

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar



Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beilehungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: S.Loew@Buero-Loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 13.08.2021 / m

Az. des Gerichts: 092 K 042/2020

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch 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



Der Gesamtverkehrswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt mit rd.

1.135.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 314 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	11
1.1 Zum Auftrag	12
1.1.1 Mieter	12
1.1.2 WEG-Verwalter	12
1.1.3 Gewerbebetrieb	12
1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	12
1.1.5 Hausschwamm	12
1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	13
1.1.7 Energieausweis	13
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	13
1.2 Zu den Objekten	13
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	15
1.4 Allgemeine Maßgaben	15
2. Grundstücksbeschreibung	17
2.1 Grundstücksdaten	17
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	17
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt	17
2.2.2 Lage der Stadt	18
2.2.3 Infrastruktur	18
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	18
2.3.1 Flächennutzungsplan	18
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 246 „Am Karlsmund“ vom 13.11.1985	18
2.3.3 Bodenordnung	19
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	19
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	19
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten	19
2.5 Erschließung	20
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	20
2.7 Baugrund, Grundwasser	20
2.8 Immissionen, Altlasten	20
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	21
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Wohnungen befinden	22
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	22
3.2 Mehrfamilienhaus	22
4. Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14095, Wohnung Nr. 1	26
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.2 Bodenwertermittlung	28
4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	29
4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	29
4.3 Ertragswertermittlung	30
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.3.2 Ertragswertberechnung	34
4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	35
4.4 Sachwertermittlung	38
4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	39
4.4.2 Sachwertberechnung	41
4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	42
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	47
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	47
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	47
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	48
4.6 Verkehrswert	49

5.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14096, Wohnung Nr. 2.....	50
5.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 2.....	50
5.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 2.....	51
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	56
5.3	Bodenwertermittlung.....	56
5.4	Ertragswertermittlung.....	57
5.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	57
5.4.2	Ertragswertberechnung.....	57
5.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	58
5.5	Sachwertermittlung.....	58
5.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	58
5.5.2	Sachwertberechnung.....	59
5.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	60
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	61
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	61
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	61
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	61
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	61
5.7	Verkehrswert.....	62
6.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14097, Wohnung Nr. 3.....	63
6.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 3.....	63
6.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 3.....	64
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	68
6.3	Bodenwertermittlung.....	68
6.4	Ertragswertermittlung.....	69
6.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	69
6.4.2	Ertragswertberechnung.....	69
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	70
6.5	Sachwertermittlung.....	70
6.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	70
6.5.2	Sachwertberechnung.....	71
6.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	72
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	73
6.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	73
6.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	73
6.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	73
6.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	73
6.7	Verkehrswert.....	74
7.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14098, Wohnung Nr. 4.....	75
7.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 4.....	75
7.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 4.....	76
7.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	80
7.3	Bodenwertermittlung.....	80
7.4	Ertragswertermittlung.....	81
7.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	81
7.4.2	Ertragswertberechnung.....	81
7.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	82
7.5	Sachwertermittlung.....	82
7.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	82
7.5.2	Sachwertberechnung.....	83
7.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	84
7.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	85
7.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	85
7.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse+.....	85
7.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	85
7.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	85
7.7	Verkehrswert.....	86

8.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14099, Wohnung Nr. 5.....	87
8.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 5.....	87
8.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 5.....	88
8.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	92
8.3	Bodenwertermittlung.....	92
8.4	Ertragswertermittlung.....	93
8.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	93
8.4.2	Ertragswertberechnung.....	93
8.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	94
8.5	Sachwertermittlung.....	94
8.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	94
8.5.2	Sachwertberechnung.....	95
8.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	96
8.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	97
8.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	97
8.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	97
8.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	97
8.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	97
8.7	Verkehrswert.....	98
9.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14100, Wohnung Nr. 6.....	99
9.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 6.....	99
9.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 6.....	100
9.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	104
9.3	Bodenwertermittlung.....	104
9.4	Ertragswertermittlung.....	105
9.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	105
9.4.2	Ertragswertberechnung.....	105
9.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	106
9.5	Sachwertermittlung.....	106
9.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	106
9.5.2	Sachwertberechnung.....	107
9.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	108
9.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	109
9.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	109
9.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	109
9.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	109
9.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	109
9.7	Verkehrswert.....	110
10.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14101, Wohnung Nr. 19.....	111
10.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 19.....	111
10.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 19.....	112
10.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	118
10.3	Bodenwertermittlung.....	118
10.4	Ertragswertermittlung.....	119
10.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	119
10.4.2	Ertragswertberechnung.....	119
10.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	120
10.5	Sachwertermittlung.....	120
10.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	120
10.5.2	Sachwertberechnung.....	121
10.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	122
10.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	123
10.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	123
10.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	123
10.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	123
10.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	123
10.7	Verkehrswert.....	124

11.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14102, Wohnung Nr. 7	125
11.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 7	125
11.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 7	126
11.2	Verfahrenswahl mit Begründung	130
11.3	Bodenwertermittlung	130
11.4	Ertragswertermittlung	131
11.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	131
11.4.2	Ertragswertberechnung	131
11.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	132
11.5	Sachwertermittlung	132
11.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	132
11.5.2	Sachwertberechnung	133
11.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	134
11.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	135
11.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	135
11.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	135
11.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	135
11.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	135
11.7	Verkehrswert	136
12.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14103, Wohnung Nr. 8	137
12.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 8	137
12.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 8	138
12.2	Verfahrenswahl mit Begründung	141
12.3	Bodenwertermittlung	141
12.4	Ertragswertermittlung	142
12.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	142
12.4.2	Ertragswertberechnung	142
12.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	143
12.5	Sachwertermittlung	143
12.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	143
12.5.2	Sachwertberechnung	144
12.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	145
12.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	146
12.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	146
12.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	146
12.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	146
12.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	146
12.7	Verkehrswert	147
13.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14104, Wohnung Nr. 9	148
13.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 9	148
13.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 9	149
13.2	Verfahrenswahl mit Begründung	153
13.3	Bodenwertermittlung	153
13.4	Ertragswertermittlung	154
13.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	154
13.4.2	Ertragswertberechnung	154
13.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	155
13.5	Sachwertermittlung	155
13.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	155
13.5.2	Sachwertberechnung	156
13.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	157
13.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	158
13.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	158
13.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	158
13.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	158
13.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	158
13.7	Verkehrswert	159

14.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14105, Wohnung Nr. 10.....	160
14.1	Verfahrenswahl mit Begründung	162
14.2	Bodenwertermittlung.....	162
14.3	Ertragswertermittlung	163
14.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	163
14.3.2	Ertragswertberechnung	163
14.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	164
14.4	Sachwertermittlung	164
14.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	164
14.4.2	Sachwertberechnung.....	165
14.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	166
14.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	167
14.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	167
14.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	167
14.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	167
14.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	167
14.6	Verkehrswert.....	168
15.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14106, Wohnung Nr. 11.....	169
15.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 11	169
15.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 11	170
15.2	Verfahrenswahl mit Begründung	174
15.3	Bodenwertermittlung.....	174
15.4	Ertragswertermittlung	175
15.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	175
15.4.2	Ertragswertberechnung	175
15.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	176
15.5	Sachwertermittlung	176
15.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	176
15.5.2	Sachwertberechnung.....	177
15.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	178
15.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	179
15.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	179
15.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	179
15.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	179
15.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	179
15.7	Verkehrswert.....	180
16.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14107, Wohnung Nr. 12.....	181
16.1	Verfahrenswahl mit Begründung	183
16.2	Bodenwertermittlung.....	183
16.3	Ertragswertermittlung	184
16.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	184
16.3.2	Ertragswertberechnung	184
16.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	185
16.4	Sachwertermittlung	185
16.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	185
16.4.2	Sachwertberechnung.....	186
16.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	187
16.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	188
16.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	188
16.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	188
16.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	188
16.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	188
16.6	Verkehrswert.....	189

17.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14108, Wohnung Nr. 20.....	190
17.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 20.....	190
17.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 20	191
17.2	Verfahrenswahl mit Begründung	196
17.3	Bodenwertermittlung.....	196
17.4	Ertragswertermittlung	197
17.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	197
17.4.2	Ertragswertberechnung	197
17.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	198
17.5	Sachwertermittlung.....	198
17.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	198
17.5.2	Sachwertberechnung.....	199
17.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	200
17.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	201
17.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	201
17.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	201
17.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	201
17.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	201
17.7	Verkehrswert.....	202
18.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14109, Wohnung Nr. 13.....	203
18.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 13.....	203
18.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 13	204
18.2	Verfahrenswahl mit Begründung	207
18.3	Bodenwertermittlung.....	207
18.4	Ertragswertermittlung	208
18.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	208
18.4.2	Ertragswertberechnung	208
18.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	209
18.5	Sachwertermittlung	209
18.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	209
18.5.2	Sachwertberechnung.....	210
18.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	211
18.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	212
18.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	212
18.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	212
18.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	212
18.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	212
18.7	Verkehrswert.....	213
19.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14110, Wohnung Nr. 14.....	214
19.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 14.....	214
19.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 14	215
19.2	Verfahrenswahl mit Begründung	218
19.3	Bodenwertermittlung.....	218
19.4	Ertragswertermittlung	219
19.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	219
19.4.2	Ertragswertberechnung	219
19.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	220
19.5	Sachwertermittlung.....	220
19.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	220
19.5.2	Sachwertberechnung.....	221
19.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	222
19.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	223
19.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	223
19.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	223
19.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	223
19.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	223
19.7	Verkehrswert.....	224

20.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14111, Wohnung Nr. 15.....	225
20.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 15.....	225
20.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 15	226
20.2	Verfahrenswahl mit Begründung	229
20.3	Bodenwertermittlung.....	229
20.4	Ertragswertermittlung	230
20.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	230
20.4.2	Ertragswertberechnung	230
20.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	231
20.5	Sachwertermittlung.....	231
20.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	231
20.5.2	Sachwertberechnung.....	232
20.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	233
20.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	234
20.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	234
20.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	234
20.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	234
20.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	234
20.7	Verkehrswert.....	235
21.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14112, Wohnung Nr. 16.....	236
21.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 16.....	236
21.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 16	237
21.2	Verfahrenswahl mit Begründung	241
21.3	Bodenwertermittlung.....	241
21.4	Ertragswertermittlung	242
21.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	242
21.4.2	Ertragswertberechnung	242
21.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	243
21.5	Sachwertermittlung	243
21.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	243
21.5.2	Sachwertberechnung.....	244
21.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	245
21.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	246
21.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	246
21.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	246
21.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	246
21.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	246
21.7	Verkehrswert.....	247
22.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14113, Wohnung Nr. 17.....	248
22.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 17.....	248
22.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 17	249
22.2	Verfahrenswahl mit Begründung	253
22.3	Bodenwertermittlung.....	253
22.4	Ertragswertermittlung	254
22.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	254
22.4.2	Ertragswertberechnung	254
22.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	255
22.5	Sachwertermittlung.....	255
22.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	255
22.5.2	Sachwertberechnung.....	256
22.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	257
22.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	258
22.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	258
22.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	258
22.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	258
22.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	258
22.7	Verkehrswert.....	259

23.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14114, Wohnung Nr. 18.....	260
23.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 18.....	260
23.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 18	261
23.2	Verfahrenswahl mit Begründung	264
23.3	Bodenwertermittlung.....	264
23.4	Ertragswertermittlung	265
23.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	265
23.4.2	Ertragswertberechnung	265
23.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	266
23.5	Sachwertermittlung	266
23.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	266
23.5.2	Sachwertberechnung.....	267
23.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	268
23.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	269
23.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	269
23.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	269
23.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	269
23.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	269
23.7	Verkehrswert.....	270
24.	Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14115, Wohnung Nr. 21.....	271
24.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 21	271
24.1.1	Raumliste Wohnung Nr. 21	272
24.2	Verfahrenswahl mit Begründung	278
24.3	Bodenwertermittlung.....	278
24.4	Ertragswertermittlung	279
24.4.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	279
24.4.2	Ertragswertberechnung	279
24.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	280
24.5	Sachwertermittlung	280
24.5.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	280
24.5.2	Sachwertberechnung.....	281
24.5.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	282
24.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	283
24.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	283
24.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	283
24.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	283
24.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	283
24.7	Verkehrswert.....	284
25.	Einzelwerte und Gesamtverkehrswert.....	285
26.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	288
27.	Verzeichnis der allgemeinen Anlagen	289

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte: 18 Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke, verbunden mit dem Sondereigentum an **18 Wohnungen** sowie 3 Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücke, verbunden mit dem Sondereigentum an **3 nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen**

Objektadresse: 35578 Wetzlar
Magdalenenhäuser Weg 41, 43, 45

Grundbuchangaben:

Wohnungs- grundbuch	Blätter	laufende Nummer
Wetzlar	14095 - 14100 14102 - 14107 14109 - 14114	1

Teileigentums- grundbuch	Blätter	laufende Nummer
Wetzlar	14101 14108 14115	1

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
Wetzlar	21	7/1 93/8 93/9 93/10	116 m ² 332 m ² 120 m ² 2.150 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Wetzlar
Wertherstraße 1
35578 Wetzlar

Auftrag vom 03.05.2021

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 07.06.2021

Tag der Ortsbesichtigung: 07.06.2021

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Die Wohnungen sind teilweise vermietet und stehen teilweise leer.

1.1.2 WEG-Verwalter

Es ist keine Hausverwaltung vorhanden.

1.1.3 Gewerbebetrieb

Es ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.5 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Objekten

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um 21 Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum der mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücke in Stadtlage von Wetzlar. Insgesamt sind mit den Miteigentumsanteilen 18 Wohnungen als Sondereigentum verbunden sowie 3 nicht zu Wohnzwecken dienende Räume.

Es ist vorab darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein Zugang zu den Wohneinheiten Nr. 1, 10 und 12 gewährt wurde. Es wird bei der Bewertung dieser Wohneinheiten ein Zustand der besichtigten Wohneinheiten unterstellt. Sollte der Zustand abweichen, ist der Verkehrswert zu überprüfen.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1956 errichtet und ist komplett unterkellert. Darüber liegend erstreckt sich das Gebäude auf ein Erdgeschoss, ein 1. und 2. Obergeschoss sowie auf ein Dachgeschoss. Das Objekt ist in drei Hausnummern aufgeteilt und verfügt demzufolge über drei Treppenhäuser. Je Hausnummer befinden sich pro Ebene zwei Wohnungen. Das bedeutet, dass in jedem Hausteil sechs Wohnungen vorhanden sind.

In den vergangenen Jahren wurden vereinzelt Modernisierungen den Innenausbau betreffend durchgeführt. Insgesamt ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich das Gebäude in einem einfachen und technisch überalterten Zustand befindet.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird von einer zustandsnahen Betrachtungsweise ausgegangen. Das bedeutet, dass im Rahmen der besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale nur die notwendigsten Maßnahmen erfasst werden, um die unterstellten bzw. angesetzten Erträge über die Restnutzungsdauer von 24 Jahren zu sichern. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zugrunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.*

Derzeit ist keine Hausverwaltung vorhanden. Eine Instandhaltungsrücklage wurde - soweit hier bekannt - nicht gebildet. Im Falle eines Einzelausgebotes besteht grundsätzlich die Problematik, dass für Maßnahmen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, zunächst entweder eine Instandhaltungsrücklage zu bilden ist oder im Rahmen einer Eigentümerversammlung Sonderumlagen beschlossen werden.

Die Parkplätze im Hofbereich sind in den angesetzten Mieten enthalten, da diesseits nicht davon ausgegangen wird, dass für die Stellplätze ein separater Mietzins durch Interessenten gezahlt wird.

Die drei zu bewertenden nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume befinden sich im Dachgeschoss. In der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass diese zu Wohnzwecken ausgebaut wurden. Je Teileigentum wurden in der Örtlichkeit zwei kleine Apartments installiert. Es sind demnach sechs weitere Apartments im Dachgeschoss des Bewertungsobjektes vorhanden. Eine nachträgliche Genehmigung wurde nicht vorgelegt und konnte bei den zuständigen Bauämtern nicht recherchiert werden. Es ist daher davon auszugehen, dass der Ausbau zu Wohnzwecken im Bereich des Dachgeschosses bisher nicht genehmigt wurde. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass auch die Teilungserklärung und die zugehörigen Aufteilungspläne nicht an die neue Nutzung angepasst wurden. Dies ist theoretisch nur dann möglich, wenn alle Eigentümer einstimmig einer Nutzungsänderung zustimmen, vorausgesetzt, dass die baurechtliche Genehmigung erteilt wird. Aufgrund der vorstehenden Imponderabilien wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht davon ausgegangen, dass die Apartments im Dachgeschoss nachträglich genehmigt werden und die Teilungserklärung angepasst wird. Diese werden im Zuge der Verkehrswertermittlung als höherwertig ausgebaut Hobby- bzw. Abstellräume bewertet.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der gegeben falls gewichteten Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem der Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 35578 Wetzlar

Straße und Hausnummer: Magdalenenhäuser Weg 41, 43, 45

Amtsgericht: Wetzlar

Wohnungsgrundbuch von: Wetzlar
14095 - 14100
14102 - 14107
14109 - 14114

Teileigentumsgrundbuch von: Wetzlar
14101
14108
14115

Katasterbezeichnung: Gemarkung Wetzlar
Flur 21 Flurstück 7/1 Größe: 116 m²
Flur 21 Flurstück 93/8 Größe: 332 m²
Flur 21 Flurstück 93/9 Größe: 120 m²
Flur 21 Flurstück 93/10 Größe: 2.150 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Wetzlar: Einwohnerzahl: ca. 54.000

Kernstadt Wetzlar: Einwohnerzahl: ca. 32.000

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt

Lage: Stadtrandlage

Entfernungen: Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1,5 km
Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 500 m
Entfernung zum Bahnhof Wetzlar: ca. 2,5 km

Verkehrslage der Grundstücke: gute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen, Außenbereich

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Lahn-Dill-Kreis

Regierungsbezirk: Gießen

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 92 km
nach Gießen	ca. 15 km
nach Limburg	ca. 44 km
nach Frankfurt	ca. 69 km
nach Dortmund	ca. 162 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 45 von Dortmund nach Aschaffenburg
Anschluss Wetzlarer-Süd ca. 5 km

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in der Stadt Wetzlar vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 246 „Am Karlsmunt“ vom 13.11.1985

Art der baulichen Nutzung: WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschossflächenzahl	GFZ	1,1
Zahl der Vollgeschosse	IV	

Bauweise: Offen

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Wetzlar einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind vermutlich derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 5 ImmoWertV:

baureifes Land

Erschließungszustände:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

topografische

Grundstückslagen:

eben

Grundstücksformen:

unregelmäßige Grundstücksformen

Höhenlagen zur Straße:

normal

Grundstückslagen:

Grundstücke in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	keine Grenzbebauung vorhanden
Grundstückseinfriedung:	keine wesentliche Grundstückseinfriedung vorhanden

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine wesentlichen Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Wohnungen befinden

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Mehrfamilienhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
Geschosszahl:	3
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich um 1955
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• Fassadenanstrich ggf. neueren Baujahres• Innenausbau teilweise renoviert, teilweise modernisiert

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Ziegelstein
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Hohlblock
Wärmedämmung:	nicht bekannt, vermutlich einfacher Wärme- und Schallschutz
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecken:	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschosse: nicht bekannt, vermutlich massiv
<u>Treppen</u> (drei zentrale Treppenhäuser):	
	gerade Treppe aus Stahlbeton mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Werkstein, einfaches Metallgeländer mit gummiertem Handlauf, Zustand: vernachlässigt
Kellertreppe:	Treppe aus Beton
Kelleraußentreppe:	Treppe aus Beton
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Kunstschiefer
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Dach vermutlich mit einfacher Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	unverputzt ¹

¹ begonnene außenliegende Wärmedämmung, unverputzt, vermutlich nicht erhaltenswert

Heizung:	Zentralheizung, Brennstoff: Gas
Heizkessel Fabrikat:	Buderus S 415
Warmwasserversorgung:	dezentral über Durchlauferhitzer und Boiler, eigenbefeuert (Gas)
Kamine:	Schornsteine über Dach verschiefert
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Hauseingangstüren:	Metalltüren mit einfacher Verglasung
Besondere Bauteile (Gemeinschaftseigentum):	12 Balkone, Kelleraußentreppe
Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:	Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Zustand des Gemeinschaftseigentums

Bau- und Unterhaltungszustand: normal
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: ausreichend

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss-Sockel
- Rissbildungen
- Hauseingangstüren erneuerungsbedürftig
- ältere Dacheindeckung
- Dachentwässerung schadhaft
- Fassade / Sockel teilweise modernisierungsbedürftig
- Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Treppenhäuser modernisierungsbedürftig, teilweise schadhaft
- Balkone mit erheblichem Unterhaltungsstau
- Kelleraußentreppe schadhaft
- Außenanlagen mit Unterhaltungsstau
- teilweise Räumungs- und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Außenanlagen

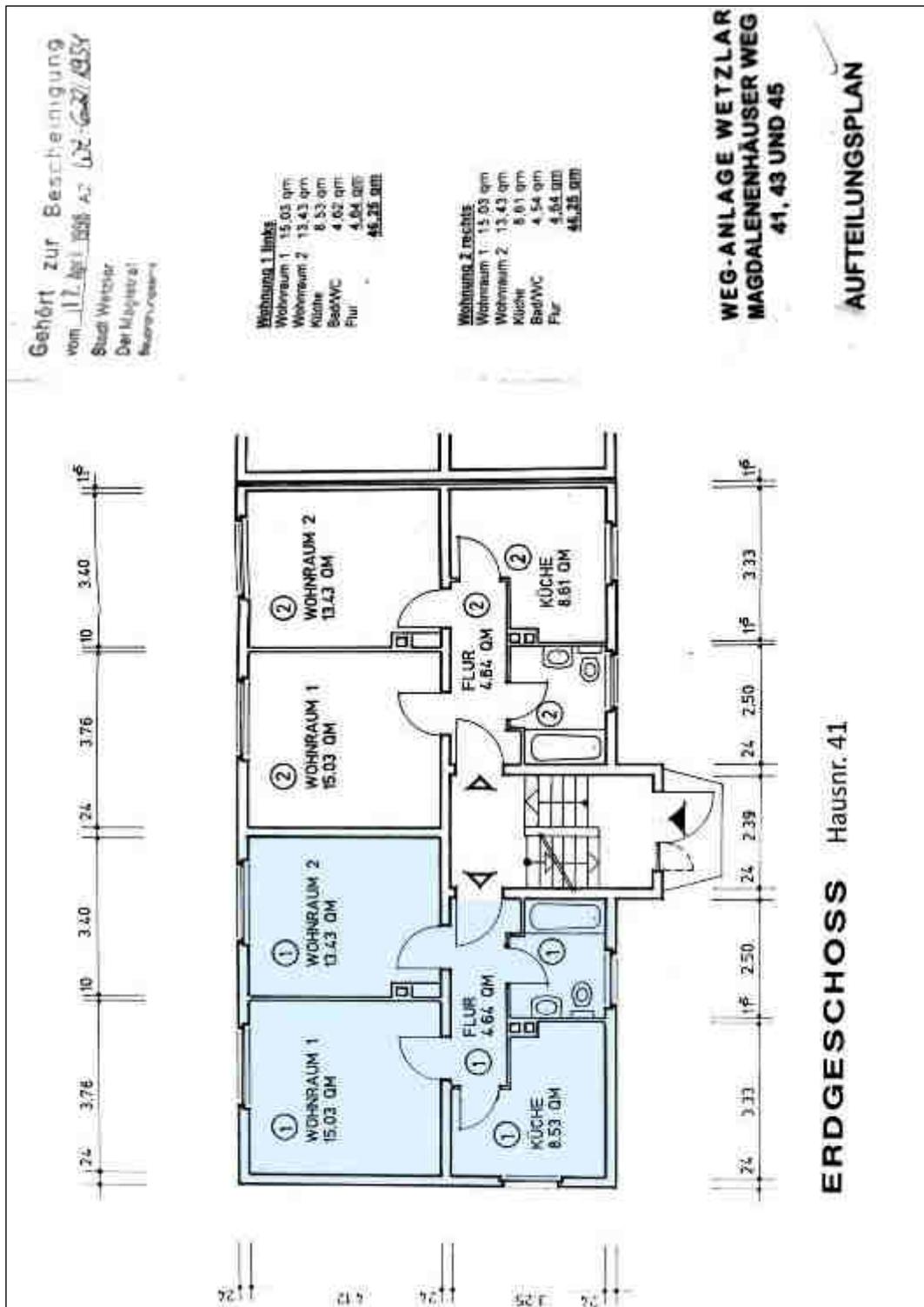
(Gemeinschaftseigentum):

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Wegebefestigung aus Betonverbundpflaster, Hofbefestigung und befestigte Stellplätze aus Asphalt
- einfachste, ungepflegte Gartenanlagen und Pflanzungen

4. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14095, Wohnung Nr. 1**

Anmerkung: Im Ortstermin wurde kein Zugang zur Wohnung gewährt.

I. Auszug aus den Aufteilungsplänen



II. Berechnung der Wohnfläche
(gemäß Planvorlage)

Flur	3,92 m x 1,11 m + 0,66 m x 0,28 m	4,54 m ²
Bad	1,95 m x 2,49 m - 0,80 m x 0,27 m - 0,39 m x 0,35 m	4,50 m ²
Küche	3,20 m x 3,26 m - 1,41 m x 1,25 m - 0,39 m x 0,41 m	8,51 m ²
Zimmer 1	4,11 m x 3,73 m	15,33 m ²
Zimmer 2	3,36 m x 4,10 m - 0,36 m x 1,11 m	<u>13,38 m²</u>
		46,26 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 1 - Erdgeschoss links insgesamt		<u>rd. 46,00 m²</u>

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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 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

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Ertrags- und/oder Sachwertverfahren bewertet werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.06.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,42
Grundstücksfläche	=	2.718 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 07.06.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand	
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 125,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2020	07.06.2021	× 1,09

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	136,25 €/m ²
WGFZ	0,8	0,42	× 0,88
abgabefreier relativer Bodenwert		=	119,90 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 119,90 €/m ²
Fläche	× 2.718 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 325.888,20 € rd. 326.000,00 €

4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 44/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

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

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 1 EG links, Haus Nr. 41	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 €²
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	54.951,86 €
	rd.	55.000,00 €

² 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.

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir durchgeführt.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.200,00 € ³

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.000,00 € ³

³ 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.

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 – 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von gewöhnlichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen (vgl. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszuschläge oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

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

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

4.4.2 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)	706,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	80.473,75 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	80.473,75 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	63,64 %
• Betrag	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 €⁴
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	58.603,66 €
	rd.	58.600,00 €

⁴ 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.

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen [Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)] wurde von mir mittels Umrechnungskoeffizienten durchgeführt.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen	
		2	3
Außenwände	23,0 %	1,0	
Dach	15,0 %	1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %	1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0
Fußböden	5,0 %	1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0	
Heizung	9,0 %	1,0	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0	
insgesamt	100,0 %	83,5 %	16,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	670,00	83,5	559,45
3	765,00	16,5	126,23
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,2			685,68

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		685,68 €/m ² BGF	
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie			
• Ø Wohnungsgröße	×	1,03	
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude		=	706,25 €/m ² BGF
		rd.	706,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind in den angesetzten NHK bereits enthalten.

Außenanlagen

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg.
Summe	-2.200,00 € ⁵

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Summe	-1.000,00 € ⁵

⁵ 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.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

4.5.4 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: $[58.600,00 \text{ €} \times 0,900 + 55.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. } 57.000,00 \text{ €}}}$.

4.6 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 Wertermittlungsstichtag 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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14095	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 mit rd.

57.000,00 €

in Worten: **siebenundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

5. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14096, Wohnung Nr. 2**

5.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss rechts

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: teilweise Teppichboden, teilweise PVC

Bad / WC: Kleinmosaik

Küche: PVC

Flur: PVC

Innenansichten: Tapeten

Bad / WC: Fliesen, ca. 1,70 m hoch, darüber Anstrich

Deckenflächen: tapeziert

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: Rollläden aus Kunststoff

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: Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Warmwasserversorgung: dezentral über Durchlauferhitzer, eigenbefeuert (Gas)

Elektroinstallation: einfache Ausstattung

Besondere Einrichtung: keine vorhanden

Gesamtbeurteilung: sehr einfach
Das Objekt erfüllt nur teilweise heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Unterhaltungs-
besonderheiten:**

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

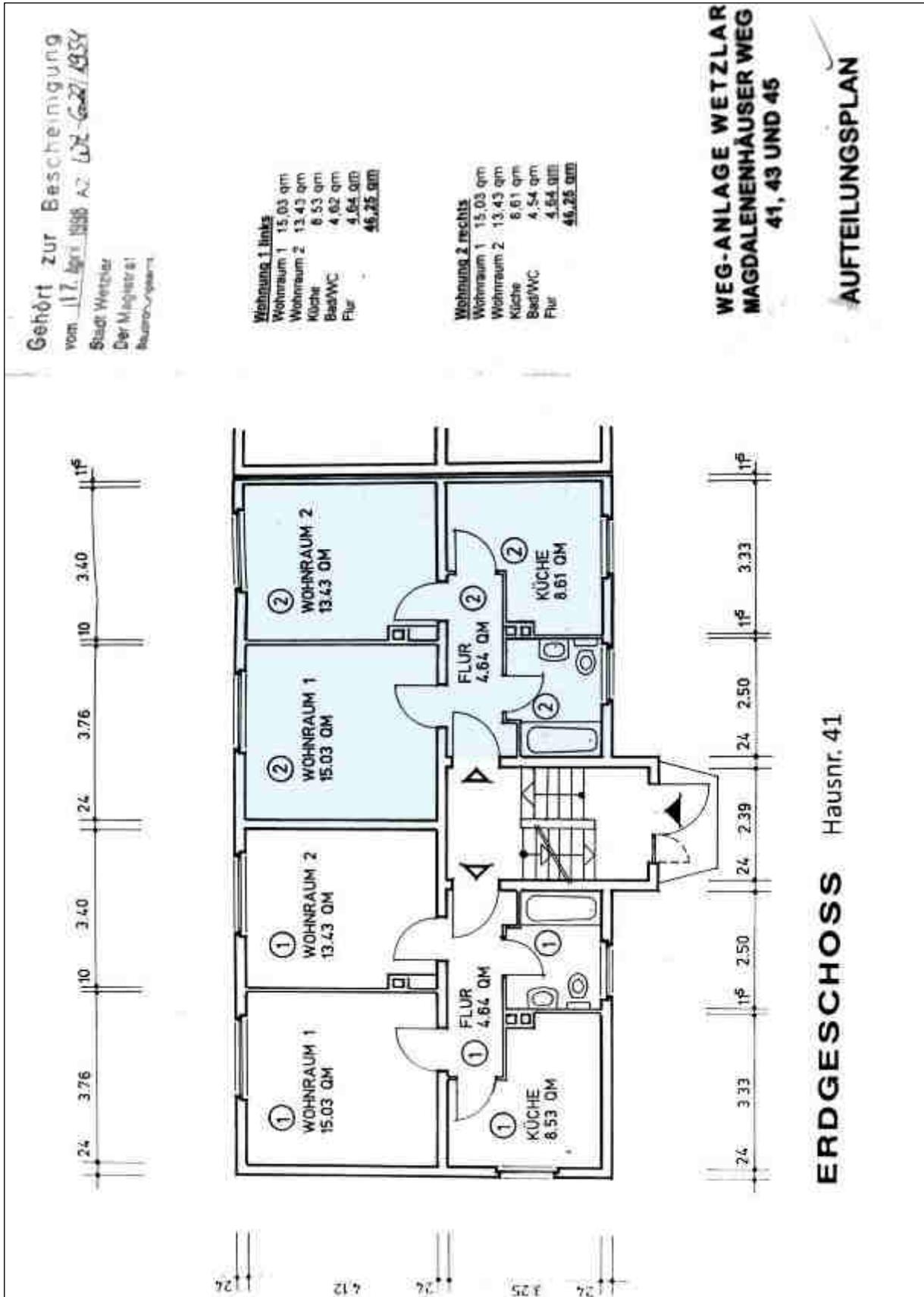
5.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 2

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ⁶
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr	4,51 m ²
2.	Zimmer 1		15,26 m ²
3.	Zimmer 2	kein Zugang im Ortstermin	13,39 m ²
4.	Küche		8,57 m ²
5.	Bad		<u>4,35 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 2 insgesamt		46,08 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.

⁶ 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



Bild 05 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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 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

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

5.3 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>

5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

5.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

5.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 2 EG rechts, Haus Nr. 41	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	-	4.200,00 €⁷
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	53.951,86 €
	rd.	54.000,00 €

⁷ 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.

5.4.3 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 € ⁸

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.000,00 € ⁸

5.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

5.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁸ 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.

5.5.2 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)	706,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	80.473,75 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	80.473,75 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	63,64 %
• Betrag	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	-	4.200,00 €⁹
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	57.603,66 €
	rd.	57.600,00 €

⁹ 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.

5.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

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

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 54.000,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 57.600,00 €** ermittelt.

5.6.4 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: $[57.600,00 \text{ €} \times 0,900 + 54.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 56.000,00 €}}}$.

5.7 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 Wertermittlungsstichtag 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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14096	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 mit rd.

56.000,00 €

in Worten: **sechsfünftausend Euro**

geschätzt.

6. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14097, Wohnung Nr. 3**

6.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss links

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	PVC
Bad / WC:	Kleinmosaik
Flur:	PVC
Balkon:	Spaltklinker

Innenansichten:

	ehem. Tapeten (Renovierungsbeginn)
Bad / WC:	Fliesen, ca. 1,70 m hoch, darüber Tapeten
Deckenflächen:	überwiegend verputzt, teilweise Hartschaumplatten
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: Vaillant
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Besondere Einrichtung:	keine vorhanden

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
- offensichtlicher Renovierungsbeginn, nicht fortgesetzt

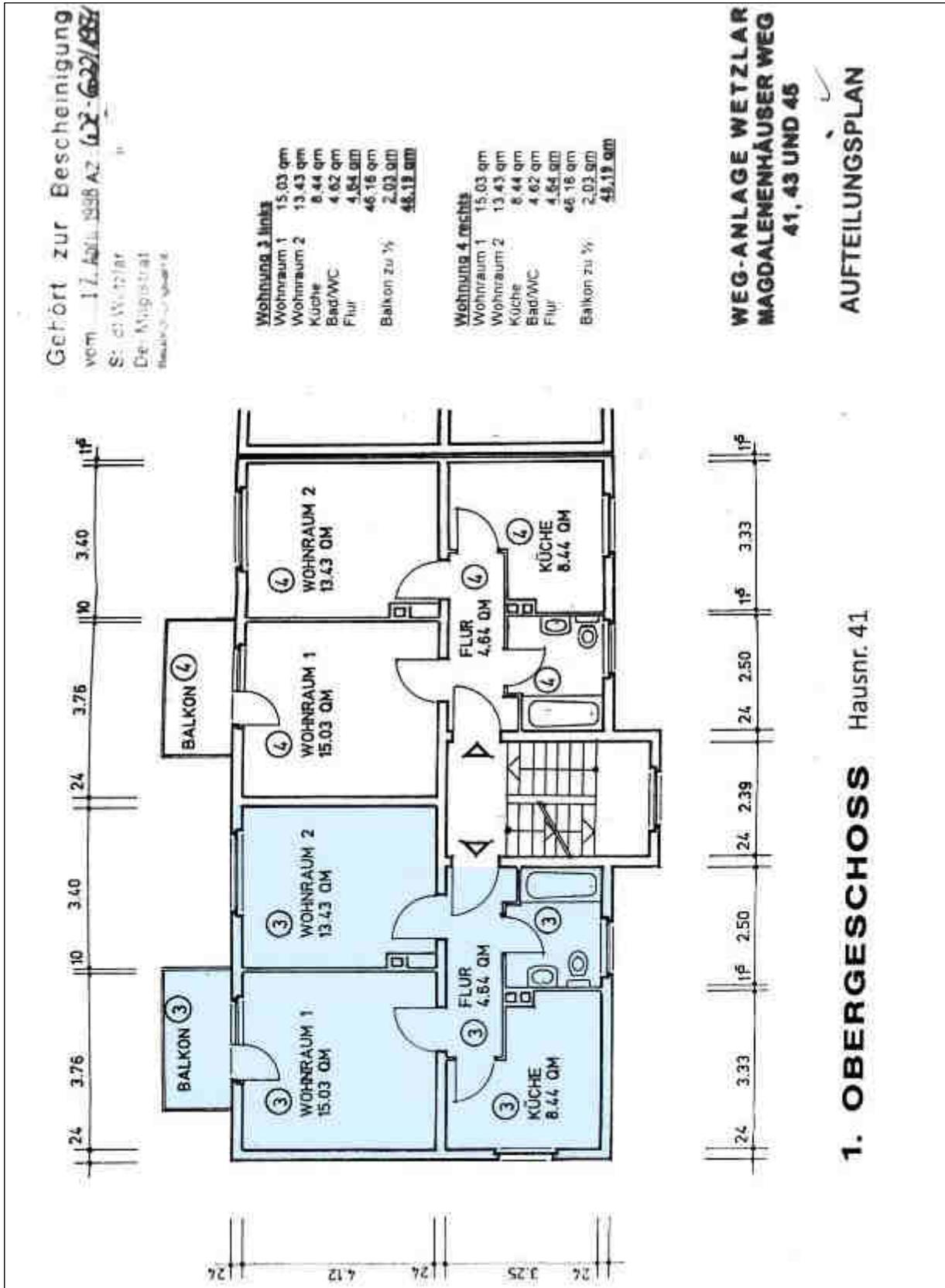
6.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 3

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ¹⁰
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr, Renovierungszustand	4,53 m ²
2.	Bad		4,40 m ²
3.	Küche	Renovierungszustand	8,70 m ²
4.	Zimmer 1	Zugang Balkon, Renovierungszustand	15,10 m ²
5.	Balkon, angerechnet zu ¼		0,85 m ²
6.	Zimmer 2	Renovierungszustand	<u>13,23 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 3 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.

¹⁰ 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

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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14097	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

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

6.3 Bodenwertermittlung

wie vor

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

6.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

6.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 3 1. OG links, Haus Nr. 41	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 €¹¹
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	61.242,39 €
	rd.	61.200,00 €

¹¹ 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.

6.4.3 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 € ¹²

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.000,00 € ¹²

6.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

6.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

¹² 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.

6.5.2 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)	706,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	82.367,25 €
• besondere Bauteile	2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	63,64 %
• Betrag	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 €¹³
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	59.441,10 €
	rd.	59.400,00 €

¹³ 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.

6.5.3 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 €

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

6.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

6.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

6.6.4 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: $[59.400,00 \text{ €} \times 0,900 + 61.200,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 60.000,00 €}}}$.

6.7 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 Wertermittlungsstichtag 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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14097	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 mit rd.

60.000,00 €

in Worten: **sechzigtausend Euro**

geschätzt.

7. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14098, Wohnung Nr. 4**

7.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss rechts

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: teilweise Teppichboden, teilweise PVC

Bad / WC: Kleinmosaik

Küche: Linoleumplatten

Flur: PVC

Innenansichten: Tapeten

Bad / WC: Fliesen, teilweise ca. 1,70 m hoch, teilweise ca. 2,20 m hoch, darüber Tapeten

Deckenflächen: tapeziert

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge

Wohnungseingangstüre: Türe aus Holz mit Spion

Sanitäre Installation

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

sonstige Ausstattung

Heizung: Universalheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung, technisch überaltert

Gesamtbeurteilung: einfach
Das Objekt erfüllt nur teilweise heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Unterhaltungs-
besonderheiten:**

- Fenster erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig
- Boiler defekt

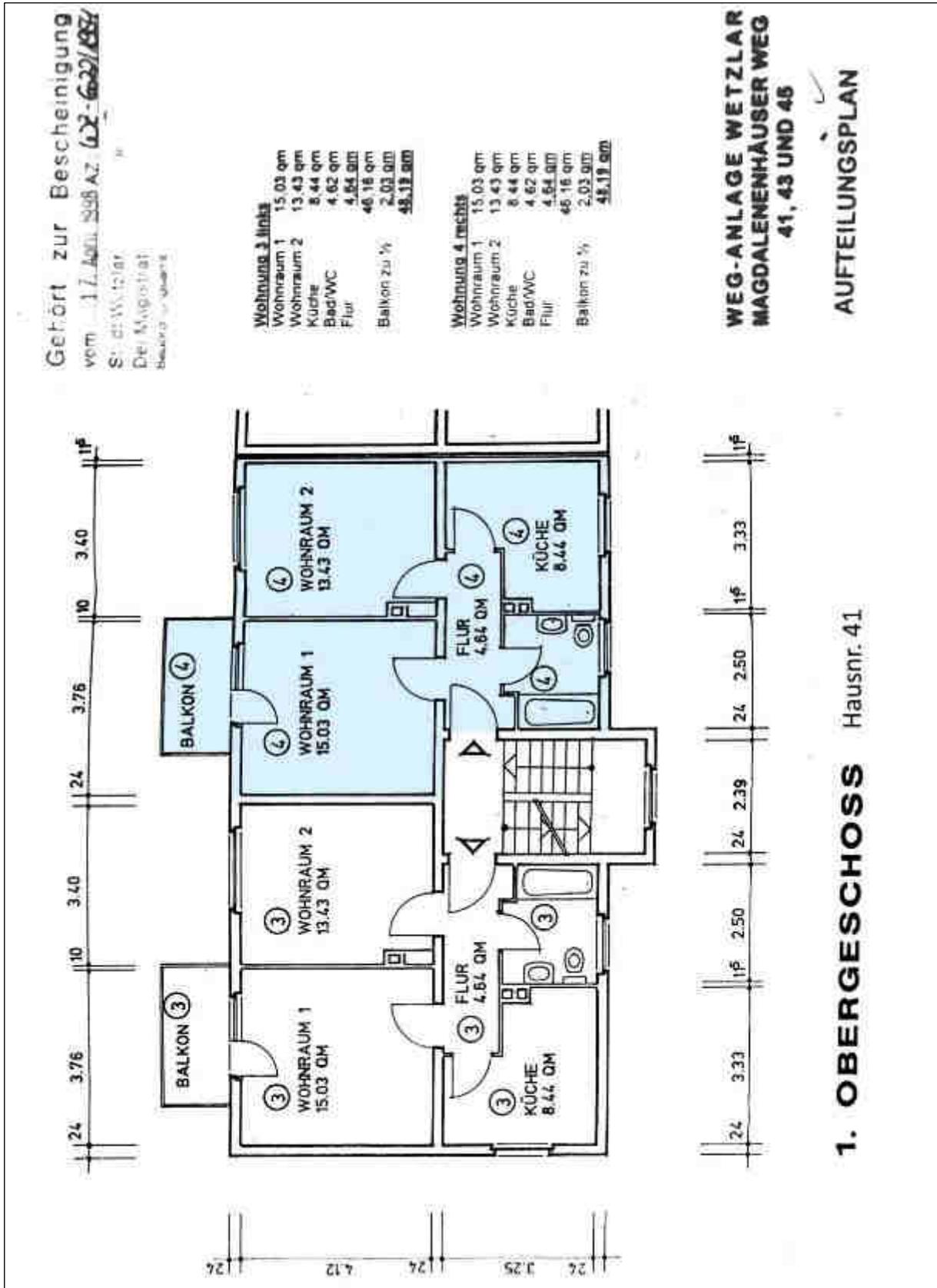
7.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 4

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ¹⁴
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr	4,60 m ²
2.	Zimmer 1	älterer Feuchtigkeitsschaden	15,14 m ²
3.	Balkon, angerechnet zu ¼		0,85 m ²
4.	Zimmer 2		13,31 m ²
5.	Küche	Feuchtigkeitsschaden	8,42 m ²
6.	Bad	Feuchtigkeitsschaden	<u>4,66 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 4 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.

¹⁴ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

I. Auszug aus den Aufteilungsplänen



II. Fotos



Bild 01 Beispiel Haustechnik



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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14098	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

7.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

7.3 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>

7.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

7.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

7.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 4 1. OG rechts, Haus Nr. 41	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 €¹⁵
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	55.841,49 €
	rd.	55.800,00 €

¹⁵ 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.

7.4.3 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 € ¹⁶

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.500,00 € ¹⁶

7.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

7.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

¹⁶ 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.

7.5.2 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)	706,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	82.367,25 €
• besondere Bauteile	2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	63,64 %
• Betrag	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 €¹⁷
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	58.941,10 €
	rd.	58.900,00 €

¹⁷ 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.

7.5.3 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 €

7.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

7.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

7.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse+

wie vor

7.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

7.6.4 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 ©. 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 © 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: $[58.900,00 € \times 0,900 + 55.800,00 € \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 57.000,00 €}}}$.

7.7 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 Wertermittlungsstichtag 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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14098	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 mit rd.

57.000,00 €

in Worten: **siebenundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

8. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14099, Wohnung Nr. 5**

8.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss links

Fußböden

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

Innenansichten:

<u>Innenansichten:</u>	Tapeten
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
Wohnungseingangstüre:	Türe aus Holz mit Spion

Sanitäre Installation

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

sonstige Ausstattung

Heizung:	Universalheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz
Warmwasserversorgung:	dezentral über elektrische Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Besondere Einrichtung:	keine vorhanden

Gesamtbeurteilung: normal
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Unterhaltungs-
besonderheiten:**

- Fenster in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik

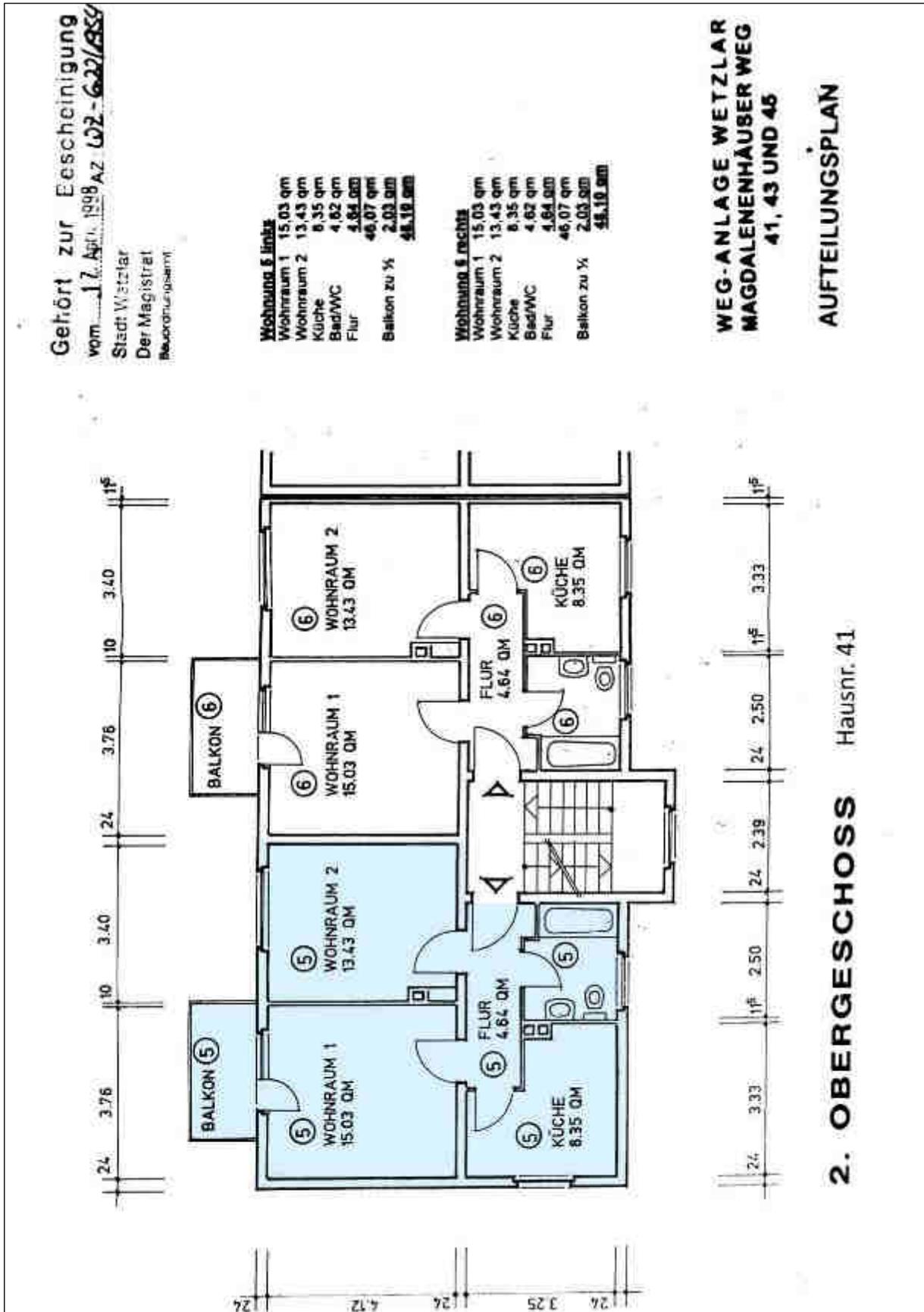
8.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 5

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ¹⁸
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr	4,53 m ²
2.	Bad	neuer Durchlauferhitzer	4,40 m ²
3.	Küche	neueres Kunststofffenster (Baujahr: 2014)	8,70 m ²
4.	Zimmer 1		15,10 m ²
5.	Balkon, angerechnet zu ¼		0,85 m ²
6.	Zimmer 2		<u>13,23 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 5 insgesamt		46,81 m² <u>rd. 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.

¹⁸ 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

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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14099	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

8.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

8.3 Bodenwertermittlung

wie vor

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

8.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

8.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

8.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 5 2. OG links, Haus Nr. 41	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	–	2.800,00 €¹⁹
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	61.742,39 €
	rd.	61.700,00 €

¹⁹ 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.

8.4.3 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 € ²⁰

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-500,00 € ²⁰

8.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

8.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

²⁰ 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.

8.5.2 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)	706,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	82.367,25 €
• besondere Bauteile	2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	63,64 %
• Betrag	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	-	2.800,00 €²¹
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	59.941,10 €
	rd.	59.900,00 €

²¹ 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.

8.5.3 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 €

8.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

8.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

8.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

8.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 61.700,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 59.900,00 €** ermittelt.

8.6.4 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: $[59.900,00 \text{ €} \times 0,900 + 61.700,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 61.000,00 €}}}$.

8.7 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 Wertermittlungsstichtag 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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss links, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14099	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 mit rd.

61.000,00 €

in Worten: einundsechzigtausend Euro

geschätzt.

9. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14100, Wohnung Nr. 6**

9.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss rechts

Fußböden

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

Innenansichten:

Innenansichten:	Raufasertapeten
Bad / WC:	Fliesen, ca. 1,50 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, weiße Sanitärobjekte
------------------	--

sonstige Ausstattung

Heizung:	Universalheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz
Warmwasserversorgung:	dezentral über Elektro-Boiler, 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
- Wohnungseingangstüre erneuerungsbedürftig

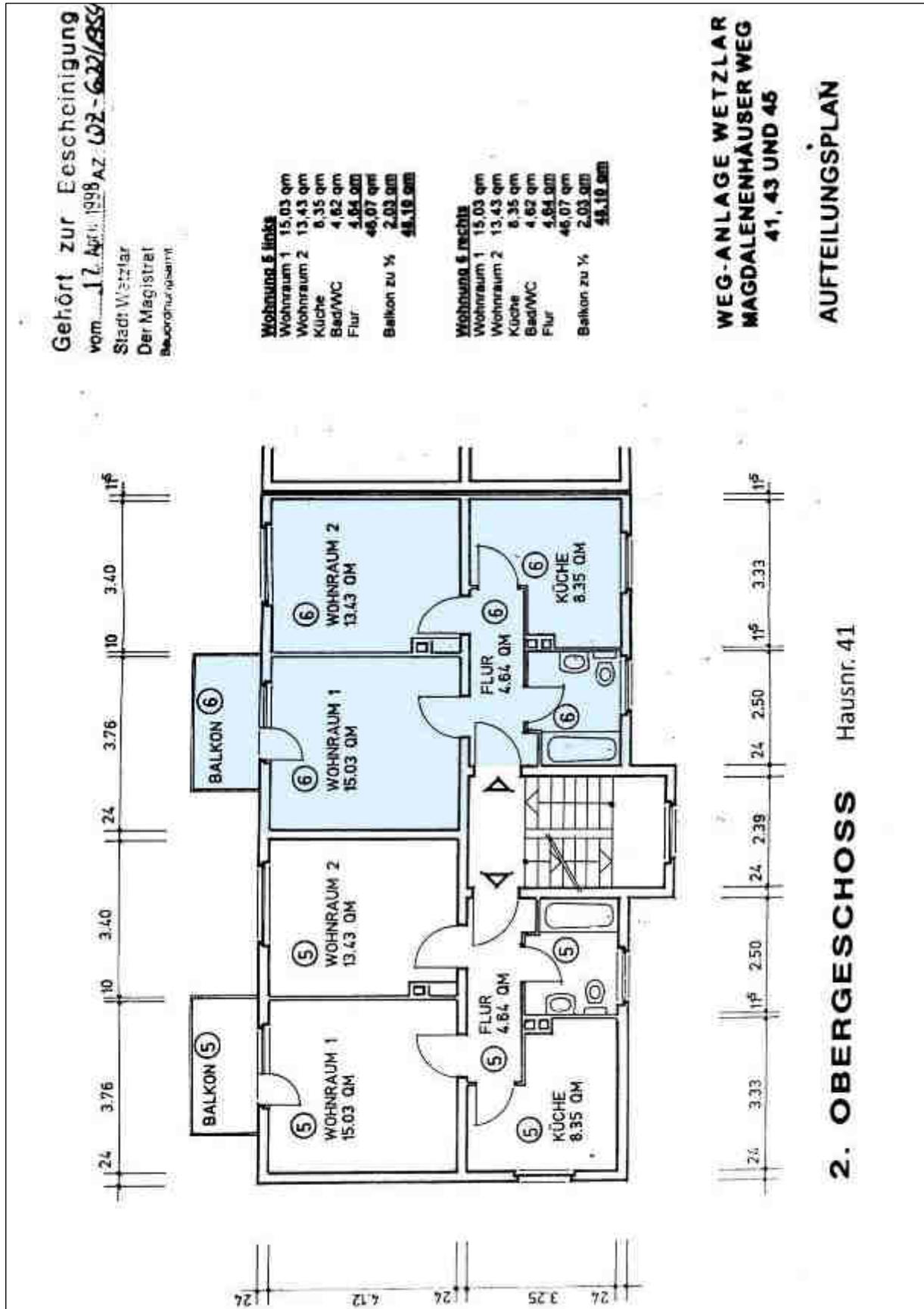
9.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 6

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ²²
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr	4,60 m ²
2.	Zimmer 1		15,14 m ²
3.	Balkon, angerechnet zu ¼	Holzbelag, Unterhaltungsstau	0,85 m ²
4.	Zimmer 2		13,31 m ²
5.	Küche		8,42 m ²
6.	Bad	Elektro-Boiler	<u>4,66 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 6 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.

²² 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

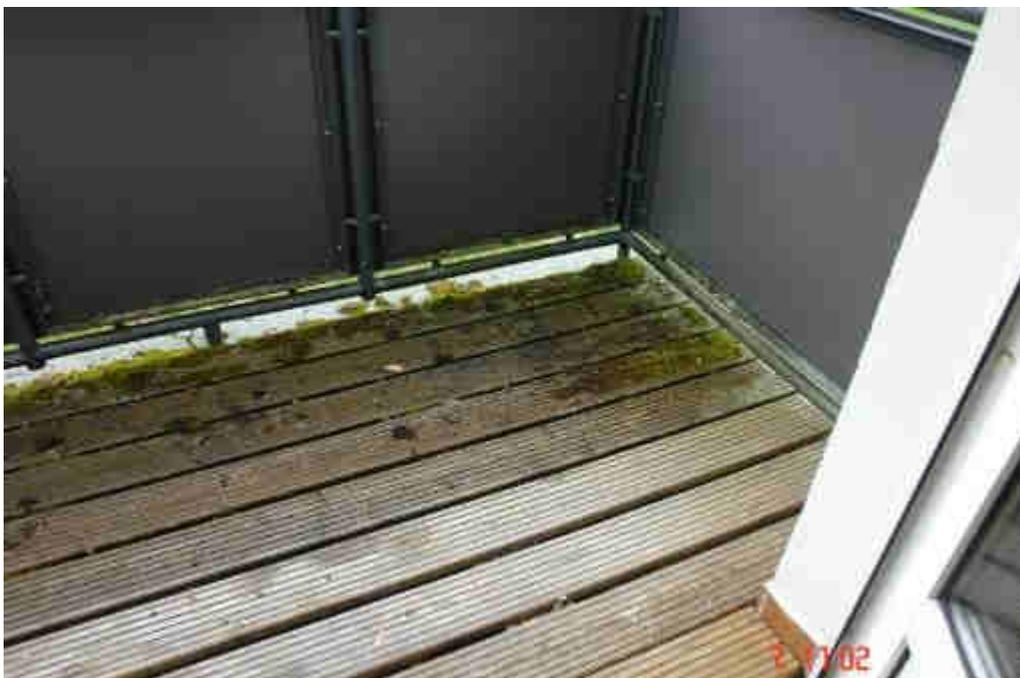


Bild 04 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14100	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

9.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

9.3 Bodenwertermittlung

wie vor

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

9.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

9.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

9.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 6 2. OG rechts, Haus Nr. 41	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	–	2.800,00 €²³
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	61.742,39 €
	rd.	61.700,00 €

²³ 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.

9.4.3 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 € ²⁴

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-500,00 € ²⁴

9.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

9.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

²⁴ 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.

9.5.2 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)	706,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	82.367,25 €
• besondere Bauteile	2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	63,64 %
• Betrag	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	-	2.800,00 €²⁵
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	59.941,10 €
	rd.	59.900,00 €

²⁵ 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.

9.5.3 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 €

9.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

9.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

9.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

9.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 61.700,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 59.900,00 €** ermittelt.

9.6.4 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: $[59.900,00 \text{ €} \times 0,900 + 61.700,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 61.000,00 €}}}$.

9.7 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 Wertermittlungsstichtag 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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14100	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 mit rd.

61.000,00 €

in Worten: einundsechzigtausend Euro

geschätzt.

10. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14101, Einheit Nr. 19**

10.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Einheit Nr. 19 im Dachgeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: Laminat

Bad / WC: Fliesen

Küche: Laminat

Innenansichten: Tapeten

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

Deckenflächen: tapeziert

Fenster: Dachflächenfenster aus Holz

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: Holztüren, einfache Beschläge

Wohnungseingangstüren: Türen aus Stahl

Sanitäre Installation

Bad / WC: Wanne, Waschbecken, WC, 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: normal

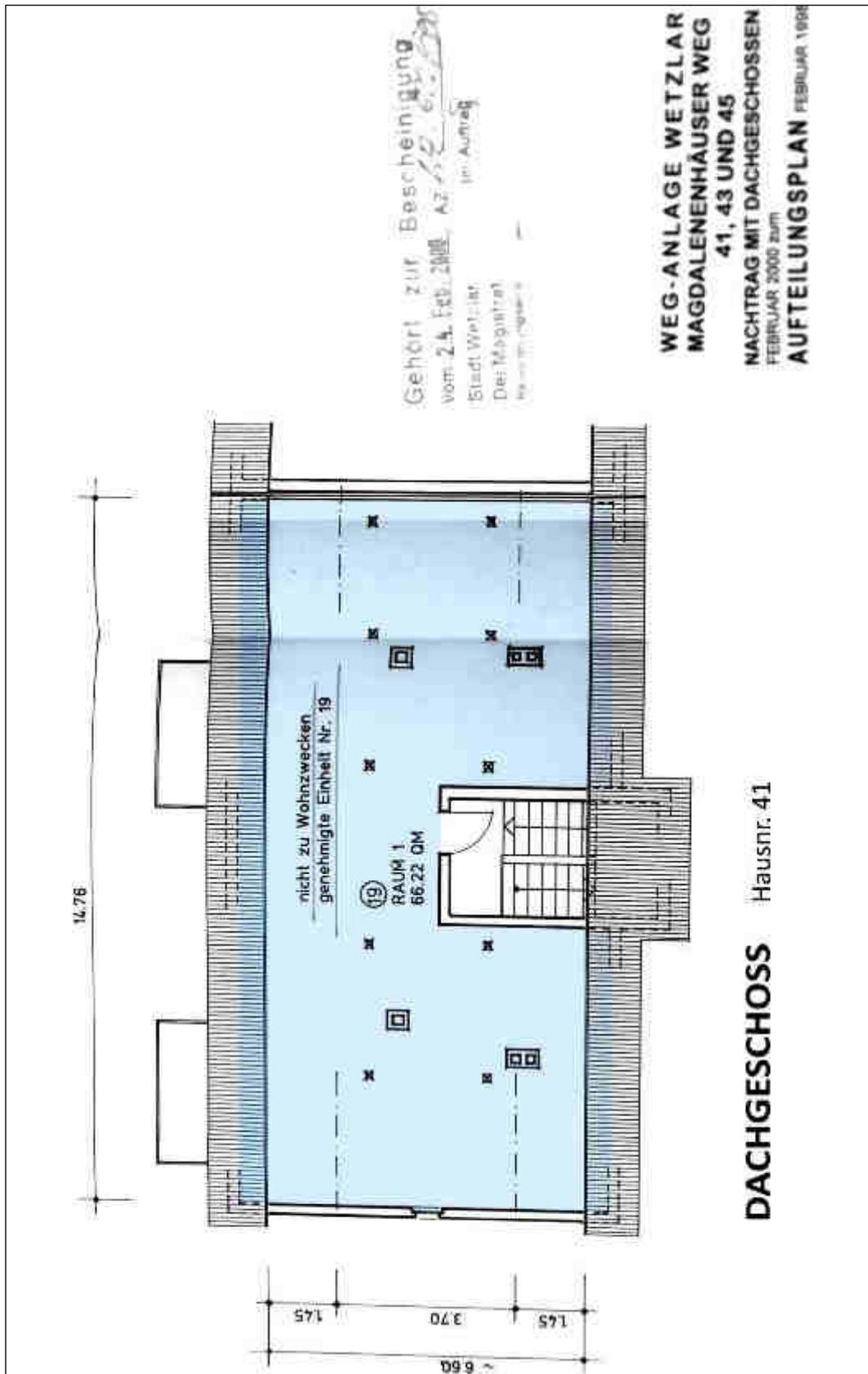
10.1.1 Raumliste Einheit Nr. 19

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ²⁶
1.	Appartement links		
1.1	Zimmer 1	Kamin im Raum	~ 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 m ² <u>rd. 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		~ 4,53 m ²
	Wohnfläche Appartement rechts insgesamt		~ 29,98 m ² <u>rd. 30,00 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 19 insgesamt		<u>rd. 57,00 m²</u>

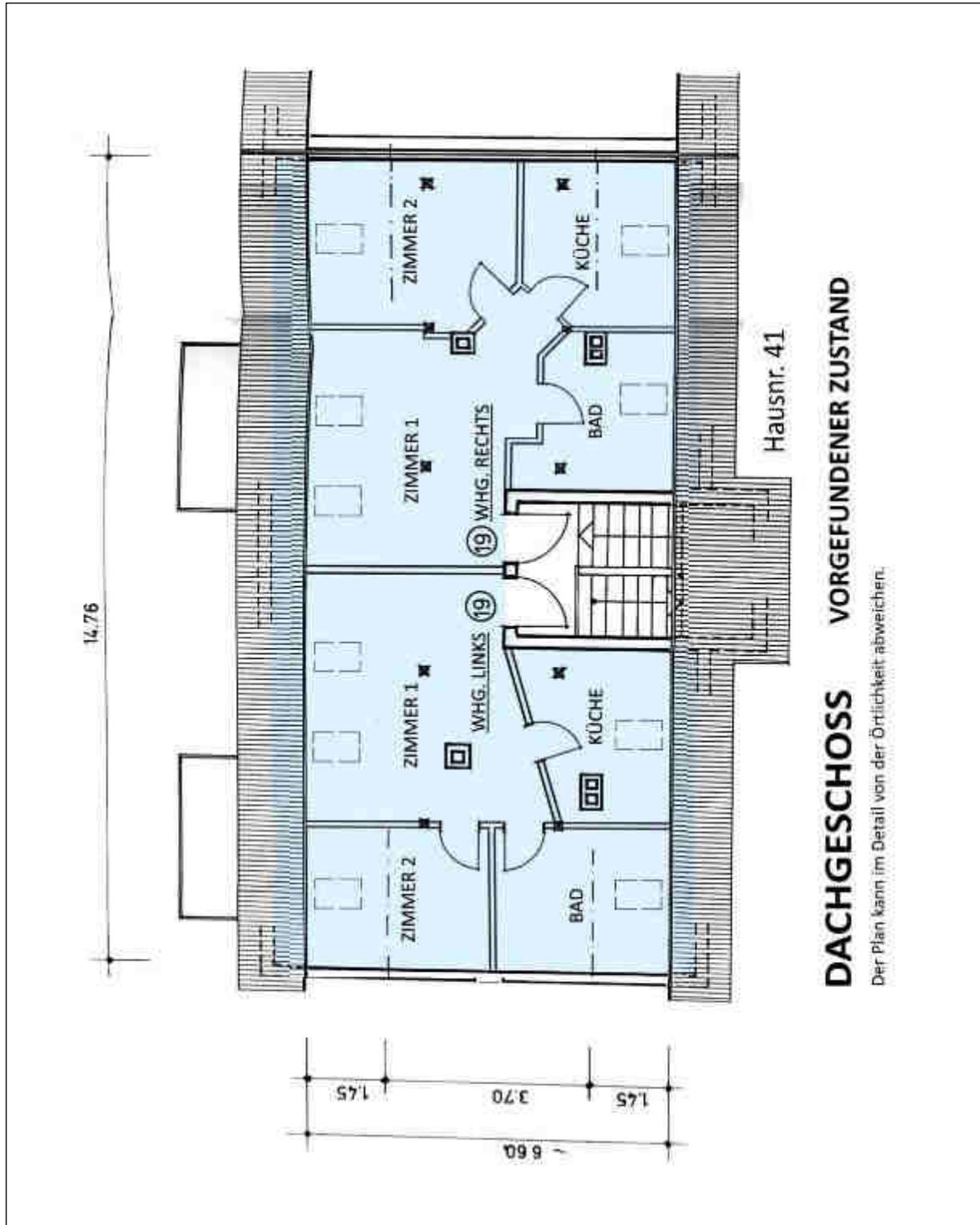
Anmerkung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte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

²⁶ 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 Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 04 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild 05 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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Dachgeschoss, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14101	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

10.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

10.3 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>

10.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

10.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

10.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Raum Nr. 19 DG, Haus 41	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 €²⁷
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	28.491,38 €
	rd.	28.500,00 €

²⁷ 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.

10.4.3 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 € ²⁸

10.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

10.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

²⁸ 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.

10.5.2 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)	706,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	99.408,75 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	99.408,75 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	63,64 %
• Betrag	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 €²⁹
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	25.333,97 €
	rd.	25.300,00 €

²⁹ 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.

10.5.3 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 €

10.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

10.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

10.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

10.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

10.6.4 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: $[25.300,00 \text{ €} \times 0,900 + 28.500,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 27.000,00 €}}}$.

10.7 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 Wertermittlungsstichtag 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 41, verbunden mit dem Sondereigentum an dem nicht zu Wohnzwecken dienenden Raum im Dachgeschoss, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14101	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 mit rd.

27.000,00 €

in Worten: **siebenundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

11. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14102, Wohnung Nr. 7**

11.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 7 im Erdgeschoss links

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: Teppichboden

Bad / WC: Fliesen

Küche: Linoleum

Flur: Linoleum

Innenansichten: Tapeten

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

Deckenflächen: tapeziert

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: Rollläden aus Kunststoff

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

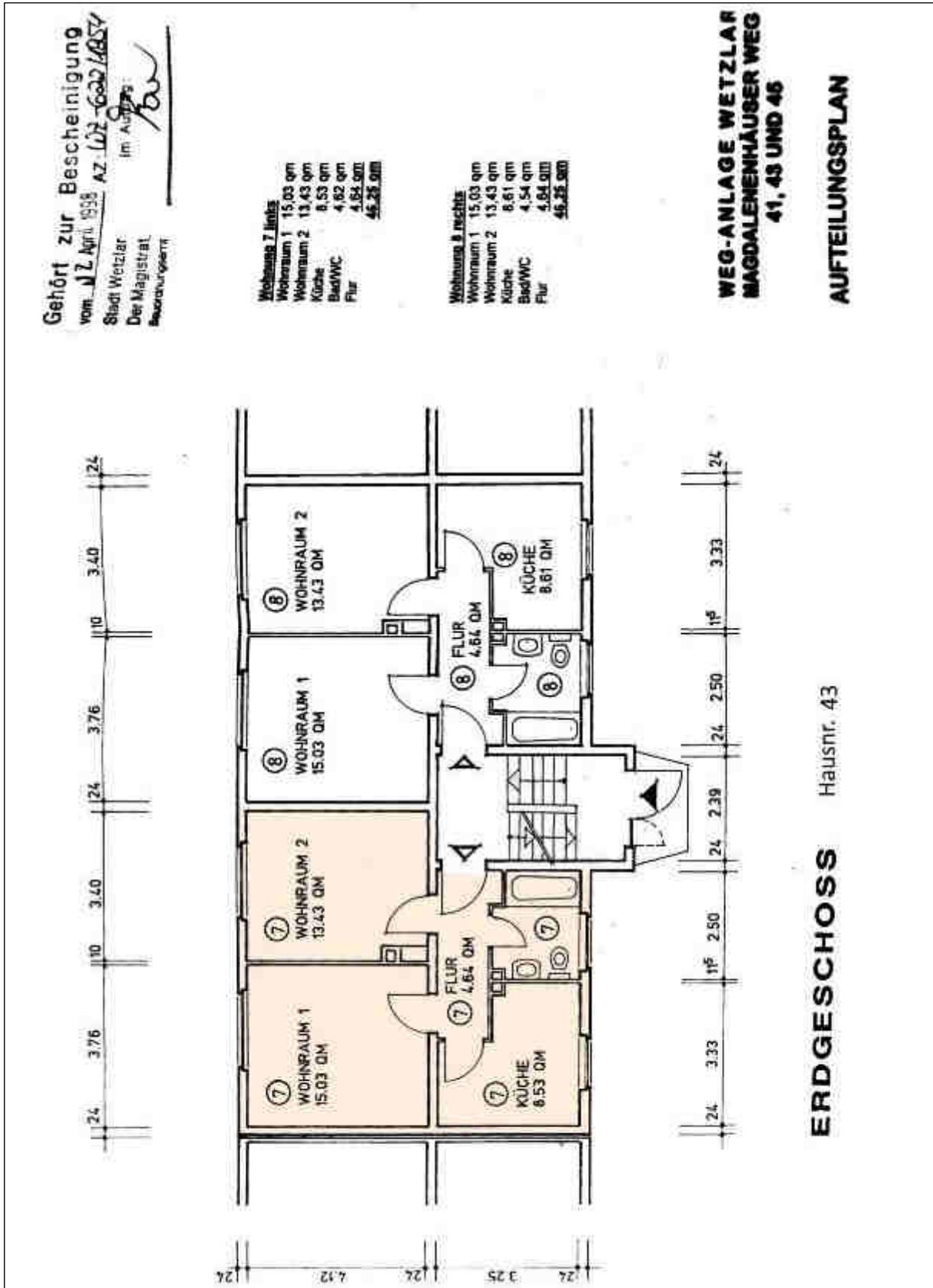
11.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 7

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ³⁰
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr, Unterhaltungsstau	4,54 m ²
2.	Bad	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. 7 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.

³⁰ 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

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 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, Haus Nr. 41, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14102	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

11.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

11.3 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>

11.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

11.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

11.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 7 EG links, Haus Nr. 43	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 €³¹
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	54.951,86 €
	rd.	55.000,00 €

³¹ 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.

11.4.3 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 € ³²

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.000,00 € ³²

11.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

11.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

³² 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.

11.5.2 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)	706,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	80.473,75 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	80.473,75 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	63,64 %
• Betrag	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 €³³
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	58.603,66 €
	rd.	58.600,00 €

³³ 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.

11.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

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

11.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

11.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

11.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

11.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

11.6.4 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: $[58.600,00 \text{ €} \times 0,900 + 55.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 57.000,00 €}}}$.

11.7 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 Wertermittlungsstichtag 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 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14102	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 mit rd.

57.000,00 €

in Worten: **siebenundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

12. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14103, Wohnung Nr. 8**

12.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 8 im Erdgeschoss rechts

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:

Bad / WC:

Küche:

Flur:

Innenansichten:

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

Deckenflächen:

Fenster:

Rollläden:

Türen:

Wohnungseingangstüre:

Sanitäre Installation

Bad / WC:

sonstige Ausstattung

Heizung:

Warmwasserversorgung:

Elektroinstallation:

Besondere Einrichtung:

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

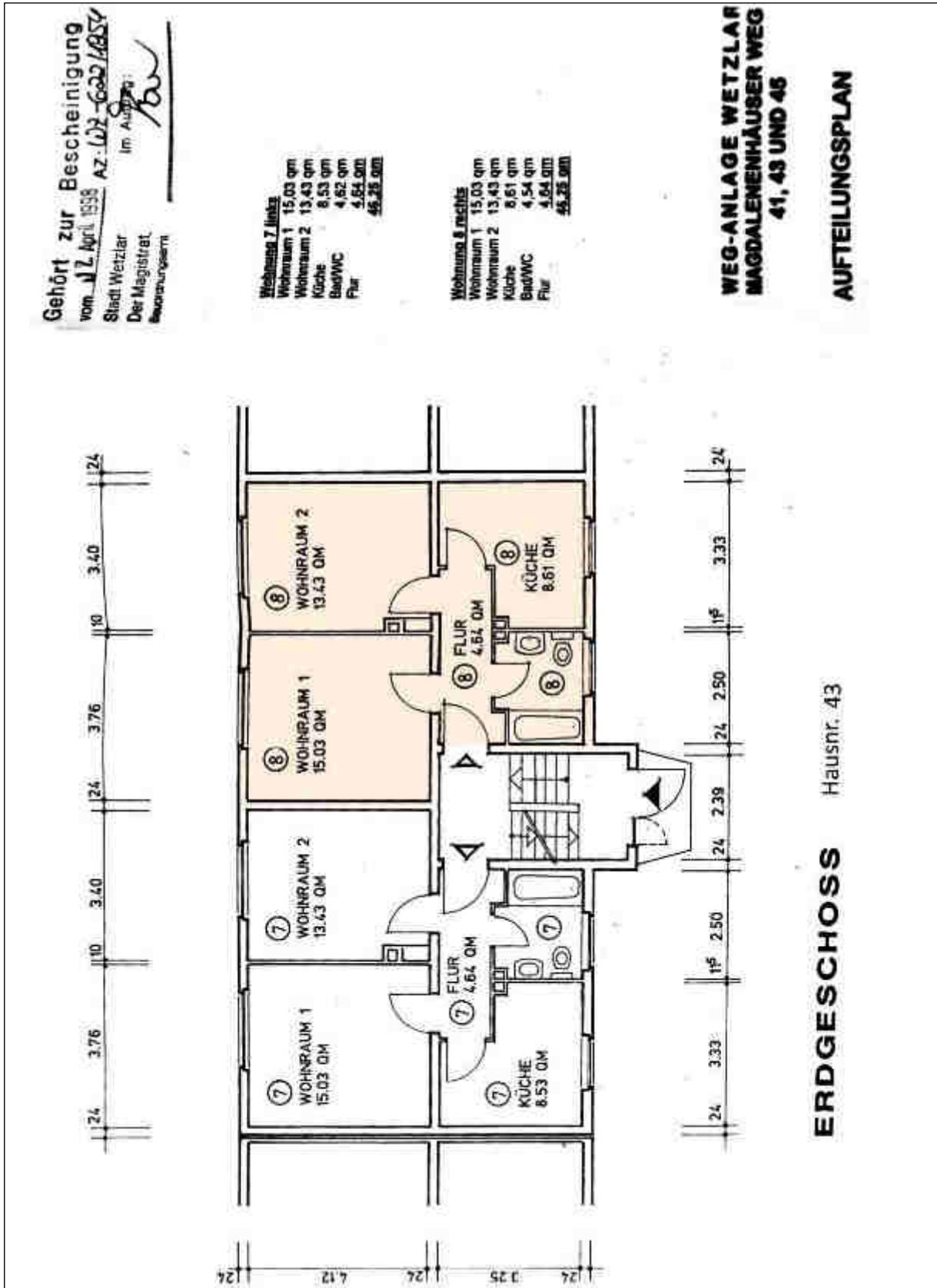
12.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 8

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ³⁴
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr, Unterhaltungsstau	4,51 m ²
2.	Zimmer 1		15,26 m ²
3.	Zimmer 2		13,39 m ²
4.	Küche		8,57 m ²
5.	Bad		<u>4,35 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 8 insgesamt		46,08 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.

³⁴ 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 44/1.000 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 Erdgeschoss rechts, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14103	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

12.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

12.3 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>

12.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

12.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

12.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 8 EG rechts, Haus Nr. 43	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 €³⁵
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	54.951,86 €
	rd.	55.000,00 €

³⁵ 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.

12.4.3 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 € ³⁶

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.000,00 € ³⁶

12.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

12.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

³⁶ 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.

12.5.2 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)	706,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	80.473,75 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	80.473,75 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	63,64 %
• Betrag	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 €³⁷
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	58.603,66 €
	rd.	58.600,00 €

³⁷ 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.

12.5.3 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 €

12.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

12.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

12.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

12.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

12.6.4 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 ©. 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 © 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: $[58.600,00 € \times 0,900 + 55.000,00 € \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. 57.000,00 €}}}$.

12.7 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 Wertermittlungsstichtag 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 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wetzlar	14103	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Wetzlar	21	7/1, 93/8, 93/9, 93/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 mit rd.

57.000,00 €

in Worten: **siebenundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

13. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14104, Wohnung Nr. 9**

13.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung Nr. 9 im 1. Obergeschoss links

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	PVC
Bad / WC:	Fliesen
Küche:	PVC
Flur:	PVC
Balkon:	Spaltklinker

Innenansichten:

Innenansichten:	Tapeten
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, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte
------------------	---

sonstige Ausstattung

Heizung:	Universalheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert

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 teilweise modernisierungsbedürftig
- Räumungs- und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich

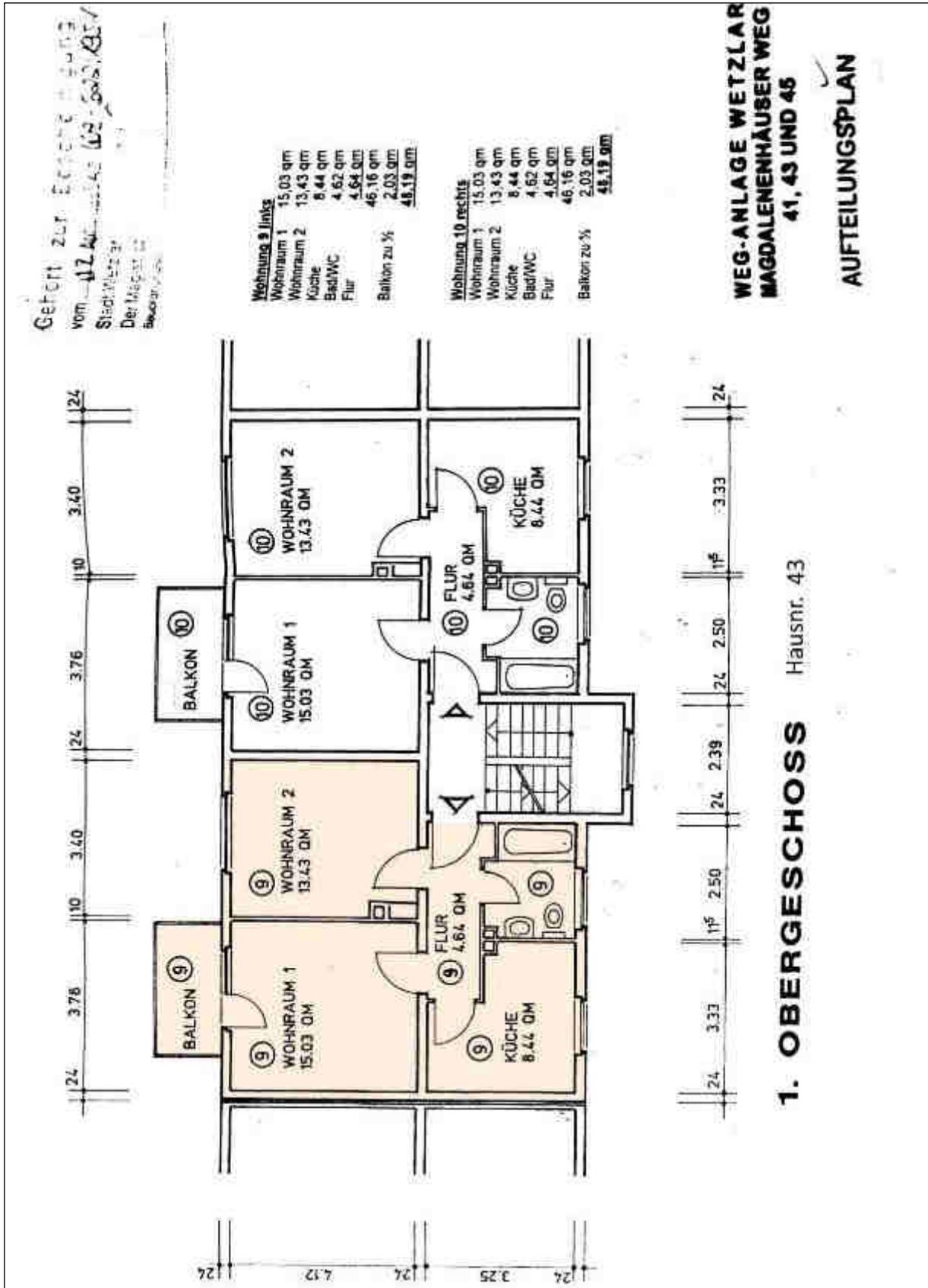
13.1.1 Raumliste Wohnung Nr. 9

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ³⁸
1.	Flur	kein Fenster, Gasuhr, Unterhaltungsstau	4,53 m ²
2.	Bad	Unterhaltungsstau	4,40 m ²
3.	Küche	Unterhaltungsstau	8,70 m ²
4.	Zimmer 1	Unterhaltungsstau	15,10 m ²
5.	Balkon, angerechnet zu 1/4	Unterhaltungsstau	0,85 m ²
6.	Zimmer 2	Unterhaltungsstau	<u>13,23 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 9 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.

³⁸ 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 43, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss links, Haus Nr. 43, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2021 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wetzlar	14104	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

13.2 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

13.3 Bodenwertermittlung

wie vor

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

13.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

13.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

13.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 9 1. 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) 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 €³⁹
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	61.242,39 €
	rd.	61.200,00 €

³⁹ 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.

13.4.3 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 € ⁴⁰

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.000,00 € ⁴⁰

13.5 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

13.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁴⁰ 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.

13.5.2 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)	706,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	946,75 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	82.367,25 €
• besondere Bauteile	2.500,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	84.867,25 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre
• prozentual	63,64 %
• Betrag	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 €⁴¹
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	59.441,10 €
	rd.	59.400,00 €

⁴¹ 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.

13.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Außenanlagen

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