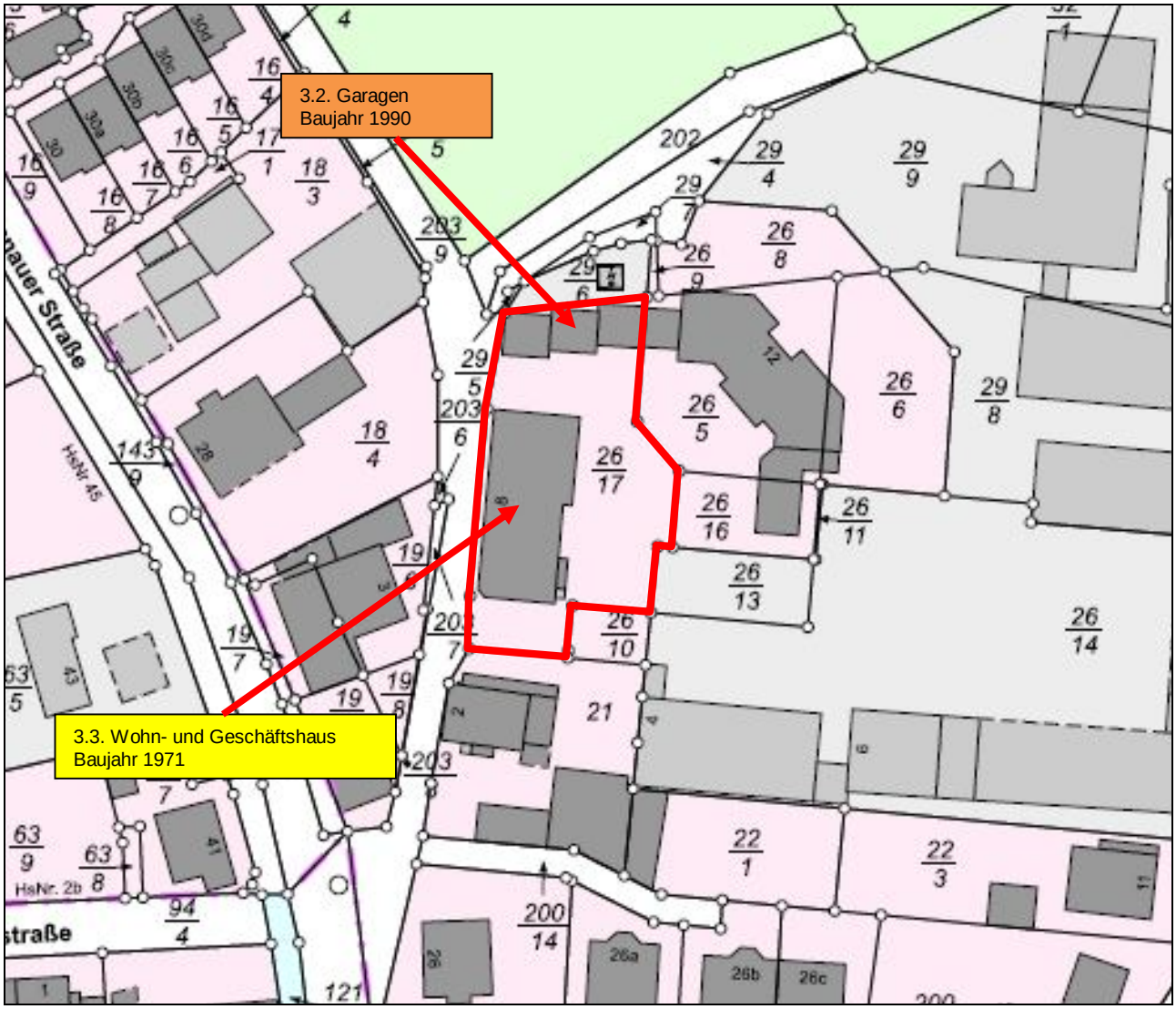
2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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 Sechs Einzelgaragen

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

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

3.2.2 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

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:	sechs Einzelgaragen

3.2.4 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.

