

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

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-
Zert (LS) DIN EN ISO/ICE 17024

Amtsgericht Gelnhausen
- Zwangsversteigerungsgericht -
Phillip-Reis-Straße 9
63571 Gelnhausen

Datum: 23.12.2024

Az.: 24-37

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von **Lohrhaupten, Blatt 1741** eingetragenen **4.613.564 / 10.000.000 Mit-**
eigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in **63639 Flörs-**
bachtal - Lohrhaupten, Im Kreuzel 3A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
nebst, Keller, Balkon und Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. III (grün) sowie das Son-
dernutzungsrecht (PKW-Stellplatz) an der ebenso gekennzeichneten Grundstücksfläche

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 82 K 48/22



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. III** wurde zum Stichtag 16.12.2024 ermittelt
mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Lohrhaupten	1741	Lohrhaupten	1	149/2	165.000,-- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 40 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Sondereigentum an der Wohnung nebst, Keller, Balkon und Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. III (grün) sowie das Sondernutzungsrecht (PKW-Stellplatz) an der ebenso gekennzeichneten Grundstücksfläche**

in **63639 Flörsbachtal- Lohrhaupten**
Im Kreuzel 3A

Flur 1

Flurstücksnummer **149/2**

Wertermittlungsstichtag: **16.12.2024**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	22,54	1.278,00	13.300,00	
Summe:			22,54	1.278,00	13.300,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			149,80	1990	80	46	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	11.624,88	2.719,74 € (23,40 %)	3,50	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	88,70 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-266,94 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.101,47 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	14,19
Verkehrswert/Reinertrag:	18,53

Ergebnisse	
Ertragswert:	165.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	165.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	16.12.2024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Dreifamilienwohnhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen	14
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	14
3.4	Sondereigentum an dem Wohnungseigentum im Dachgeschoss bezeichnet mit Nr. III	14
3.4.1.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.4.1.2	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	17
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	17
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	20
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	21
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	21
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	22
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	23
4.4	Bodenwertermittlung	24
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	24
4.4.2	Bodenwertermittlung des Grundstücksteilbereichs - Bauland	25
4.4.3	Bodenwertermittlung des Grundstücksteilbereichs - Gartenland	26
4.4.4	Zusammenstellung der Bodenwerte	26
4.4.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. III	27
4.5	Ertragswertermittlung	28
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.5.3	Ertragswertberechnung für das Wohnungseigentum Nr. III im DG	31
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
4.5.5	Verkehrswert	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen	38

6	Verzeichnis Anlagen	38
----------	----------------------------------	-----------

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Im Wohnungsgrundbuch von Lohrhaupten, Blatt 1741 eingetragenen 4.613.564 / 10.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 63639 Flörsbachtal - Lohrhaupten, Im Kreuzel 3A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst, Keller, Balkon und Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. III (grün) sowie das Sondernutzungsrecht (PKW-Stellplatz) an der ebenso gekennzeichneten Grundstücksfläche
Objektadresse:	Im Kreuzel 3A 63639 Flörsbachtal - Lohrhaupten
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lohrhaupten, Blatt 1741 , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lohrhaupten, Flur 1, Flurstück 149/2 zu 1.278 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts von Gelnhausen vom 29.10.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Wohnungseigentums ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	16.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	16.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	16.12.2024, in der Zeit von 14:00 bis 16:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Schuldnerin und ihr Ehemann und der Sachverständige
Sonstiges:	Es konnten alle Räume die zum Wohnungseigentum gehören besichtigt werden. Das Anfertigen von Innenaufnahmen und deren Veröffentlichung im Gutachten wurde im Ortstermin zugestimmt.

1.3 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Das Wohnungseigentum war zum Zeitpunkt des Ortstermins durch die Schuldnerin und ihrer Familie bewohnt.
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Keine
Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird?	Nein
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?

Nicht bekannt

Ob ein Energieausweis vorliegt?

Liegt gem. Aussage im Ortstermin nicht vor.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Flörsbachtal - Lohrhaupten
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000 vom 01.11.2024
- Wohnungsgrundbuchauszug von Lohrhaupten, Blatt 1741 vom 05.11.2024
- Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Flörsbachtal
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung von Flörsbachtal
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt und Ansichten) als Kopien aus denen vom Grundbuchamt bzw. von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Teilungserklärung
- 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 20.12.2024.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen	
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis	
Ort und Einwohnerzahl:	Flörsbachtal ges,	ca. 2.450 Einwohner
	Ortsteil Lohrhaupten	ca. 1.100 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)		
Nächstgelegene größere Orte:	Lohr am Main	(ca. 20 km entfernt)
	Gelnhausen	(ca. 35 km entfernt)
	Frankfurt	(ca. 78 km entfernt)
	Fulda	(ca. 67 km entfernt)
	Aschaffenburg	(ca. 43 km entfernt)
Landeshauptstadt:	Wiesbaden	(ca. 115 km entfernt)
Bundesstraßen:	B 276	(ca. 5 km entfernt)
Autobahnzufahrt:	A 66 Anschlussstelle Gelnhausen Ost	ca. 32 km entfernt
	A 3 Anschlussstelle Hösbach	ca. 35 km entfernt
Bahnhof:	Lohr am Main oder Gemünden	ca. 20 km entfernt
Flughafen:	Frankfurt/M.	ca. 91 km entfernt)

2.1.2 Kleineräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am westlichen Ortsrand direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße von Lohrhaupten in verkehrsgünstiger Lage gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Wohnlage:	Einfache Wohnlage (gute Erreichbarkeit),
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend gemischte und offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	Keine
Topografie:	Stark von Nordosten nach Südwesten steigendes Grundstück

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße:	Gemarkung Lohrhaupten, Flur 1, Flurstück 149/2 zu 1.278 m²
Form:	Leicht Trapezförmiges Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut und asphaltiert, Gehwege beidseitig vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Versorgung;

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eigene Grenzbebauung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze entlang der Straße „Im Kreuzel“, nachbarliche enge Reihe entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze durch ein Nebengebäude
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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Altlasten	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Wohnungsbuchauszug vom 05.11.2024 vor. Hiernach bestand am Wertermittlungstichtag in Abteilung II des Grundbuchs von Lohrhaupten, Blatt 1741 keine wertbeeinflussende Eintragung. • Vorkaufsrecht für XXXXXXXX, gem. Bewilligung vom 14.08.2000 • Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 82 K 48/22)
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft vom 06.11.2024 zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch den Main-Kinzig-Kreis vor. Das Baulastenverzeichnis enthält hiernach keine Eintragung.
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 Mischbaufläche (M) dargestellt
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Nach Aussage der Gemeindeverwaltung von Flörsbachtal liegt für das Gebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Ortsbebauungsplan Lohrhaupten“.
	MD = Dorfgebiet;
	II = 2 Vollgeschosse (max.);
	o = offene Bauweise
	Grundflächenzahl 0,5
	Geschossflächenzahl 1,0
	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 30 (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) 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 nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung werden die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gem. Auskunft durch die Gemeinde Flörsbachtal bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Erschließungskostenpflichtige Ausbaumaßnahmen sind laut Auskunft der Gemeindeverwaltung derzeit nicht geplant.
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erhoben.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Gesamtgrundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es befinden sich insgesamt 3 Wohneinheiten in dem Mehrfamilienwohnhaus. Zum Zeitpunkt des Ortstermins war nur die Wohneinheit Nr. III bewohnt. Die beiden anderen Wohnungseigentume standen zum Zeitpunkt des Ortstermins leer..

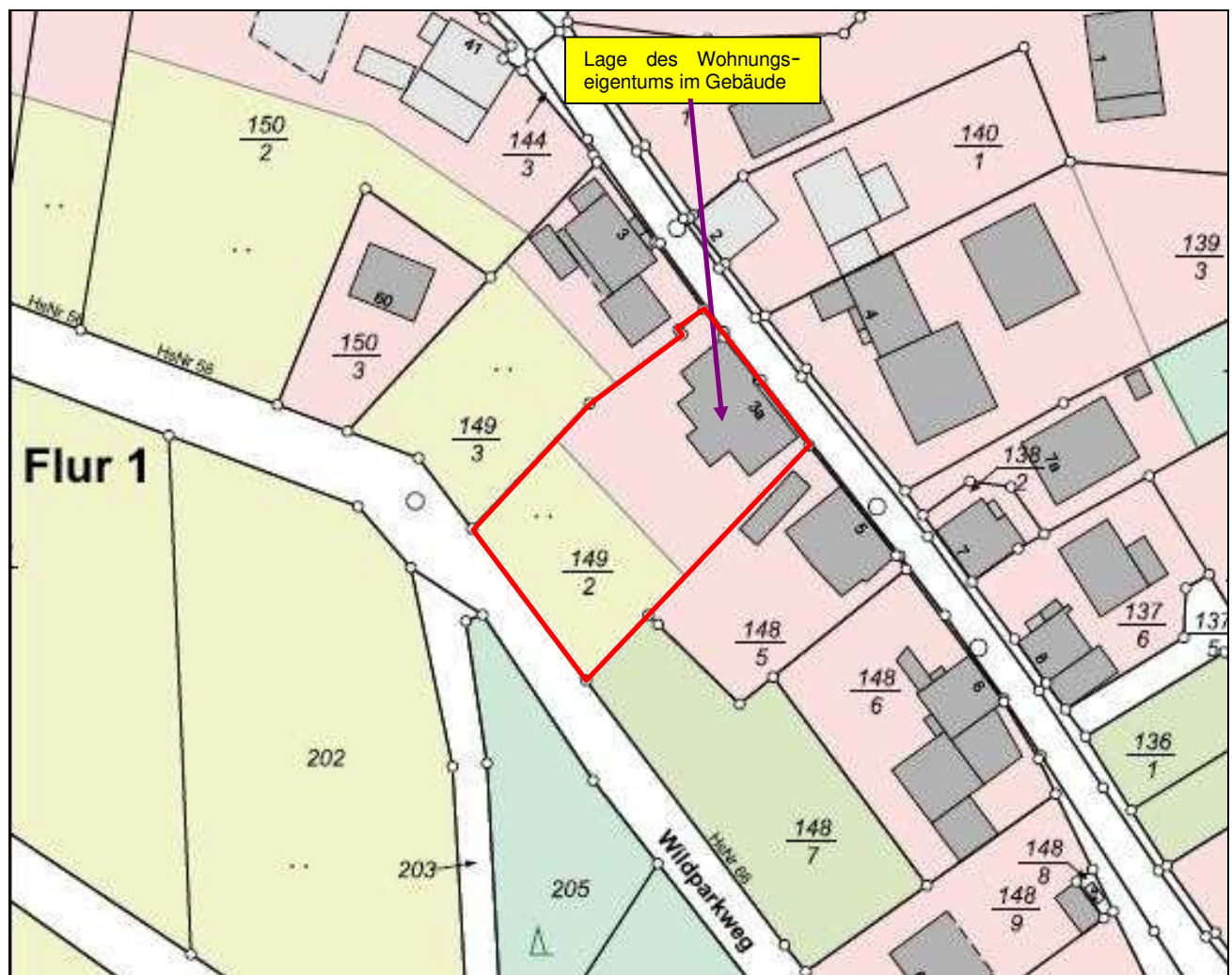
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 Dreifamilienwohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungseigentume, eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, das Gebäude ist komplett unterkellert. Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ausgebaute bzw. tlw. erneuerte Scheune. Es wurde das Kellergeschoss in südwestlicher Richtung erweitert und ab dem Erdgeschoss die vorhandene Fachwerkkonstruktion ausgemauert und zusätzlich innenseitig eine neue Mauer vorgeblendet.
Bemerkung:	Im Bereich des Heiz- und Tankraumes wurde das Gebäude nicht nach den genehmigten Plänen ausgeführt.
Baujahr:	Ca. 1950, Umbau und Aufstockung im Jahre 2000
Modernisierung:	Keine wertrelevanten seit dem Baujahr
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine
Außenansicht:	Insgesamt unverputzt und nicht gestrichen, mittlerer und ungepflegter Gesamteindruck

