

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

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Be-
wertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten
Geprüfter Sachverständiger GIS Spreng-
ter Akademie

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

Datum: 03.05.2022
Az.: 22-05

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von **Orb, Blatt 11178** eingetragenen **529,95 / 1.000 Miteigentumsan-**
teils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **63619 Bad Orb, Villbacher**
Straße 44, verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 be-**
zeichneten Wohnung im gesamten Altbau sowie dem Sondernutzungsrecht an der mit „A“
und „blau“ gekennzeichneten Grundstücksfläche

Aktenzeichen des Amtsgerichtes Gelnhausen 83 K 40/21



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums (Wohnung Nr. 2)** wurde zum Stichtag
08.04.2022 ermittelt mit rd.

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkehrswert
Orb	11178	Orb	66	53	500.000,-- €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 34 Seiten.
Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsergebnisse
(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 2** (kompletter in **63619 Bad Orb, Villbacher Straße 44** Altbau) in einem Mehrfamilienwohnhaus

Flur **66**

Flurstücksnummer **53**

Wertermittlungstichtag: **08.04.2022**

Bodenwert						
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitragsrecht- licher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Wohnungseigen- tum	baureifes Land	frei	171,58	1.932,00	176.000,00	
Summe:			171,58	1.932,00	176.000,00	

Objektdaten								
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Wohnungseigen- tum	Mehrfamili- enhaus			272,00	1970	80	28	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigen- tum	30.000,00	5.700,00 € (19,00 %)	3,25	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	645,88 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-45,96 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.838,24 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	16,67
Verkehrswert/Reinertrag:	20,58

Ergebnisse	
Ertragswert:	500.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	500.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.04.2022

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
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	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
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	Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten), Villbacher Straße 44.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.3	Sondereigentum an dem Wohnungseigentum bezeichnet mit Nr. 2 (kompletter Altnau)	12
3.3.1	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.3.2	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Außenanlagen	15
3.6.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Grundstücks	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	20
4.4	Bodenwertermittlung	21
4.4.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	21
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	22
4.5	Ertragswertermittlung	23
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Ertragswertberechnung	26
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
4.5.5	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteraturen	32
6	Verzeichnis Anlagen	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	529,95 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63619 Bad Orb, Villbacher Straße 44 , verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im gesamten Altbau sowie dem Sondernutzungsrecht an der mit „A“ und „blau“ gekennzeichneten Grundstücksfläche
Objektadresse:	63619 Bad Orb, Villbacher Straße 44
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Orb, Blatt 11178, lfd. Nr. 1 und 2
Katasterangaben:	Gemarkung Orb, Flur 66, Flurstück 53 zu 1.932 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts von Gelnhausen vom 12.01.2022 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	08.04.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtagstichtag:	08.04.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag des Ortstermins:	08.04.2022 in der Zeit von 14:00 bis 16:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige und der Schuldner, sowie die Mieter der drei Wohnungen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachten-Erstellung herangezogen: • Straßenkarte und Ortsplan von Bad Orb • Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1000 vom 14.04.2022 • Grundbuchauszug von Orb, Blatt 11178 vom 19.01.2022 • Teilungserklärung vom 02.11.1987 und 17.11.1999 • schriftliche Auskunft vom 24.01.2022 zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Bad Orb • schriftliche Auskunft vom 24.01.2022 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung von Bad Orb • Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt und Ansichten) als Kopien aus denen vom Grundbuchamt zur Verfügung gestellten Teilungserklärung

- Berechnung des Bruttonauminhalts, 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.

1.3 Fragen des Amtsgerichts Gelnhausen

Ob und gegebenenfalls welche Mieter und Pächter vorhanden sind?	Das Wohnungseigentum besteht aus 3 abgeschlossenen Wohnungen. Alle drei Wohnungen waren zum Zeitpunkt des Orts-termins vermietet.
Gegebenenfalls die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz.	Keine, wird durch den Eigentümer selbst vorgenommen.
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?	Nein, jedoch wurden Veränderungen an der Grundrissaufteilung vorgenommen.
Ob ein Energieausweis vorliegt?	Nein

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen												
Kreis:	Main-Kinzig-Kreis												
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Orb ca. 10.300 Einwohner												
überörtliche Anbindung / Entfernungen:													
Nächstgelegene größere Orte:	<table> <tr><td>Gelnhausen</td><td>(ca. 16 km entfernt)</td></tr> <tr><td>Hanau</td><td>(ca. 40 km entfernt)</td></tr> <tr><td>Frankfurt</td><td>(ca. 60 km entfernt)</td></tr> <tr><td>Aschaffenburg</td><td>(ca. 59 km entfernt)</td></tr> <tr><td>Fulda</td><td>(ca. 58 km entfernt)</td></tr> <tr><td>Darmstadt</td><td>(ca. 84 km entfernt)</td></tr> </table>	Gelnhausen	(ca. 16 km entfernt)	Hanau	(ca. 40 km entfernt)	Frankfurt	(ca. 60 km entfernt)	Aschaffenburg	(ca. 59 km entfernt)	Fulda	(ca. 58 km entfernt)	Darmstadt	(ca. 84 km entfernt)
Gelnhausen	(ca. 16 km entfernt)												
Hanau	(ca. 40 km entfernt)												
Frankfurt	(ca. 60 km entfernt)												
Aschaffenburg	(ca. 59 km entfernt)												
Fulda	(ca. 58 km entfernt)												
Darmstadt	(ca. 84 km entfernt)												
Landeshauptstadt:	Wiesbaden (ca. 96 km entfernt)												
Bundesstraßen:	B 276 (ca. 5,5 km entfernt)												
Autobahnzufahrt:	A 66 Anschlussstelle Bad Orb - Wächtersbach (ca. 5,5 km entfernt)												
Bahnhof:	Bad Orb (ca. 1,3 km entfernt)												
Flughafen:	Frankfurt/M. (ca. 75 km entfernt),												

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am Rande des Kurparkes und in Ortsrandlage in ruhiger und angenehmer Wohnlage gelegen, Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 1 km Entfernung vorhanden, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung.
Wohnlage:	mittlere Wohnlage (gute Erreichbarkeit),
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Von Nordosten nach Südwesten fallendes Grundstück (ca. 7 m auf die Grundstückstiefe

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 34 m entlang der Straße „Villbacher Straße“
Grundstücksgröße:	1.932 m ²
Gestalt und Form:	Annähernd rechteckiges Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Asphaltdecke, Gehweg beidseitig vorhanden,
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus öffentlicher Versorgung; Gasanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eigene Grenzbebauung durch eine Garage entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze auf ca. 8 m Länge
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten	In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Wohnungsbuchauszug vom 19.01.2022 vor. Hiernach bestanden am Wertermittlungsstichtag in Abteilung II des Grundbuchs von Orb, Blatt 11178 folgende wertbeeinflussende Eintragung. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gelnhausen 83 K 40/21)
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 ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.01.2022 vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis bezüglich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.
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 Gemischte Baufläche dargestellt

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadtverwaltung von Bad Orb liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Grundstück) ist demzufolge nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

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 werden die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Erschließungskostenpflichtige Ausbaumaßnahmen sind laut Auskunft der Gemeindeverwaltung von Gründau derzeit nicht geplant.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich bei der Stadt Bad Orb erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der Hausverwaltung, der Stadtverwaltung von Bad Orb und des Main-Kinzig-Kreises.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus, bestehend aus einem Alt- und einem Neubau bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 2 besteht aus drei abgeschlossenen Wohnungen, die alle im Altbau liegen. Alle Wohnungen sind vermietet. Zum Wohnungseigentum Nr. 2 gehört eine Garage.