3.3 Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen und 3 Teileigentume als Büroräume

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume; dreigeschossige Bauweise mit voll ausgebautem Dachgeschoss, das Gebäude ist vollunterkellert,
Baujahr:	Gem. Angaben im Ortstermin in den Jahren 1969 und 1970. Als fiktives Baujahr und Jahr der Fertigstellung wird das **Jahr 1971** angesetzt.
Modernisierung:	Nur Maler- und Tapezierarbeiten im Rahmen der üblichen Instandhaltung. 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,

3.3.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Flur, Waschküche, Trockenraum, Heizraum und Fahrradkeller als Gemeinschaftsräume. Kellerräume zu den einzelnen Wohnungs- und Teileigentume. 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 Bemerkung: Das Wohnungseigentum W9 ist räumlich noch nicht fertig hergestellt und separat nicht nutzbar.

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

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

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

3.3.5 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.

3.4 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. Die Hoffläche im südlichen Grundstücksbereich (Sondernutzungsfläche des Teileigentums B1 ist ebenfalls betoniert. 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. Der separate Zugang zum Wohnungseigentum W2 (von der Nordseite des Gebäudes) ist ebenfalls ebenerdig ausgebildet. 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 2 zugeordnet. 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. Die komplette Außenanlage muss überarbeitet werden. Das Sondernutzungsrecht der Wohnung W 1 ist als Musterfläche für verschiedene Pflasterarten angelegt.
Einfriedung:	Zur Südseite ist ein kleiner Betonsockel mit einem Holzlattenzaun vorhanden. Als Nördliche Grundstücksabgrenzung sind die 6 Einzelgaragen vorhanden. 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 dem Teileigentum bezeichnet mit Garage Nr. 3

3.5.1.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum befindet sich im an der nördlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks. Die Zufahrt ist nach Süden ausgerichtet, der Abstand zum Mehrfamilienwohnhaus beträgt ca. 7,50 m
Nutzfläche und Raumaufteilung:	Das Teileigentum besteht aus einer Einzelgarage mit 16,30 m² Nutzfläche.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig,
Besonnung/Belichtung:	mittel
Gemeinschaftlich genutzte Räume im Mehrfamilienwohnhaus:	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 Teileigentum Garage Nr. 3

Garage 1:

Bodenbeläge:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Mauerwerk unverputzt
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke roh

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	einfacher Standard, weiße Schalter und Steckdosen, Leitungen auf Putz verlegt
Sanitäre Installation:	keine

3.6 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 **Grundbuch von Somborn, Blatt 5675** eingetragenen **13,526 / 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. 3 gekennzeichneten Garage,** zum Wertermittlungsstichtag **06.08.2018** ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Somborn	**5675**	**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 **nicht möglich**, da keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar sind.

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das **Ertragswertverfahren** als wertbestimmendes Wertermittlungsverfahren angewendet.

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 (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 Teileigentums Garage Nr. 3, Blatt 5675

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 13,526/1.000) 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)	× 13,526 / 1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.997,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 1.997,00 € **rd. 2.000,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** für das **Teileigentum Garage Nr. 3** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2018

2.000,00 €.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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.

4.5.2 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung für das Teileigentum Garage Nr. 3

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Garage)	1	Garage 3		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			-	1,00		40,00	480,00

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)		**480,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**30,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	**144,00 €**
jährlicher Reinertrag	=	**336,00 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **4,00 %** von **1.990,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	**79,60 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**256,40 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **4,00 %** Liegenschaftszinssatz und n = **32** Jahren Restnutzungsdauer	×	**17,874**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**4.582,89 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**1.990,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	**6.572,89 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**2.028,90 €**
Ertragswert des Teileigentums	=	**4.543,99 €**
	rd.	**4.540,00 €**

4.5.4 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.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
3,0	50	13,8/23,0	30,00
4,0	60	9,2/23,0	24,00
Summe		23,0/23,0	54,00 Jahre
gewichtete, standardbezogene GND			**rd. 60 Jahre**

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: Garage

Das Gebäude wurde 1990 errichtete.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2018 – 1990 = 28 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 28 Jahre =) 32 Jahren

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1990

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-1.014,45 €
• Für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Baumängel und Bauschäden werden hier als Pauschale Wertbeeinflussung 75.000,-- € als Wertminderung angesetzt.	-75.000,00 €	
Modernisierungsbesonderheiten		-338,15 €
• 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		-338,15 €
• 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		-338,15 €
• Für den im nördlichen Grundstücksbereich liegenden Heizöltank werden als pauschale Wertminderung angesetzt	-25.000,00 €	
Summe		-2.028,90 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert 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 Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.
Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) 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 auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z.B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

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 basierenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.
Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.6.3 Sachwertberechnung für das Teileigentum Garage Nr. 3

Gebäudebezeichnung	Garage
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	19,50 m²
Baupreisindex (BPI) 06.08.2018 (2010 = 100)	121,2
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	341,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	413,29 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	8.059,16 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	8.059,16 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre
• prozentual	46,67 %
• Betrag	3.761,21 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäudewert	4.297,95 €
• Bauteile	
• Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	4.297,95 €
anteilig mit	100 %
anteiliger Gebäudewert	4.297,95 €

anteiliger Gebäudesachwert des Teileigentums insgesamt		**4.297,95 €**
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	**184,02 €**
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**4.481,97 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**1.990,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	**6.471,97 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,00**
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	=	**6.471,97 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**2.028,90 €**
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	=	**4.443,07 €**
	rd.	**4.440,00 €**

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

beim BRI z. B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Sonstiges	23,0 %			0,6	0,4	
insgesamt	23,0 %	0,0 %	0,0 %	13,8 %	9,2 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen

Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude-standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	13,8	147,00
4	485,00	9,2	194,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 341,00 gewogener Standard = 3,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 341,00 €/m² BGF
rd. 341,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (4.600,46 €)			184,02 €
Summe			184,02 €

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 3.02.5 entnommen.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
3,0	50	13,8/23,0	30,00
4,0	60	9,2/23,0	24,00
Summe		23,0/23,0	54,00 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND **rd. 60 Jahre**

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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird 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 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-1.014,45 €
• Für die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Baumängel und Bauschäden werden hier als Pauschale Wertbeeinflussung 75.000,-- € als Wertminderung angesetzt.	-75.000,00 €	
Modernisierungsbesonderheiten		-338,15 €
• 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		-338,15 €
• 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		-338,15 €
• Für den im nördlichen Grundstücksbereich liegenden Heizöltank werden als pauschale Wertminderung angesetzt	-25.000,00 €	
Summe		-2.028,90 €

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.540,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **4.440,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das im Teileigentumsgrundbuch von Somborn **Blatt 5675** eingetragenen **13,526 / 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. 3 gekennzeichneten Garage**

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

Grundbuch	Blatt	Bezeichnung	Flur	Flurstück	**Verkehrswert**
Somborn	**5675**	**Teileigentum Garage Nr. 3**	6	26/17	**4.500,-- €**

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 21. 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

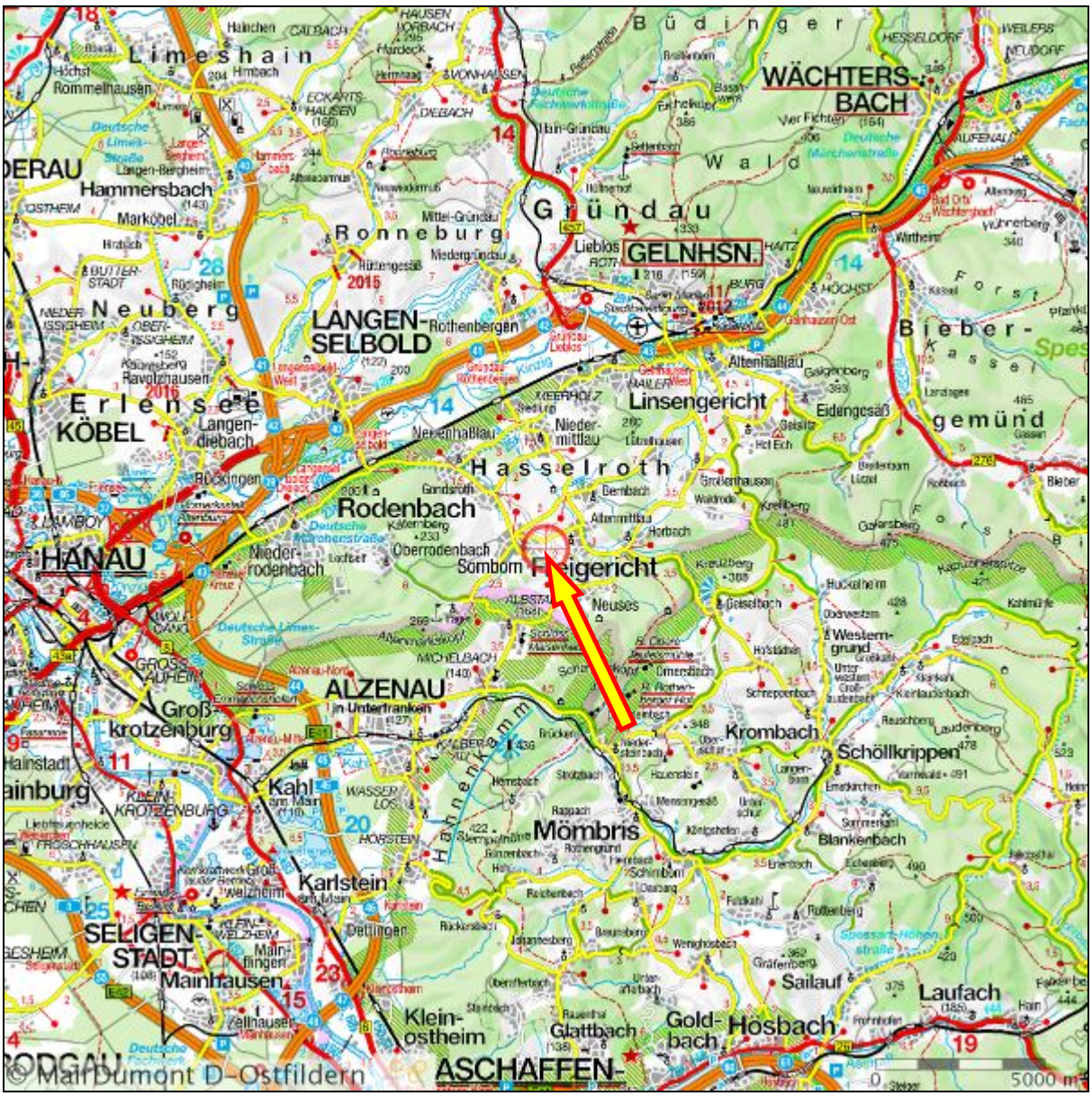
Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Anlage 5.1: Freiflächenplan mit Grundriss der Garagen

Anlage 6: Bilder des Bewertungsobjektes

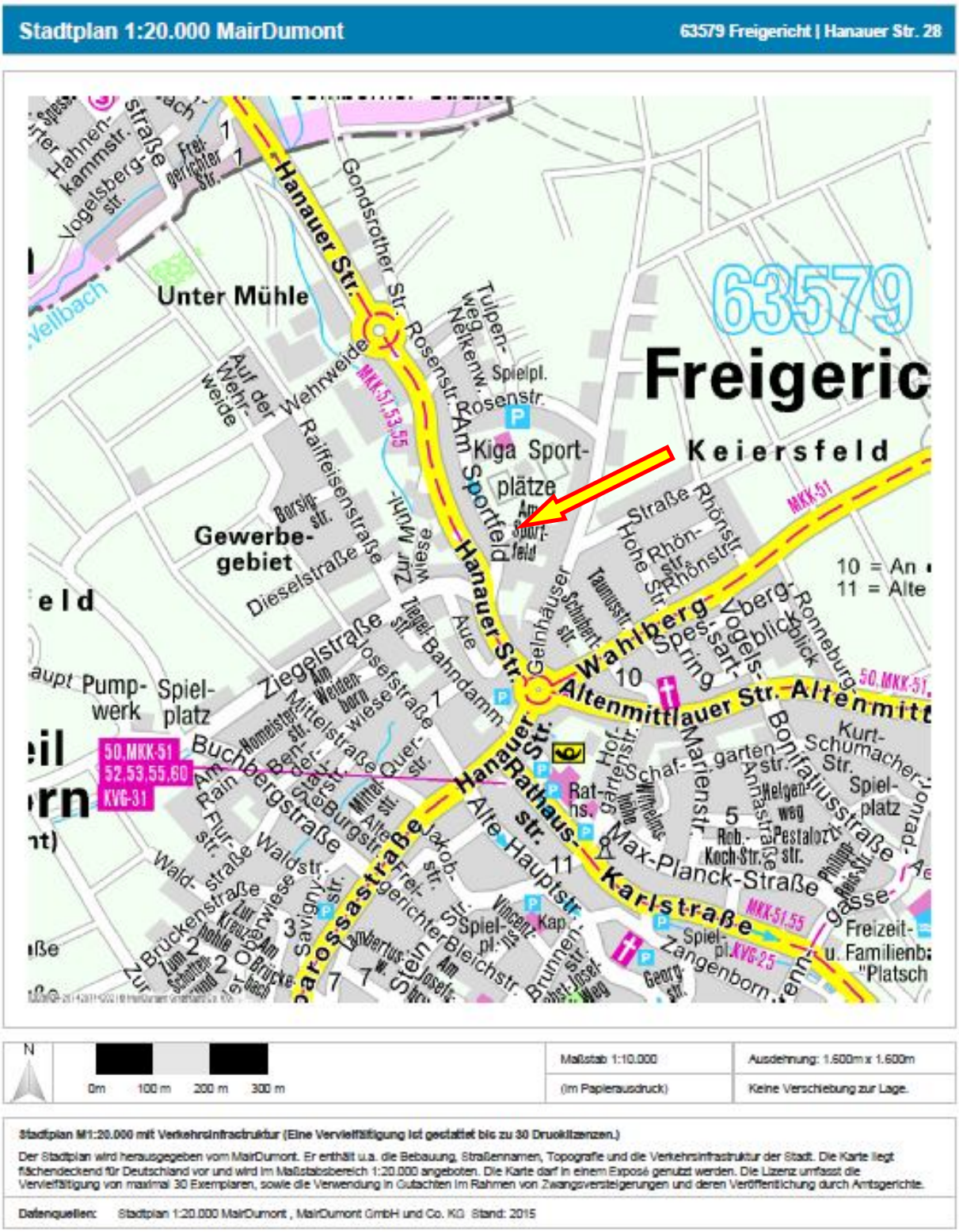
Anlage 1:Lage in der Region

Übersichtskarte 1:200.000, detailliert



Quelle: Übersichtskarte 1:200.000, MAIRDUMONT PROMOTION, Ostfildern (Kemnat)
Aktualität: Ausgabe September 2012
Gewählter Maßstab: 1:200.000

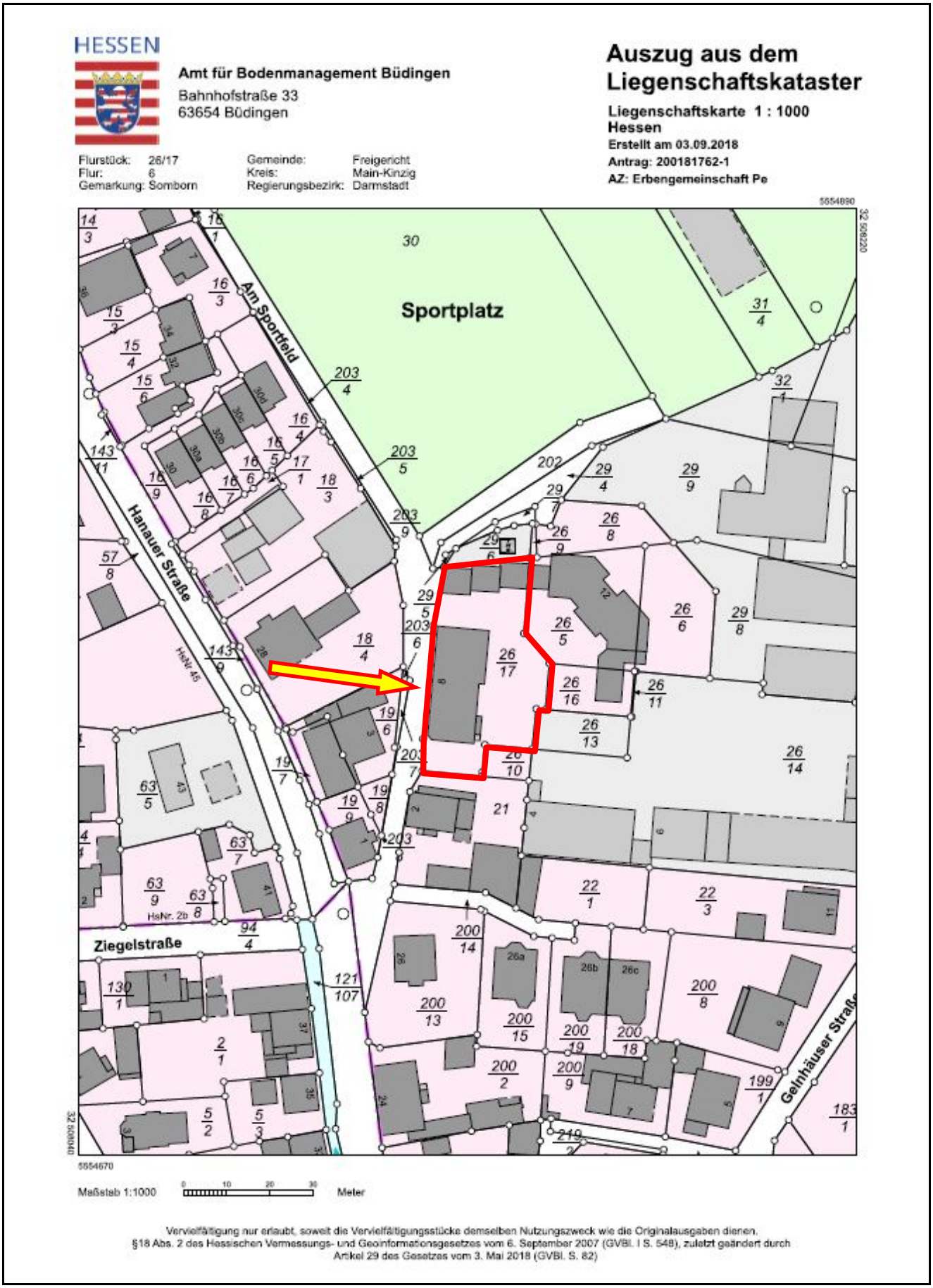
Anlage 2:Innerörtliche Lage



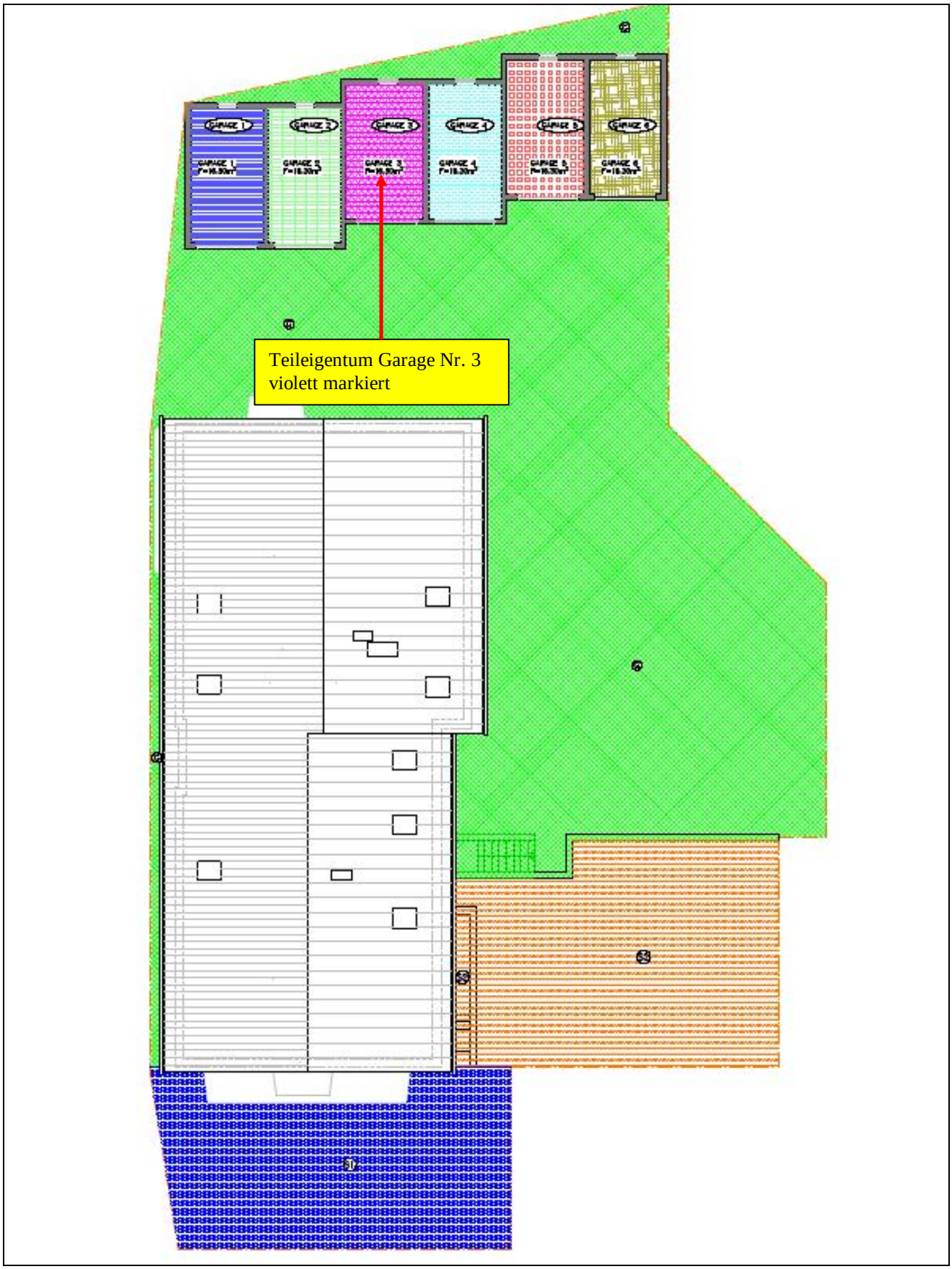
Anlage 3: Luftbild von Somborn



Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan



Anlage 5.1: Freiflächenplan



Anlage 6 Bilder des Bewertungsobjektes

Übersichtsplan zu den Fotos

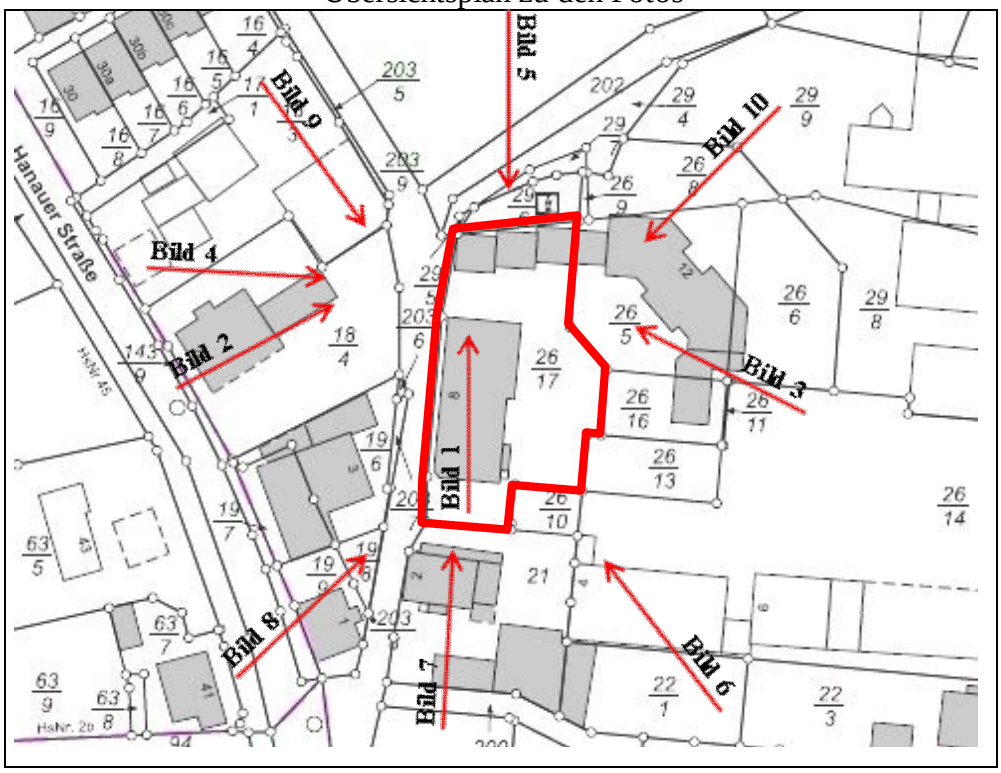


Bild 1



Blick auf die Teileigentume der Garagen

Bild 2



Blick auf die Teileigentume der Garagen

Bild 3



Blick auf die Teileigentume der Garagen

Bild 4



Blick in den nördlichen Hofbereich als Zufahrt zu den Garagen

Bild 5



Bewertungsobjekt von Norden

Bild 6



Bewertungsobjekt von Südosten

Bild 7



Bewertungsobjekt von Süden

Bild 8



Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 9



Bewertungsobjekt von Nordwesten

Bild 10



Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 11



Blick in das Treppenhaus

Bild 12



Blick auf die Heizungsanlage

Bild 13



Blick in den Spitzboden

Bilder von Bauschäden und Baumängel das Gemeinschaftseigentum betreffend.

Bild 14



Fehlende Wärmedämmung im Spitzboden und im Dachgeschoss

Bild 15



Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden

Bild 16



Feuchtigkeits- und Schimmelpilzbildung an den Außenwänden im Kellergeschoss

Bild 17



Schäden am Außenputz der Garagen