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Schleuse, Heiz- und Tankraum und Nebenraum 1 und 2 im Gemeinschaftseigentum, Kellerräume für jedes Wohnungseigentum
Bemerkung:	Die Grundrissaufteilung im Bereich der Keller für das Wohnungseigentum I und II wurde verändert. Die Schleuse im Keller des Wohnungseigentums III wurde noch nicht ausgeführt.
Erdgeschoss:	Wohnungseigentum I und II, Treppenhaus
Dachgeschoss:	Wohnungseigentum III, Treppenhaus
Spitzboden:	Wohnungseigentum III

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

Konstruktionsart:	Massivbau bzw. Holzfachwerkkonstruktion
Fundamente:	Streifenfundament,
Keller:	Mauerwerk bzw. Stahlbetonwände
Umfassungswände:	Mauerwerk bzw. ausgemauertes Holzfachwerk
Innenwände:	tragende Innenwände in Mauerwerk; nichttragende Wände tlw. als Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken bzw. Holzbalkendecke über Dachgeschoss

Treppen:	Stahlbetontreppen bzw. Holztreppen als Raumsparterre zum Spitzboden
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, ebener Zugang von der Straße
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfettendachstuhl in Holz <u>Dachform:</u> Satteldach ca. 45 Grad Dachneigung <u>Dacheindeckung:</u> Tondachsteine <u>Dämmung der Dachschrägen und Kehlbalkenlage:</u> Steinwolle Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff bzw. Zinkblech
Kamin:	Gemauerter Kamin aus Formsteinen, Kaminkopf unverputzt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung; Je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; Je Raum drei bis vier Steckdosen; Einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen,
Heizung:	Ölzentralheizung, Fabrikat Fröling Bicitherm aus dem Jahre 2000 mit nebenstehenden Warmwasserspeicher ca. 600 Litern Nutzinhalt, Wärmeverteilung über Fußbodenheizung bzw. Flachheizkörpern, Tankraum mit 3 je 1.500 Liter fassende doppelwandige Kunststofftanks,
Bemerkung:	Zum Zeitpunkt des Ortstermin war die Heizungsanlage aufgrund fehlender Ölreserven nicht in Betrieb
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizungsanlage

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes *Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Gemeinschaftseigentum*

Kellergeschoss:

Treppenhaus:	
Bodenbeläge:	Ohne Belag und Estrich
Wandbekleidungen:	Unverputzt
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke unbehandelt

Nebenraum 1 und 2:

Bodenbeläge:	Ohne Belag und Estrich
Wandbekleidungen:	Unverputzt
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke unbehandelt

Heiz- und Tankraum:

Bodenbeläge:	Ohne Belag und Estrich
Wandbekleidungen:	Unverputzt
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke unbehandelt

Erdgeschoss

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	Ohne Belag und Estrich
Wandbekleidungen:	Unverputzt
Deckenbekleidungen:	Stahlbetondecke unbehandelt

Dachgeschoss

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	Ohne Belag und Estrich
Wandbekleidungen:	Unverputzt
Deckenbekleidungen:	Dachschräge mit Dämmung und Gipskarton

besondere Bauteile:

- Überdachter Eingangsbereich
- Überdachte Terrasse und Balkon
- Gegengiebel
- Carportanbau

besondere Einrichtungen:

Keine

Besonnung und Belichtung:

Gut

Bauschäden und Baumängel:

- Fehlende Fertigstellung im Bereich der Außenfassade (Außenputz und Behandlung des Holzfachwerks fehlt)
- Außenfensterbänke fehlen
- Verkleidung des Kamins fehlt
- Abtrennungen im Bereich des Sondereigentums im Keller fehlen
- Treppenhaus wurde nicht fertig gestellt, befindet sich komplett im Rohbau
- Dachfenster gesprungen
- Bodenbelag auf den Balkonen fehlt

wirtschaftliche Wertminderungen:

Keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist allgemein als Mittel zu beurteilen. Die gemeinschaftlichen Gebäudeteile, sowie das gesamte Anwesen sind in einem mittleren, tlw. nicht fertig gestellten und ungepflegten Zustand.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Der Hofbereich ist geschottert. Die gärtnerisch gestalteten Freiflächen auf dem Bewertungsgrundstück im Südwesten sind mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bepflanzt und befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

3.4 Sondereigentum an dem Wohnungseigentum im Dachgeschoss bezeichnet mit Nr. III

3.4.1.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum befindet sich im kompletten Dachgeschoss sowie im Spitzboden des Wohnhauses und ist hinsichtlich ihres Hauptraumes (Wohnen / Essen und Küche) nach Südwesten orientiert. Der Spitzboden ist im südöstlichen Bereich zu einem abgetrennten Raum ausgebaut. Der Raum erfüllt nicht die Anforderungen an einen Wohn- bzw. Aufenthaltsraum und kann nur als Hobbyraum angesehen werden.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert (w = westseitig, o = ostseitig, s = südseitig, n = nordseitig, i = innenliegend):

Dachgeschoss:

Küche 1	9,22 m ² = nw
Küche 2	5,19 m ² = no
Flur 1	8,55 m ² = i
Flur 2	6,24 m ² = i
Flur 3	9,51 m ² = i
WC	2,63 m ² = no
Essen	11,61 m ² = sw
Wohnen	30,26 m ² = sw
Wohnen / Schlafen	22,25 m ² = no
Bad 1	9,25 m ² = so
Bad 2	4,54 m ² = so
Balkon	5,69 m ² = sw
Schlafen 1	17,30 m ² = so
Schlafen 2	16,96 m ² = nw
Summe Erdgeschoss	154,42 m²
abzügl. 3 % für Putz	- 4,63 m ²
Gesamte Wohnfläche Dachgeschoss	149,79 m²
<u>Kellergeschoss:</u>	
Keller 3	39,47 m ²
Summe Nutzfläche	39,47 m²

Anmerkung: Die Angaben der Wohnflächen wurden aus den Plänen der Abgeschlossenheitserklärung entnommen und rechnerisch überprüft.

Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	Gut

Garage / Stellplatz:	Der Wohneinheit wurden zwei offene Stellplätze zugeordnet
Keller / Abstellraum:	Der Wohneinheit wurde ein separater Kellerraum zugeordnet, mit der Bezeichnung Nr. III
Gemeinschaftlich genutzte Räume:	Im Gemeinschaftseigentum befindliche Räume sind in einem mittleren und tlw. nicht fertig gestellten Zustand. Das Treppenhaus und die Gemeinschaftsräume im Keller befinden sich noch komplett im Rohbauzustand.
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung, Fensterbänke innen aus Holz bzw. fehlen Fensterbänke außen fehlen Rollläden keine vorhanden,
Innentüren:	Einfache Röhrenspantüren in Holzzargen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Wohnungseigentum Nr. III

Dachgeschoss:

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	Ohne Belag und Estrich
Wandbekleidungen:	Mauerwerk unverputzt
Deckenbekleidungen:	Gipskartonplatten

Wohnen / Essen / Flur 1 und 2:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Raufasertapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapete
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Schlafen 1:

Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidungen:	Raufasertapete bzw. Holzpanelen
Deckenbekleidungen:	Holzpanelen

Bad:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidung:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidung:	Holzpanelen

Schlafen 2:

Bodenbeläge:	Fliesen
--------------	---------

Wandbekleidung:	Raufasertapete
Deckenbekleidung:	Holzpanelen
WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapete bzw. Wandfliesen Raumhoch
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete
Balkon:	
Bodenbeläge:	Ohne Belag, nur Betonboden
Balkongeländer:	Holzbretter
Apartment:	
Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidung:	Tapete
Deckenbekleidung:	Tapete
Bad 2:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidung:	Wandfliesen raumhoch
Deckenbekleidung	Holzpanelen
Spitzboden	
Ausgebauter Teilbereich:	
Bodenbeläge:	Laminatboden
Wandbekleidung:	Raufasertapete
Deckenbekleidung:	Raufasertapete
Nicht ausgebauter Teilbereich:	
Bodenbeläge:	Spanplatten
Wandbekleidung:	Unverputzt
Deckenbekleidung:	Dachuntersicht mit Unterspanbahn
Giebelbalkon:	
Bodenbeläge:	Spanplatten
Wandbekleidung:	Fehlt
Balkongeländer:	Fehlt

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Einfache Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum ca. 4 bis 6 Steckdosen, einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen,

Sanitäre Installation:

Bad 1 Dachgeschoß:	Eckbadewanne, Stand-WC, Eckdusche (rund) mit Kunststoffduschkabine, Waschbecken, mittlere Ausstattung und Qualität, beige Sanitäröbekte;
Bad 2 Dachgeschoß:	Badewanne, Stand-WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weise Sanitäröbekte;
WC Dachgeschoss	Stand-WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weise Sanitäröbekte;
Heizung:	Keine Zentralheizung vorhanden, Beheizung der einzelnen Räume über elektrische Nachtspeicheröfen bzw. Infrarotheizkörper
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizungsanlage

3.4.1.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	Ca. 24 Jahre alte Einbauküche in einfacher Ausstattung und Qualität vorhanden, keinen wirtschaftlichen Restwert vorhanden
besondere Einrichtungen:	Keine
besondere Bauteile:	• Balkonüberdachung • Einfaches Carport über dem Stellplatz
Baumängel/Bauschäden:	• Kleinere Mängel im Bereich der Bodenleger- und Maler- und Tapezierarbeiten • Einzelne Spanplatten im Spitzboden gebrochen • Das Balkongeländer am Giebelbalkon im Spitzboden fehlt
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der Zustand des Sondereigentums ist in einem einfachen Zustand.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden einfachen und ungepflegten Zustand. Es besteht allgemeiner Instandhaltungsstau und tlw. ist eine fehlende Fertigstellung vorhanden, insbesondere im Bereich des Treppenhauses, der Außenfassade und der Balkone, sowie in den gemeinschaftlich genutzten Räumen im Kellergeschoss.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):	• Sondernutzungsrecht am Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss nebst Keller, Balkon und Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. III (grün) gekennzeichnet. • Sondernutzungsrecht (PKW-Stellplatz) an der ebenso gekennzeichneten Grundstücksfläche
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):	Keine
wesentliche Abweichungen zwischen dem Mieteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) ¹⁾ und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- /Teil-/ eigentums am Gesamtobjekt (RE) ¹⁾ :	Keine
von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) ¹⁾ bzw. Erträge (VE) ¹⁾ aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:	Keine
vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage :	Keine Instandhaltungsrücklagen vorhanden. Es ist zu beachten, dass die fehlende Fertigstellung bzw. vorhandene Bauschäden und Baumängel nicht aus Rücklagen abgedeckt werden können.
Monatliche Hausgeldzahlungen:	Keine
Hausverwaltung:	Keine, die drei Wohnungen werden in eigen Regie durch die Eigentümer verwaltet.

1) Der im Grundbuch eingetragene Mieteigentumsanteil wird nachfolgend mit (ME), die anteilige Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums mit (RE) –relative Wertigkeit –und der vertragliche vereinbarte Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten mit (VK) bzw. der Erträge mit (VE) abgekürzt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für dem im Wohnungsgrundbuch von **Lohrhaupten, Blatt 1741** eingetragenen **4.613.564 / 10.000.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in **63639 Flörsbachtal - Lohrhaupten, Im Kreuzel 3A, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Dachgeschoss nebst Keller, Balkon und Spitzboden, im Aufteilungsplan mit Nr. III gekennzeichnet, sowie das Sondernutzungsrecht (PKW-Stellplatz) an der ebenso gekennzeichneten Grundstücksfläche** zum Wertermittlungstichtag 16.12.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lohrhaupten	1741	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lohrhaupten	1	149/2	1.278 m²
		Gesamtfläche	1.278 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 geeignetsten) 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 (§ 6 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 (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten drei 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. 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. § 6 Abs. 1 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** (§ 14 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.

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.

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. § 13 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. § 13 und § 14 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt "Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke 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. § 6 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, Reihenhaushausgrundstücke) 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. § 14 Abs. 1 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 bewer-

tenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag

gegeben 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.²⁾

Das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 - 30 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.

Dies trifft für das hier zu bewertende Wohnungseigentum zu, deshalb kann das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Wertermittlungsverfahren angewendet werden.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten 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.

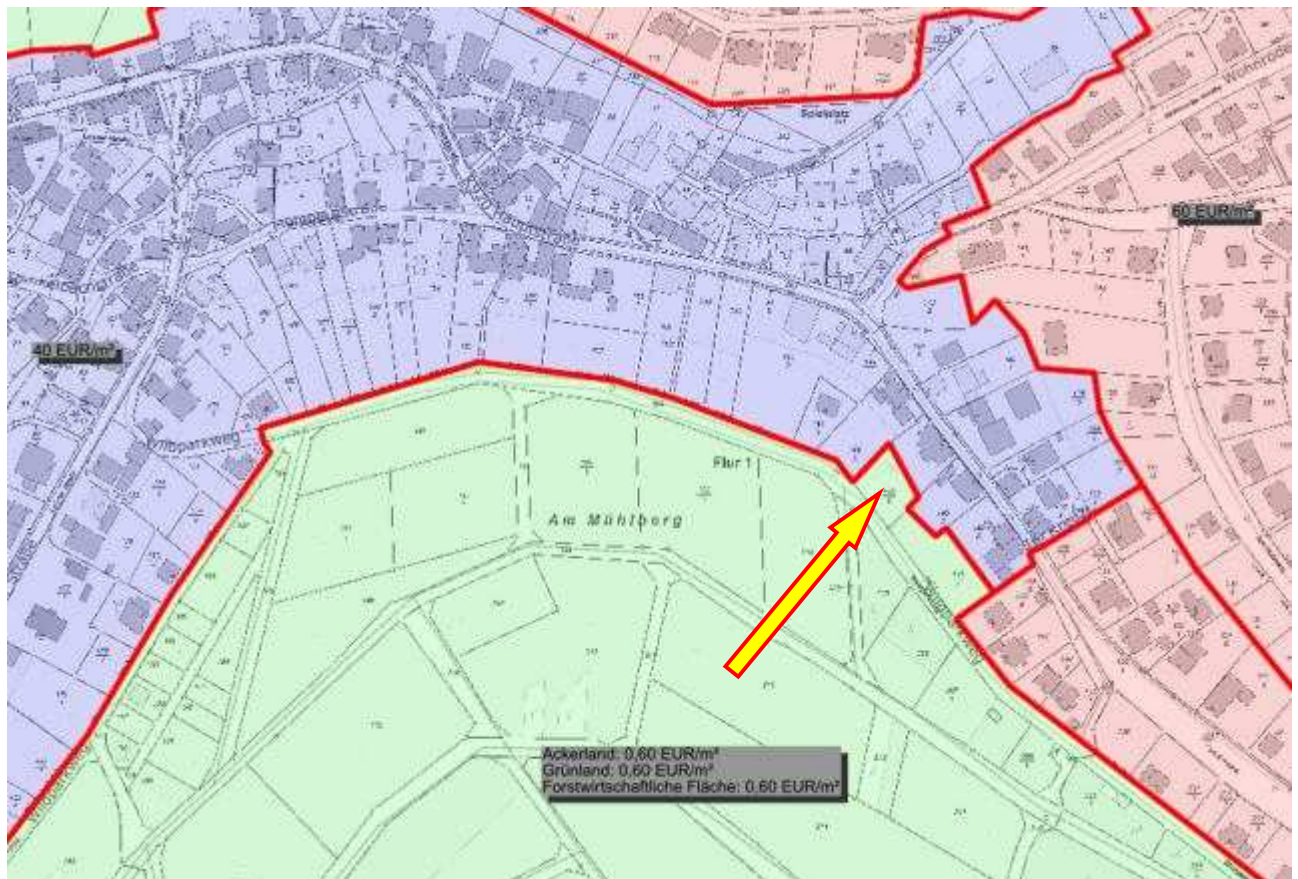
2) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für gemischte Bauflächen für die Gemeinde Flörsbachtal, Ortsteil Lohrhaupten im Bereich des Bewertungsgrundstücks **40,00 €/m²** einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2024**.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	600 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.12.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (Gesamtfläche)	=	1.278 m ²
Bebaubarer Bereich (Bauland)	=	639 m ²
Gartenland	=	639 m ²

4.4.2 Bodenwertermittlung des Grundstücksteilbereichs - Bauland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	40,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Fläche (m ²)	600	639	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 40,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 40,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	40,00 €/m²	
Fläche	×	639 m ²	
Bodenwert	=	25.560,00 €	
		rd. 25.600,-- €	

Der **Bodenwert** des Grundstücksteilbereich – Bauland beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 rund

25.600,-- €.

4.4.3 Bodenwertermittlung des Grundstücksteilbereichs - Gartenland

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	5,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	5,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.12.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Fläche (m ²)		639	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 5,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 €/m ²	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 5,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Bodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	5,00 €/m²	
Fläche	×	639 m ²	
Bodenwert	=	5.195,00 €	
	rd.	<u>3.200,-- €</u>	

Der **Bodenwert** des Grundstücksteilbereich – Gartenland beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 rund

3.200,-- €.

4.4.4 Zusammenstellung der Bodenwerte

Grundstücksteilbereich – Bauland	25.600,-- €
Grundstücksteilbereich – Gartenland	<u>3.200,-- €</u>
Gesamter Bodenwert Flurstück 149/2	<u>28.800,-- €</u>

4.4.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. III

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 4.613.564 / 10.000.000 Miteigentumsanteil (ME) 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	28.800,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	28.800,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 4.613.564 / 10.000.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	13.287,06 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 13.287,06 € <u>rd. 13.300,-- €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** für den 4.613.564 / 10.000.000 Miteigentumsanteil am Bewertungsgrundstück beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 beträgt

rd. 13.300,-- €.

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 Wohnungseigentum Nr. III im DG

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung DG	149,80		6,30	943,74	11.324,88
	2	Kfz.-Stellplätze KG		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			149,80	1,00		968,74	11.624,88

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).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.624,88 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.719,74 €
jährlicher Reinertrag	=	8.905,14 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,50 % von 13.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	465,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.439,64 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,701
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	191.588,27 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	13.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	204.888,27 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	204.888,27 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	39.988,17 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	164.900,10 €
rd.		165.000,00 €

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. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Gewerbe	--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 149,80 m ² × 13,80 €/m ²	2.067,24 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	232,50 €
Gewerbe	---	--- €
Summe		2.719,74 €

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	34,0 %	61,5 %	4,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das Gebäude wurde 1950 errichtet und im Jahre 2000 komplett Umbaut und Erneuert. Aus diesem Grund wird das Jahr 1990 als fiktives Baujahr angenommen.

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

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1990 = 34$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 34 \text{ Jahre} =$) 46 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 46 Jahren.

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.
Unterhaltungsbesonderheiten	-29.988,17 €
• Fehlende Fertigstellung im Bereich des Treppenhauses	-15.000,00 €
• Fehlende Fertigstellung des Außenputzes und der Außenfassade	-35.000,00 €
• Überarbeitung der Außenanlage notwendig	-5.000,00 €
• Kleiner Bauschäden und Baumängel	-10.000,00 €
Summe	-29.988,17 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Kleinere Bauschäden und Baumängel	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.5.5 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. **165.000,00 €** für das **Wohnungseigentum Nr. III** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den im Wohnungsgrundbuch von **Lohrhaupten, Blatt 1741** eingetragenen **4.613.564 / 10.000.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in **63639 Flörsbachtal - Lohrhaupten, Im Kreuzel 3A, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst, Keller, Balkon und Spitzboden im Aufteilungsplan mit Nr. III (grün) sowie das Sondernutzungsrecht (PKW-Stellplatz) an der ebenso gekennzeichneten Grundstücksfläche** wird zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 mit

Grundbuch	Blatt	Bezeichnung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Lohrhaupten	1741	Wohnungseigentum Nr. III	1	149/2	165.000,-- €

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Züntersbach, den 23. Dezember 2024

Reinhold Beck

Zertifizierte Immobiliengutachter DIAZert (LS) DIN EN ISO/ICE 17024

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 Schadenersatzhaftung 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

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteraturen

- [1] **Kleiber/Simon/Weiher:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [5] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

6 Verzeichnis Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3:** Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 4:** Auszug aus der Katasterkarte mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks
- Anlage 5.1:** Grundriss Kellergeschoß
- Anlage 5.2:** Grundriss Erdgeschoß
- Anlage 5.3:** Grundriss Dachgeschoß
- Anlage 5.4:** Grundriss Spitzboden
- Anlage 5.5:** Freiflächenplan
- Anlage 5.6:** Ansicht von Norden und Süden
- Anlage 5.7:** Ansicht von Westen und Schnitt A-A
- Anlage 5.8:** Wohnflächenberechnung
- Anlage 6:** Bilder des Bewertungsobjektes

Anlage 1: Lage in der Region

Übersichtskarte (Previewkarte) 1:200.000
MairDumont

63639 Flörsbachtal | Hauptstraße 12



0km 2km 4km 6km

Maßstab 1:200.000

(im Papierausdruck)

Ausdehnung: 32.000m x 32.000m

Keine Verschiebung zur Lage.

Übersichtskarte M1:200.000 mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)

Die Übersichtskarte 1:200.000 wird herausgegeben vom MairDumont. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 angeboten. Die Karte darf nur einmal in ein Exposé integriert und einmalig ausgedruckt werden. Eine Vervielfältigung ist dabei ausdrücklich nicht gestattet.

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

Anlage 2: Innerörtliche Lage

Stadtplan (Previewkarte) 1:20.000 MairDumont

63639 Flörsbachtal | Hauptstr. 12

1 = Mühlenbergstraße
2 = Dünkelbachstraße
3 = Kirchweg
4 = Heinrichsweg
5 = Am Kappesgarten

Tal

Friedrichsberg
428

Hauptstraße

Im Kreuzel

Wildpark

Mühlberg

Gemü

Tal

Gelnhäuser Tal

In der Steinau

Kiga

Freizeit-anlage

Kultur-werkstätte

Wildparkweg

Lohrer

Sportplatz

Tennis-platz

Freibad

Kneippanlage

Kirch-

Turnh.

Garten-

Festplatz

Ev. Gem.-zentr.

Gem.-zentr.

Wohnroder Str.

Am Hüßberg

Operer Hüßberg

Am Hüßberg

Am Hirtel

Grillplatz

2017-06-29 | 449421544 | © MairDumont GmbH und Co. KG

N

0m 100m 200m 300m

Maßstab 1:10.000
(im Papierausdruck)

Ausdehnung: 1.600m x 1.600m
Keine Verschiebung zur Lage.

Stadtplan M1:20.000 mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist ausdrücklich nicht gestattet.)

Der Stadtplan wird herausgegeben vom MairDumont. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 angeboten. Die Karte darf nur einmal in ein Exposé integriert und einmalig ausgedruckt werden. Eine Vervielfältigung ist dabei ausdrücklich nicht gestattet.

Datenquellen: Stadtplan 1:20.000 MairDumont, MairDumont GmbH und Co. KG Stand: 2015

Anlage 3: Luftbild

16.12.2024 | 03092002 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0

100 m

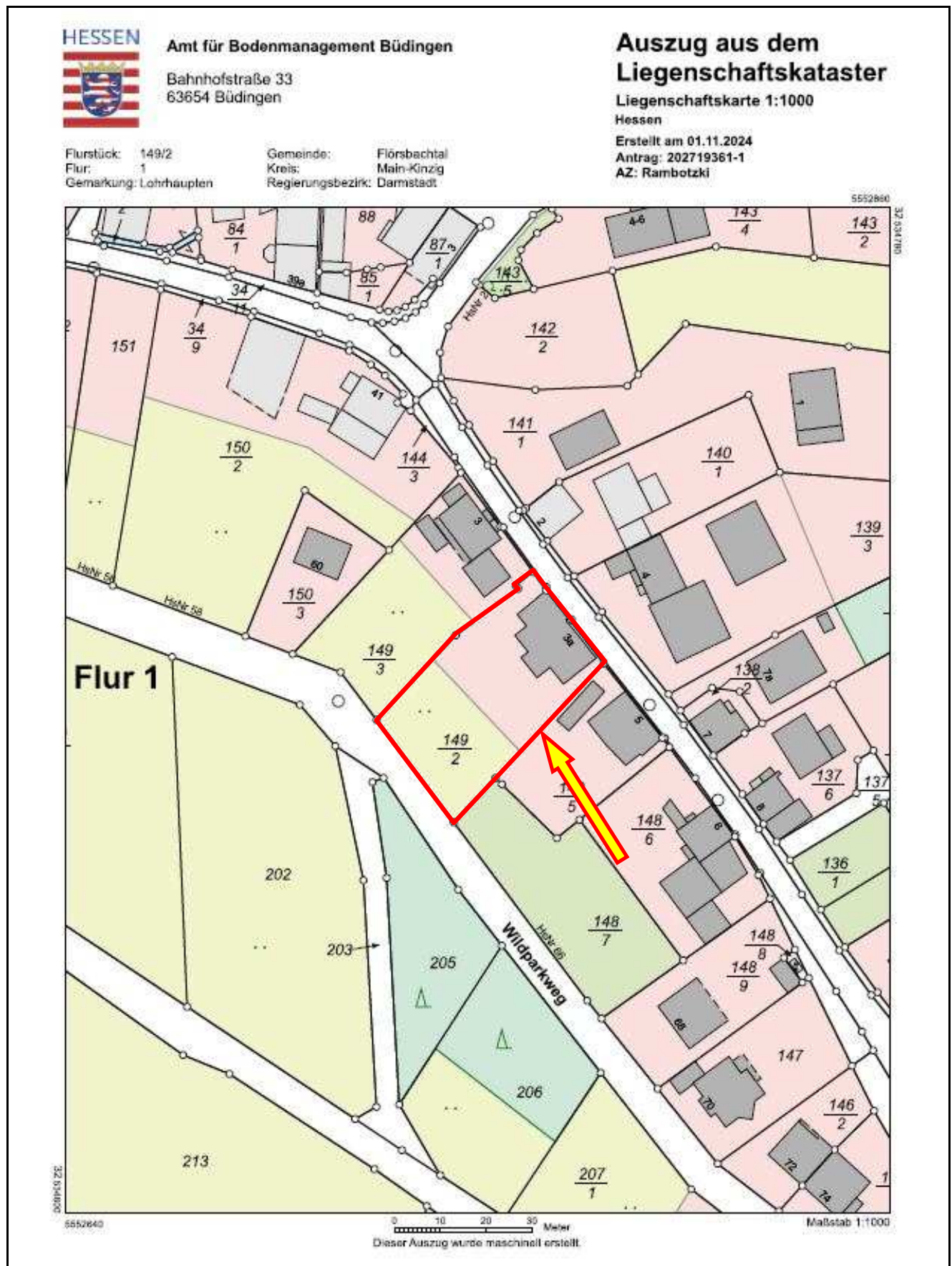
Orthophoto/ Luftbild der Verwaltung Hessen in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Hessen vor und werden im Maßstab 1:5.000 angeboten.

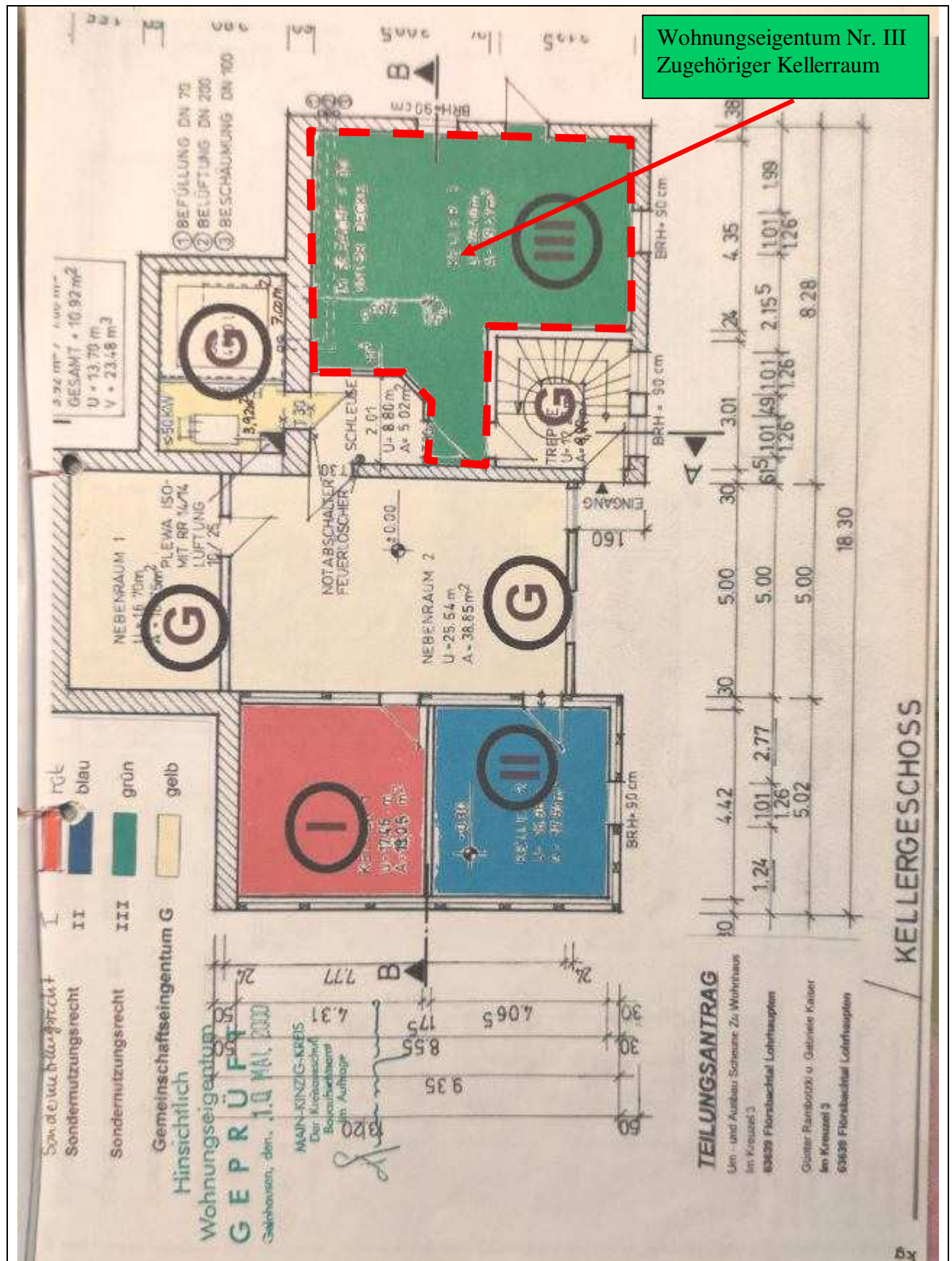
Datenquelle

Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: aktuell bis 4 Jahre alt (je nach Befliegungsgebiet)

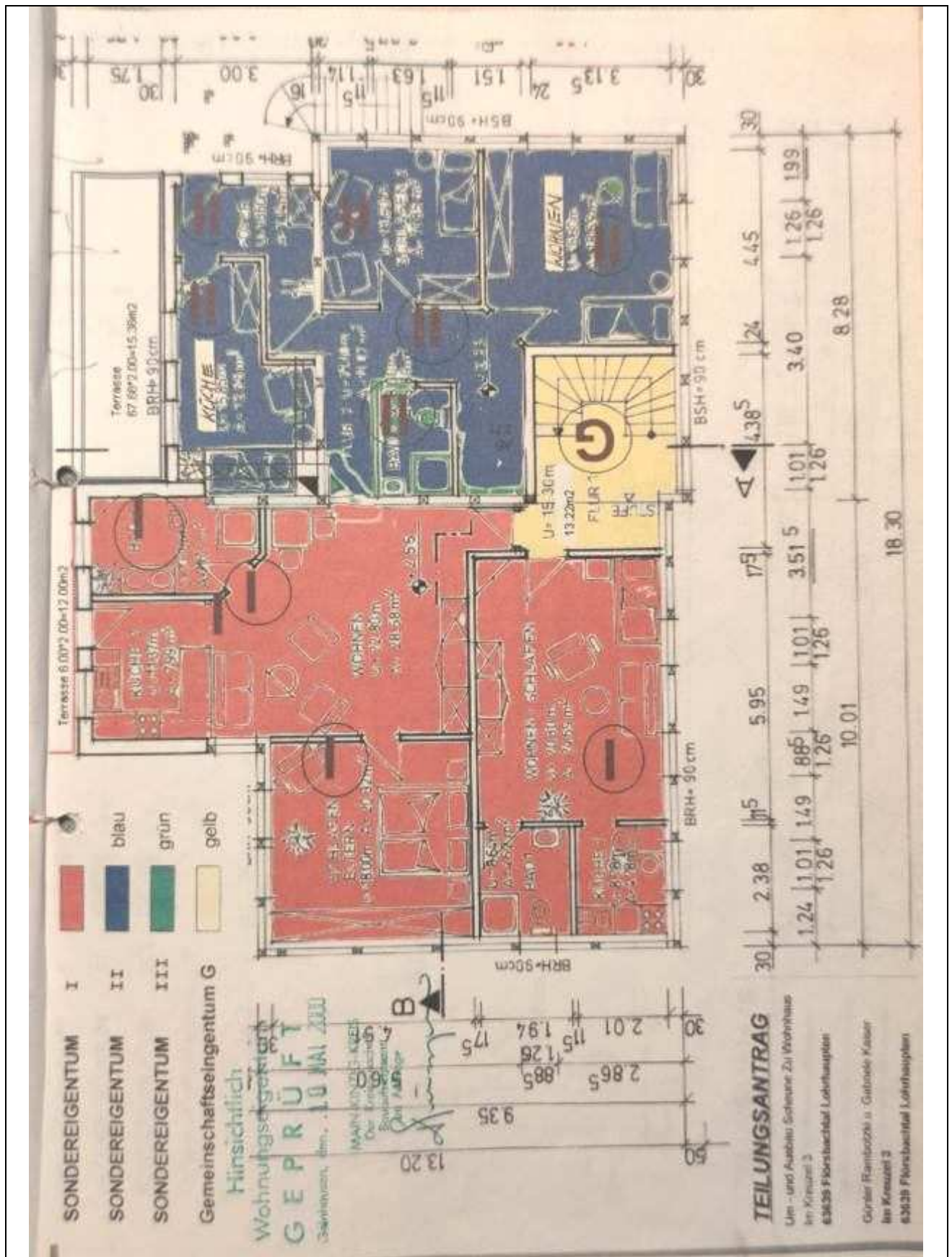
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan



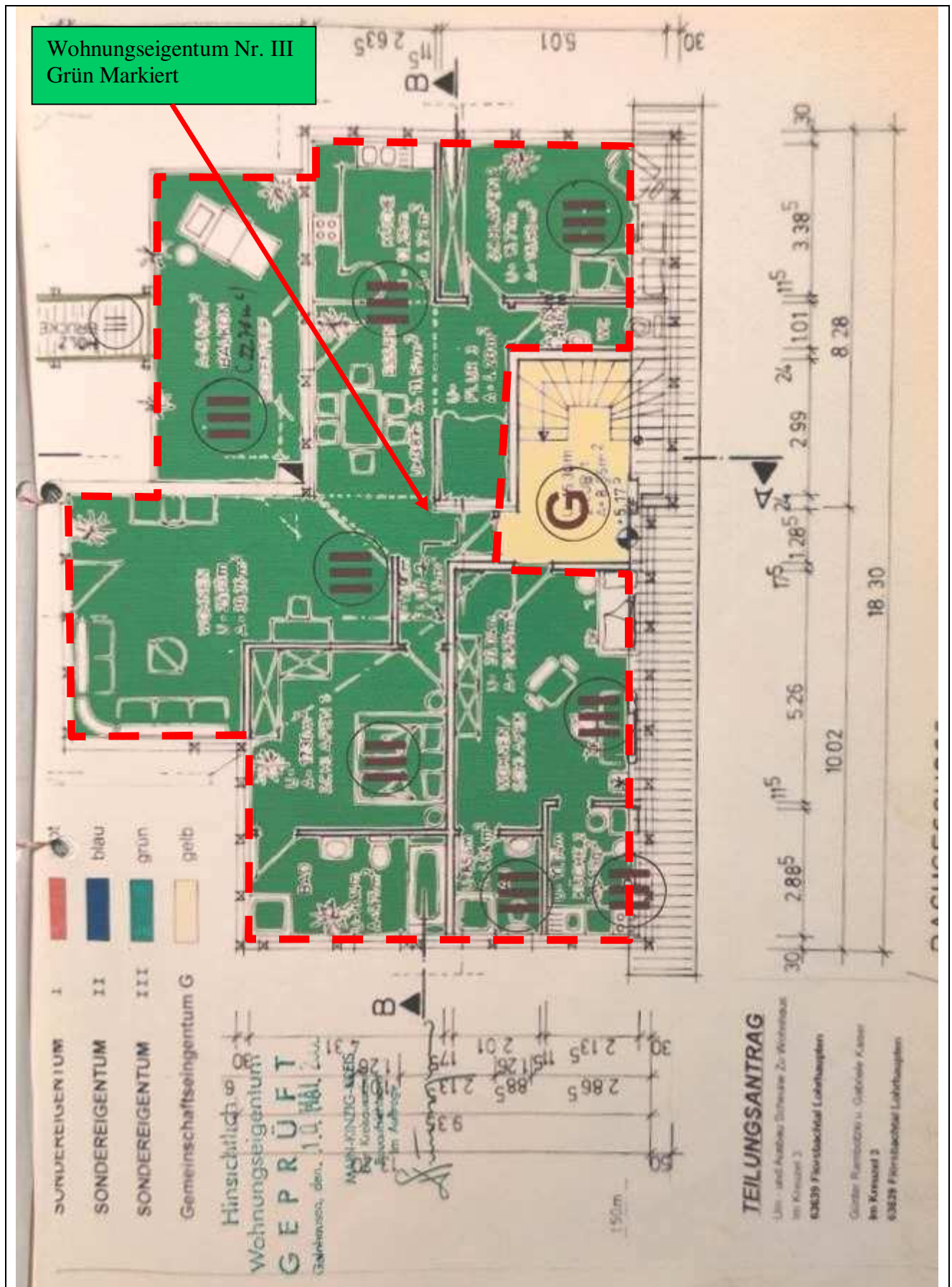
Anlage 5.1: Grundriss Kellergeschoss



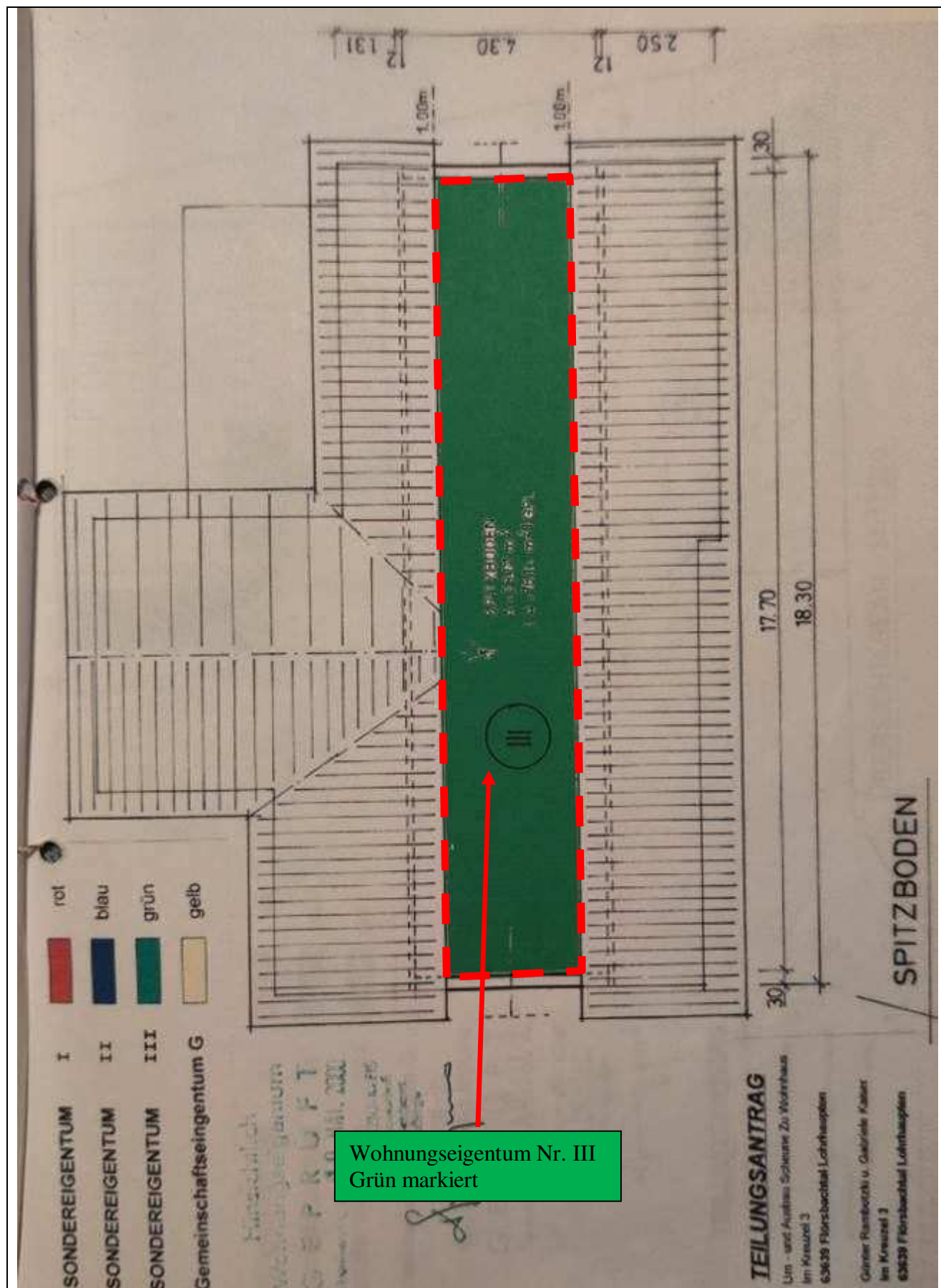
Anlage 5.2: Grundriss Erdgeschoss



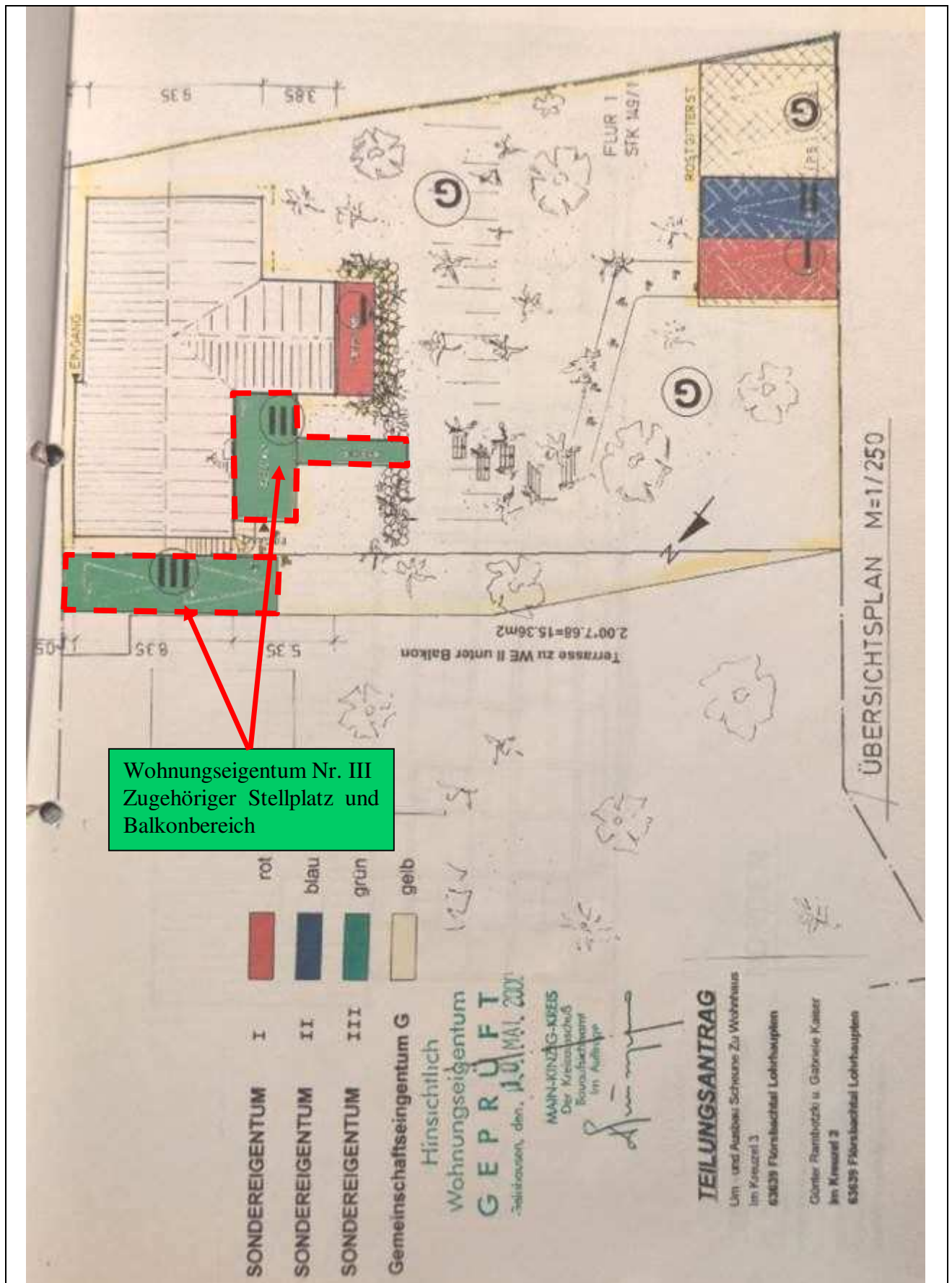
Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoss



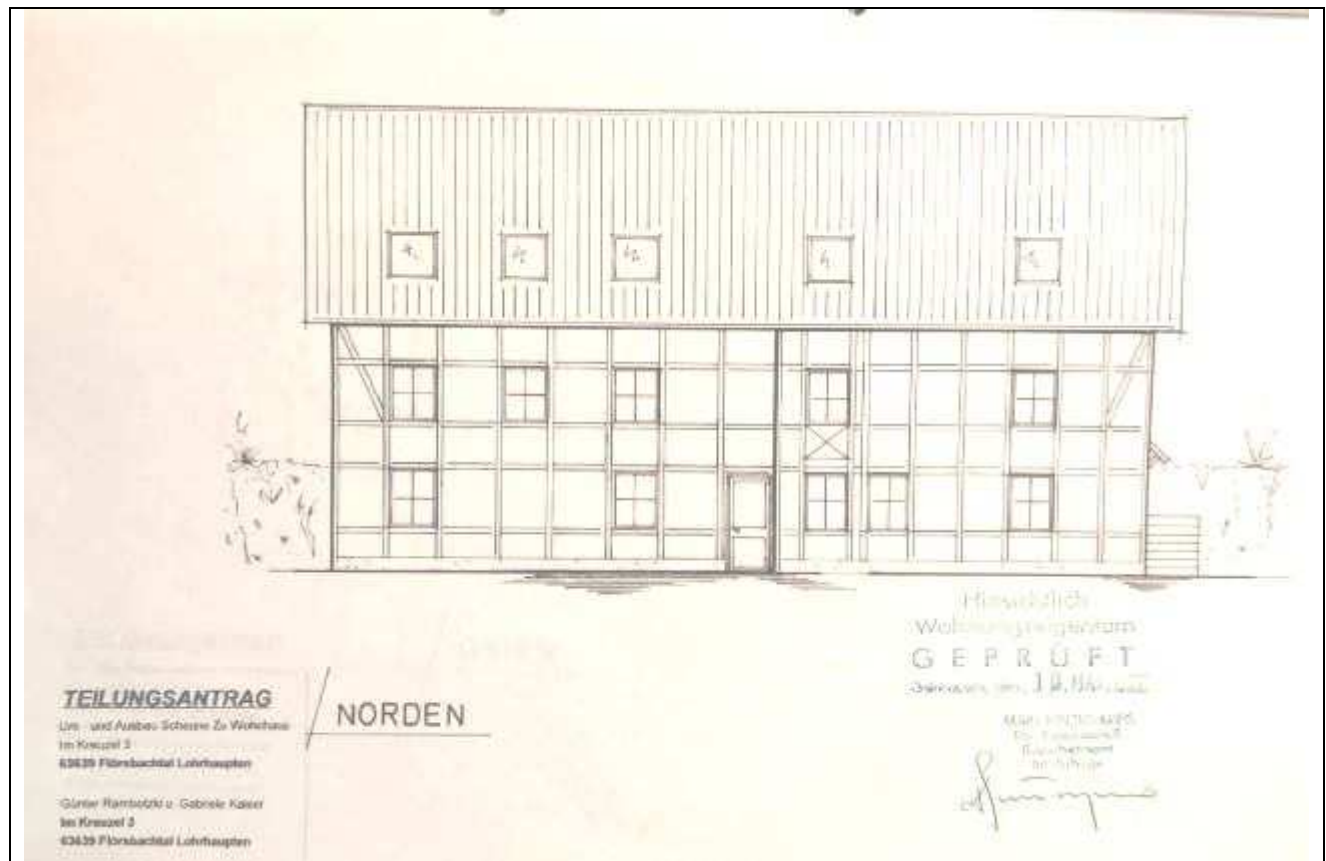
Anlage 5.4: Grundriss Spitzboden



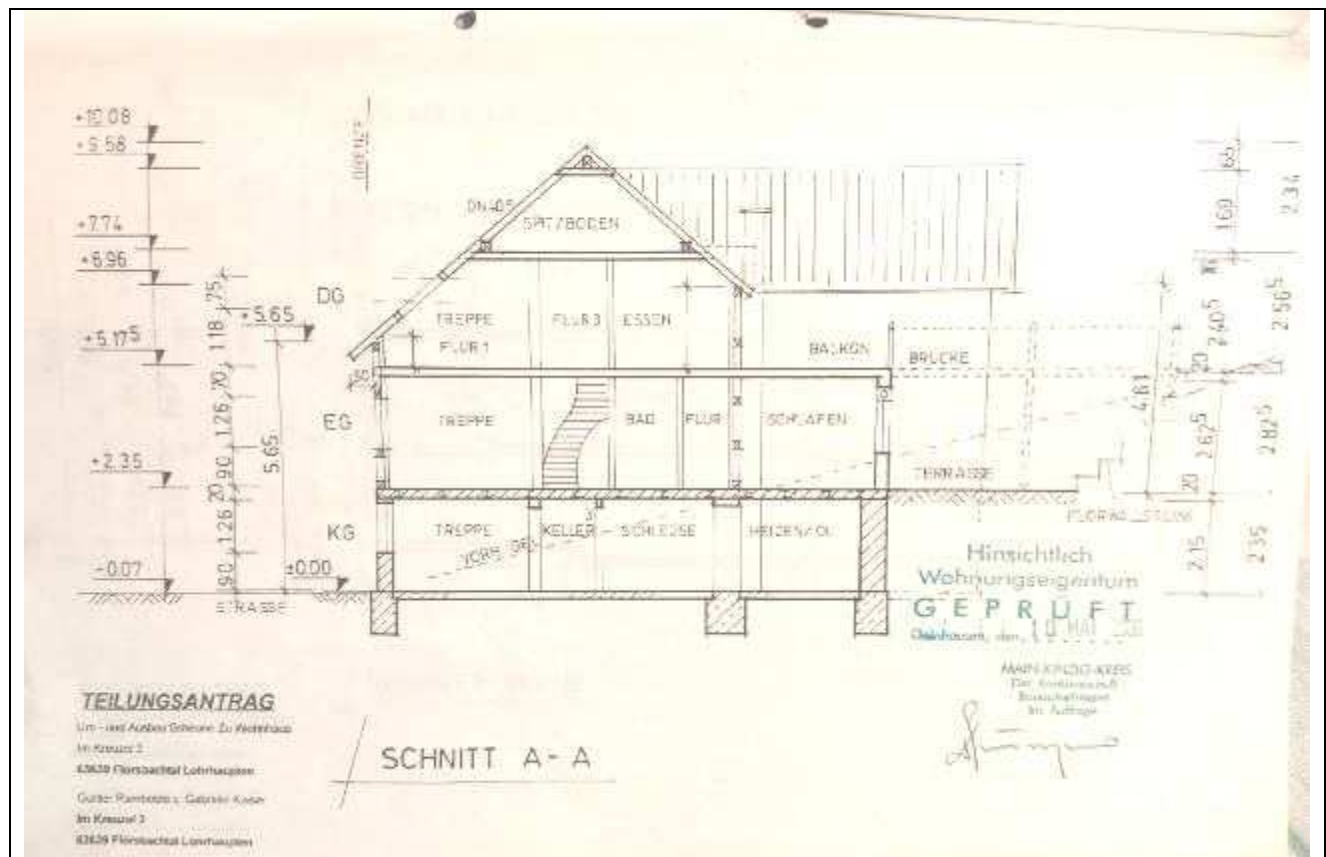
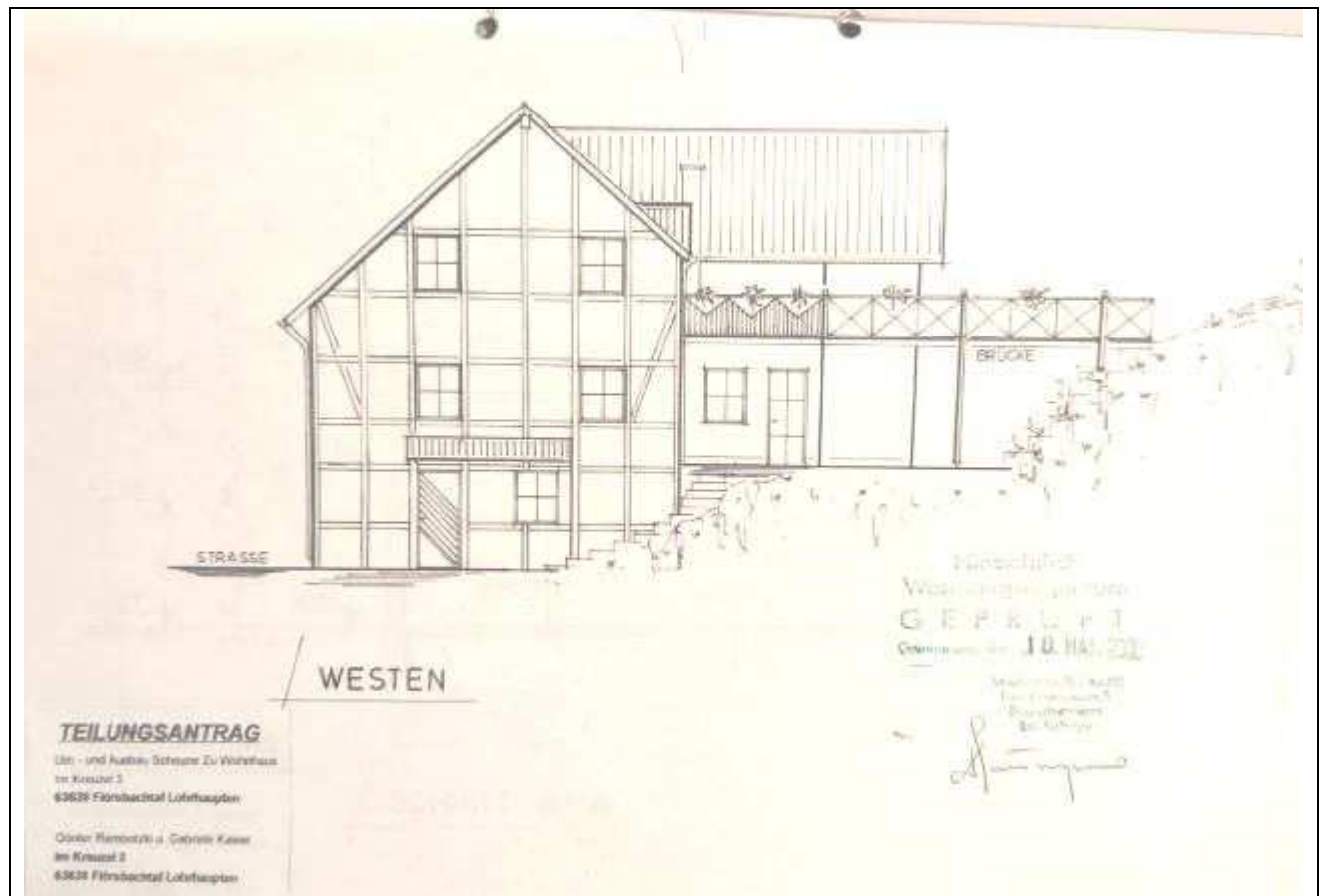
Anlage 5.5: Freiflächenplan



Anlage 5.6: Ansicht von Norden und Süden



Anlage 5.7: Ansicht von Westen und Schnitt A - A



Anlage 5.8: Wohnflächenberechnung Wohnungseigentum Nr. III

Dachgeschoss				Wohnfläche Nutzfläche	
Küche 1	2,64	3,50	1,00	9,22	
Küche 2	2,89	1,80	1,00	5,19	
Flur1	1,30	0,40	1,00		
	2,50	2,75	1,00		
	1,01	0,40	1,00		
	0,75	1,00	1,00	8,55	
Flur2	3,39	1,14	1,00		
	1,40	1,80	0,50		
	1,14	1,00	1,00	6,24	
Flur3	2,60	1,63	1,00	4,23	
WC	1,01	2,60	1,00	2,63	
Essen	4,30	2,70	1,00	11,61	
Wohnen	5,40	3,90	1,00		
	3,30	1,50	1,00		
	1,70	2,50	1,00	30,26	
WohnenSchlafen	5,26	4,00	1,00		
	0,60	2,01	1,00	22,25	
Bad 1	2,26	4,32	1,00	9,75	
Bad 2	2,26	2,01	1,00	4,54	
Balkon 25,00%	6,90	3,30	1,00	5,69	
Schlafen 1	4,01	4,32	1,00	17,30	
Schlafen 2	3,39	5,01	1,00	16,96	
Zwischensumme	DG			154,42	0,00
Gesamtauszug				Wohnfläche Nutzfläche	
SUMME BRUTTO				375,61	111,73
-3% PUTZ				11,27	3,35

Anlage 6 Bilder des Bewertungsobjektes

Übersichtsplan zu den Fotos

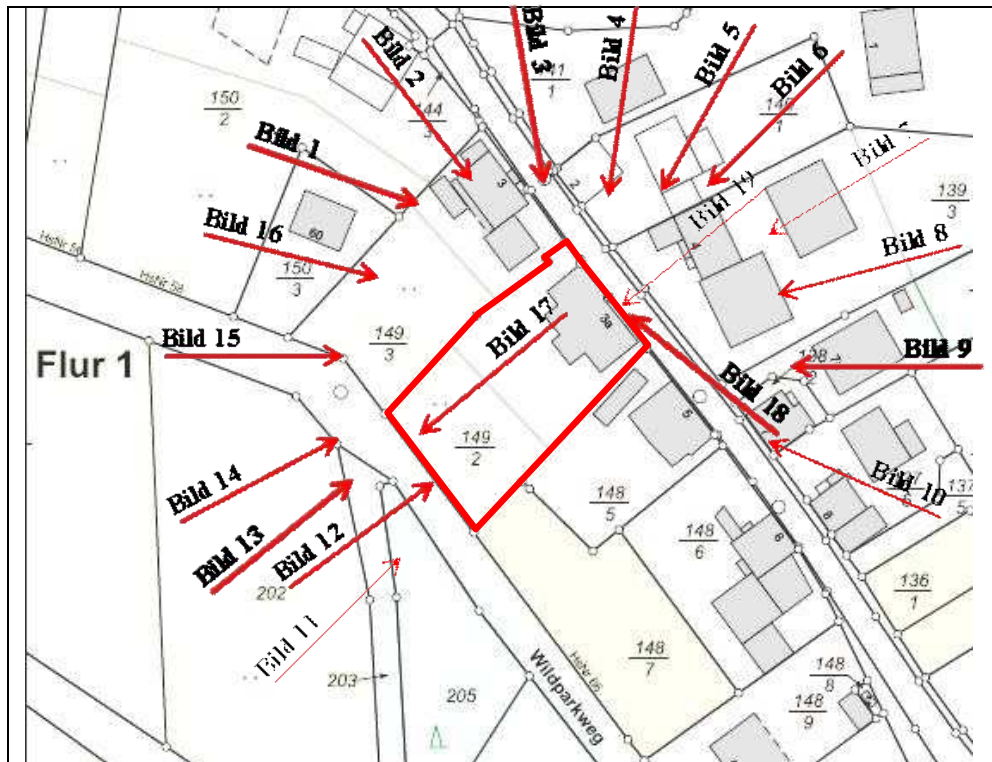
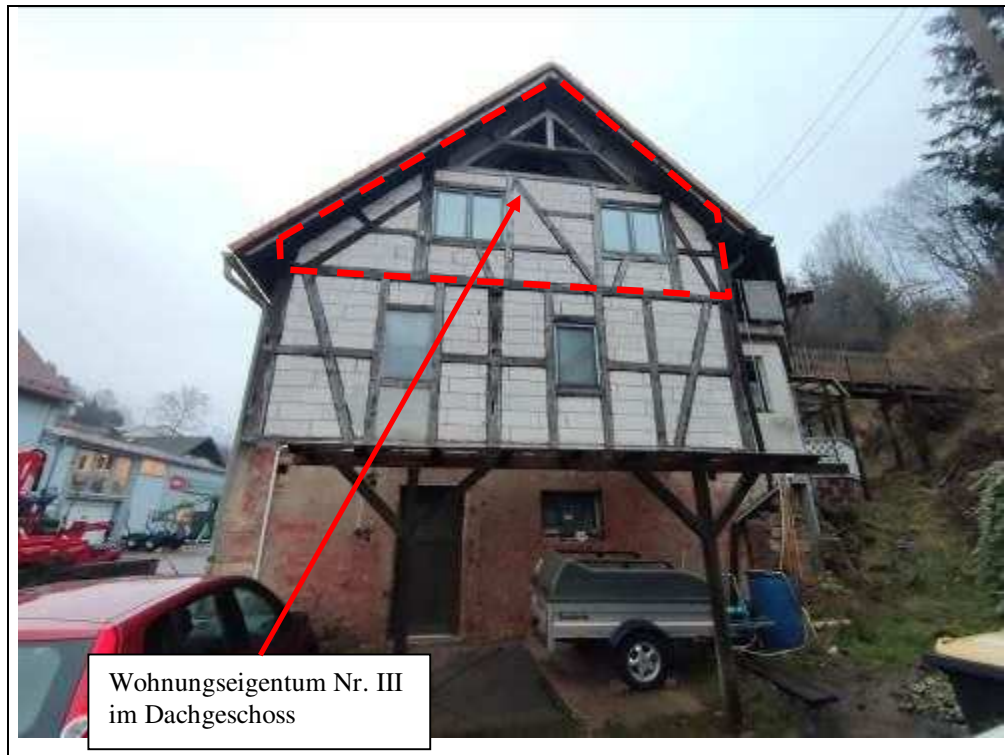


Bild 1



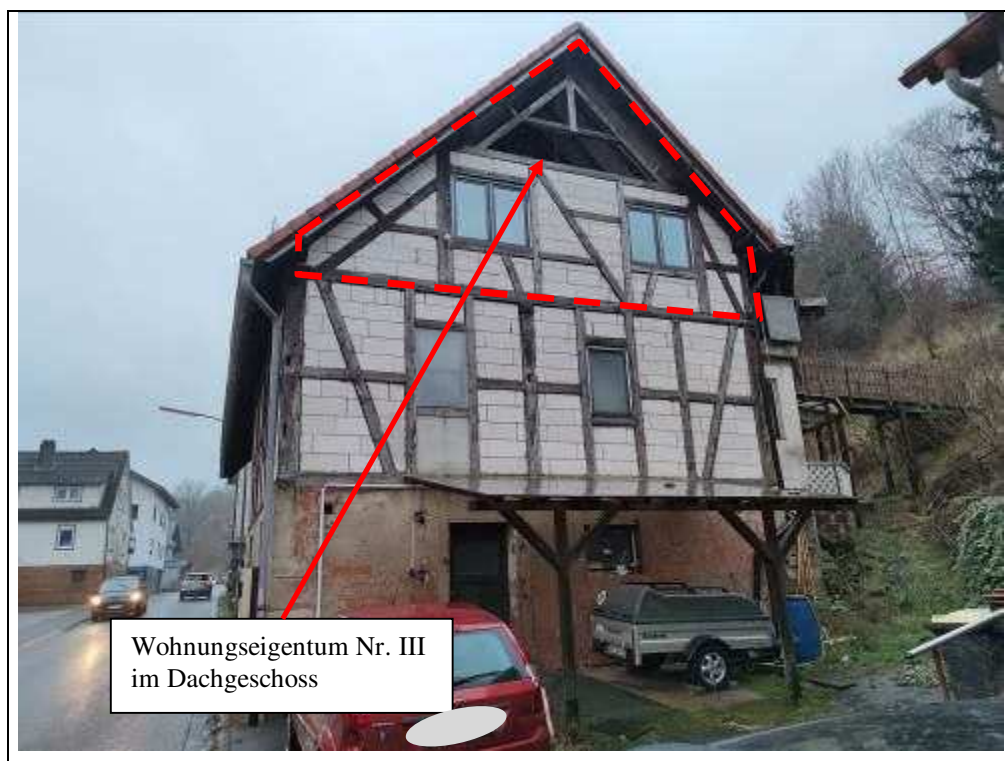
Blick auf das Bewertungsobjekt von Westen

Bild 2



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordwesten

Bild 3



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordwesten

Bild 4



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Bild 5



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 6



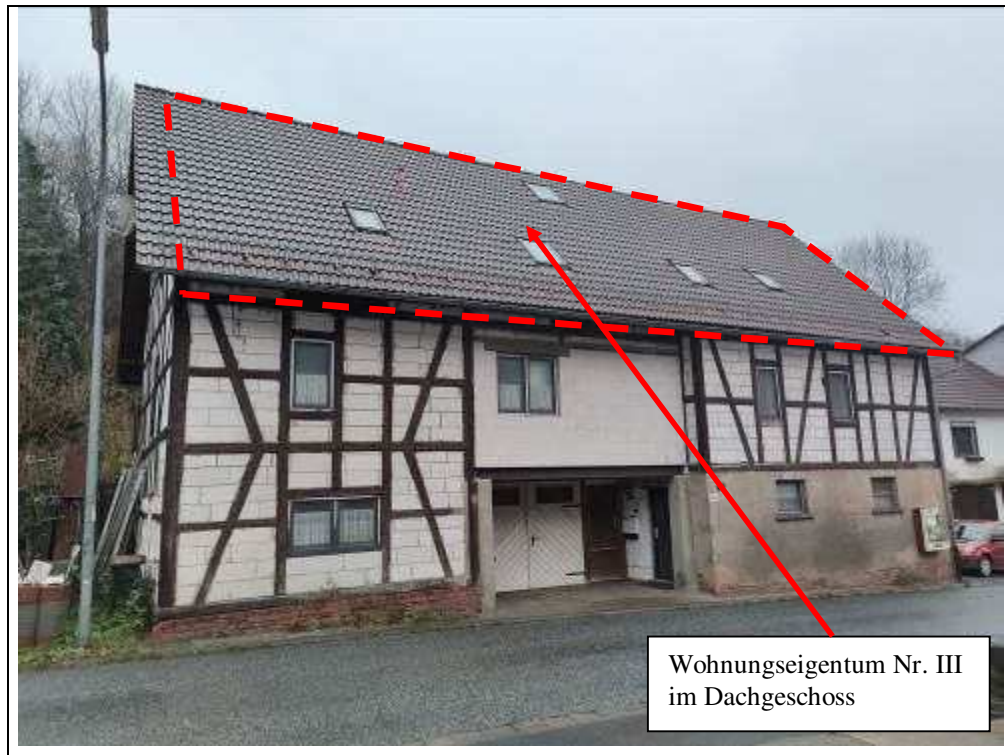
Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 7



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 8



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 9



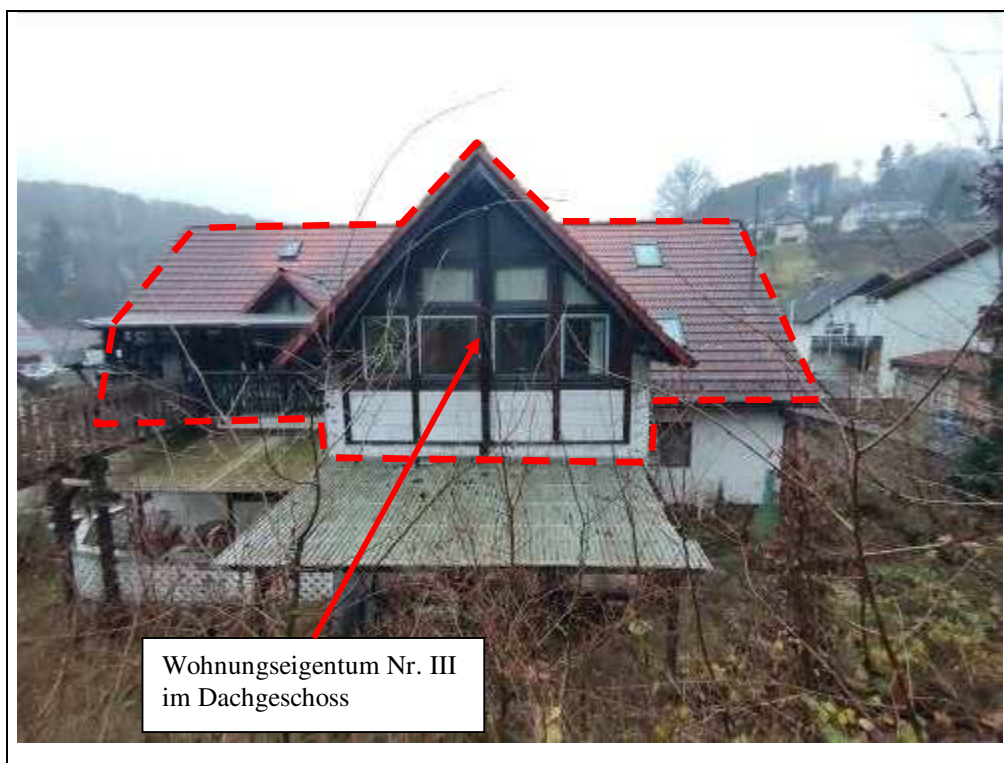
Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten

Bild 10



Blick auf das Bewertungsobjekt von Osten

Bild 11



Wohnungseigentum Nr. III
im Dachgeschoss

Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 12



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 13



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 14



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 15



Blick auf das Bewertungsobjekt von Westen (Teilansicht)

Bild 16



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 17



Blick auf den Steg / Brücke zum Gartenbereich (im Sondereigentum Wohnung III)

Bild 18



Blick auf die Hauseingangstüre

Bild 19



Blick auf das Zufahrtstor zum gemeinschaftlichen Kellerbereich

Bild 20



Blick auf den Zustand der Außenwand (Altbestand)

Bild 21



Blick auf den Zustand der Außenwand (Altbestand)

Bild 22



Blick vom Hofbereich in den südwestlichen Gartenbereich

Bild 23



Blick auf den Zugang zum Tankraum von außen (wurde nicht genehmigt)

Bild 24



Blick auf den Zugang von Außen zum Kellerraum III

Bild 25



Blick auf ein Kellerfenster

Bild 26



Blick in das Treppenhaus

Bild 27



Blick auf den Zustand von alten Mauerwerk im Kellerbereich

Bild 28



Blick in dem zum Wohnungseigentum gehörenden Kellerraum

Bild 29



Blick in dem zum Wohnungseigentum gehörenden Kellerraum

Bild 30



Blick in den gemeinsamen Kellerbereich

Bild 31



Blick in den gemeinschaftlichen Kellerbereich mit Mülltonnenstandplatz

Bild 32



Blick auf die Heizungsanlage (zum Zeitpunkt des Ortstermins aufgrund von Heizölmangel nicht funktionsfähig)

Bild 33



Blick auf den Warmwasserspeicher

Bild 34



Blick auf die Heizöltanks

Bild 35



Blick in die Küche

Bild 36



Blick in die Küche

Bild 37



Blick in das Wohnzimmer

Bild 38



Blick in das Gäste-WC

Bild 39



Blick in das Schlafzimmer

Bild 40



Blick in das Bad 1

Bild 41



Blick in das Bad 1

Bild 42



Blick in das separate Apartment mit Raumsparterre zum Spitzboden

Bild 43



Blick in das separate Apartment

Bild 44



Blick in das Bad 2

Bild 45



Blick in das Bad 2

Bild 46



Blick in den ausgebauten Teil des Spitzbodens

Bild 47



Blick in den nicht ausgebauten Teil des Spitzbodens

Bild 48



Blick in den nicht ausgebauten Teil des Spitzbodens

Bild 49



Blick auf die Außenwand des Spitzbodens

Bild 50



Blick auf die Außenwandkonstruktion (Giebelkonstruktion) im Bereich des Balkons im Spitzboden

Bild 51



Blick auf die Spanplatten auf dem Balkon im Spitzboden

Bild 52



Blick auf die Eindichtung des Kamins

Bild 53



Blick auf die „schlanke“ Konstruktion der Balkonüberdachung

Bild 54



Blick auf den Zustand der Betonplatte auf dem Balkon

Bild 55



Blick auf einen Riss in der Außenwand