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist kein Wohnungseigentum im klassischen Sinne. Es ist vielmehr wie ein Dreifamilienwohnhaus anzusehen und wird auf dieser Grundlage bewertet.

Weiterhin befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück ein Gartengeräteschuppen sowie ein größeres Gartenhaus mit einem Partyraum, die dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet sind.

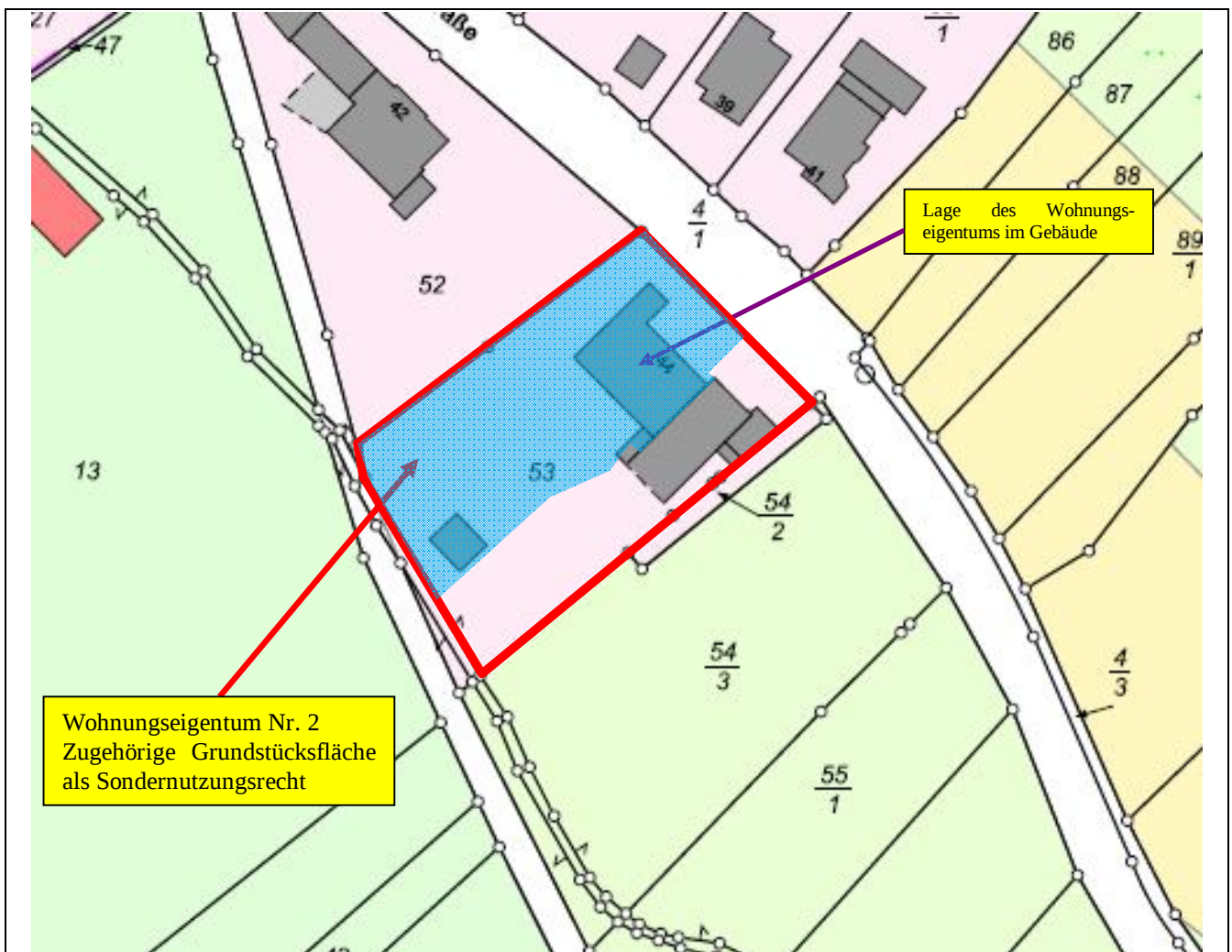
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.



3.2 Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten), Villbacher Straße 44

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, zweieinhalbgeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, das Gebäude ist unterkellert.
Baujahr:	unbekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, guter und gepflegter Gesamteindruck

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Treppenhaus, Heizung, Waschküche, Kellerraum, Wohnung Nr. 1
Erdgeschoss:	Treppenhaus Garage, Wohnung Nr. 2
Dachgeschoss:	Treppenhaus, Wohnung Nr. 3

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende und nicht tragende Innenwände Mauerwerk;
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über Keller- und Erdgeschoss,
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Marmor belegt
Hauseingang(sbereich):	Ebener Zugang zum Haupteingang im Erdgeschoss, separater Eingang von der Nordwestseite auf halber Kellerhöhe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfettendachstuhl in Holz <u>Dachform:</u> Satteldach ca. 35 Grad Dachneigung <u>Dacheindeckung:</u> Tondachziegel; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech
Fenster:	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung,
Fensterbänke:	Innen: Marmor bzw. Werzalit Außen: Kunststeine bzw. Aluminium

Rollläden:	In allen Geschossen als elektrische Kunststoffrollläden vorhanden
Haustüre:	Eingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt
Innentüren:	Edelfurnierte Röhrenspantüren bzw. Vollholztüren

3.3 Sondereigentum an dem Wohnungseigentum bezeichnet mit Nr. 2 (kompletter Altnau)

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum befindet sich im kompletten Altbau und erstreckt sich über Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Es ist in jedem Geschoss eine abgeschlossene Wohnung vorhanden. Es ist wie ein eigenständiges Wohnhaus (Doppelhaus) mit drei Wohnungen zu sehen.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig, individuell
Besonnung/Belichtung:	gut
Garage / Stellplatz:	Dem Wohnungseigentum ist eine Garage zugeordnet. Spezielle Stellplätze sind nicht ausgewiesen, da eine Grundstücksfläche als Sondernutzungsrecht dem Wohnungseigentum zugeordnet wurde. Auf dieser befinden sich ausreichende Stellplätze für die drei Wohnungen.
Keller / Abstellraum:	Dem Wohnungseigentum sind ein separater Keller, eine Waschküche und ein Heizraum zugeordnet.
Gemeinschaftlich genutzte Räume:	Es befinden sich keinen gemeinschaftlich genutzten Räumen im Bereich des Wohnungseigentums.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen im Wohnungseigentum

Treppenhaus:	
Bodenbeläge:	Marmorfliesen
Wandbekleidungen:	Glasfasertapete
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten gestrichen,
Wohnräume:	
Bodenbeläge:	Echtholzparkett, Fliesen und Vinyl
Wandbekleidungen:	Verputzt und gestrichen bzw. Tapeten mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen bzw. Raufasertapeten gestrichen,
Bad / Dusche bzw. WC:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen raumhoch bzw. ca. 1,50 m hoch
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten gestrichen,
Balkon:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Balkongeländer	Stahlgeländer mit gestrichenen Stahlblechfüllungen

Heizung:

Bodenbeläge:	Stahlbetonestrich
Wandbekleidung:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung:	Stahlbetondecke ohne Anstrich

Keller:

Bodenbeläge:	Stahlbetonestrich
Wandbekleidung:	Verputzt und gestrichen
Deckenbekleidung:	Stahlbetondecke ohne Anstrich

3.3.1 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 zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen,
Heizung:	Zentralheizung mit gasförmigen Brennstoffen (Gaszentralheizung), Verteilung über Flachheizkörper. Heizkessel Fabr. Viessmann, Baujahr 1996 mit 400 Liter nebenstehenden Warmwasserspeicher.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung);
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Sanitäre Installation:	Badewanne, Dusche mit Glaskabine, Hänge-WC und Waschbecken, gehobene Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, teilweise als Whirlbadewanne und Dusche mit mehreren Düsen ausgestattet.

3.3.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	• Balkone • Hauseingangsüberdachung • Große aufgesetzte Dachgaube
besondere Einrichtungen:	• Großer gemauerter Kaminofen im Kellergeschoss
Besonnung und Belichtung:	gut
Küchenausstattung:	Küche im Erd- und Dachgeschoss im Eigentum des Schuldners, im Kellergeschoss im Eigentum des Mieters
Bauschäden und Baumängel:	• Kleinere Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss

- Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in der Dusche im Dachgeschoss
- Putzschäden am Kaminkopf
- Ansonsten sind in den besichtigten Gebäudeteilen keine weiteren Bauschäden bzw. Baumängel ersichtlich gewesen.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist allgemein als dem gut und gepflegt zu beurteilen.

Die Gemeinschaftlichen Gebäudeteile, sowie das gesamte Anwesen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem gutem und gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es besteht nur geringfügiger Unterhaltungsstau.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere An einer Grundstücksfläche mit Nr. A bezeichnet und in Gebrauchsregelungen für Teile des der Anlage blau gekennzeichnet. Grundstücks oder des Gebäudes):

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z. B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung): Keine bekannt

wesentliche Abweichungen zwischen dem **Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum** (ME)¹⁾ und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs/Teil/eigentums am Gesamtobjekt (RE)¹⁾: Keine bekannt

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 bekannt

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**: Keine bekannt

Monatliche Hausgeldzahlungen: keine

1) Der im Grundbuch eingetragene Miteigentumsanteil 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.

3.6 Außenanlagen

3.6.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen. Der Zugang und die Stellplätze sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Die Gehwege zum Hauseingang sind ebenfalls mit Betonsteinpflaster befestigt.

Das Grundstück ist mit einem Stabgitterzaun eingefriedet.

An das Wohnhaus wurde ein kleines Holzhaus zur Unterbringung von Gartengeräten angebaut. Die Konstruktion ist als einfache Baumarktqualität zu sehen.

Weiterhin befindet sich im Südwesten des Grundstücks ein größeres Holzhaus mit Baujahr 2008 als Partyraum mit Schlafboden.

Beides befindet sich im Eigentum des Schuldners und ist dem Wohnungseigentum hinzuzurechnen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den im Wohnungsgrundbuch von **Orb, Blatt 11178** eingetragenen **529,95 / 1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **63619 Bad Orb, Villbacher Straße 44**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im gesamten Altbau sowie dem Sondernutzungsrecht an der mit „A“ und „blau“ gekennzeichneten Grundstücksfläche** zum Wertermittlungstichtag 08.04.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Orb	11178	1 und 2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Orb	66	53	1.932 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 Wertermittlungstichtags 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 Wertermittlungstichtag 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 wertermittlungstichtagsnah 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 bewertenden 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 Grundstück Flurstücke 1753 zu, deshalb ist es als **Ertragswertobjekt** anzusehen.

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

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für Wohnbauflächen für die Stadt Bad Orb im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **220,00 €/m²** einschließlich Erschließung gemäß Richtwertetabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises zum **Stichtag 01.01.2022**.

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	650 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.04.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	1.932 m ²

4.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2022 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabenfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	220,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	220,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.04.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	220,00 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
Fläche (m ²)	650	1.932	×	0,78
Bauweise	offen	offen	×	1,00
Zuschnitt	lageüblich	Großes Grundstück	×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	171,60 €/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			–	0,00 €/m ²
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	171,60 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Teilbereich I			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	171,60 €/m²	
Fläche	×	1.932 m ²	
Bodenwert	=	<u>331.531,20 €</u>	

Der **Bodenwert** des Gesamtgrundstücks beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.04.2022

331.500,00 €.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01:

Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks mit größer werdender Grundstücksfläche abfällt und mit kleiner werdender Grundstücksfläche zunimmt. Es wird hier eine Anpassung gem. dem Auswertungen des Grundstücksmarktberichtes des Main-Kinzig-Kreises: Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche in Höhe von 23 % (Faktor 0,78) vorgenommen.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 529,95 / 1.000 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	331.500,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	331.500,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 529,95 / 1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	175.678,43 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 175.678,43 € <u>rd. 175.700,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.04.2022

175.700,00 €.

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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag - 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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung KG	96,00		-	750,00	9.000,00
	2	Wohnung EG	88,00		-	950,00	11.400,00
	3	Wohnung DG	88,00		-	750,00	9.000,00
	4	Garage EG		1,00	-	50,00	600,00
Summe			272,00	1,00		2.500,00	30.000,00

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)		30.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
(19,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	5.700,00 €
jährlicher Reinertrag	=	24.300,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
3,25 % von 176.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	5.720,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	18.580,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)		
bei p = 3,25 % Liegenschaftszinssatz		
und n = 28 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,203
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	338.211,74 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	176.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	514.211,74 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	514.211,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	12.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	501.711,74 €
rd.		500.000,00 €

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.

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 Gesamt-

grundstückswerts) 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.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	3,20 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	1,00
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	3,20 %

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 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.

Die Gesamtnutzungsdauer gemäß Sachwertrichtlinie beträgt bei Mehrfamilienwohnhäuser 70 Jahre (+/- 10 Jahre) Im vorliegenden Bewertungsauftrag wird aufgrund der durchgeführten Kernsanierung eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahre** angenommen.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Als fiktives Baujahr wird das Jahr 1970 angenommen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1970 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 52 Jahre =) 28 Jahren

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 28 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

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 Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau und kleinere Bauschäden und Baumängel	-25.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		12.500,00 €
• Gartengerätehaus	2.500,00 €	
• Gartenhaus (Partyraum)	10.000,00 €	
Summe		-12.500,00 €

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. **500.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den im Wohnungsgrundbuch von **Orb, Blatt 11178** eingetragenen **529,95 / 1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **63619 Bad Orb, Villbacher Straße 44**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im gesamten Altbau sowie dem Sondernutzungsrecht an der mit „A“ und „blau“ gekennzeichneten Grundstücksfläche**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Orb	11178	1 und 2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Orb	66	53

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.04.2022 mit rd.

500.000,- €

in Worten: fünfhunderttausend Euro

geschätzt.

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

Züntersbach, den 05. Mai 2022

Reinhold Beck – Diplom Sachverständiger DIA
Geprüfter Sachverständiger GIS Sprengnetter Akademie

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 Beschaffheitsgarantie, 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

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

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)

BewG:

Bewertungsgesetz

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 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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 2022
- [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

6 Verzeichnis Anlagen

- Anlage 1:** Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2:** Auszug aus dem Ortsplan von Orb 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 gem. Teilungsgenehmigung
- Anlage 5.2:** Grundriss Erdgeschoß gem. Teilungsgenehmigung
- Anlage 5.3:** Grundriss Dachgeschoß gem. Teilungsgenehmigung
- Anlage 5.4:** Freiflächenplan
- Anlage 5.5:** Grundriss Kellergeschoss gem. tatsächlicher Ausführung
- Anlage 5.6:** Grundriss Erdgeschoss gem. tatsächlicher Ausführung
- Anlage 5.7:** Grundriss Gartenhaus
- Anlage 6:** Bilder des Bewertungsobjektes

Anlage 1: Übersichtskarte

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: Ortsplanausschnitt



Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der 'Creative-Commons'-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

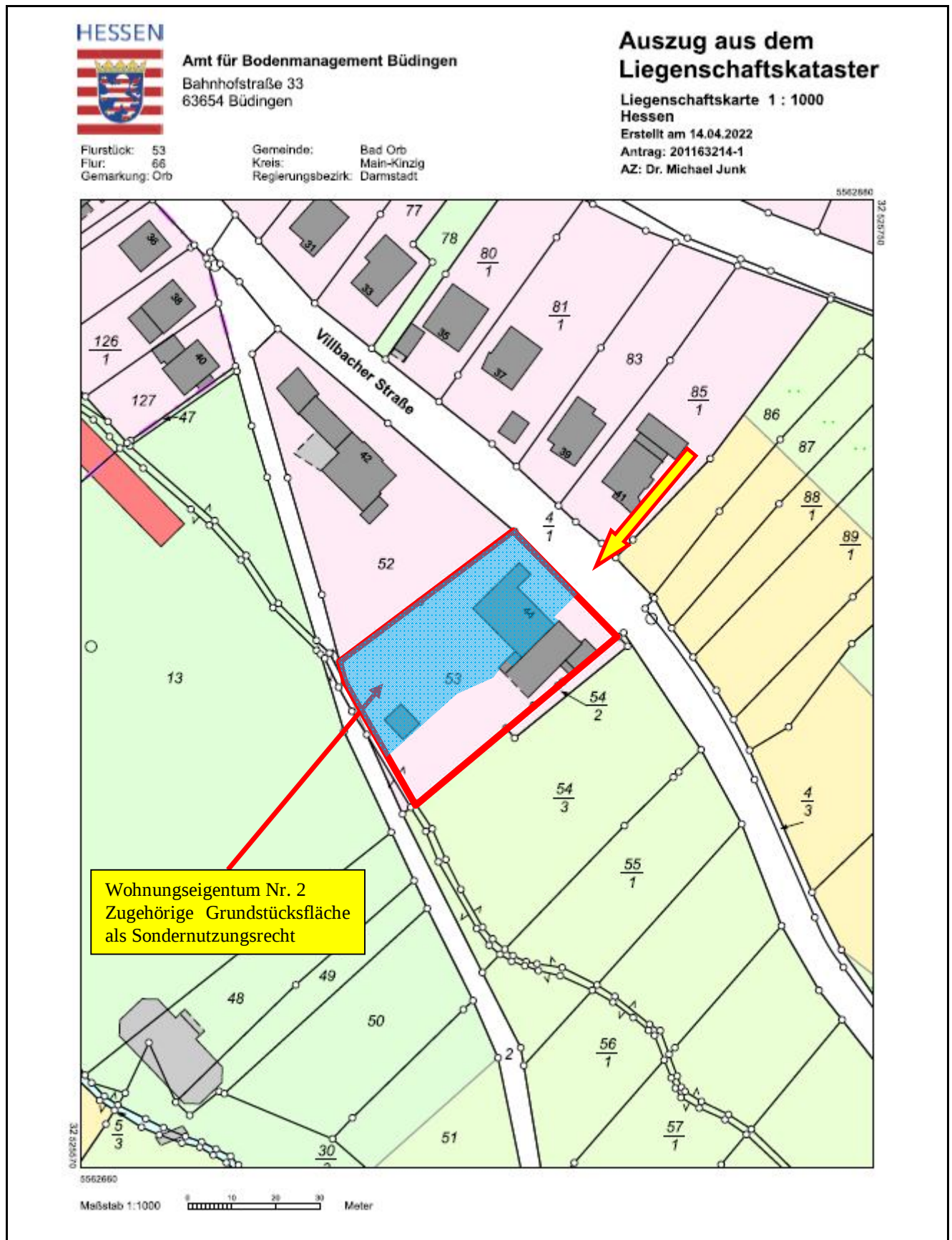
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2020

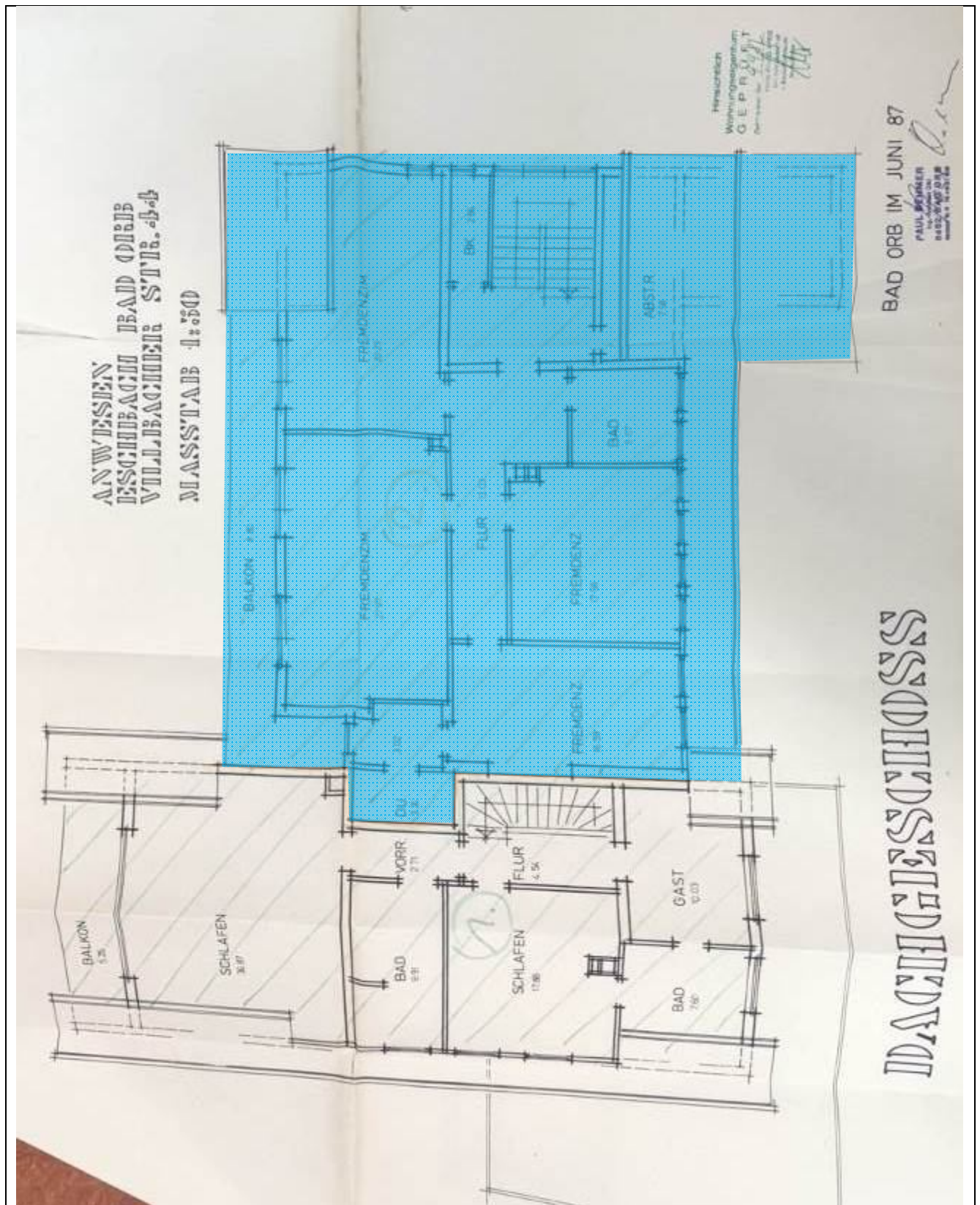
Anlage 3: Luftbild



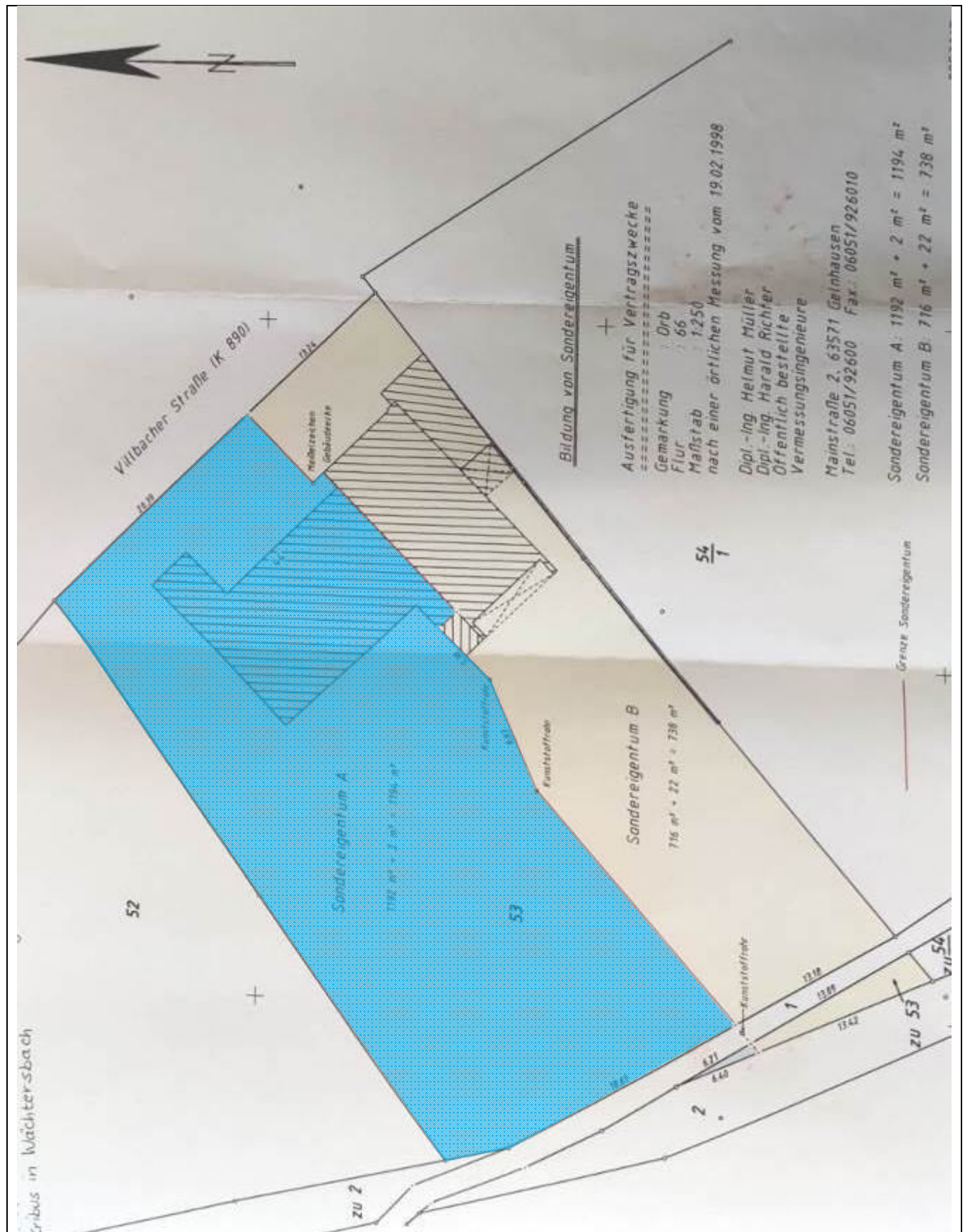
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Katasterplan



Anlage 5.3: Grundriss Dachgeschoß gem. Teilungsgenehmigung



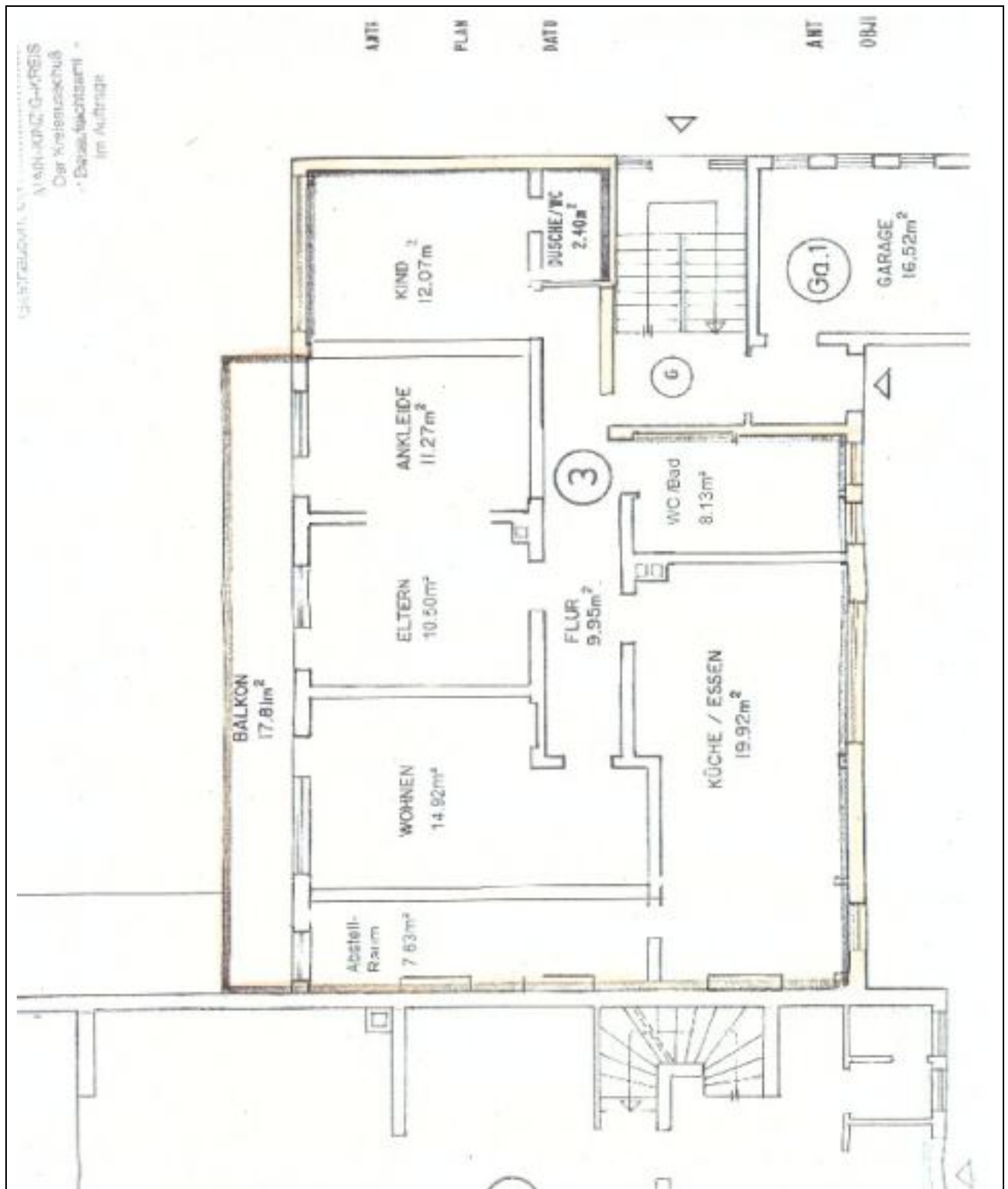
Anlage 5.4: Freiflächenplan gem. Teilungsgenehmigung



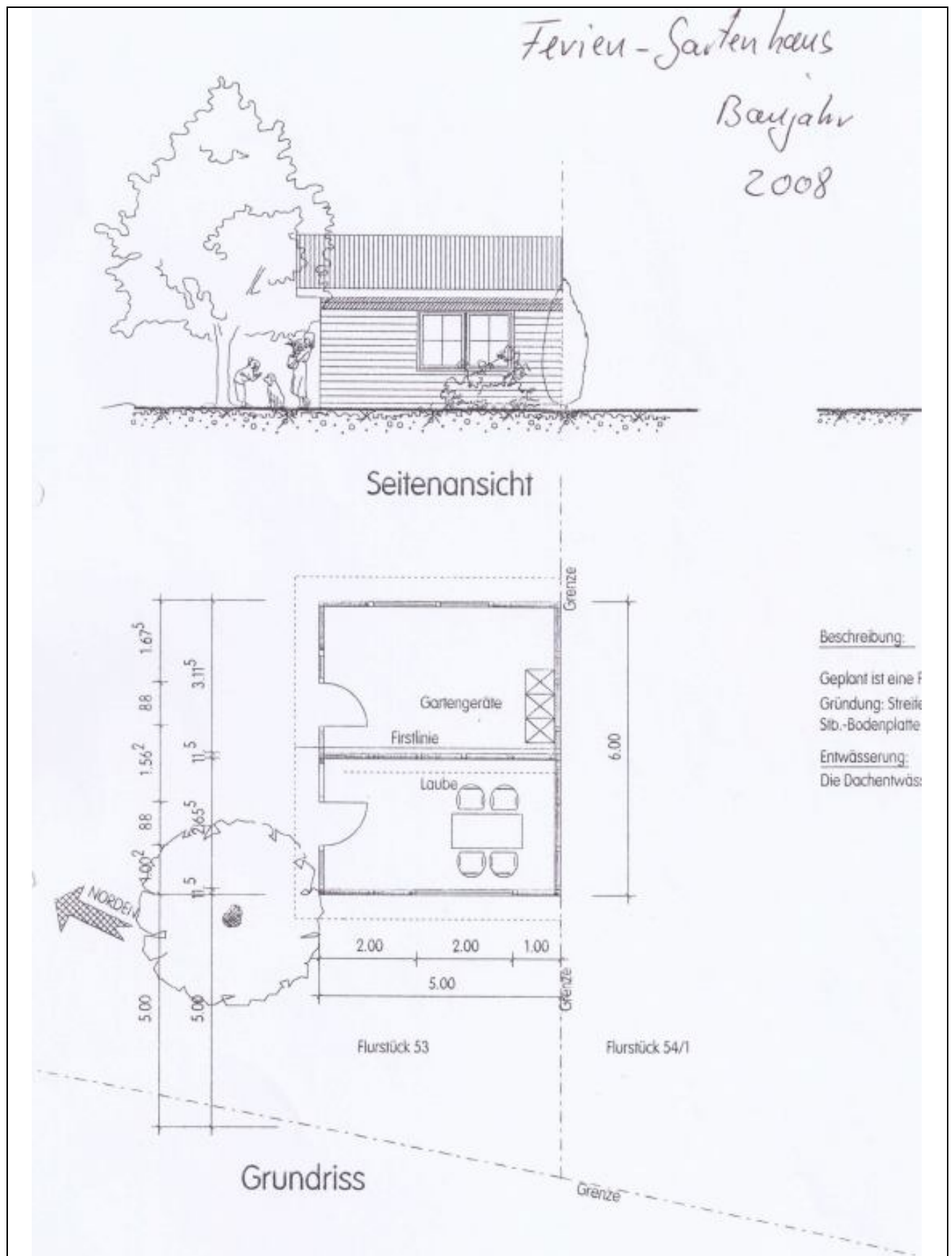
Anlage 5.5: Grundriss Kellergeschoß gem. tatsächlicher Ausführung



Anlage 5.6: Grundriss Erdgeschoß gem. tatsächlicher Ausführung



Anlage 5.7: Grundriss Gartenhaus



Anlage 6 Bilder des Bewertungsobjektes

Übersichtsplan zu den Fotos

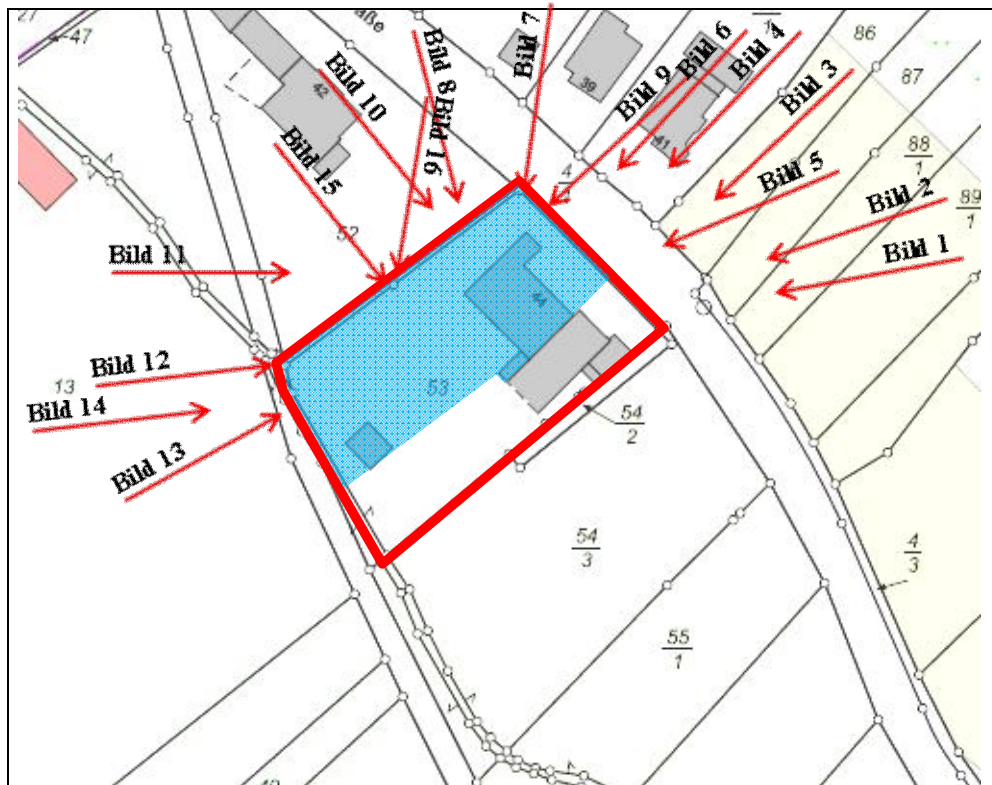
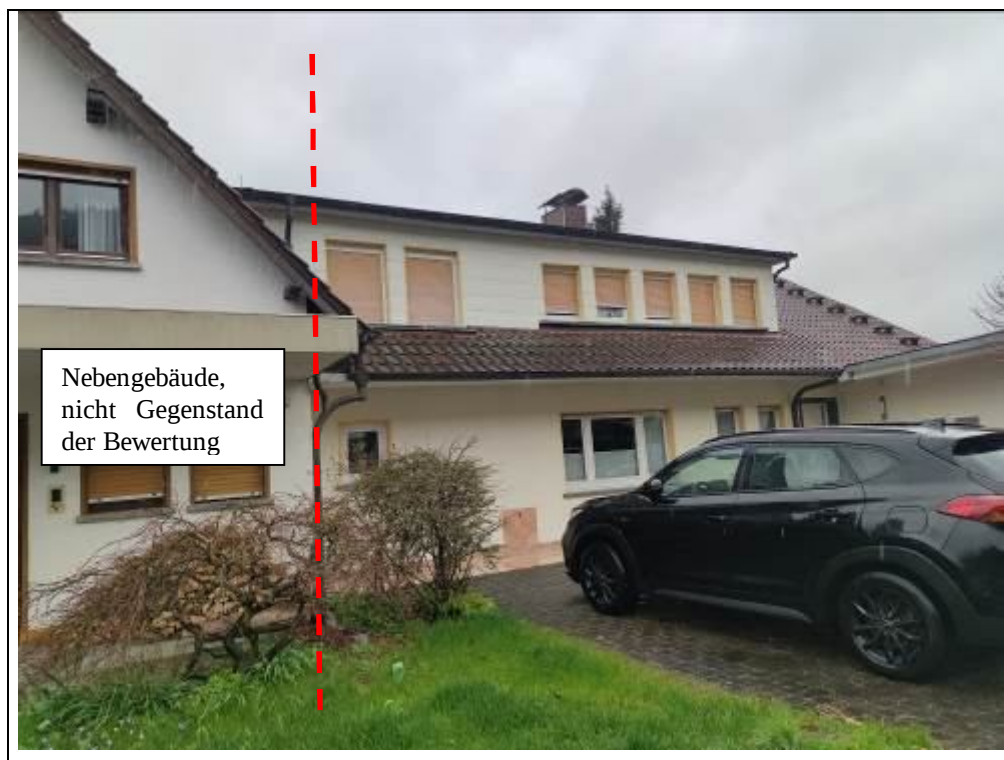


Bild 1



Bewertungsobjekt von Osten

Bild 2



Bewertungsobjekt von Osten

Bild 3



Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 4



Bewertungsobjekt von Nordosten

Bild 5



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten mit Nebeneingang

Wohnungseigentum Nr.
2

Bild 6



Blick auf das Bewertungsobjekt von Nordosten

Wohnungseigentum Nr.
2

Bild 7



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Bild 8



Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden

Wohnungseigentum Nr.
2

Bild 9



Blick in das Bewertungsgrundstück von Nordosten mit Zufahrt bzw. Zugang zum Hauseingang

Bild 10



Blick auf den Hauseingang

Bild 11



Blick auf das angebaute Gartengerätehaus

Bild 12



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

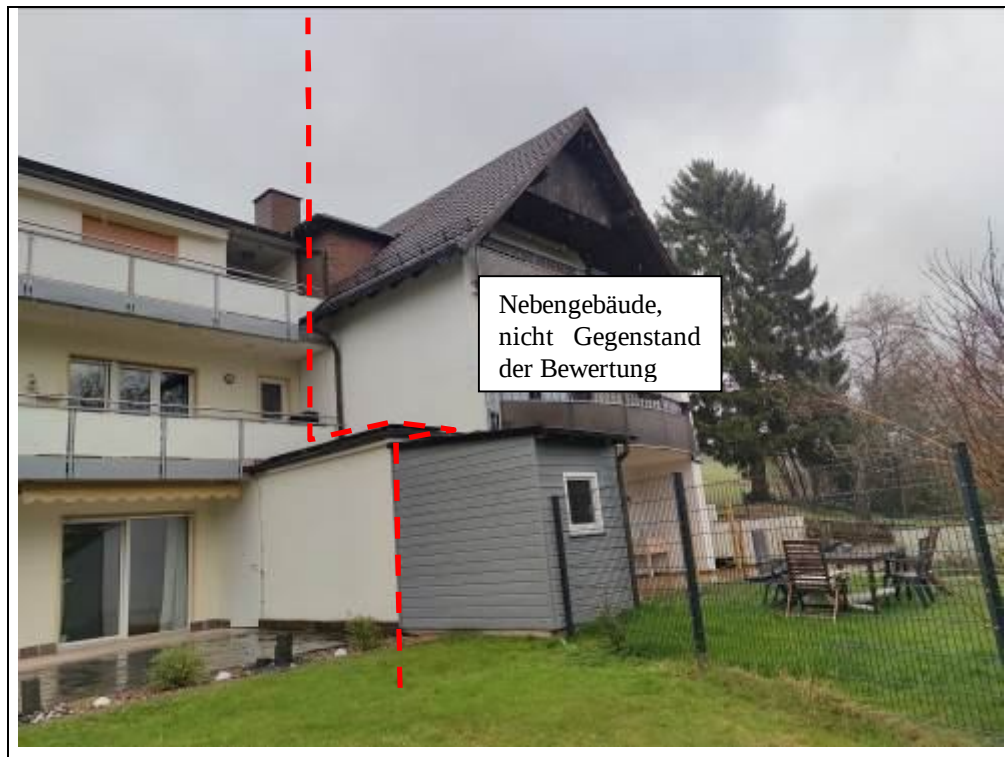
Wohnungseigentum Nr.
2

Bild 13



Blick auf das Bewertungsobjekt von Südwesten

Bild 14



Blick auf das Bewertungsobjekt von Westen

Bild 15



Blick in den Gartenbereich

Bild 16



Blick in den Gartenbereich

Bild 17



Blick auf das Gartenhaus von Norden

Bild 18



Blick auf das Gartenhaus von Nordwesten

Bild 19



Blick auf die angebaute Überdachung am Gartenhaus

Bild 20



Blick in das Gartenhaus

Bild 21



Blick in das Gartenhaus

Bild 22



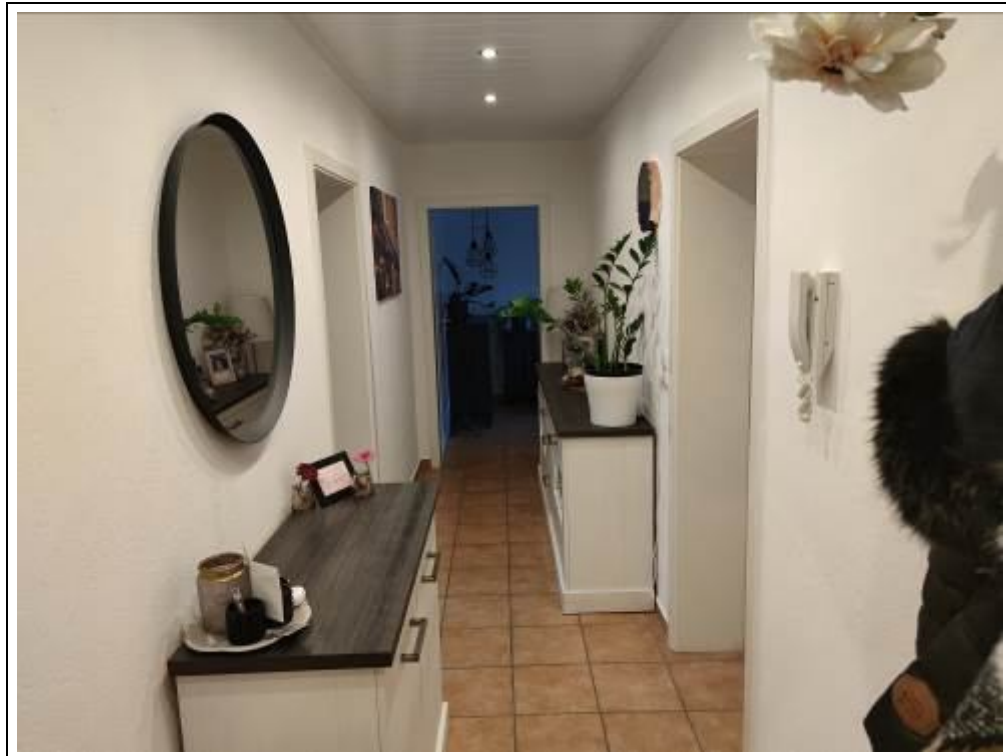
Blick in das Treppenhaus

Bild 23



Blick in die Garage mit elektrisch angetriebenem Garagentor

Bild 24



Blick in den Flur im Erdgeschoss

Bild 25



Blick in das Bad im Erdgeschoss

Bild 26



Blick in das Bad im Erdgeschoss

Bild 27



Blick in das Bad im Erdgeschoss

Bild 28



Blick in den Abstellraum im Erdgeschoss

Bild 29



Blick in das Wohnzimmer im Erdgeschoss

Bild 30



Blick in das Bad im Dachgeschoss

Bild 31



Blick in das Bad im Dachgeschoss

Bild 32



Blick auf Schimmelpilzschaden in der Dusche im Dachgeschoss

Bild 33



Blick in die separate Dusche im Dachgeschoss

Bild 34



Blick auf den Balkon im Dachgeschoss

Bild 35



Blick auf den Zustand der Balkonfliesen beim Balkon im Dachgeschoss

Bild 36



Blick auf den Kaminofen im Kellergeschoss

Bild 37



Blick in die Küche im Kellergeschoss

Bild 38



Blick in das WC im Kellergeschoss

Bild 39



Blick in das Bad im Kellergeschoss

Bild 40



Blick in das Bad im Kellergeschoss

Bild 41



Blick auf die Heizungsanlage

Bild 42



Blick auf den 400 Liter Warmwasserspeicher

Bild 43



Blick auf die Ausführung der Abwasserleitungen im Kellergeschoss

Bild 44



Blick auf Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss