

13.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

13.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

13.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

13.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 61.200,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 59.400,00 €** ermittelt.

13.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[59.400,00 € \times 0,900 + 61.200,00 € \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 60.000,00 €}}}$.

13.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14104	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

60.000,00 €

in Worten: sechzigtausend Euro

geschätzt.

Anmerkung: Im Ortstermin wurde kein Zugang zur Wohnung gewährt.

1. OBERGESCHOSS Hausnr. 43

WEG-ANLAGE WETZLAR
MAGDALENNENHAUSER WEG
41, 43 UND 45
AUFTEILUNGSPLAN

Wohnung 9 links

Wohnraum 1	15,03 qm
Wohnraum 2	13,43 qm
Küche	8,44 qm
Bad/WC	4,62 qm
Flur	4,64 qm
Balkon zu 1/2	46,15 qm
Balkon zu 1/2	2,03 qm
	48,19 qm

Wohnung 10 rechts

Wohnraum 1	15,03 qm
Wohnraum 2	13,43 qm
Küche	8,44 qm
Bad/WC	4,62 qm
Flur	4,64 qm
Balkon zu 1/2	46,16 qm
Balkon zu 1/2	2,03 qm
	48,19 qm

II. Berechnung der Wohnfläche
(gemäß Planvorlage)

Flur	3,97 m x 1,11 m + 0,66 m x 0,28 m	4,60 m ²
Zimmer 1	4,07 m x 3,72 m	15,14 m ²
Zimmer 2	3,37 m x 4,07 m - 0,39 m x 1,05 m	13,31 m ²
Küche	3,20 m x 3,28 m - 1,48 m x 1,23 m - 0,41 m x 0,63 m	8,42 m ²
Bad	1,98 m x 2,46 m - 0,27 m x 0,79 m	4,66 m ²
Balkon, angerechnet zu ¼	2,60 m x 1,30 m 4	<u>0,85 m²</u>
		46,98 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 10 - 1. Obergeschoss rechts insgesamt		rd. <u>47,00 m²</u>

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14095	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetzlar	21	7/1	116 m ²
Wetzlar	21	93/8	332 m ²
Wetzlar	21	93/9	120 m ²
Wetzlar	21	93/10	2.150 m ²
Fläche insgesamt			2.718 m²

14.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

14.2 Bodenwertermittlung

wie vor

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	326.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 46/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14.996,00 €
	<u>rd. 15.000,00 €</u>

14.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

14.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

14.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 10 1. OG rechts, Haus Nr. 43	47	6,50	305,50	3.666,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.666,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	879,84 €
jährlicher Reinertrag	=	2.786,16 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,30 % von 15.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	345,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.441,16 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,287
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	44.641,49 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	59.641,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.300,00 €⁴²
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	56.341,49 €
	rd.	56.300,00 €

⁴² Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

14.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.300,00 € ⁴³

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.000,00 € ⁴³

14.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

14.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁴³ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

14.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	87 m²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2021 (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	706,00 €/m² BGF 946,75 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • besondere Bauteile	82.367,25 € 2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 24 Jahre 63,64 % 54.009,52 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	30.857,73 €
anteiliger Gebäudewert	30.857,73 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		30.857,73 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	617,16 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	31.474,89 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	46.474,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,35
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	62.741,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.300,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	59.441,10 €
	rd.	59.400,00 €

14.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	<u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (30.857,73 €)	617,16 €

14.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

14.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

14.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

14.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 56.300,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 59.400,00 €** ermittelt.

14.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[59.400,00 \text{ €} \times 0,900 + 56.300,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 58.000,00 €}}}$.

14.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14105	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

58.000,00 €

in Worten: achtundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

15. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14106, Wohnung Nr. 11**

15.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss links

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Laminat
Bad / WC:	Kleinmosaik
Küche:	Fliesen
Flur:	Laminat
Balkon:	Fliesen

Innenansichten:

	Tapeten
Bad / WC:	Fliesen, ca. 1,70 m hoch, darüber Tapeten
Deckenflächen:	tapeziert
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Wohnungseingangstüre:	Türe aus Holz mit Spion

Sanitäre Installation

Bad / WC:	Wanne, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte
------------------	---

sonstige Ausstattung

Heizung:	Konvektoren mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz
Warmwasserversorgung:	dezentral über Durchlauferhitzer, eigenbefeuert (Gas), Fabrikat: Vaillant
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert

Gesamtbeurteilung: einfach
Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Unterhaltungs-
besonderheiten:**

- Feuchtigkeitsschäden
- ältere Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär überwiegend modernisierungsbedürftig

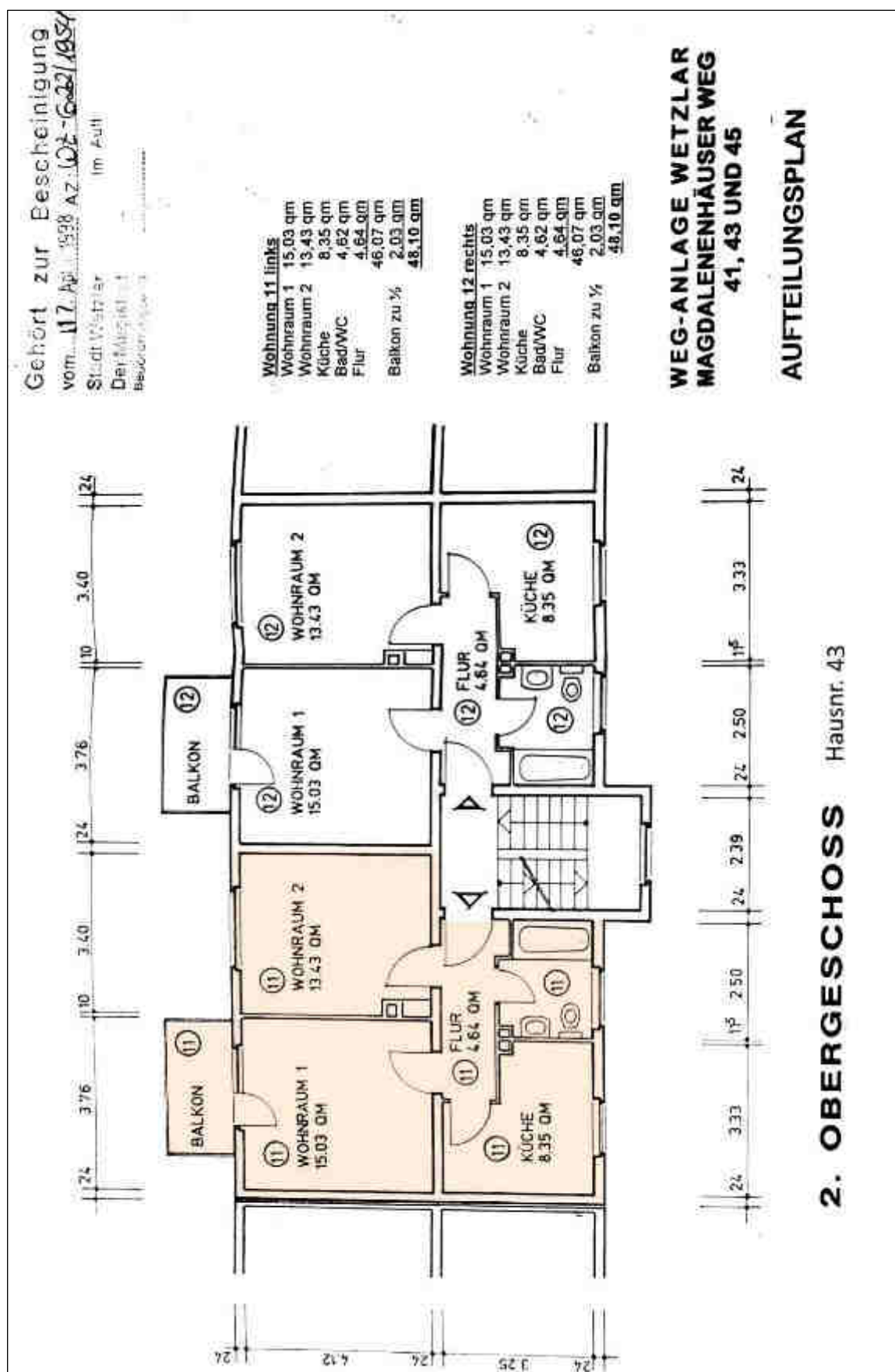
15.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 11

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁴⁴
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr	4,53 m ²
2.	Bad	neueres Fenster (Baujahr: 2014), Feuchtigkeitsschäden, Unterhaltungsstau	4,40 m ²
3.	Küche	kleinere Feuchtigkeitsschäden, Unterhaltungsstau	8,70 m ²
4.	Zimmer 1		15,10 m ²
5.	Balkon, angerechnet zu ¼	erheblicher Unterhaltungsstau	0,85 m ²
6.	Zimmer 2		<u>13,23 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 11 insgesamt		46,81 m² rd. 47,00 m²

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

⁴⁴ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

I. Auszug aus den Aufteilungsplänen



II. Fotos



Bild 01 Beispiel Haustechnik



Bild 02 Beispiel Haustechnik



Bild 03 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 04 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14106	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetzlar	21	7/1	116 m ²
Wetzlar	21	93/8	332 m ²
Wetzlar	21	93/9	120 m ²
Wetzlar	21	93/10	2.150 m ²
Fläche insgesamt			2.718 m²

15.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

15.3 Bodenwertermittlung

wie vor

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	326.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 46/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14.996,00 €
	<u>rd. 15.000,00 €</u>

15.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

15.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

15.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 11 2. OG links, Haus Nr. 43	47	6,50	305,50	3.666,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.666,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	879,84 €
jährlicher Reinertrag	=	2.786,16 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,30 % von 15.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	345,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.441,16 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,287
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	44.641,49 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	59.641,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.800,00 €⁴⁵
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	55.841,49 €
	rd.	55.800,00 €

⁴⁵ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

15.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.300,00 € ⁴⁶

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.500,00 € ⁴⁶

15.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

15.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁴⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

15.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	87 m²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2021 (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	706,00 €/m² BGF 946,75 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • besondere Bauteile	82.367,25 € 2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 24 Jahre 63,64 % 54.009,52 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	30.857,73 €
anteiliger Gebäudewert	30.857,73 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		30.857,73 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	617,16 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	31.474,89 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	46.474,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,35
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	62.741,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.800,00 €⁴⁷
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	58.941,10 €
	rd.	58.900,00 €

⁴⁷ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

15.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	<u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (30.857,73 €)	617,16 €

15.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

15.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

15.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

15.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 55.800,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 58.900,00 €** ermittelt.

15.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[58.900,00 € \times 0,900 + 55.800,00 € \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 57.000,00 €}}}$.

15.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14106	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

57.000,00 €

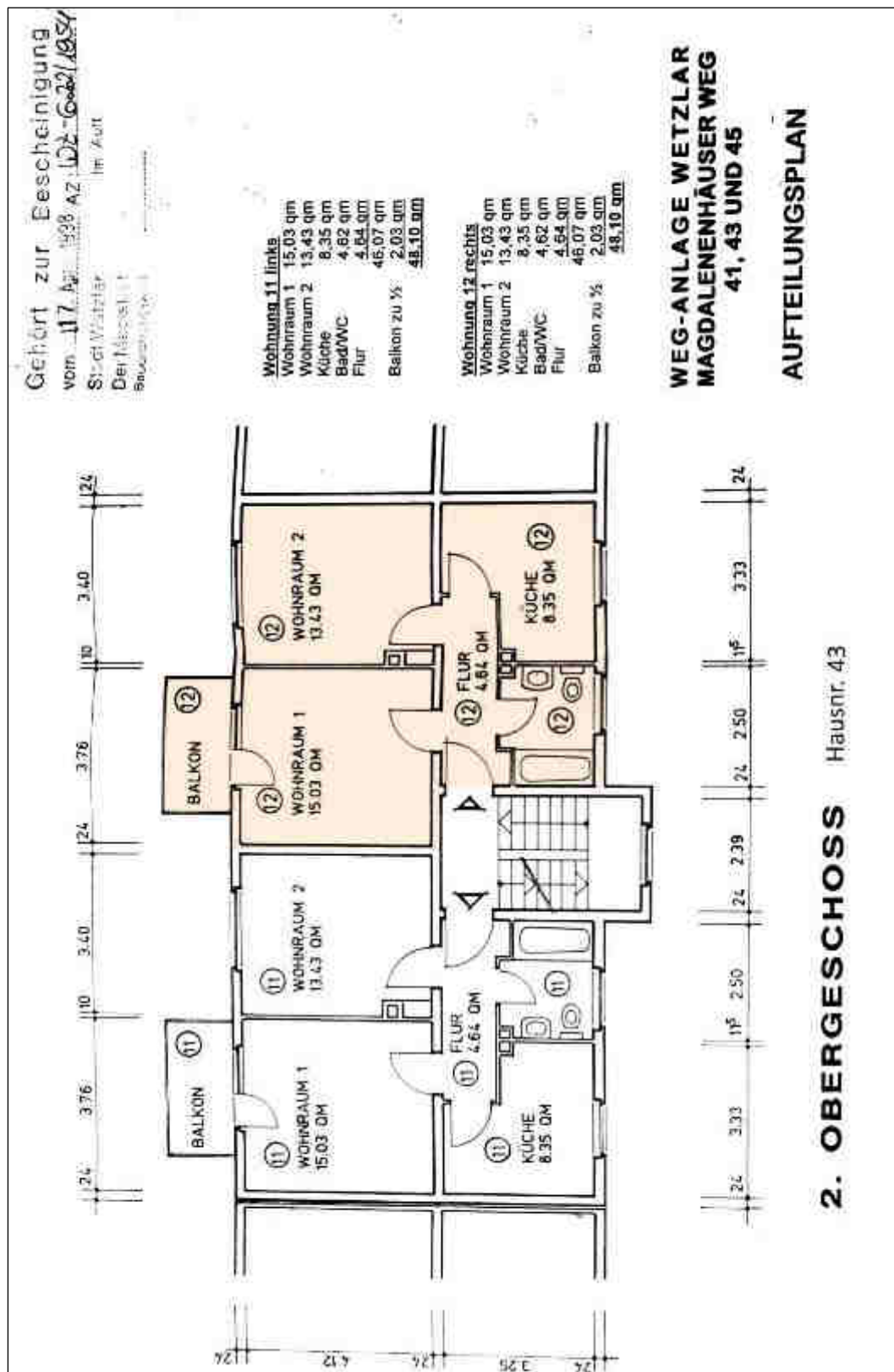
in Worten: siebenundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

16. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14107, Wohnung Nr. 12**

Anmerkung: Im Ortstermin wurde kein Zugang zur Wohnung gewährt.

I. Auszug aus den Aufteilungsplänen



II. Berechnung der Wohnfläche
(gemäß Planvorlage)

Flur	3,97 m x 1,11 m + 0,66 m x 0,28 m	4,60 m ²
Zimmer 1	4,07 m x 3,72 m	15,14 m ²
Zimmer 2	3,37 m x 4,07 m - 0,39 m x 1,05 m	13,31 m ²
Küche	3,20 m x 3,28 m - 1,48 m x 1,23 m - 0,41 m x 0,63 m	8,42 m ²
Bad	1,98 m x 2,46 m - 0,27 m x 0,79 m	4,66 m ²
Balkon, angerechnet zu ¼	2,60 m x 1,30 m 4	<u>0,85 m²</u>
		46,98 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 10 - 1. Obergeschoss rechts insgesamt		rd. <u>47,00 m²</u>

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14107	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetzlar	21	7/1	116 m ²
Wetzlar	21	93/8	332 m ²
Wetzlar	21	93/9	120 m ²
Wetzlar	21	93/10	2.150 m ²
Fläche insgesamt			2.718 m²

16.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

16.2 Bodenwertermittlung

wie vor

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	326.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 46/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14.996,00 €
	<u>rd. 15.000,00 €</u>

16.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

16.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

16.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 12 2. OG rechts, Haus Nr. 43	47	6,50	305,50	3.666,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.666,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	879,84 €
jährlicher Reinertrag	=	2.786,16 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,70 % von 15.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	255,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.531,16 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,573
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	49.542,39 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	64.542,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.300,00 €⁴⁸
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	61.242,39 €
	rd.	61.200,00 €

⁴⁸ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

16.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.300,00 € ⁴⁹

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.000,00 € ⁴⁹

16.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

16.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁴⁹ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

16.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	87 m²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2021 (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	706,00 €/m² BGF 946,75 €/m² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • besondere Bauteile	82.367,25 € 2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 24 Jahre 63,64 % 54.009,52 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	30.857,73 €
anteiliger Gebäudewert	30.857,73 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		30.857,73 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	617,16 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	31.474,89 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	46.474,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,35
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	62.741,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.300,00 €⁵⁰
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	59.441,10 €
	rd.	59.400,00 €

⁵⁰ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

16.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	<u>anteiliger Sachwert</u> (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (30.857,73 €)	617,16 €

16.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

16.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

16.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

16.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 61.200,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 59.400,00 €** ermittelt.

16.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[59.400,00 € \times 0,900 + 61.200,00 € \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 60.000,00 €}}}$.

16.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14107	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

60.000,00 €

in Worten: sechzigtausend Euro

geschätzt.

17. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14108, Einheit Nr. 20**

17.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Einheit Nr. 20 im Dachgeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: Laminat

Bad / WC: Fliesen

Küche: Laminat

Innenansichten: Tapeten

Bad / WC: überwiegend Fliesen, ca. 2,10 m hoch, darüber Tapeten,
teilweise Tapeten

Deckenflächen: tapeziert

Fenster: Dachflächenfenster aus Holz

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge

Wohnungseingangstüren: Türen aus Stahl

Sanitäre Installation

Bad / WC: Wanne, Waschbecken, WC, einfache bis normale
Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Heizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Gesamtbeurteilung: normal
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: gut

**Unterhaltungs-
besonderheiten:**

- kleinere Feuchtigkeitsschäden
- Fenster erneuerungsbedürftig (teilweise schadhaft)
- vermutlich mangelnder Wärmeschutz

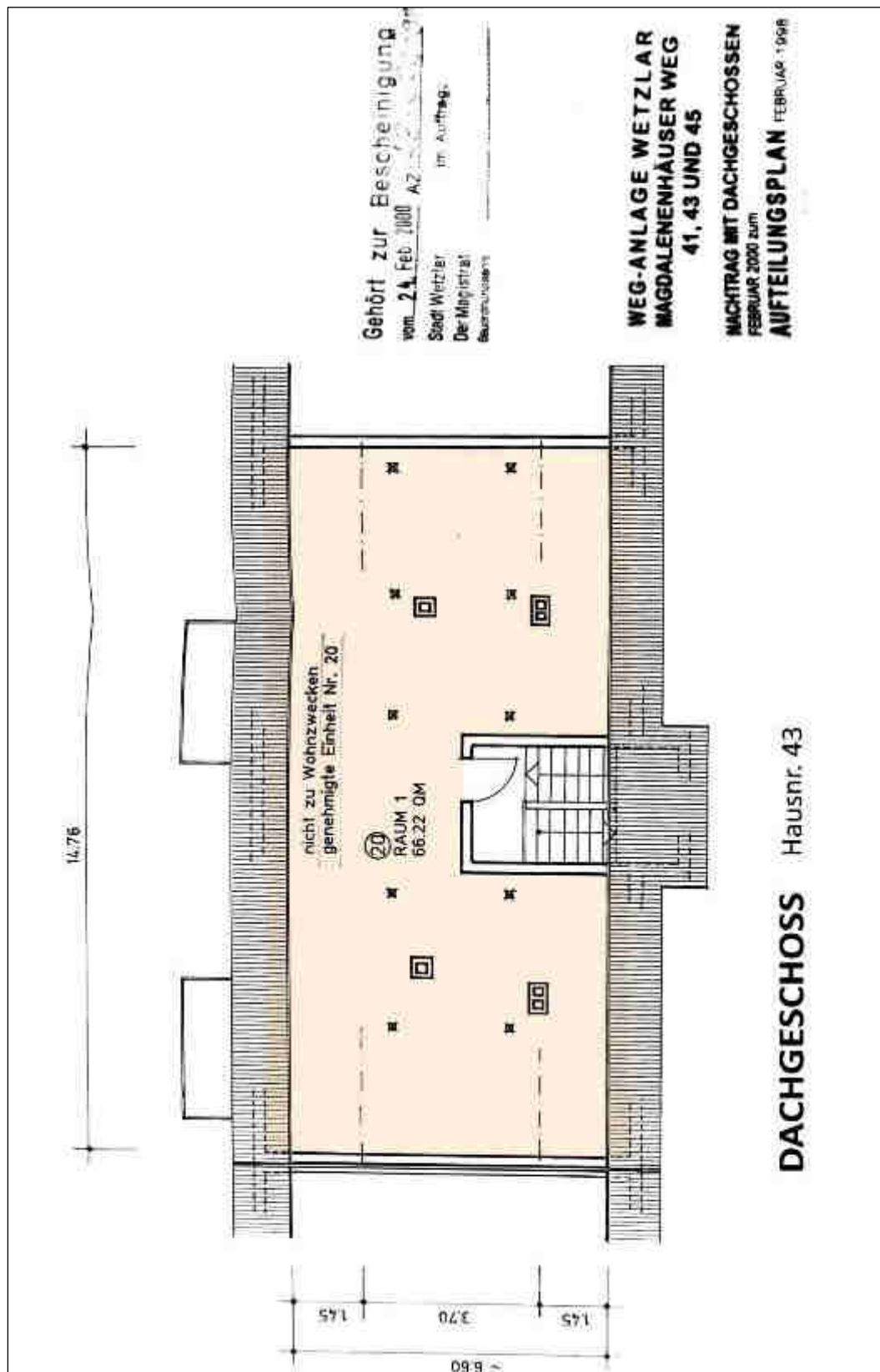
17.1.1 Raumliste Einheit Nr. 20

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁵¹
1.	Appartement links	Höhe Eingangstüre: 1,87 m	
1.1	Zimmer 1	Kamin im Raum	~ 13,55 m ²
1.2	Zimmer 2		~ 1,95 m ²
1.3	Bad		~ 5,86 m ²
1.4	Zimmer 3		<u>~ 6,08 m²</u>
	Wohnfläche Appartement links insgesamt		~ 27,44 m² rd. <u>27,00 m²</u>
2.	Appartement rechts		
2.1	Zimmer 1		~ 12,31 m ²
2.2	Flur		~ 0,80 m ²
2.3	Zimmer 2		~ 7,26 m ²
2.4	Küche		~ 5,08 m ²
2.5	Bad		<u>~ 4,53 m²</u>
	Wohnfläche Appartement rechts insgesamt		~ 29,98 m² rd. <u>30,00 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 20 insgesamt		rd. <u>57,00 m²</u>

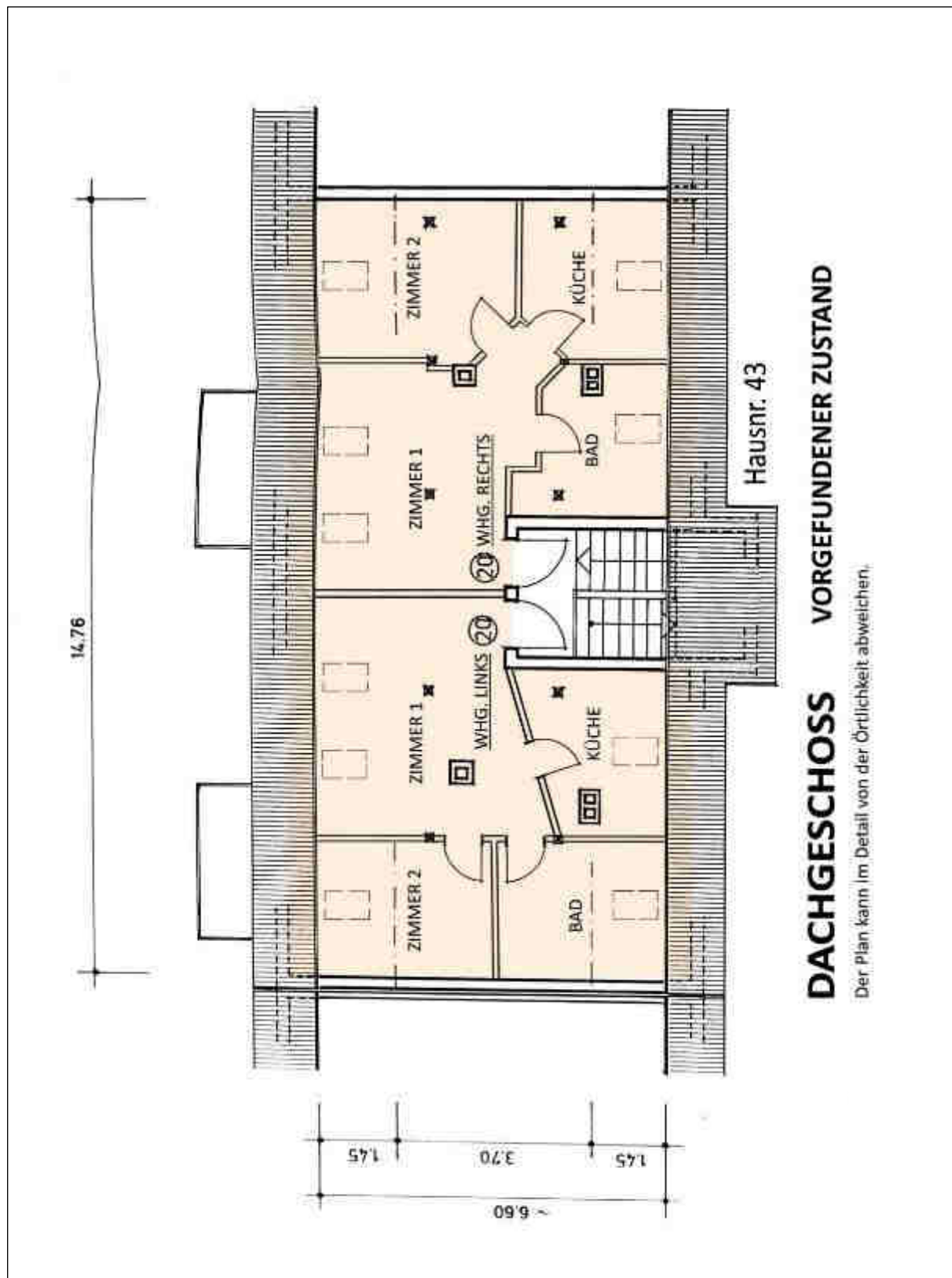
Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

⁵¹ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

I. Auszug aus den Aufteilungsplänen



gemäß Aufteilungsplan



II. Fotos

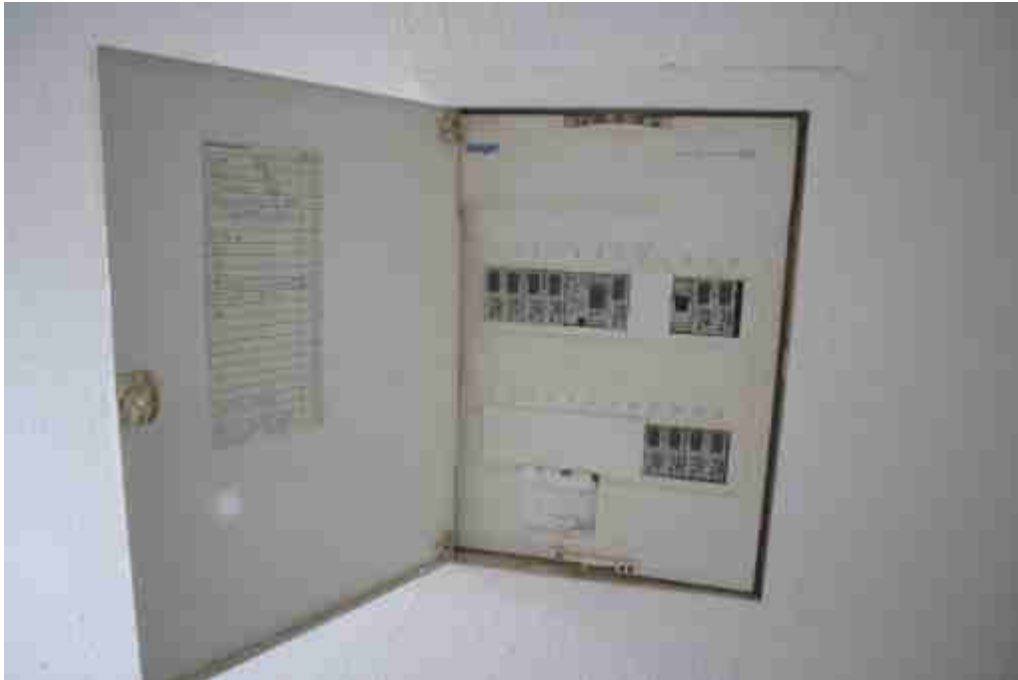


Bild 01 Beispiel Haustechnik



Bild 02 Beispiel Haustechnik



Bild 03 Beispiel Haustechnik



Bild 04 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 62/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 43, verbunden mit dem Sondereigentum an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Dachgeschoss, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14108	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetzlar	21	7/1	116 m ²
Wetzlar	21	93/8	332 m ²
Wetzlar	21	93/9	120 m ²
Wetzlar	21	93/10	2.150 m ²
Fläche insgesamt			2.718 m²

17.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

17.3 Bodenwertermittlung

wie vor

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	326.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 62/1.000
anteiliger Bodenwert	= 19.886,00 €
	<u>rd. 19.900,00 €</u>

17.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

17.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

17.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Raum Nr. 20 DG, Haus Nr. 43	57	3,00	171,00	2.052,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		2.052,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	492,48 €
jährlicher Reinertrag	=	1.559,52 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 19.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	796,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	763,52 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,247
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.641,38 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	31.541,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.050,00 €⁵²
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	28.491,38 €
	rd.	28.500,00 €

⁵² Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

17.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-3.050,00 € ⁵³

17.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

17.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁵³ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

17.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	105 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2021 (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	706,00 €/m ² BGF 946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude	99.408,75 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	99.408,75 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 24 Jahre 63,64 % 63.263,73 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	36.145,02 €
anteiliger Gebäudewert	36.145,02 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		36.145,02 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	722,91 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	36.867,93 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.900,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	56.767,93 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,50
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	28.383,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.050,00 €⁵⁴
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	25.333,97 €
	rd.	25.300,00 €

⁵⁴ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

17.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	<u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (36.145,02 €)	722,91 €

17.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

17.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

17.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

17.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 28.500,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 25.300,00 €** ermittelt.

17.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[25.300,00 \text{ €} \times 0,900 + 28.500,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 27.000,00 €}}}$.

17.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 62/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 43, verbunden mit dem Sondereigentum an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Dachgeschoss, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 20 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14108	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

27.000,00 €

in Worten: **siebenundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

18. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14109, Wohnung Nr. 13**

18.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 13 im Erdgeschoss links

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Laminat
Bad / WC:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Flur:	Laminat

Innenansichten: Raufasertapeten

Bad / WC: Fliesen raumhoch

Deckenflächen: verputzt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Wohnungseingangstüre: Türe aus Holz mit Spion

Sanitäre Installation

Bad / WC: Wanne, Waschbecken, WC, Sanitärfarbe: Manhattan-grau

sonstige Ausstattung

Heizung: Konvektoren mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz

Warmwasserversorgung: dezentral über Durchlauferhitzer, Fabrikat: Vaillant

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Gesamtbeurteilung: einfach
Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Unterhaltungs-
besonderheiten:**

- Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig

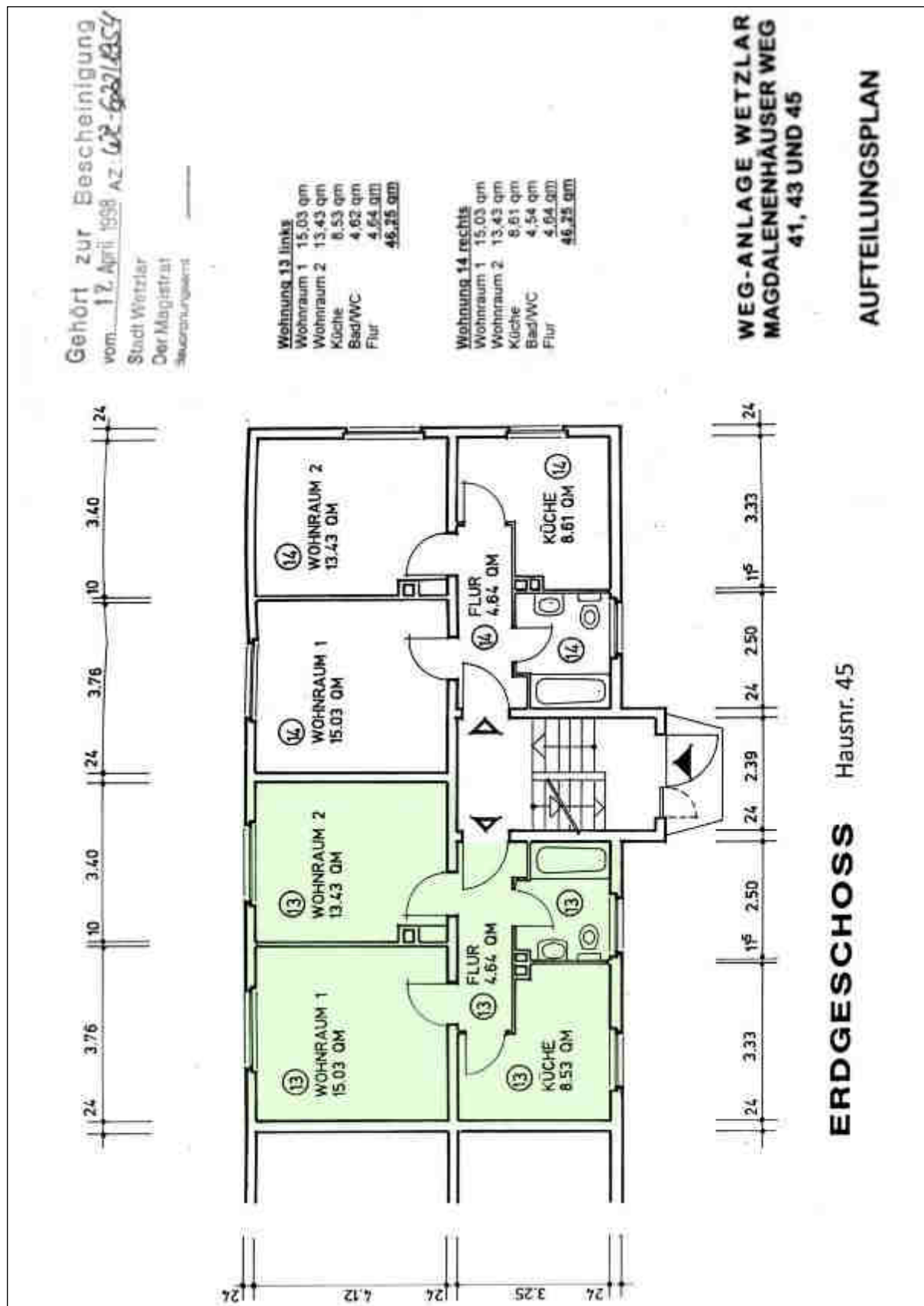
18.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 13

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁵⁵
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr, Unterhaltungsstau	4,54 m ²
2.	Bad	Boiler, teilweise a.F., Unterhaltungsstau	4,50 m ²
3.	Küche	Unterhaltungsstau	8,51 m ²
4.	Zimmer 1	Unterhaltungsstau	15,33 m ²
5.	Zimmer 2	Unterhaltungsstau	<u>13,38 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 13 insgesamt		46,26 m² rd. <u>46,00 m²</u>

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

⁵⁵ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

I. Auszug aus den Aufteilungsplänen



II. Fotos



Bild 01 Beispiel Haustechnik



Bild 02 Beispiel Haustechnik

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 44/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14109	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetzlar	21	7/1	116 m ²
Wetzlar	21	93/8	332 m ²
Wetzlar	21	93/9	120 m ²
Wetzlar	21	93/10	2.150 m ²
Fläche insgesamt			2.718 m²

18.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

18.3 Bodenwertermittlung

wie vor

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	326.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 44/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14.344,00 €
	<u>rd. 14.300,00 €</u>

18.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

18.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

18.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 13 EG links, Haus Nr. 45	46	6,50	299,00	3.588,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.588,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	861,12 €
jährlicher Reinertrag	=	2.726,88 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,30 % von 14.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	328,90 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.397,98 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,287
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	43.851,86 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	58.151,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.200,00 €⁵⁶
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	54.951,86 €
	rd.	55.000,00 €

⁵⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

18.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.200,00 € ⁵⁷

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.000,00 € ⁵⁷

18.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

18.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁵⁷ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

18.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	85 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2021 (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	706,00 €/m ² BGF 946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude	80.473,75 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	80.473,75 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 24 Jahre 63,64 % 51.213,49 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	29.260,26 €
anteiliger Gebäudewert	29.260,26 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		29.260,26 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	585,21 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	29.845,47 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	44.145,47 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,40
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	61.803,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.200,00 €⁵⁸
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	58.603,66 €
	rd.	58.600,00 €

⁵⁸ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

18.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	<u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (29.260,26 €)	585,21 €

18.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

18.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

18.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

18.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 55.000,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 58.600,00 €** ermittelt.

18.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[58.600,00 \text{ €} \times 0,900 + 55.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 57.000,00 €}}}$.

18.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 44/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14109	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

57.000,00 €

in Worten: siebenundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

19. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14110, Wohnung Nr. 14**

19.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 14 im Erdgeschoss rechts

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: Laminat

Bad / WC: Fliesen

Küche: Laminat

Flur: Laminat

Innenansichten: Raufasertapeten

Bad / WC: Fliesen, ca. 2,20 m hoch, darüber Tapeten

Deckenflächen: tapeziert

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Wohnungseingangstüre: Türe aus Holz mit Spion

Sanitäre Installation

Bad / WC: Wanne, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Heizung: Konvektoren mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz

Warmwasserversorgung: dezentral über Durchlauferhitzer, Fabrikat: Clage

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Gesamtbeurteilung: einfach
Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Unterhaltungs-
besonderheiten:**

- Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär überwiegend modernisierungsbedürftig
- Restbauarbeiten
- Sanierungsarbeiten begonnen

19.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 14

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁵⁹
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr, Eingangstüre nicht verschließbar	4,51 m ²
2.	Zimmer 1		15,26 m ²
3.	Zimmer 2		13,39 m ²
4.	Küche	Rohinstallation	8,57 m ²
5.	Bad	Durchlauferhitzer neu	<u>4,35 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 14 insgesamt		46,08 m² <u>rd. 46,00 m²</u>

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

⁵⁹ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

Gehört zur Bescheinigung
vom 17. April 1998 Az. 62-622/1954
Stadt Wetzlar
Der Magistrat
Bauabteilung

Wohnung 13 links
Wohnraum 1 15,03 qm
Wohnraum 2 13,43 qm
Küche 8,53 qm
Bad/WC 4,62 qm
Flur 4,64 qm
46,25 qm

Wohnung 14 rechts
Wohnraum 1 15,03 qm
Wohnraum 2 13,43 qm
Küche 8,61 qm
Bad/WC 4,54 qm
Flur 4,64 qm
46,25 qm

**WEG-ANLAGE WETZLAR
MAGDALENEHAUSER WEG
41, 43 UND 45**

AUFTEILUNGSPLAN

ERDGESCHOSS Hausnr. 45

The floor plan shows the ground floor of Hausnr. 45, divided into two main apartment units, 13 and 14. Each unit consists of two living rooms (Wohnraum 1 and 2), a kitchen (Küche), a bathroom (Bad/WC), and a hallway (Flur). The plan includes detailed dimensions for each room and the overall unit area. The entrance is located at the top right, with stairs leading to the upper floor. The external walls are dimensioned, and the overall width and depth of the building are indicated.

Unit	Room	Area (qm)
Wohnung 13 links	Wohnraum 1	15,03
	Wohnraum 2	13,43
	Küche	8,53
	Bad/WC	4,62
	Flur	4,64
Wohnung 14 rechts	Wohnraum 1	15,03
	Wohnraum 2	13,43
	Küche	8,61
	Bad/WC	4,54
	Flur	4,64

II. Fotos



Bild 01 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 02 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 44/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14110	1	

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetzlar	21	7/1	116 m ²
Wetzlar	21	93/8	332 m ²
Wetzlar	21	93/9	120 m ²
Wetzlar	21	93/10	2.150 m ²
Fläche insgesamt			2.718 m²

19.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

19.3 Bodenwertermittlung

wie vor

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	326.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 44/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14.344,00 € <u>rd. 14.300,00 €</u>

19.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

19.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

19.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 14 EG rechts, Haus Nr. 45	46	6,50	299,00	3.588,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.588,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	861,12 €
jährlicher Reinertrag	=	2.726,88 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,70 % von 14.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	243,10 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.483,78 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,573
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	48.615,02 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.300,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	62.915,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.700,00 €⁶⁰
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	59.215,02 €
	rd.	59.200,00 €

⁶⁰ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

19.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.200,00 € ⁶¹

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.500,00 € ⁶¹

19.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

19.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁶¹ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

19.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	85 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2021 (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	706,00 €/m ² BGF 946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude	80.473,75 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	80.473,75 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 24 Jahre 63,64 % 51.213,49 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	29.260,26 €
anteiliger Gebäudewert	29.260,26 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		29.260,26 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	585,21 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	29.845,47 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	14.300,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	44.145,47 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,40
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	61.803,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.700,00 €⁶²
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	58.103,66 €
	rd.	58.100,00 €

⁶² Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

19.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	<u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (29.260,26 €)	585,21 €

19.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

19.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

19.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

19.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 59.200,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 58.100,00 €** ermittelt.

19.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[58.100,00 \text{ €} \times 0,900 + 59.200,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 59.000,00 €}}}$.

19.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 44/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14110	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

59.000,00 €

in Worten: neunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

20. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14111, Wohnung Nr. 15**

20.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 15 im 1. Obergeschoss links

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Laminat
Bad / WC:	Kleinmosaik
Küche:	Linoleum
Flur:	Linoleum

Innenansichten:

Bad / WC:	Fliesen, ca. 1,70 m hoch, darüber Anstrich
Deckenflächen:	teilweise verputzt, teilweise Hartschaumplatten, teilweise tapeziert
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Wohnungseingangstüre:	Türe aus Holz mit Spion

Sanitäre Installation

Bad / WC:	Wanne, Waschbecken, WC, weiße Sanitärobjekte
------------------	--

sonstige Ausstattung

Heizung:	Konvektoren mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	dezentral über Durchlauferhitzer, Fabrikat: Stiebel Eltron
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

Gesamtbeurteilung: einfach
Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Unterhaltungs-
besonderheiten:**

- Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig

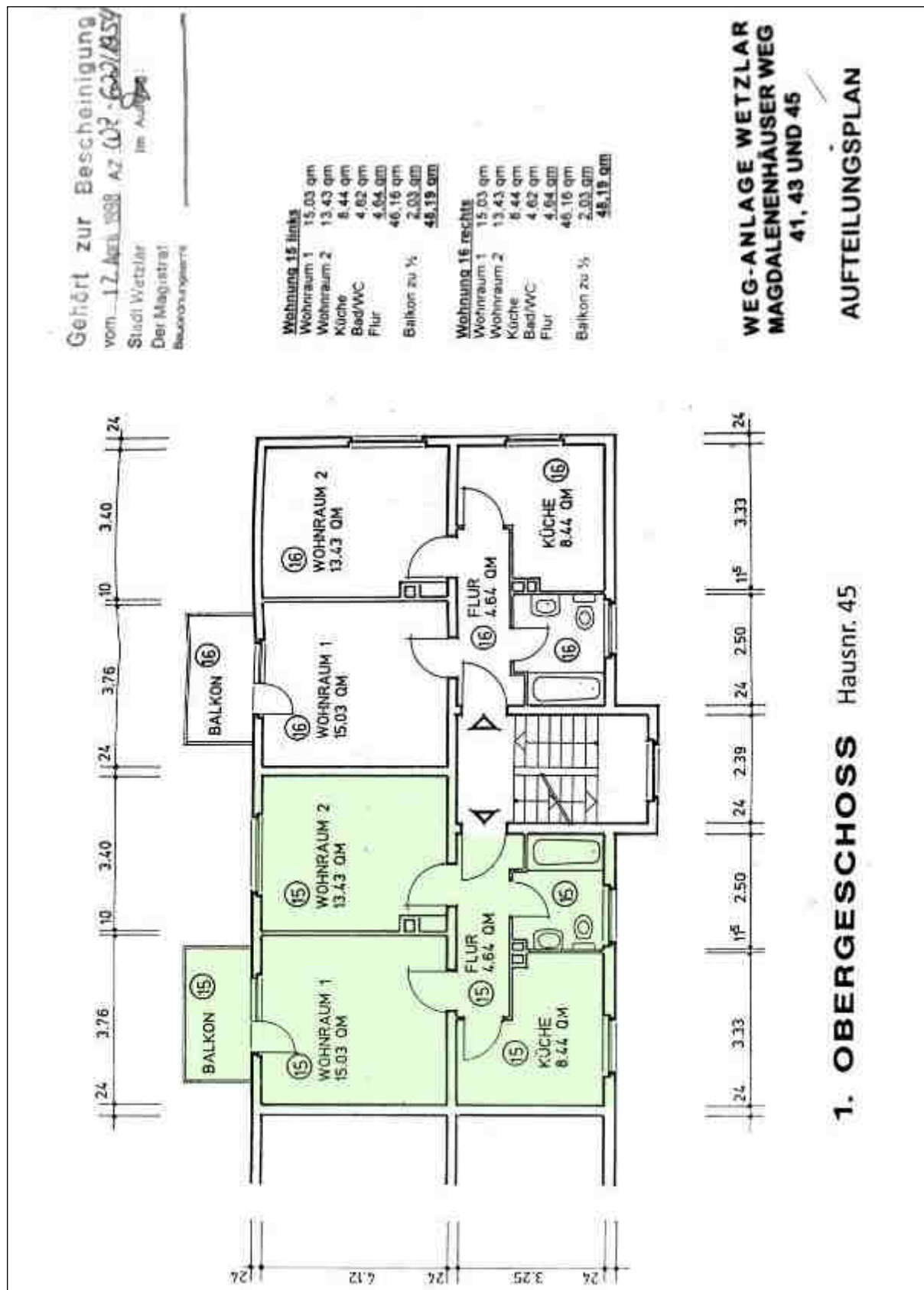
20.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 15

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁶³
1.	Flur	kein Fenster	4,53 m ²
2.	Bad		4,40 m ²
3.	Küche		8,70 m ²
4.	Zimmer 1		15,10 m ²
5.	Balkon, angerechnet zu 1/4		0,85 m ²
6.	Zimmer 2		<u>13,23 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 15 insgesamt		46,81 m² rd. <u>47,00 m²</u>

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

⁶³ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

I. Auszug aus den Aufteilungsplänen



II. Fotos



Bild 01 Beispiel Haustechnik

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14111	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetzlar	21	7/1	116 m ²
Wetzlar	21	93/8	332 m ²
Wetzlar	21	93/9	120 m ²
Wetzlar	21	93/10	2.150 m ²
Fläche insgesamt			2.718 m²

20.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

20.3 Bodenwertermittlung

wie vor

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	326.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 46/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14.996,00 € <u>rd. 15.000,00 €</u>

20.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

20.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

20.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 15 1. OG links, Haus Nr. 45	47	6,50	305,50	3.666,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.666,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	879,84 €
jährlicher Reinertrag	=	2.786,16 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,30 % von 15.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	345,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.441,16 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,30 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	18,287
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	44.641,49 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	59.641,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.300,00 €⁶⁴
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	56.341,49 €
	rd.	56.300,00 €

⁶⁴ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

20.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.300,00 € ⁶⁵

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.000,00 € ⁶⁵

20.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

20.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁶⁵ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

20.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	87 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2021 (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	706,00 €/m ² BGF 946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • besondere Bauteile	82.367,25 € 2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 24 Jahre 63,64 % 54.009,52 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	30.857,73 €
anteiliger Gebäudewert	30.857,73 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		30.857,73 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	617,16 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	31.474,89 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	46.474,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,35
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	62.741,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.300,00 €⁶⁶
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	59.441,10 €
	rd.	59.400,00 €

⁶⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

20.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	<u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (30.857,73 €)	617,16 €

20.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

20.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

20.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

20.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 56.300,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 59.400,00 €** ermittelt.

20.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[59.400,00 \text{ €} \times 0,900 + 56.300,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 58.000,00 €}}}$.

20.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14111	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

58.000,00 €

in Worten: achtundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

21. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14112, Wohnung Nr. 16**

21.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 16 im 1. Obergeschoss rechts

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Laminat
Bad / WC:	Rohbau
Küche:	Laminat
Flur:	Laminat
Balkon:	Spaltklinker

Innenansichten: Raufasertapeten

Bad / WC: Fliesen, ca. 2,20 m hoch, darüber Tapeten

Deckenflächen: tapeziert

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Wohnungseingangstüre: Türe aus Holz mit Spion

Sanitäre Installation

Bad / WC: Wanne, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Heizung: Konvektoren mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Gesamtbeurteilung: einfach
Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Unterhaltungs-
besonderheiten:**

- Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Restbauarbeiten
- kein Warmwasserboiler vorhanden
- Sanierungsarbeiten nicht fertiggestellt

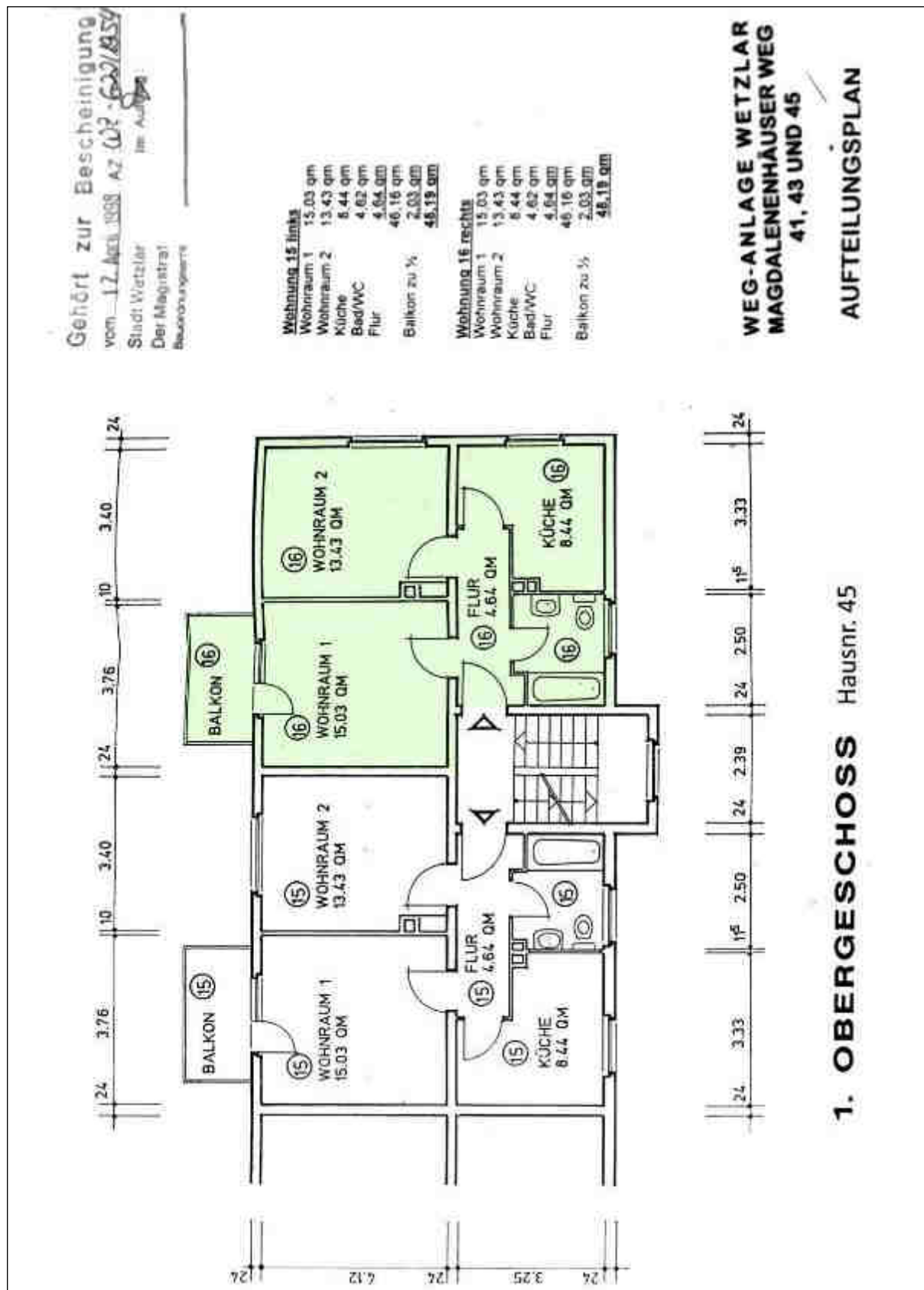
21.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 16

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁶⁷
1.	Flur	kein Fenster	4,60 m ²
2.	Zimmer 1		15,14 m ²
3.	Balkon, angerechnet zu ¼	nicht zugänglich, Tür mit Silikon verspritzt	0,85 m ²
4.	Zimmer 2		13,31 m ²
5.	Küche		8,42 m ²
6.	Bad	Rohbau	<u>4,66 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 16 insgesamt		46,98 m² rd. <u>47,00 m²</u>

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

⁶⁷ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

I. Auszug aus den Aufteilungsplänen



II. Fotos



Bild 01 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 02 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 03 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14112	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetzlar	21	7/1	116 m ²
Wetzlar	21	93/8	332 m ²
Wetzlar	21	93/9	120 m ²
Wetzlar	21	93/10	2.150 m ²
Fläche insgesamt			2.718 m²

21.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

21.3 Bodenwertermittlung

wie vor

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	326.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 46/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14.996,00 €
	<u>rd. 15.000,00 €</u>

21.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

21.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

21.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 16 1. OG rechts, Haus Nr. 45	47	6,50	305,50	3.666,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.666,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	879,84 €
jährlicher Reinertrag	=	2.786,16 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,70 % von 15.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	255,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.531,16 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,573
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	49.542,39 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	64.542,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	4.800,00 €⁶⁸
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	59.742,39 €
	rd.	59.700,00 €

⁶⁸ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

21.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.300,00 € ⁶⁹

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.500,00 € ⁶⁹

21.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

21.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁶⁹ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

21.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	87 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2021 (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	706,00 €/m ² BGF 946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • besondere Bauteile	82.367,25 € 2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 24 Jahre 63,64 % 54.009,52 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	30.857,73 €
anteiliger Gebäudewert	30.857,73 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		30.857,73 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	617,16 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	31.474,89 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	46.474,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,35
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	62.741,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	4.800,00 €⁷⁰
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	57.941,10 €
	rd.	57.900,00 €

⁷⁰ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

21.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	<u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (30.857,73 €)	617,16 €

21.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

21.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

21.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

21.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 59.700,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 57.900,00 €** ermittelt.

21.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[57.900,00 \text{ €} \times 0,900 + 59.700,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 59.000,00 €}}}$.

21.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14112	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

59.000,00 €

in Worten: neunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

22. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14113, Wohnung Nr. 17**

22.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 17 im 2. Obergeschoss links

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Laminat
Bad / WC:	Kleinmosaik
Küche:	Laminat
Flur:	Laminat
Balkon:	Holzbelag

Innenansichten:

Bad / WC:	teilweise Fliesen, ca. 1,70 m hoch, darüber glatt verputzt mit Anstrich, teilweise Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	tapeziert
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Wohnungseingangstüre:	Türe aus Holz mit Spion

Sanitäre Installation

Bad / WC:	Wanne, Waschbecken, WC, weiße Sanitärobjekte
------------------	--

sonstige Ausstattung

Heizung:	Konvektoren mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz
Warmwasserversorgung:	dezentral über Durchlauferhitzer, Fabrikat: Clage
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

Gesamtbeurteilung: einfach
Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Unterhaltungs-
besonderheiten:**

- Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig

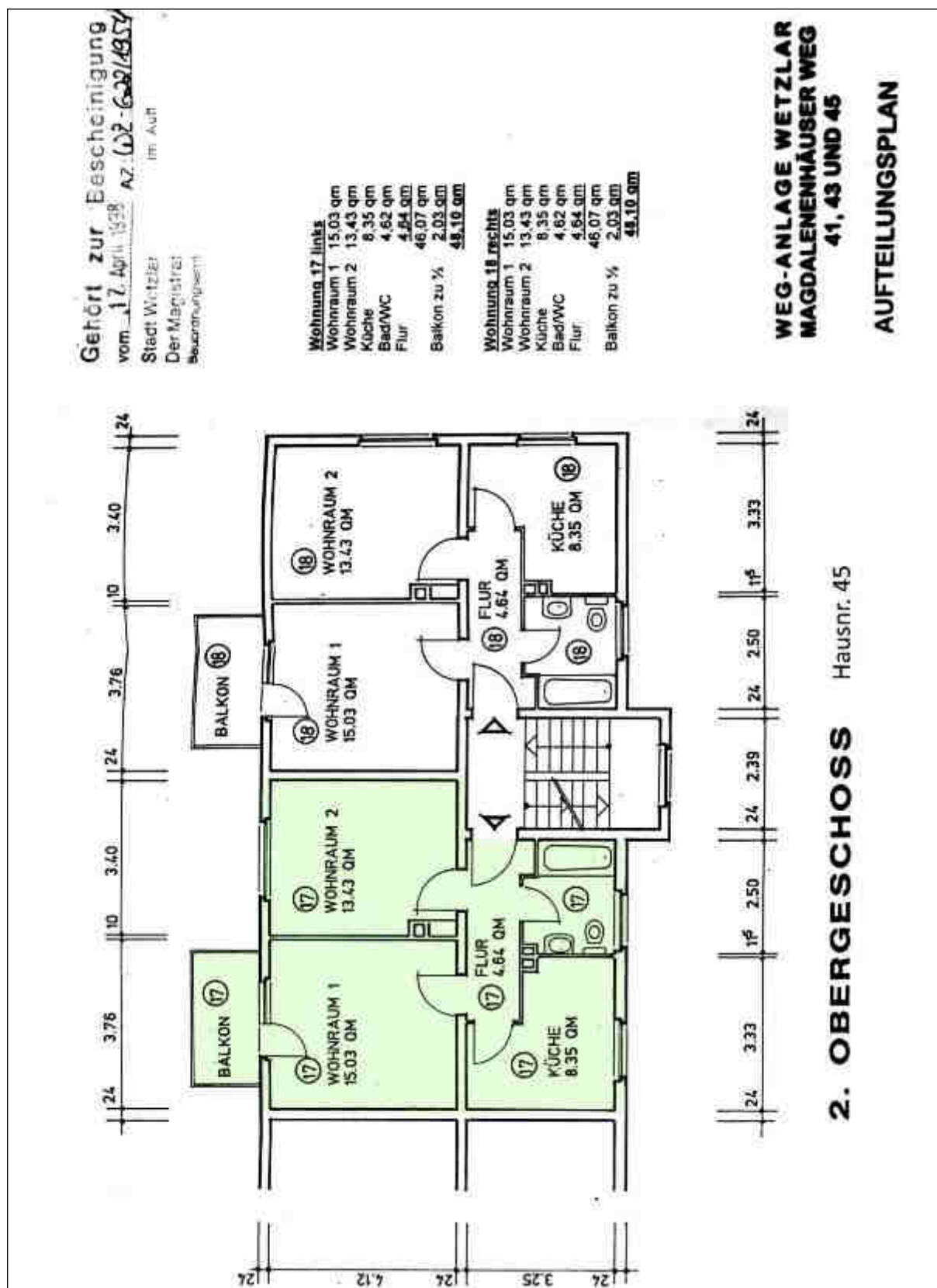
22.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 17

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁷¹
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr, Unterhaltungsstau	4,53 m ²
2.	Bad	Durchlauferhitzer (neu), Unterhaltungsstau	4,40 m ²
3.	Küche	Fenster defekt, Unterhaltungsstau	8,70 m ²
4.	Zimmer 1		15,10 m ²
5.	Balkon, angerechnet zu ¼	Unterhaltungsstau	0,85 m ²
6.	Zimmer 2		<u>13,23 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 17 insgesamt		46,81 m² rd. <u>47,00 m²</u>

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

⁷¹ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

I. Auszug aus den Aufteilungsplänen



II. Fotos



Bild 01 Beispiel Haustechnik



Bild 02 Beispiel Haustechnik



Bild 03 Beispiel Haustechnik



Bild 04 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14113	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetzlar	21	7/1	116 m ²
Wetzlar	21	93/8	332 m ²
Wetzlar	21	93/9	120 m ²
Wetzlar	21	93/10	2.150 m ²
Fläche insgesamt			2.718 m²

22.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

22.3 Bodenwertermittlung

wie vor

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	326.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 46/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14.996,00 € <u>rd. 15.000,00 €</u>

22.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

22.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

22.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 17 2. OG links, Haus Nr. 45	47	6,50	305,50	3.666,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.666,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	879,84 €
jährlicher Reinertrag	=	2.786,16 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,70 % von 15.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	255,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.531,16 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,573
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	49.542,39 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	64.542,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.300,00 €⁷²
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	61.242,39 €
	rd.	61.200,00 €

⁷² Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

22.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.300,00 € ⁷³

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.000,00 € ⁷³

22.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

22.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁷³ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

22.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	87 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2021 (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	706,00 €/m ² BGF 946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • besondere Bauteile	82.367,25 € 2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 24 Jahre 63,64 % 54.009,52 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	30.857,73 €
anteiliger Gebäudewert	30.857,73 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		30.857,73 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	617,16 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	31.474,89 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	46.474,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,35
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	62.741,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.300,00 €⁷⁴
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	59.441,10 €
	rd.	59.400,00 €

⁷⁴ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

22.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	<u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (30.857,73 €)	617,16 €

22.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

22.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

22.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

22.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 61.200,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 59.400,00 €** ermittelt.

22.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[59.400,00 € \times 0,900 + 61.200,00 € \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 60.000,00 €}}}$.

22.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14113	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

60.000,00 €

in Worten: sechzigtausend Euro

geschätzt.

23. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14114, Wohnung Nr. 18**

23.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 18 im 2. Obergeschoss rechts

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Laminat
Bad / WC:	Fliesen
Küche:	Laminat
Flur:	Laminat
Balkon:	Holzboden

Innenansichten:

Bad / WC:	Fliesen, ca. 2,20 m hoch, darüber glatt verputzt mit Anstrich
Deckenflächen:	tapeziert
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Wohnungseingangstüre:	Türe aus Holz mit Spion

Sanitäre Installation

Bad / WC:	Wanne, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
------------------	---

sonstige Ausstattung

Heizung:	Konvektoren mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz
Warmwasserversorgung:	dezentral über Durchlauferhitzer, Fabrikat: Clage
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung

Gesamtbeurteilung: einfach
Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Unterhaltungs-
besonderheiten:** teilweise Restbauarbeiten

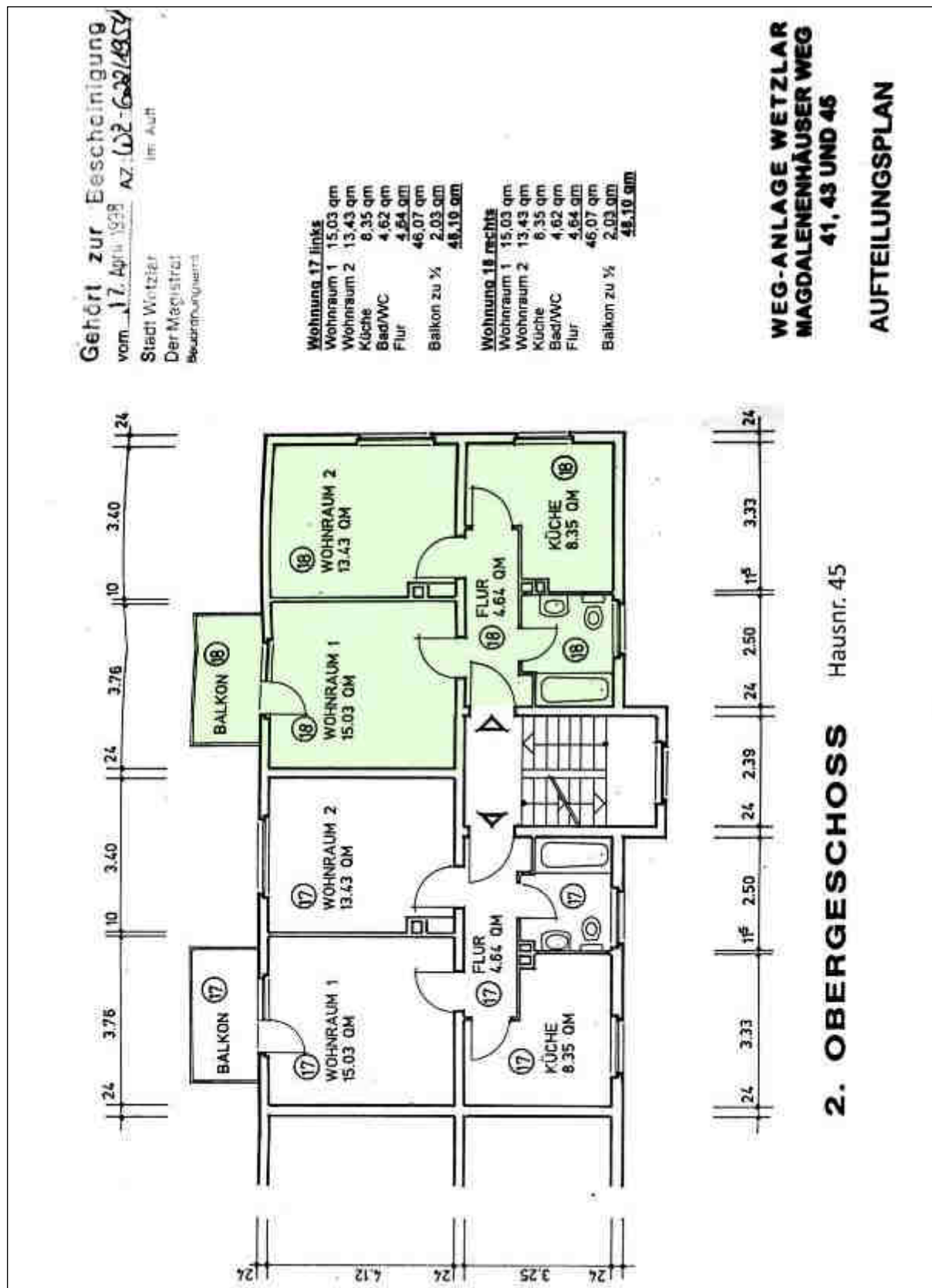
23.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 18

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁷⁵
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr	4,60 m ²
2.	Zimmer 1		15,14 m ²
3.	Balkon, angerechnet zu ¼	Unterhaltungsstau	0,85 m ²
4.	Zimmer 2		13,31 m ²
5.	Küche		8,42 m ²
6.	Bad	Durchlauferhitzer (neu)	<u>4,66 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 18 insgesamt		46,98 m² rd. <u>47,00 m²</u>

Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

⁷⁵ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

I. Auszug aus den Aufteilungsplänen



II. Fotos



Bild 01 Beispiel Haustechnik



Bild 02 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14114	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetzlar	21	7/1	116 m ²
Wetzlar	21	93/8	332 m ²
Wetzlar	21	93/9	120 m ²
Wetzlar	21	93/10	2.150 m ²
Fläche insgesamt			2.718 m²

23.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

23.3 Bodenwertermittlung

wie vor

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	326.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 46/1.000
anteiliger Bodenwert	= 14.996,00 €
	<u>rd. 15.000,00 €</u>

23.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

23.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

23.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 18 2. OG rechts, Haus Nr. 45	47	6,50	305,50	3.666,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		3.666,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	879,84 €
jährlicher Reinertrag	=	2.786,16 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,70 % von 15.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	255,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.531,16 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,573
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	49.542,39 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	64.542,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.300,00 €⁷⁶
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	61.242,39 €
	rd.	61.200,00 €

⁷⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

23.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.300,00 € ⁷⁷

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.000,00 € ⁷⁷

23.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

23.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁷⁷ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

23.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	87 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2021 (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	706,00 €/m ² BGF 946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude • besondere Bauteile	82.367,25 € 2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 24 Jahre 63,64 % 54.009,52 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	30.857,73 €
anteiliger Gebäudewert	30.857,73 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		30.857,73 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	617,16 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	31.474,89 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	15.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	46.474,89 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,35
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	62.741,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.300,00 €⁷⁸
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	59.441,10 €
	rd.	59.400,00 €

⁷⁸ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

23.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	<u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (30.857,73 €)	617,16 €

23.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

23.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

23.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

23.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 61.200,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 59.400,00 €** ermittelt.

23.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[59.400,00 \text{ €} \times 0,900 + 61.200,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 60.000,00 €}}}$.

23.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 46/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14114	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

60.000,00 €

in Worten: sechzigtausend Euro

geschätzt.

24. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14115, Einheit Nr. 21**

24.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Einheit Nr. 21 im Dachgeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Laminat
Bad / WC:	Fliesen
Küche:	teilweise Linoleum (Appartement links), teilweise Laminat (Appartement rechts)

Innenansichten:

Bad / WC:	Fliesen, ca. 2,20 m hoch, darüber Tapeten
Deckenflächen:	tapeziert
Fenster:	Dachflächenfenster aus Holz
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Wohnungseingangstüren:	Türen aus Stahl

Sanitäre Installation

Bad / WC:	Wanne, Waschbecken, WC, weiße Sanitärobjekte
------------------	--

sonstige Ausstattung

Heizung:	Universalheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	dezentral über Elektro-Boiler, Fabrikat: Hajdu
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Gesamtbeurteilung:	einfach Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	normal

**Unterhaltungs-
besonderheiten:**

- Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig

24.1.1 Raumliste Einheit Nr. 21

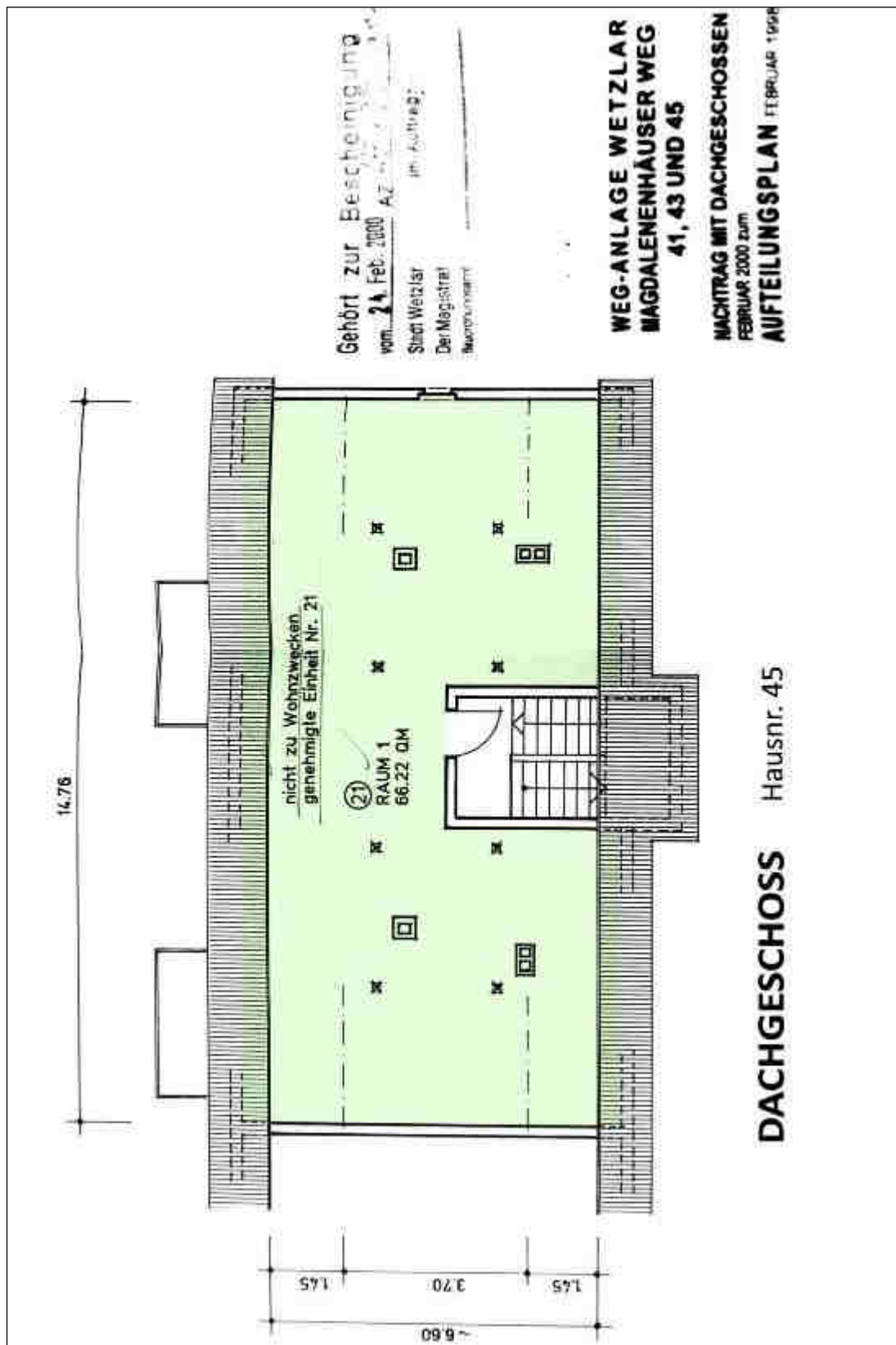
Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁷⁹
1.	Appartement links		
1.1	Zimmer 1		~ 13,55 m ²
1.2	Küche		~ 1,95 m ²
1.3	Bad		~ 5,86 m ²
1.4	Zimmer 2		~ 6,08 m ²
	Wohnfläche Appartement links insgesamt		~ 27,44 m² rd. 27,00 m²
2.	Appartement rechts		
2.1	Zimmer 1		~ 12,31 m ²
2.2	Flur		~ 0,80 m ²
2.3	Zimmer 2		~ 7,26 m ²
2.4	Küche		~ 5,08 m ²
2.5	Bad		~ 4,53 m ²
	Wohnfläche Appartement rechts insgesamt		~ 29,98 m² rd. 30,00 m²
	Wohnfläche Wohnung Nr. 21 insgesamt		rd. 57,00 m²

Anmerkung:

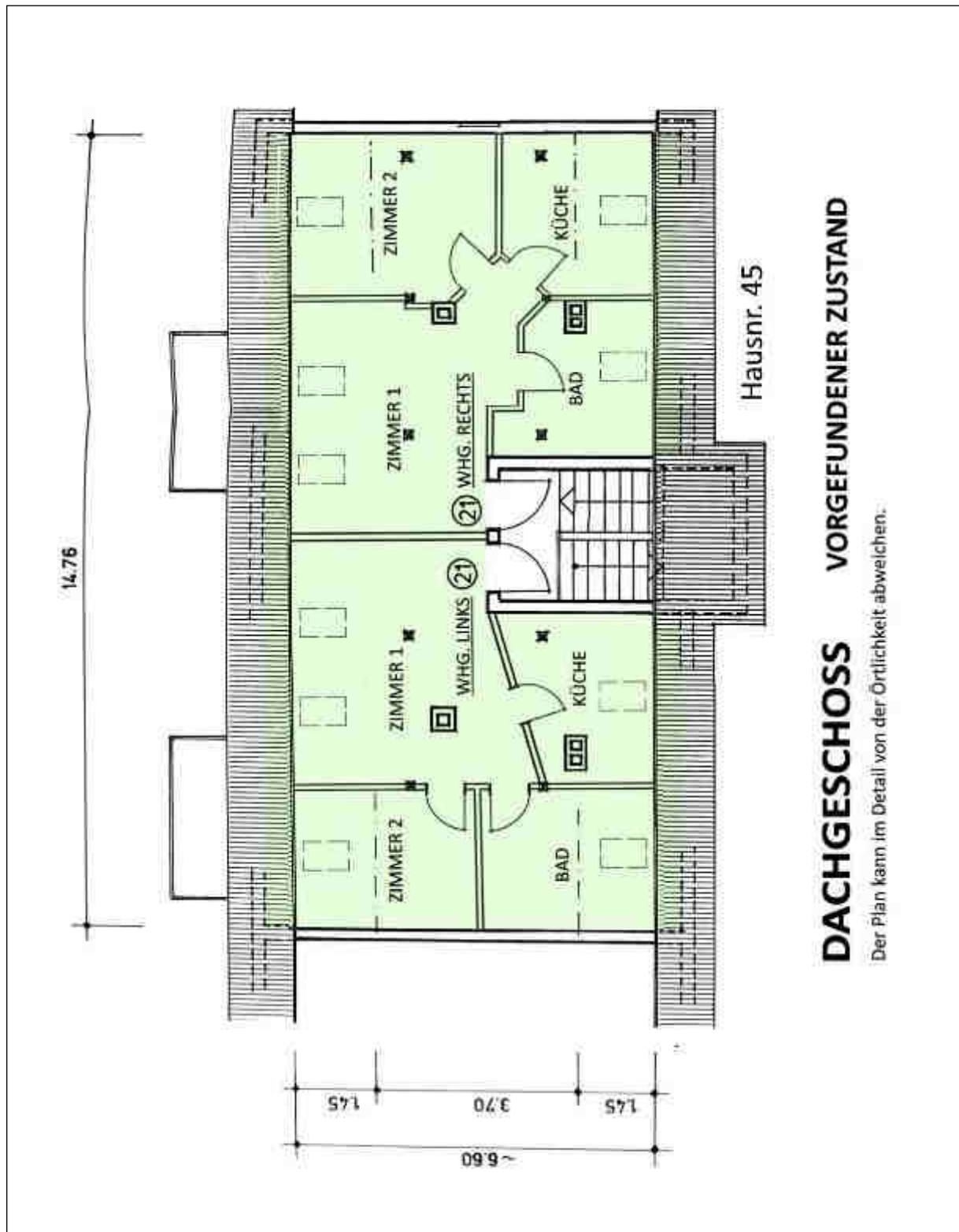
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

⁷⁹ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

I. Auszug aus den Aufteilungsplänen



gemäß Aufteilungsplan



II. Fotos



Bild 01 Beispiel Haustechnik



Bild 02 Beispiel Haustechnik



Bild 03 Beispiel Haustechnik



Bild 04 Beispiel Haustechnik



Bild 05 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 06 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 61/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Dachgeschoss, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14115	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wetzlar	21	7/1	116 m ²
Wetzlar	21	93/8	332 m ²
Wetzlar	21	93/9	120 m ²
Wetzlar	21	93/10	2.150 m ²
Fläche insgesamt			2.718 m²

24.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

24.3 Bodenwertermittlung

wie vor

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	326.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 61/1.000
anteiliger Bodenwert	= 19.886,00 €
	<u>rd. 19.900,00 €</u>

24.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

24.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

24.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Raum Nr. 21, DG, Haus Nr. 45	57	3,00	171,00	2.052,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		2.052,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	492,48 €
jährlicher Reinertrag	=	1.559,52 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 19.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	796,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	763,52 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,247
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.641,38 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	31.541,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.050,00 €⁸⁰
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	28.491,38 €
	rd.	28.500,00 €

⁸⁰ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

24.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-3.050,00 € ⁸¹

24.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

24.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁸¹ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

24.5.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	105 m ²
Baupreisindex (BPI) 07.06.2021 (2010 = 100)	134,1
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	706,00 €/m ² BGF 946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude	99.408,75 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	99.408,75 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 66 Jahre 24 Jahre 63,64 % 63.263,73 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert	36.145,02 €
anteiliger Gebäudewert	36.145,02 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		36.145,02 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	722,91 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	36.867,93 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	19.900,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	56.767,93 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,50
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	28.383,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.050,00 €⁸²
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	25.333,97 €
	rd.	25.300,00 €

⁸² Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

24.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	<u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der Gebäudesachwerte insg. (36.145,02 €)	722,91 €

24.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

24.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

24.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

24.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 28.500,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 25.300,00 €** ermittelt.

24.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[25.300,00 \text{ €} \times 0,900 + 28.500,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 27.000,00 €}}}$.

24.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 61/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 45, verbunden mit dem Sondereigentum an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Dachgeschoss, Haus Nr. 45, im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14115	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

27.000,00 €

in Worten: **siebenundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

25. Einzelwerte und Gesamtverkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Gesamtverkehrswert der in den Wohnungsgrundbüchern von Wetzlar, Blätter 14095 bis 14100, 14102 bis 14107 sowie 14109 bis 14114 eingetragenen 18 Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke, verbunden mit dem Sondereigentum an 18 Wohnungen sowie der in den Wohnungsgrundbüchern von Wetzlar, Blätter 14101, 14108 und 14115 eingetragenen 3 Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke, verbunden mit dem Sondereigentum an 3 nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in 35578 Wetzlar, Magdalenenhäuser Weg 41, 43, 45

Wohnungsgrundbuch	Blätter	lfd. Nr.
Wetzlar	14095 - 14115	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 mit rd.

1.135.000,00 €

in Worten: eine Million einhundertfünfundreißigtausend Euro

geschätzt.

Die Einzelwerte betragen:

Blatt	MEA	Whg.Nr.	Haus Nr.	Geschoss	Verkehrswert
14095	44/1.000	1	41	EG links	57.000,00 €
14096	44/1.000	2	41	EG rechts	56.000,00 €
14097	46/1.000	3	41	1. OG links	60.000,00 €
14098	46/1.000	4	41	1. OG rechts	57.000,00 €
14099	46/1.000	5	41	2. OG links	61.000,00 €
14100	46/1.000	6	41	2. OG rechts	61.000,00 €
14101	61/1.000	19	41	DG	27.000,00 €
14102	44/1.000	7	43	EG links	57.000,00 €
14103	44/1.000	8	43	EG rechts	57.000,00 €
14104	46/1.000	9	43	1. OG links	60.000,00 €
14105	46/1.000	10	43	1. OG rechts	58.000,00 €
14106	46/1.000	11	43	2. OG links	57.000,00 €
14107	46/1.000	12	43	2. OG rechts	60.000,00 €
14108	62/1.000	20	43	DG	27.000,00 €
14109	44/1.000	13	45	EG links	57.000,00 €
14110	44/1.000	14	45	EG rechts	59.000,00 €
14111	46/1.000	15	45	1. OG links	58.000,00 €
14112	46/1.000	16	45	1. OG rechts	59.000,00 €
14113	46/1.000	17	45	2. OG links	60.000,00 €
14114	46/1.000	18	45	2. OG rechts	60.000,00 €
14115	61/1.000	21	45	DG	27.000,00 €
Gesamtverkehrswert					1.135.000,00 €

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. 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.

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.

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

Runkel-Dehrn, 13.08.2021

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

26. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] **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 2019
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

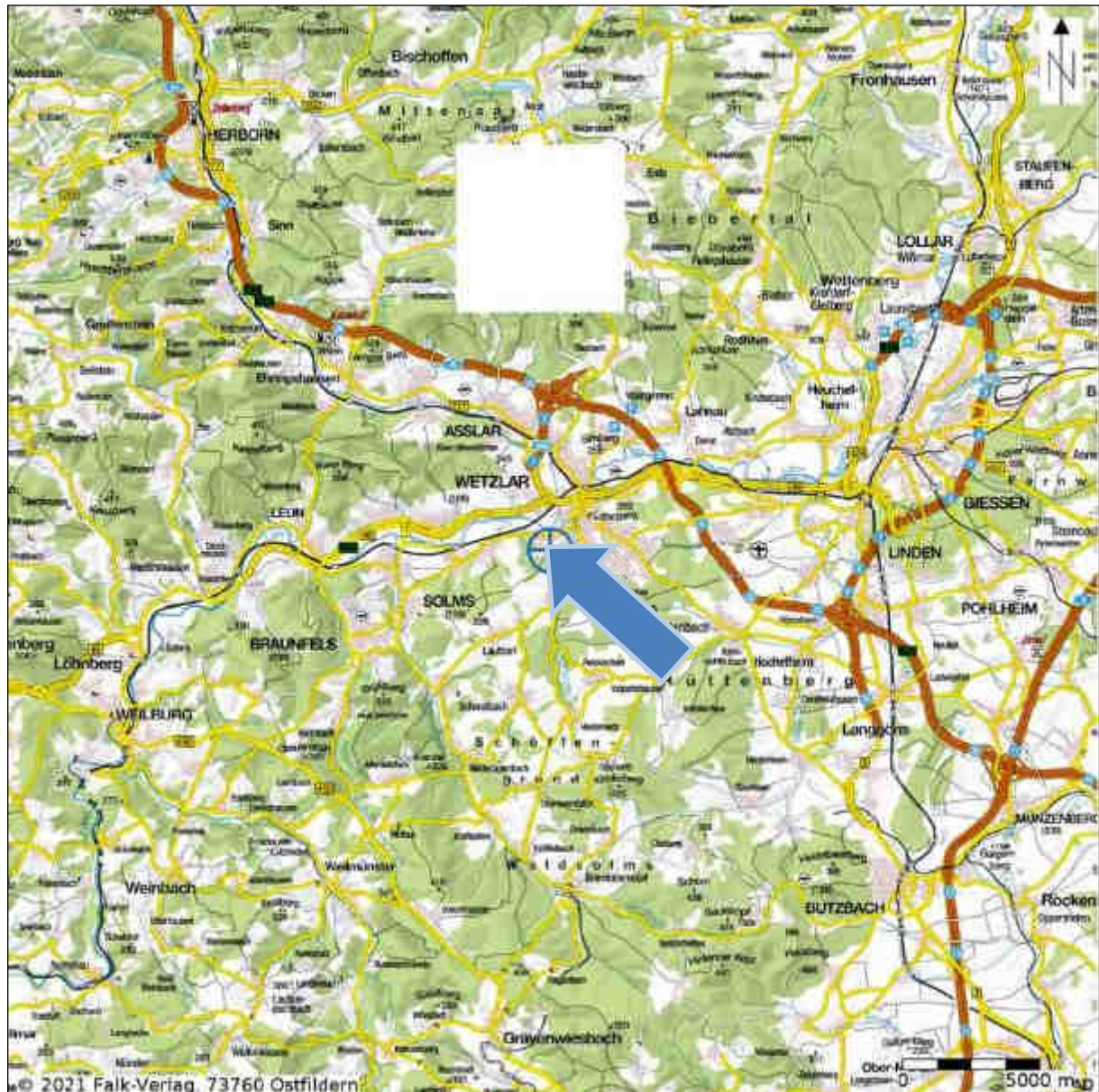
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Januar 2021) erstellt.

27. Verzeichnis der allgemeinen Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Zusammenfassung der Wohnflächen**
- 6.) Auszüge aus den Aufteilungsplänen (allgemein)**
- 7.) Fotoliste (allgemein)**

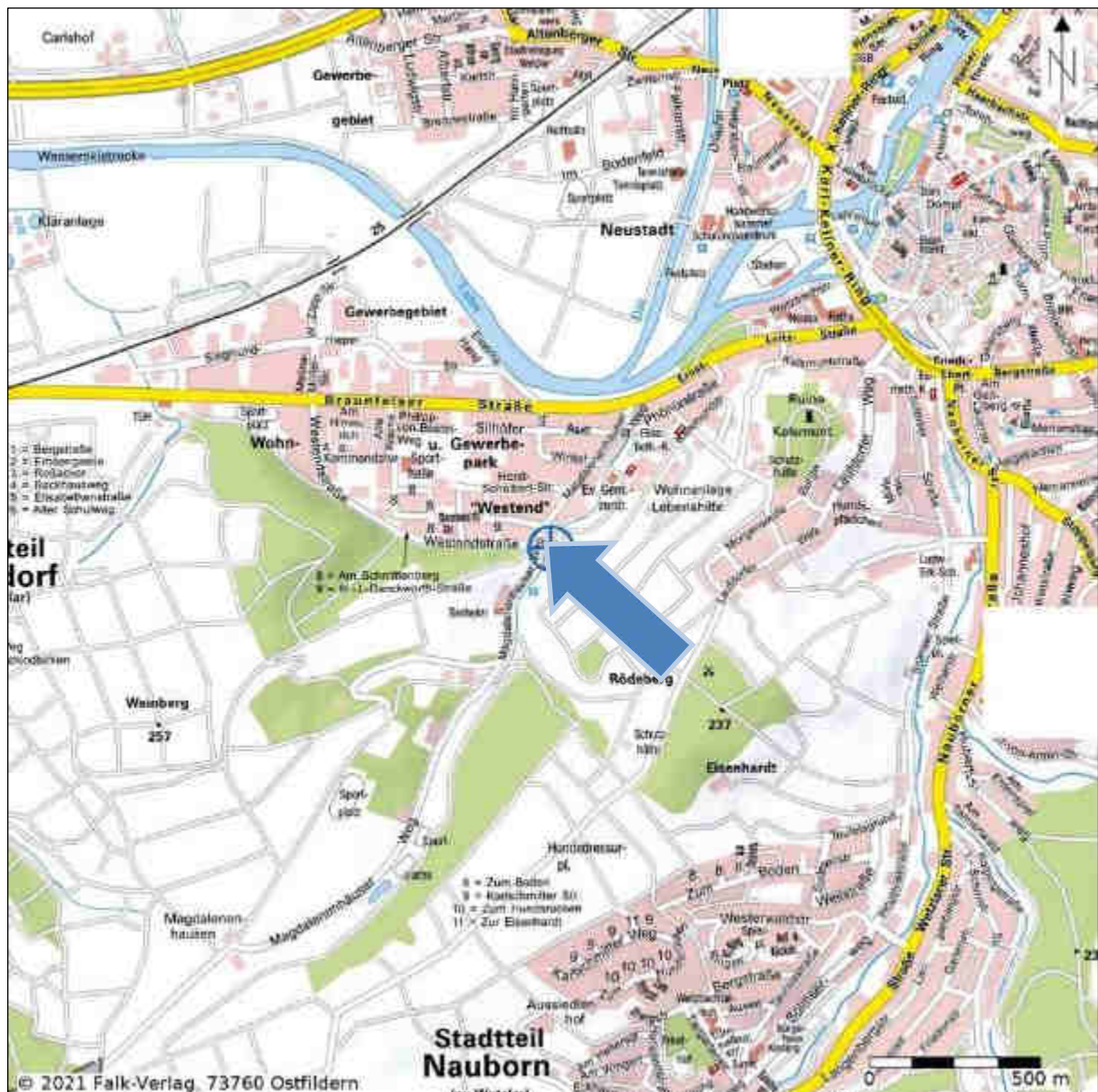


Anlage 1) Lage im Raum



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Marburg
Robert-Koch-Straße 17
35037 Marburg

Flurstück: 93/10
Flur: 21
Gemarkung: Wetzlar

Gemeinde: Wetzlar
Kreis: Lehn-Dill
Regierungsbezirk: Gießen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 26.03.2021
Antrag: 200856923-1

Vermaßstab 1:500

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungszwecke demselben Nutzungszweck wie die Originalangaben dienen.
§14 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoformationsgesetzes vom 11. September 2007 (GVBl. I S. 348), zuletzt geändert durch
Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 420)

Dipl.-Kfm. Steffen Löw Niedertiefenbacher Weg 11d 65594 Runkel-Dehrn



**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(ohne Bereich c)**

Kellergeschoss

Bereich a	8,09 m x 45,36 m	
	+ 1,00 m x 2,87 m x 3	375,57 m²

Erdgeschoss

Bereich a	8,09 m x 45,36 m	
	+ 1,00 m x 2,87 m x 3	375,57 m²

1. Obergeschoss

Bereich a	8,09 m x 45,36 m	
	+ 1,00 m x 2,87 m x 3	375,57 m²

2. Obergeschoss

Bereich a	8,09 m x 45,36 m	
	+ 1,00 m x 2,87 m x 3	375,57 m²

Dachgeschoss

Bereich a	8,09 m x 45,36 m	
	+ 1,00 m x 2,87 m x 3	<u>375,57 m²</u>

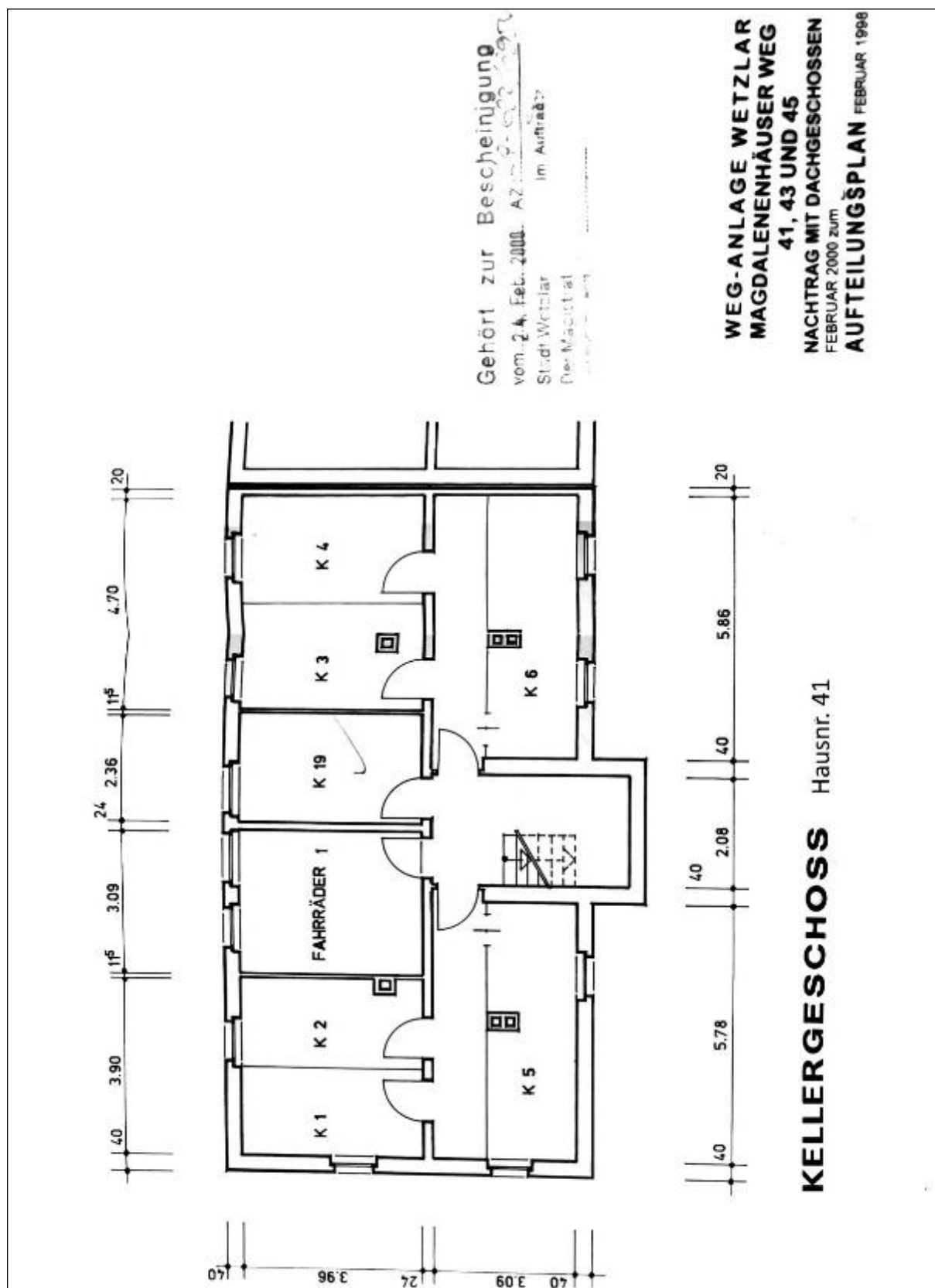
1.877,85 m²

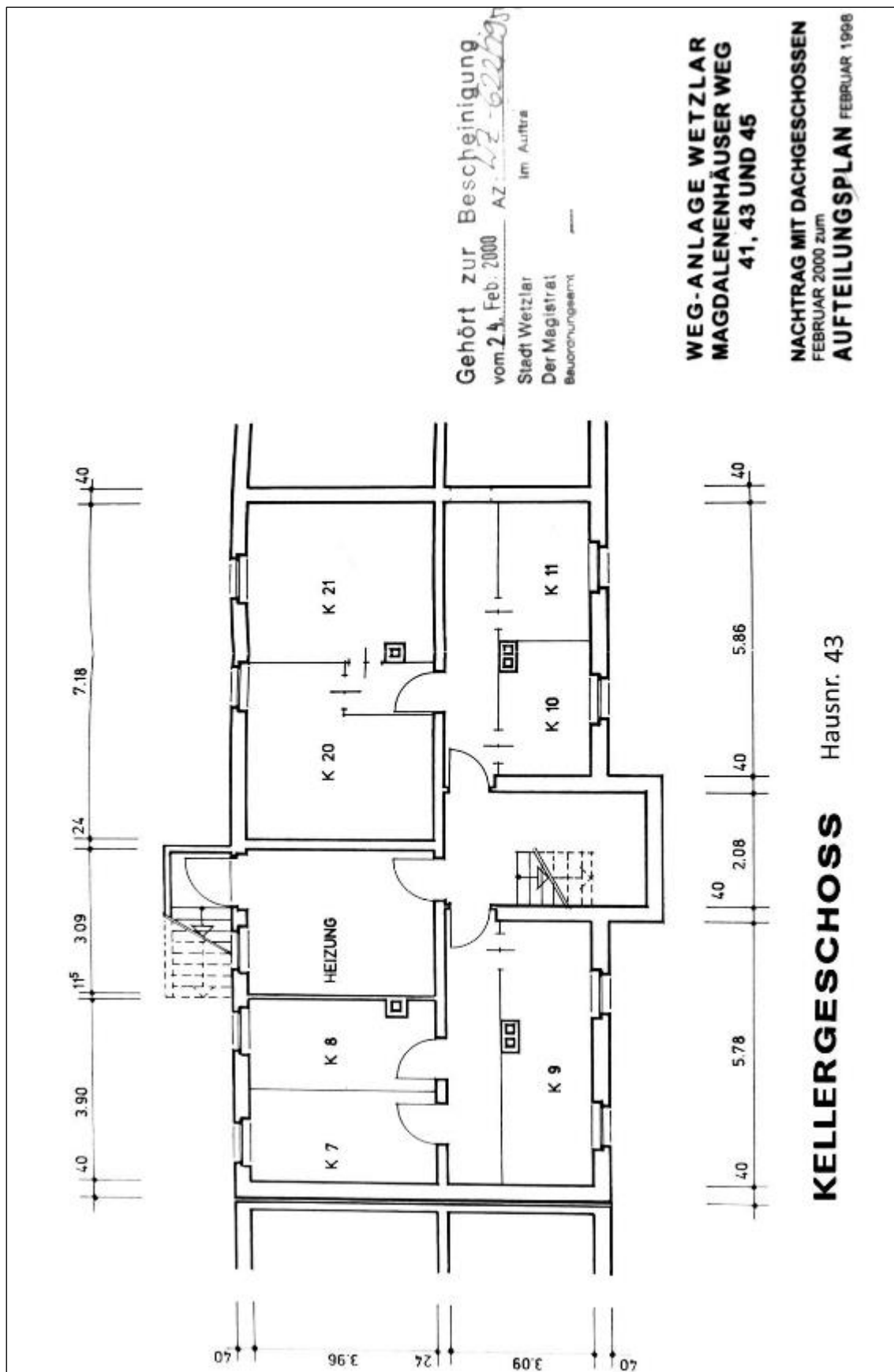
Brutto-Grundfläche insgesamt **rd. 1.878,00 m²**

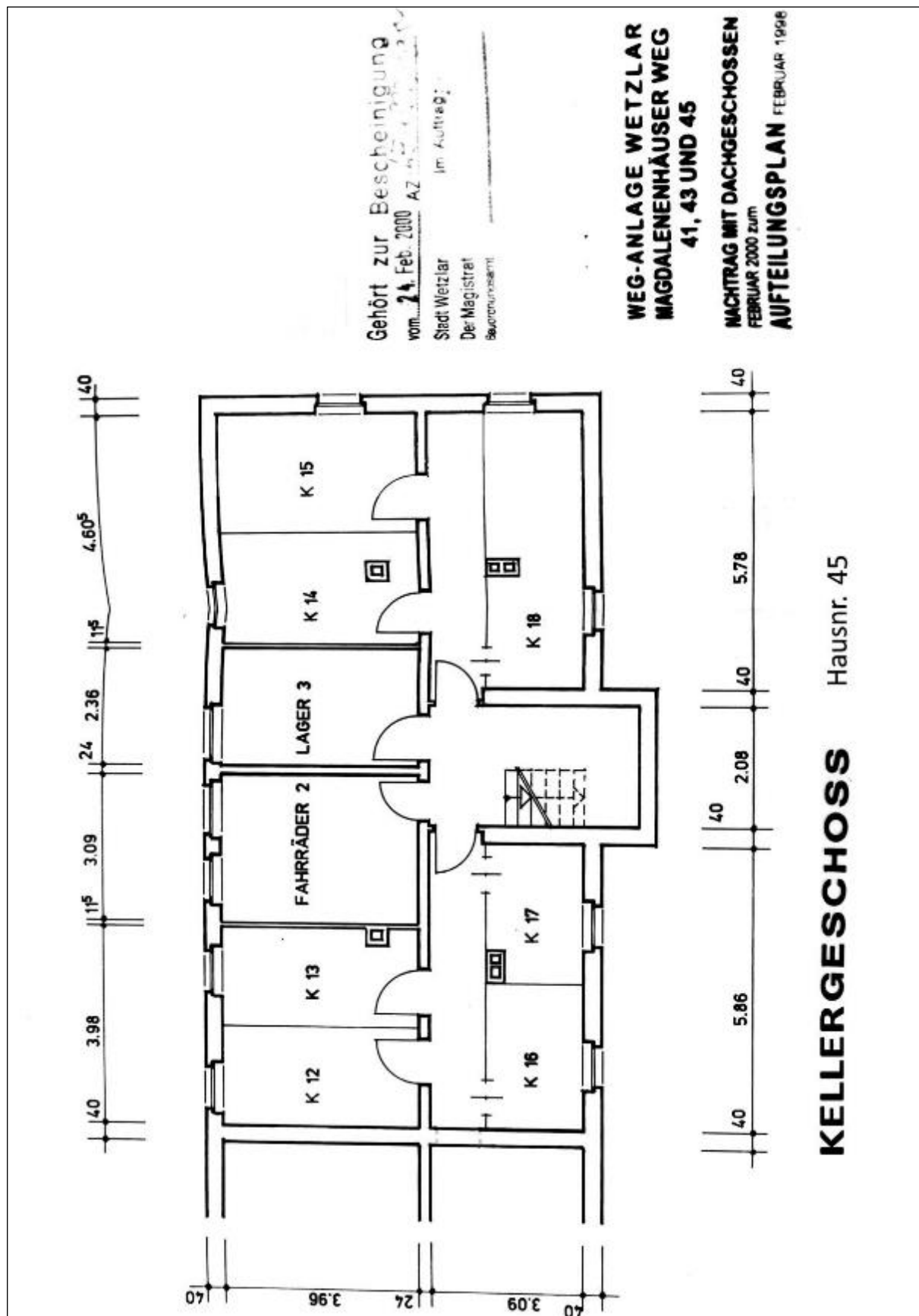
Anlage 5) Zusammenfassung der Wohnflächen

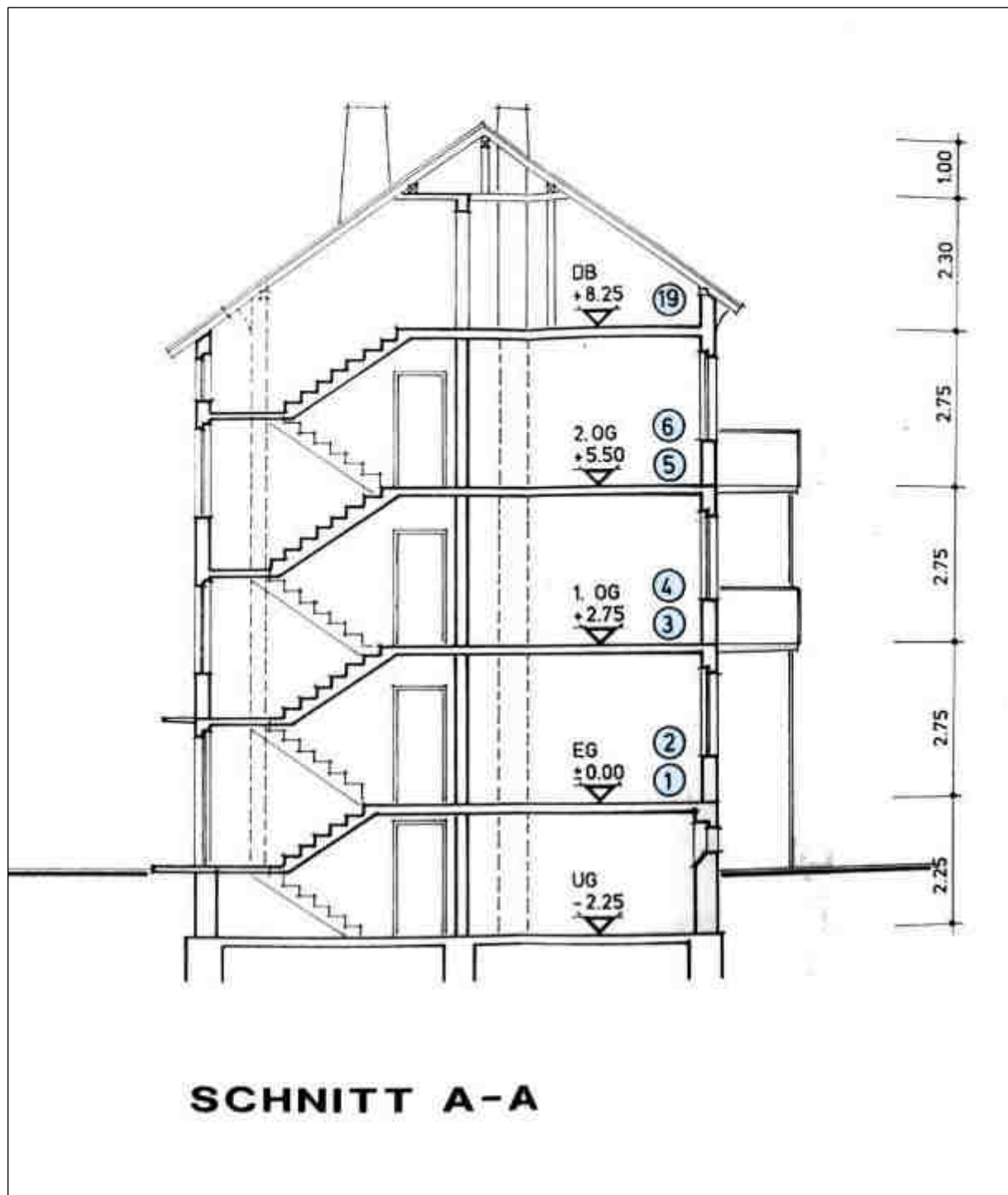
	Haus Nr. 41	Haus Nr. 43	Haus Nr. 45	Σ
EG links	① rd. 46,00 m ²	⑦ rd. 46,00 m ²	⑬ rd. 46,00 m ²	<u>rd. 138,00 m²</u>
EG rechts	② rd. 46,00 m ²	⑧ rd. 46,00 m ²	⑭ rd. 46,00 m ²	<u>rd. 138,00 m²</u>
1. OG links	③ rd. 47,00 m ²	⑨ rd. 47,00 m ²	⑮ rd. 47,00 m ²	<u>rd. 141,00 m²</u>
1. OG rechts	④ rd. 47,00 m ²	⑩ rd. 47,00 m ²	⑯ rd. 47,00 m ²	<u>rd. 141,00 m²</u>
2. OG links	⑤ rd. 47,00 m ²	⑪ rd. 47,00 m ²	⑰ rd. 47,00 m ²	<u>rd. 141,00 m²</u>
2. OG rechts	⑥ rd. 47,00 m ²	⑫ rd. 47,00 m ²	⑱ rd. 47,00 m ²	<u>rd. 141,00 m²</u>
DG links	⑲ rd. 27,00 m ²	⑳ rd. 27,00 m ²	㉑ rd. 27,00 m ²	<u>rd. 81,00 m²</u>
DG rechts	⑲ rd. 30,00 m ²	⑳ rd. 30,00 m ²	㉑ rd. 30,00 m ²	<u>rd. 90,00 m²</u>
Σ	<u>rd. 337,00 m²</u>	<u>rd. 337,00 m²</u>	<u>rd. 337,00 m²</u>	<u>rd. 1.011,00 m²</u>

Anlage 6) Auszüge aus den Aufteilungsplänen (allgemein)

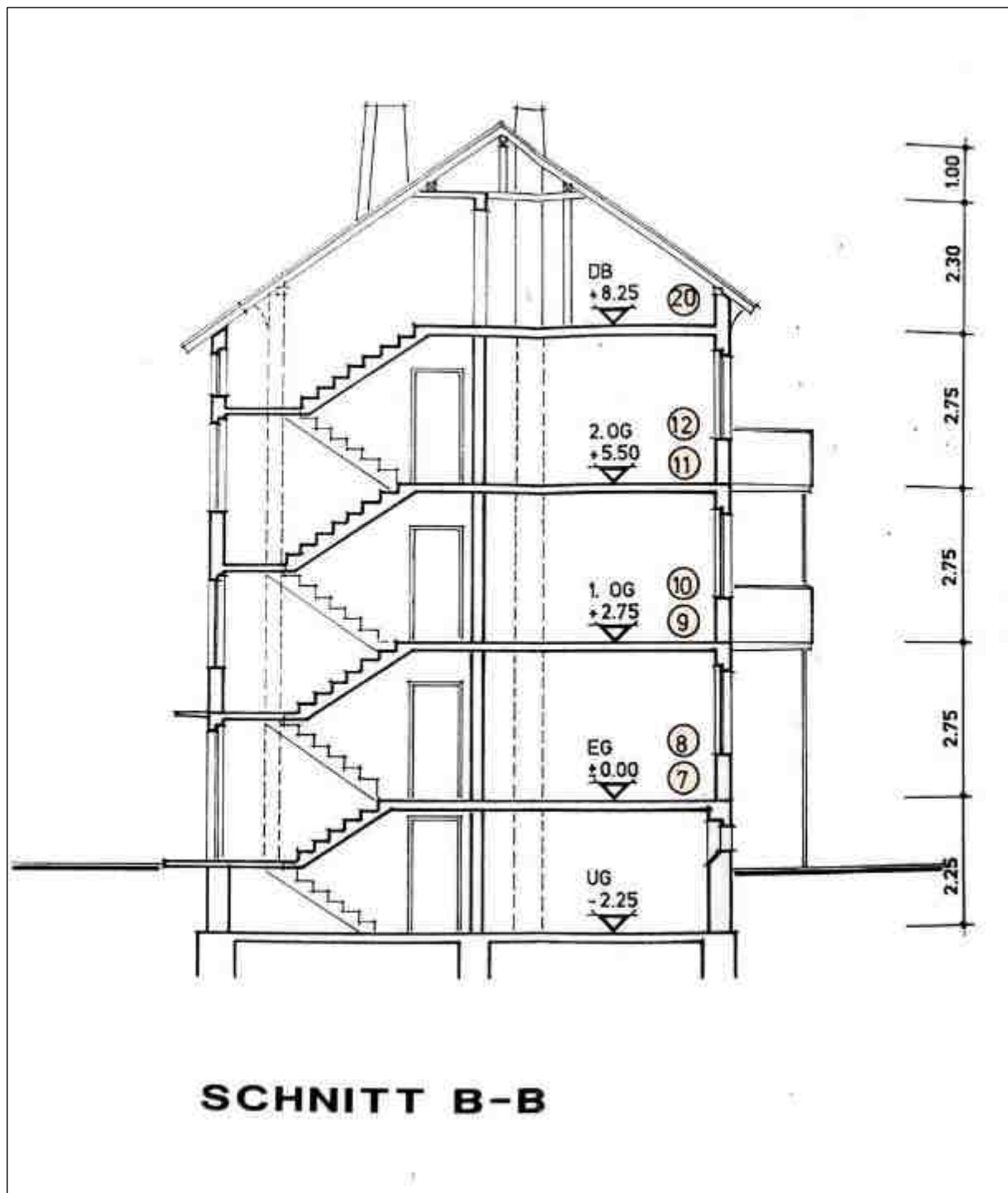




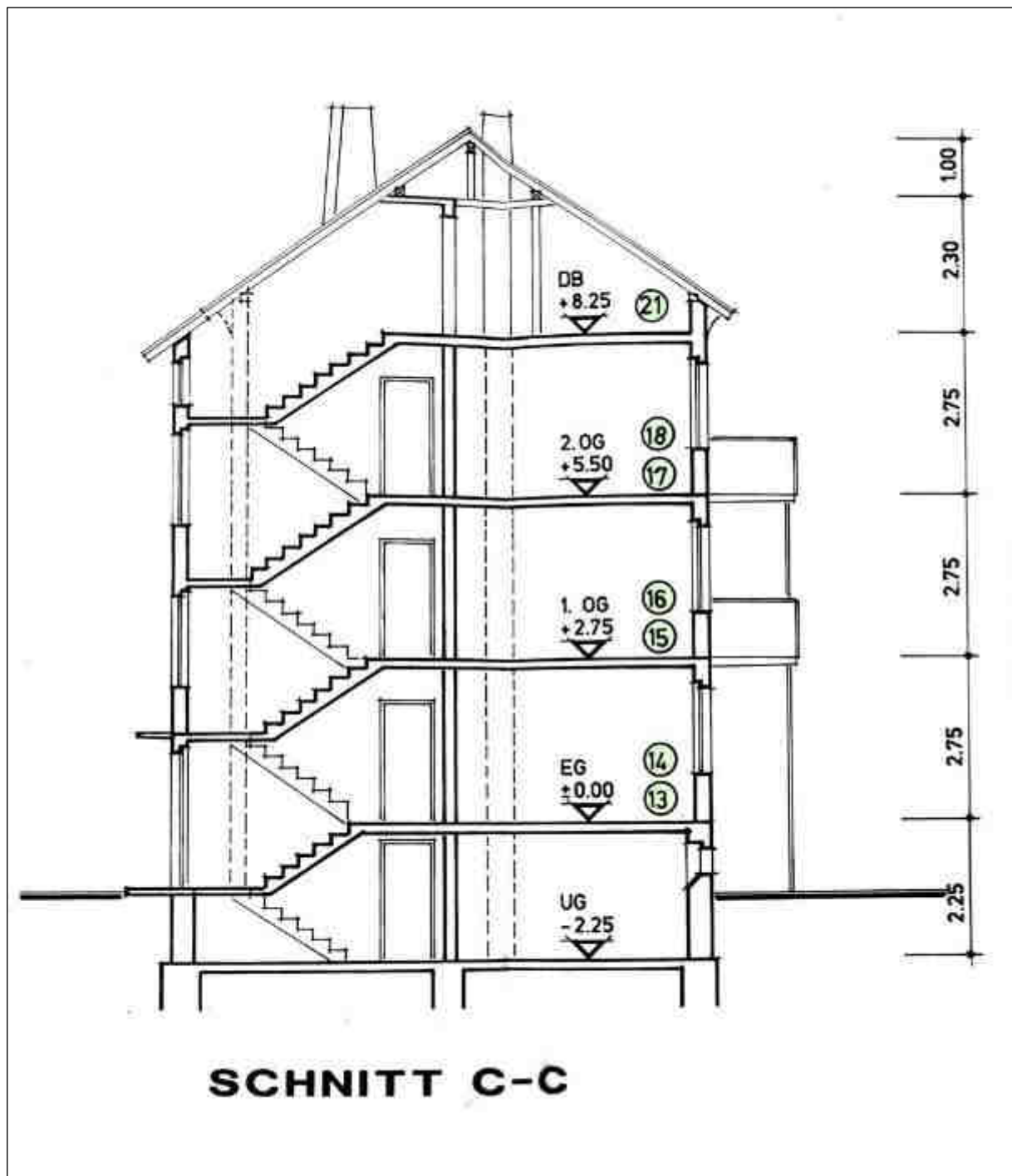




Haus Nr. 41



Haus Nr. 43



Haus Nr. 45

Anlage 7) Fotoliste allgemein

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 Umfeld

B. Außenansichten

Bild B1 bis B4 exemplarische Außenansichten

Bild B5 Beispiel Gebäudeeingang

C. Haustechnik

Bild C1 bis C4 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D11 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Umfeld

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Außenansicht



Bild B2 exemplarische Außenansicht



Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 exemplarische Außenansicht



Bild B5 Beispiel Gebäudeeingang

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik



Bild C4 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

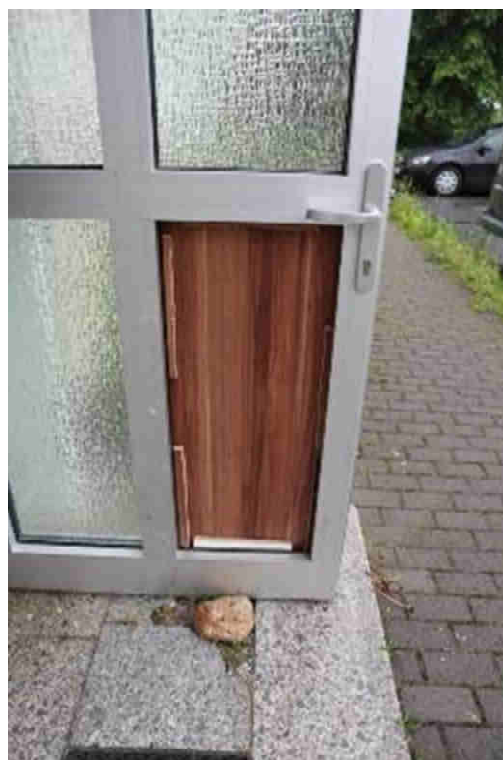


Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten