

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 Königstein
- Zwangsversteigerungsabteilung -
Gerichtstraße 2

61462 Königstein im Taunus



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

65594 Runkel-Dehrn

Niedertiefenbacher Weg 11 d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: s.loew@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de
Az.: 3/19-sl-zv-agkö /gr

Datum: 27.07.2021

Az. des Gerichts: 95 K 03/2019

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Bad Soden, Blatt 9275 eingetragenen **419/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus** bebauten Grundstücks in 65812 Bad Soden, Wiesbadener Weg 8, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche G3 und Terrasse, mit Nr. 5 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 21 (Doppelparker unten) sowie über den 7/1.000 Miteigentumsanteil an dem als einfacher Spielplatz sowie Verkehrsflächen genutzten Grundstück**



Die Wohnung befindet sich im hinteren Gebäudebereich, siehe Anlage 6 und 7

Ausfertigung Nr. 1+

Dieses Gutachten besteht aus 88 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 21.06.2021 ermittelt mit rd.

417.000,00 €

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt und das Grundstück konnte nicht betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine übliche Ausstattung und enthält keinerlei Ansätze für besondere wertbeeinflussende Umstände.

Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1	Zum Auftrag	5
1.1.1	Mieter.....	5
1.1.2	Verwalter	5
1.1.3	Gewerbe.....	5
1.1.4	Maschinen oder Betriebseinrichtungen.....	6
1.1.5	Hausschwamm	6
1.1.6	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	6
1.1.7	Energieausweis	6
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	6
1.2	Zum Objekt.....	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	8
1.4	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	10
2.	Grundstücksbeschreibung	11
2.1	Grundstücksdaten	11
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	11
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt.....	11
2.2.2	Lage der Stadt	12
2.2.3	Infrastruktur	12
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	13
2.3.2	Festsetzungen im Bebauungsplan „Eden Nr. 54“	13
2.3.3	Bodenordnung	13
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	13
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	14
2.5	Erschließung	14
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	14
2.7	Baugrund und Grundwasser.....	14
2.8	Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	15
2.9	Rechtliche Gegebenheiten.....	15
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet.....	16
3.1	Mehrfamilienwohnhaus	16
3.1.1	Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	19
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.2	Bodenwertermittlung	22
4.2.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	22
4.2.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	23
4.3	Ertragswertermittlung.....	24
4.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.3.2	Ertragswertberechnung	28
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
4.4	Sachwertermittlung	31
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.4.2	Sachwertberechnung	35
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	36
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	40
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	40
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	40
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	40
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	41
4.6	Verkehrswert.....	42
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Wertermittlungsliteratur	45
6.	Verzeichnis der Anlagen.....	46

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

419/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche G3 und Terrasse, mit Nr. 5 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 21 (Doppelparker unten) sowie über den 7/1.000 Miteigentumsanteil an dem als einfacher Spielplatz sowie Verkehrsflächen genutzten Grundstück

Objektadresse:

65812 Bad Soden
Wiesbadener Weg 8

Grundbuchangaben:

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch
von Bad Soden
Blatt 9275, laufende Nummer 1
und laufende Nummer 2/ zu 1

Katasterangaben:

laufende Nummer 1:
Gemarkung Bad Soden
Flur 24, Flurstück 17/10
Größe: 1.600 m²

laufende Nummer. Nr. 2/1 ¹:
Flur 24, Flurstück 17/14, Größe: 143 m²
Flur 24, Flurstück 17/8, Größe: 662 m²
Flur 24, Flurstück 17/13, Größe: 262 m²

¹ jeweils 7/1.000 MEA

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Königstein
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein

Auftrag vom 08.05.2019

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 21.06.2021

Tag der Ortsbesichtigung: 21.06.2021

1.1 Zum Auftrag**1.1.1 Mieter**

Die Wohnung wird vermutlich eigengenutzt.

1.1.2 Verwalter

Es ist eine Hausverwaltung vorhanden.

1.1.3 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es wurden im Rahmen der Außenbesichtigung keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.5 Hausschwamm

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

1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen 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 von dem Eigentümer oder dem Insolvenzverwalter schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

- Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung zum einen für den 419/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in Randlage von Bad Soden. Mit dem Miteigentumsanteil ist der Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer fünf gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum verbunden. Überdies sind Sondernutzungsrechte vereinbart. Es handelt sich um die mit Nummer 5 bezeichnete Terrasse, eine mit G3 bezeichneten Gartenfläche sowie einen Doppelparker (unten) mit Stellplatz Nummer 21.

- Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass kein Zugang zu der Wohnung gewährt wurde. Grundlage der vorliegenden Verkehrswertermittlung sind daher die greifbaren Unterlagen sowie die Erkenntnisse der Außenbesichtigung.
- In den greifbaren Unterlagen wird als Lage der zu bewertenden Wohnung Ebene 1 sowie erstes Obergeschoss verwendet. In der Örtlichkeit wurde festgestellt, dass sich die Wohnung auf Erdgeschoss-niveau befindet. Aufgrund der hängigen Geländetopographie des Bewertungsgrundstückes verfügt das Kellergeschoss rückseitig über ebenerdigen Zugang sowie Tageslicht. Es ist daher anzunehmen, dass hier der Grund für die unterschiedliche Bezeichnung der Geschosslage der Wohnung zu finden ist. Nach diesseitiger Interpretation ist die korrekte Bezeichnung Erdgeschoss bzw alternativ Ebene 1.
- Es liegen keinerlei Informationen zu Ausstattungsstandard und Zustand der Wohnung vor. Die Mieten beziehen sich auf eine mittlere bis gehobene Ausstattung. Schäden oder Modernisierungsbesonderheiten können mangels Innenbesichtigung nicht erfasst werden. Soweit dies bekannt wurde, wird die Wohnung eigengenutzt. Ob gegebenenfalls der Doppelparker vermietet ist, ist hier nicht bekannt.
- In dem örtlichen Immobilienmarktbericht werden keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentum veröffentlicht. Der im Rahmen des Sachwertverfahrens verwendete Sachwertfaktor beruht ausschließlich auf eigenen Marktbeobachtungen des Sachverständigen und ist daher mit einer höheren Ergebnisunsicherheit behaftet. Dem Sachwertverfahren wurde im Rahmen der Ableitung des Verkehrswertes daher kein Gewicht beigemessen.
- Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist des Weiteren die Bewertung eines 7/1000 Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das in drei Flurstücke aufgeteilt ist.

- Das Flurstück 17/13 wird in der Örtlichkeit zu einfachen Spielplatz-Zwecken genutzt. Bei den Flurstücken 17/14 und 17/8 handelt es sich um Verkehrsflächen. Für die Flurstücke 17/14 und 17/8 wird keine Nachfrage erkannt, da sich um klassische Verkehrsflächen handelt, die als Voraussetzungen dienen, um überhaupt das Grundstück baurechtlich nutzen zu können. Hierbei handelt es sich unter anderem um Baulastflächen, die beispielsweise Feuerwehrezufahrten regeln. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass von einem Kaufinteressenten hierfür ein besonderer Wert veranschlagt wird. Diese beiden Flurstücke wurden daher mit 0 € mangels Nachfrage bewertet.
- Für Flurstück 17/13 kann eine Nachfrage erkannt werden. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts dieses Flurstückes ist eine eigenständige Bebauung nicht möglich. Dieses Flurstück wurde daher im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens als Rohbauland bewertet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- 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 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) 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 des Gebäudes
- 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.

1.4 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.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	65812 Bad Soden			
Straße und Hausnummer:	Wiesbadener Weg 8			
Amtsgericht:	Königstein			
Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von:	Bad Soden Blatt 9275			
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Bad Soden			
	lfd. Nr. 1	Flur 24	Flurstück 17/10	Größe: 1.600 m²
	lfd. Nr. 2/zu 1	Flur 24	Flurstück 17/5	Größe: 268 m²
		Flur 24	Flurstück 17/8	Größe: 662 m²
		Flur 24	Flurstück 17/4	Größe: 144 m²
Wirtschaftsart:	lfd. Nr. 1	Gebäude- und Freifläche		
	lfd. Nr. 2/ zu 1:	Verkehrsfläche, Erholungsfläche		
Brandversicherungswert:	nicht bekannt			

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Bad Soden a. T.:	Einwohnerzahl:	ca. 22.900
-------------------------------	-----------------------	------------

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Stadtrandlage	
Entfernungen:	zum Stadtzentrum:	ca. 1 km
	zu einer Hauptstraße:	ca. 300 m
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 300 m
	zum nächsten Bahnhof:	ca. 1 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Außenbereich	

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Main-Taunus-Kreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kreisstadt Hofheim a. T.	ca. 12 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 31 km
nach Bad Homburg	ca. 20 km
nach Darmstadt	ca. 45 km
nach Frankfurt am Main	ca. 20 km

**nächste Anschlüsse an
Bundesautobahnen:**

A 66 von Wiesbaden nach Frankfurt Anschluss Frankfurt / Höchst	ca. 5 km
A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Niedernhausen	ca. 22 km

**nächster Anschluss an
eine Bundesstraße:**

B 8 von Limburg nach Frankfurt Anschluss Bad Soden	ca. 3 km
---	----------

2.2.3 Infrastruktur

Alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in der Stadt. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Frankfurt und Wiesbaden.

Kindergärten und Grundschulen sind in der Stadt vorhanden. Die nächsten Haupt- und Realschulen befinden sich in Unterliederbach, Sulzbach und Königstein. Gymnasien sind in Schwalbach a. T. und Königstein vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich am Ort. Das nächste Krankenhaus befindet sich in der Stadt.

Bankzweigstellen und Postagenturen sind am Ort vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: M - gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Eden Nr. 54“

Datum: 12.02.1994

Art der baulichen Nutzung: WA - allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse: IV

sonstige Festsetzungen: Bezüglich weiterer, evtl. Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Stadt Bad Soden am Taunus einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist vermutlich derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

Zustand und Entwicklung

von Grund und Boden

gemäß § 5 ImmoWertV: baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes 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.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	teilweise eben, teilweise hängig
Grundstücksform:	unregelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Wohnstraße
Verkehrsbelastung:	ohne nennenswerten Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert, keine Gehwege
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und vermutlich Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	keine vorhanden
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches besteht folgende, nicht bewertete Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

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 folgende Eintragungen: siehe Anlage Nr. 4.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet und der Außenanlagen

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.

Hinweis: Alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich.

3.1 Mehrfamilienwohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
Geschosszahl:	5
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 4. Obergeschoss
Baujahr:	soweit bekannt um 2000
Modernisierung:	nicht bekannt

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Außenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschosse: Material nicht bekannt, vermutlich massiv
<u>Treppen</u>	
Geschosstreppe:	nicht bekannt
Kellertreppe:	nicht bekannt
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	nicht bekannt, vermutlich Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	soweit ersichtlich Satteldach
Dacheindeckung:	nicht bekannt
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Dach vermutlich mit einfacher Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt und gestrichen

Heizung: nicht bekannt

Brennstofflagerung: nicht bekannt

Warmwasserversorgung: nicht bekannt

Elektroinstallation: nicht bekannt

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen werden konnten.

Besondere Bauteile (im Sondereigentum): Balkon, Terrasse

Zustand des Sondereigentums

Bau- und Unterhaltungszustand: nicht bekannt

Grundrissgestaltung: gemäß Aufteilungsplan zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: gemäß Aufteilungsplan gut

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten: nicht bekannt

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

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Zustand des Gemeinschaftseigentums

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** normal

Grundrissgestaltung: gemäß Aufteilungsplan zweckmäßig

**Baumängel / Bauschäden /
Unterhaltungs- und
Modernisierungs-
besonderheiten:** von außen keine ersichtlich

Außenanlagen: Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster

Gartenanlagen und Pflanzungen

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung²

Fußböden: nicht bekannt

Innenansichten: nicht bekannt

Deckenflächen: nicht bekannt

Fenster: soweit ersichtlich aus Kunststoff vermutlich mit Isolierverglasung

Rollläden: soweit ersichtlich aus Kunststoff

Innentüren: nicht bekannt

Wohnungseingangstüre: nicht bekannt

² soweit straßenseitig ersichtlich und anhand vorhandener Bauunterlagen

Sanitäre Installation: nicht bekannt

Küchenausstattung: nicht bekannt

Beheizung: nicht bekannt

Kommunikationstechnik: nicht bekannt

Besondere Einrichtungen: nicht bekannt

**Ausstattung der Wohnung/
Gesamtbeurteilung:**

nicht bekannt

Grundrissgestaltung: gemäß Aufteilungsplan zweckmäßig

Stellplatz / Garage: Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem Garagen-Stellplatz (Doppelparker unten).

Sondernutzungsrechte: Es besteht das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse Nr. 5 sowie an einer Gartenfläche G3.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 419/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in 65812 Bad Soden, Wiesbadener Weg 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche G3 und einer Terrasse, mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz Nr. 21 (Doppelparker unten)

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungs - und Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Soden	9275	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Soden	24	17/10	1.600 m ²

sowie der 7/1.000 Miteigentumsanteil an dem als einfacher Spielplatz sowie Verkehrsflächen genutzten Grundstück

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Soden	9275	2zu1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Bad Soden	24	17/14	143 m ²
Bad Soden	24	17/8	662 m ²
Bad Soden	24	17/13	262 m ²

Fläche insgesamt:	1.067 m²
-------------------	----------------------------

zum Wertermittlungstichtag 21.06.2021 ermittelt.

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Ertrags- und/oder Sachwertverfahren bewertet werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) 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 Wohnungseigentümern 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 (mittlere Lage) **860,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	650 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.06.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	1.600 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.06.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenrechtlicher Zustand		=	frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	860,00 €/m ²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2020	21.06.2021	× 1,09
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,10
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag ³		=	1.031,14 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m ²)	650	1.600	× 0,92
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	948,65 €/m ²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	948,65 €/m ²
Fläche		×	1.600 m ²
abgabenfreier Bodenwert		=	1.517.840,00 € rd. 1.520.000,00 €

³ Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 419/10.000) 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	1.520.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 419/10.000
anteiliger Bodenwert	= 63.688,00 €
7/10 Anteil an 17/14, 17/8, 17/13⁴	= 1.000,00 €
anteiliger Bodenwert insgesamt	rd. 64.700,00 €

4

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		geordnetes Rohbauland
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das abgabenpflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das geordnete Rohbauland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		860,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	80,00 €/m²
relativer abgabenpflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	780,00 €/m²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,80
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	624,00 €/m²
Fläche	×	262 m²
Bodenwert für das geordnete Rohbauland	=	163.488,00 €
	rd.	163.000,00 €
anteiliger (7/1.000) Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 17/13“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 17/13“	≡	<u>1.000,00 €</u>

Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 1.2 auf Seite 8

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / 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 bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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 weiter gehende 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		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienwohnhaus	Wohnung Nr. 5	85	11,00	935,00	11.220,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		11.220,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.019,60 €
jährlicher Reinertrag	=	9.200,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist vgl. Bodenwertermittlung) 1,10 % von 64.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	711,70 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.488,70 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,10 % Liegenschaftszinssatz und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer	×	38,301
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	325.125,70 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	389.825,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	27.000,00 €⁵
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	416.825,70 €
	rd.	417.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir den greifbaren Unterlagen entnommen.

⁵ Sondernutzungsrechte - siehe Seite 30

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 örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen 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.

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 Unterhaltungssstaus 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 Grundstücksmerkmale⁶

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		27.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Garten G3	12.000,00 €	
• Sondernutzungsrecht Doppelparker	15.000,00 €	
Summe		27.000,00 €

⁶ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

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. „Marktanpassungs-Zu- 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.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

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) / 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.

Weitere Erläuterungen siehe Punkt 4.3.1 der Ertragswertermittlung.

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)	120 m ²
Baupreisindex (BPI) 21.06.2021 (2010 = 100)	139,0
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	788,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.095,32 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	131.438,40 €
• besondere Bauteile	12.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	143.438,40 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	71 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	50 Jahre
• prozentual	29,58 %
• Betrag	42.429,08 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäudewert	101.009,32 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	101.009,32 €
anteilig mit	100 %
anteiliger Gebäudewert	101.009,32 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		101.009,32 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	4.040,37 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	105.049,69 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	64.700,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	169.749,69 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	2,30
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	390.424,29 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	27.000,00 €⁷
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	417.424,29 €
	rd.	417.000,00 €

⁷ siehe Aufstellung auf Seite 30

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.

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufe	
		3	4
	[%]		
Außenwände	23,0 %	1,0	
Dach	15,0 %	1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5	0,5
Innenwände und -türen	11,0 %	1,0	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	1,0	
Fußböden	5,0 %		1,0
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5	0,5
Heizung	9,0 %	0,5	0,5
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	77,5 %	22,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	755,00	77,5	585,13
4	900,00	22,5	202,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,2			= 787,63

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.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	787,63 €/m² BGF
	rd.	788,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

besondere Bauteile	Herstellungskosten
pauschale Schätzung	12.000,00 €

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (101.009,32 €)	4.040,37 €

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.

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 eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Punkt 4.3.3 auf Seite 30.

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. **417.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **417.000,00 €** 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 schlechter Qualität (genauer Bodenwert, kein Sachwertfaktor⁸) 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 0,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,00 (d) = 0,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[416.000,00 \text{ €} \times 0,000 + 415.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,000 = \underline{\underline{\text{rd. 417.000,00 €}}}$.

⁸ Dieser wurde auf Grundlage eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen angesetzt.

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 Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 419/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in 65812 Bad Soden, Wiesbadener Weg 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche G3 und Terrasse mit Nr. 5 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 21 (Doppelparker unten)

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Soden	9275	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Soden	24	17/10

sowie für den 7/1.000 Miteigentumsanteil an dem als einfacher Spielplatz sowie Verkehrsflächen genutzten Grundstück

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Soden	9275	2zu1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad Soden	24	17/14
Bad Soden	24	17/8
Bad Soden	24	17/13

wird zum Wertermittlungstichtag 21.06.2021 mit rd.

417.000,00 €

in Worten: vierhundertsiebzehntausend Euro

geschätzt.

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

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

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

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

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

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

Runkel-Dehrn, 27.07.2021

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Wertermittlungsliteratur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

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

BetrKV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

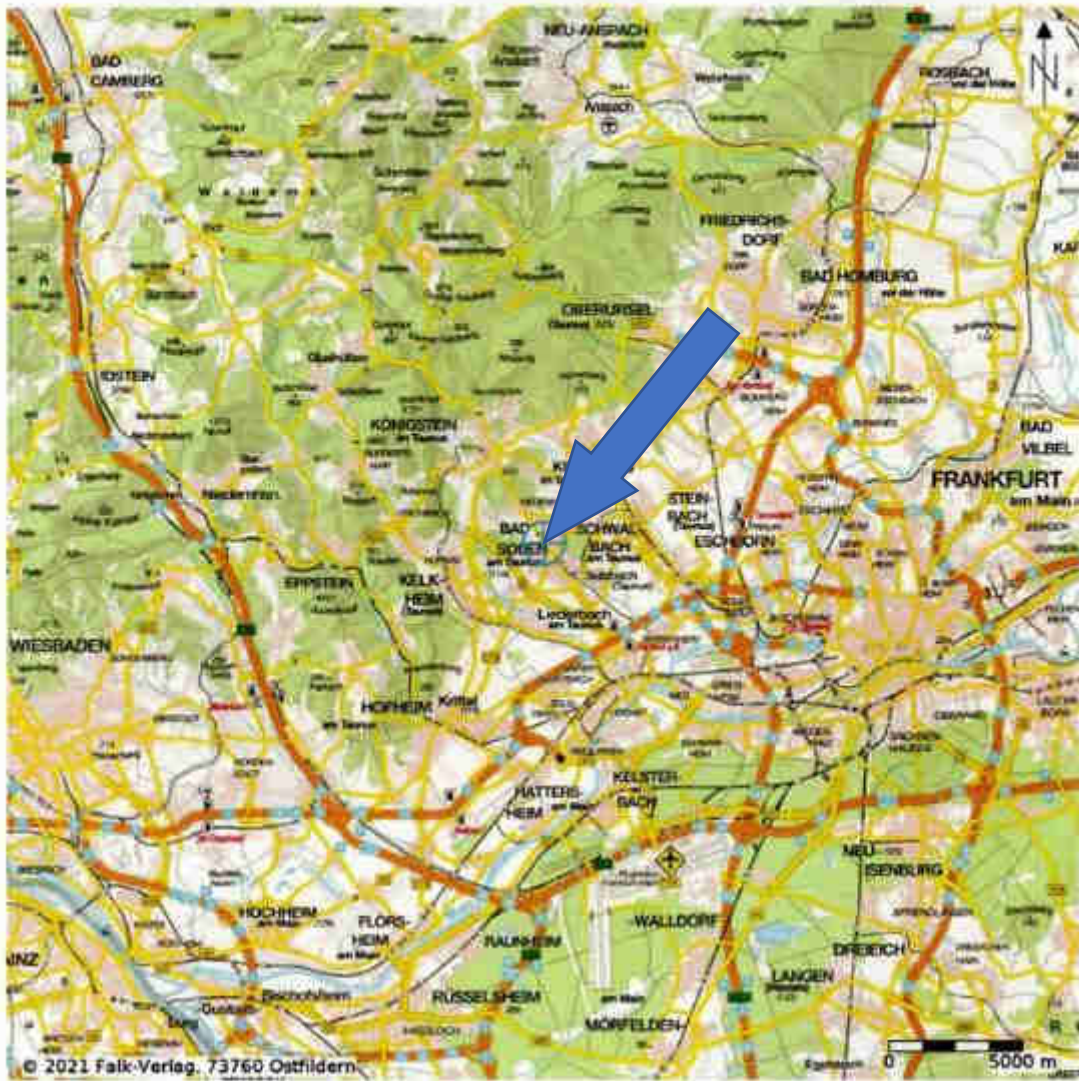
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Januar 2021) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

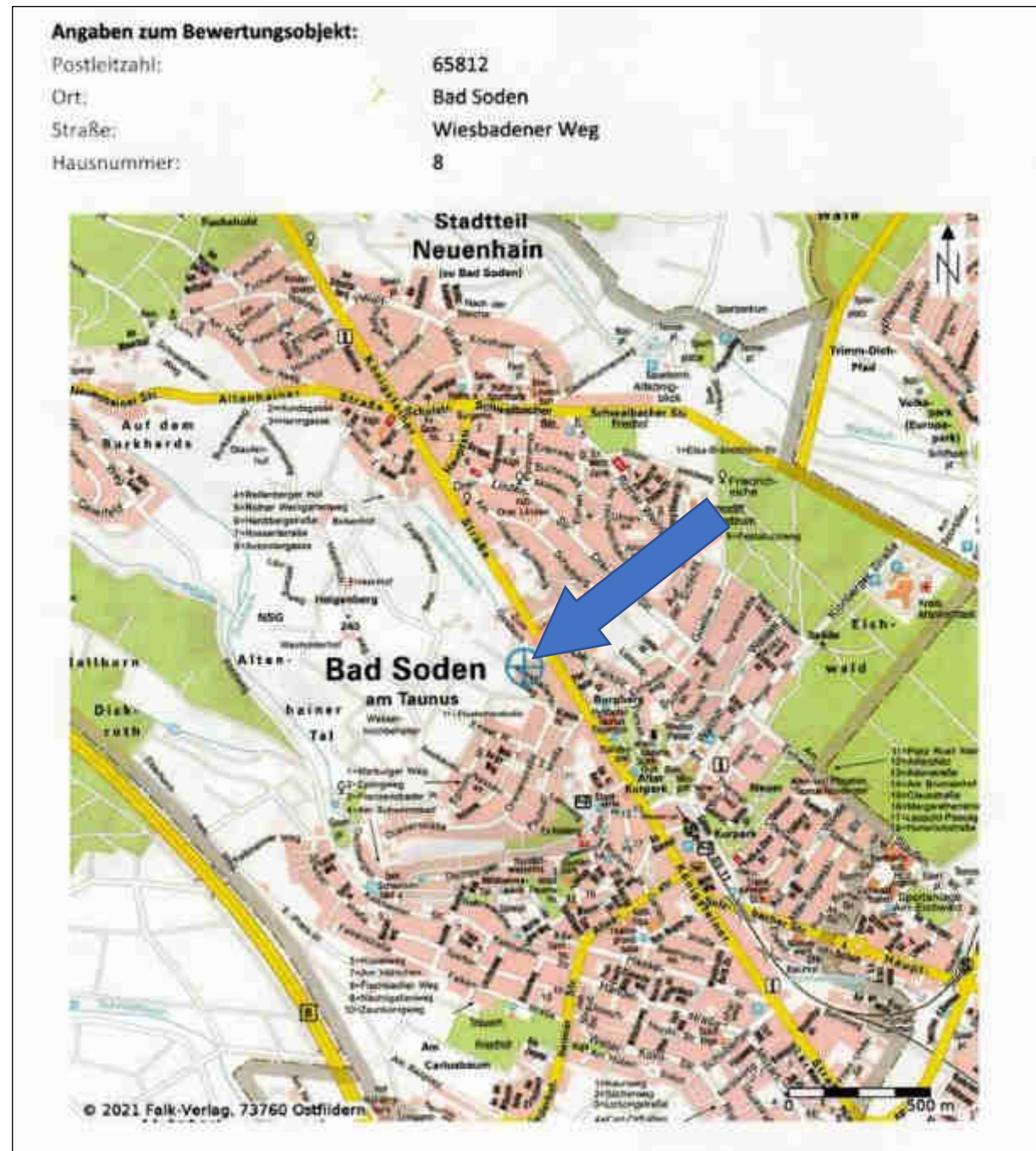
- 1. Lage im Raum**
- 2. Lage in der Stadt**
- 3. Auszug aus der Katasterkarte**
- 4. Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**
- 5. Auszug aus der Teilungserklärung**
- 6. Auszug aus den Aufteilungsplänen**
- 7. Fotoanhang**

Anlage 1) Lage im Raum**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 65812
Ort: Bad Soden
Straße: Wiesbadener Weg
Hausnummer: 8

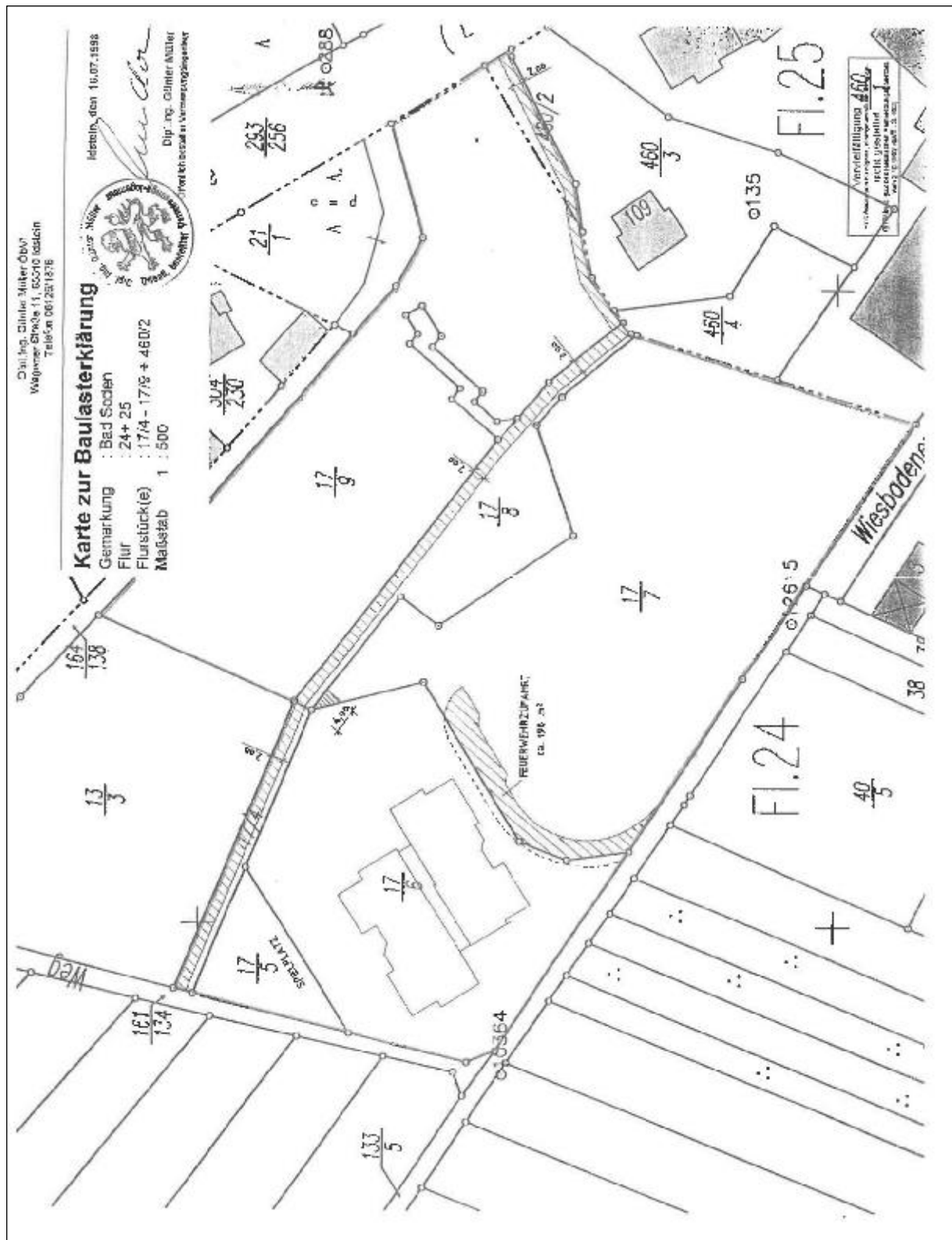


www.sprengnetter.de

Anlage 2) Lage in der Stadt

www.sprengnetter.de

Anlage 4) Auszug aus dem Baulastenverzeichnis



Main-Taunus-Kreis
Der Kreisausschuß
Kreisbauamt



BAULASTENBLATT

Aktenzeichen: 021 Bl. 0340 99

Gemeinde : Bad Soden

Gemarkung:

Flur : 24

Flurstück: ~~17/1~~ 17/10

Straße : Wiesbadener Weg

Band : 021 Blatt: 0340

INHALT DER EINTRAGUNG:

Ich, der Kreisausschuß, beglaubigt, dass die
vorstehende Abschrift mit dem Baulasten-
buch des Kreisausschusses

Hofheim, den 28.05.2019
Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuß

1.

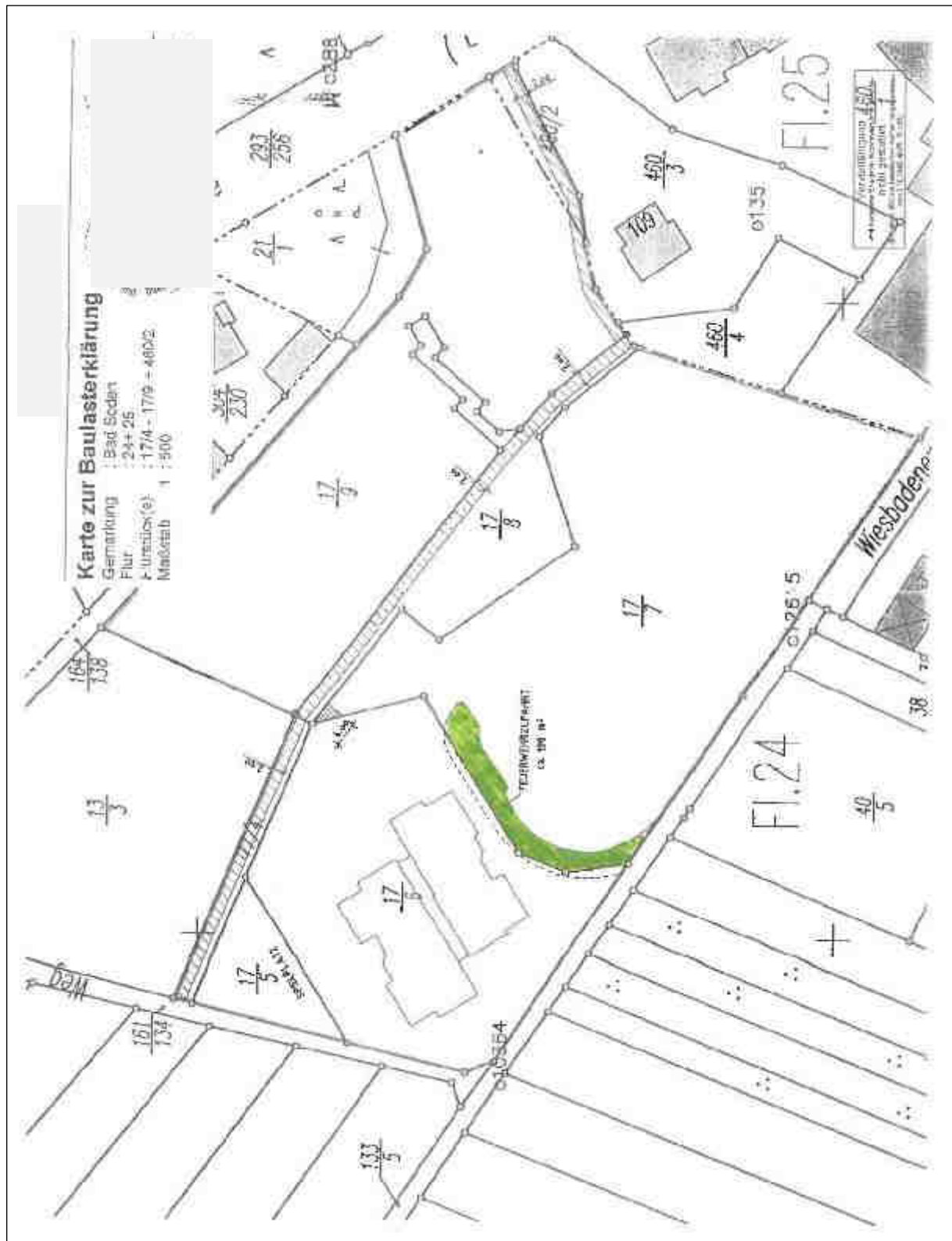
Die in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der
Flurkarte grün vermaßte dargestellte Fläche wird
zugunsten des Grundstückes
Gemarkung: Bad Soden
Flur: 21
Flurstück: ~~17/1~~ 17/12
als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt,
für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen,
zur Verfügung gestellt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 30.03.99
Hofheim am Taunus, den 30.03.99

2.

Die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte
grün vermaßte dargestellte Fläche wird zugunsten
des Grundstückes
Gemarkung: Bad Soden
Flur: 21
Flurstück: ~~17/1~~ 17/12
zur Aufnahme des Anschlusses von Abwasserentsorgungs-
anlagen zur Verfügung gestellt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 30.03.99
Hofheim am Taunus, den 30.03.99



Main-Taunus-Kreis
Der Kreisausschuß
Kreisbauamt

**BAULASTENBLATT**

Aktenzeichen 021 BL 03654.01

Grundstück: Bad Soden, Wiesbadener Weg 8

Gemarkung: Bad Soden

Flur: 24

Flurstück: 17/10

Blatt: 0340

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00012665

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die
vorliegende Abschrift mit dem Baulastenvor-
schreib übereinstimmt.

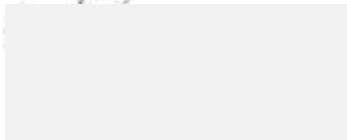
Inhalt der Eintragung:

Seite 2.

3:

Die in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte rot vermaßt dargestellte Fläche wird
zugunsten des Grundstücks Gemarkung Bad Soden, Flur 24, Flurstück 17/11 als jederzeit
ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen
zur Verfügung gestellt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 24.10.2001
Hofheim am Taunus, den 24.10.2001





Main-Taunus-Kreis
Der Kreisausschuß
Kreisbauamt



BAULASTENELATT

Aktenzeichen: 021 Bl. 0342 99

Gemeinde : Bad Soden

Gemarkung:

Flur : 24

Flurstück: ~~17/8~~ ~~17/9~~ ~~17/10~~ ~~17/11~~ ~~17/12~~ ~~17/13~~ ~~17/14~~

Straße : Wiesbadener Weg

Rand : 021 Blatt: 0342

INHALT DER EINTRAGUNG:

Die vorstehende Abzeichnung ist genehmigt, weil die
vorstehende Abzeichnung mit dem Bauzustand
übereinstimmt.

Hofheim, den 23.05.2019

Seite: 1

1.

Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte
grün vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten
des Grundstücks

Gemarkung: Bad Soden

Flur: 24

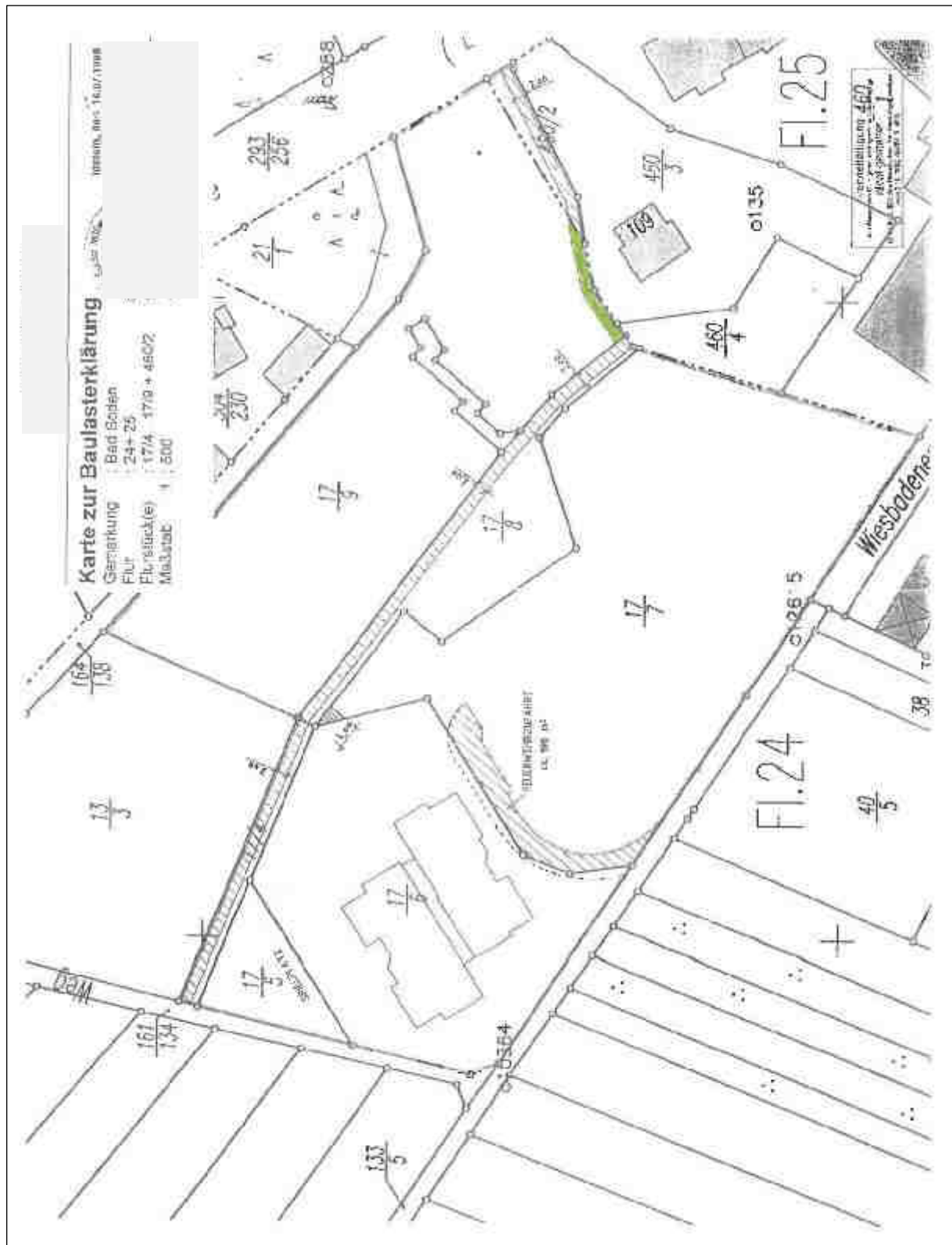
Flurstück: ~~17/8~~, ~~17/9~~, ~~17/10~~, ~~17/11~~, ~~17/12~~, ~~17/13~~, 17/10, 17/11 17/12, 17/13
zur Aufnahme des Anschlusses von Wasser-, Abwasser-
und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. 17/14

Singetragen aufgrund der Verfügung vom 30.03.99
Hofheim am Taunus, den 30.03.99

Flurstücksbezeichnung geändert aufgrund der Verfügung vom 22.11.2000
Hofheim, den 22.11.2000

Flurstücksbezeichnung geändert aufgrund der Verfügung vom 23.11.2001
Hofheim, den 23.11.2001

Flurstücksbezeichnung geändert aufgrund der Verfügung vom 05.02.2003
Hofheim, den 05.02.2003



MAIN-TAUNUS-KREIS

DER KREISAUSSCHUSS

-Kreisbauamt-



BAULASTENBLATT

Artenzeichen 021 BL 01065.00

Grundstück: Bad Soden, Wiesbadener Weg 8

Gemarkung: Bad Soden

Flur: 24

Flurstück: ~~17/8~~ 17/12

Blatt: 0355

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00011636

Inhalt der Eintragung:

Es wird amtlich beglaubigt, daß die
vorstehende Abschrift mit dem Baulastensystem
sich als übereinstimmend

28.05.2019

Seite 1

1.
Die in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte grün vermaßt dargestellte Fläche wird
zugunsten des Grundstücks-Gemarkung: Bad Soden, Flur: 24 Flurstück: ~~17/8~~ als jederzeit
ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt, für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen,
zur Verfügung gestellt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 03.04.2000
Hofheim am Taunus, den 03.04.2000.

*17/10
Flurstücksbezeichnung geändert, aufgrund der Verfügung vom 22.11.2000
Hofheim, den 22.11.2000

Flurstücksbezeichnung geändert, aufgrund der Verfügung vom 26.11.2001
Hofheim, den 26.11.2001



MAIN-TAUNUS-KREIS

DER KREISAUSSCHUSS

-Kreisbauamt-



BAULASTENBLATT

Aktenzeichen 021 BL 01085.00

Grundstück: Bad Soden, Wiesbadener Weg 8

Gemarkung: Bad Soden

Flur: 24

Flurstück: ~~17/4~~ 17/14

Blatt: 0356

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00011638

Inhalt der Eintragung:

Es wird amtlich beglaubigt, daß die
vorstehende Abschrift mit dem Baulastenver-
einheit übereinstimmt.

Hofheim, den 28.05.2019
Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss

Seite 1

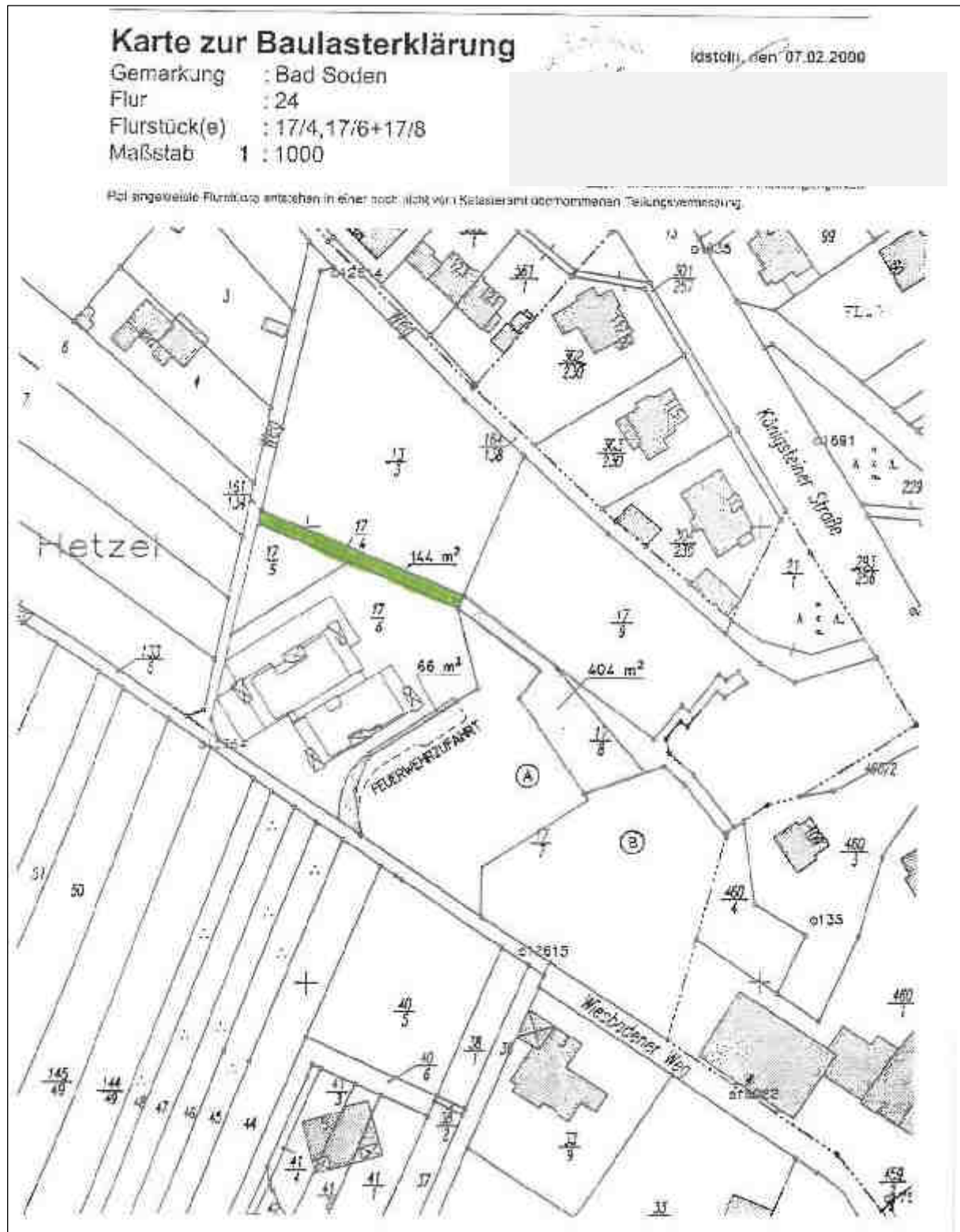
1.
Der in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte grün vermaßt dargestellte Grundstücksteil wird dem Eigentümer Gemarkung Bad Soden, Flur 24, Flurstück ~~17/4~~ hinsichtlich der Anrechnung für das Maß der baulichen Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Anrechenbarkeit für das belastete Grundstück entfällt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 03.04.2000
Hofheim am Taunus, den 03.04.2000

*17/10

Flurstücksbezeichnung geändert aufgrund der Verfügung vom 22.11.2000
Hofheim, den 22.11.2000

Flurstücksbezeichnung geändert aufgrund der Verfügung vom 26.11.2001
Hofheim, den 26.11.2001



MAIN-TAUNUS-KREIS

DER KREISAUSSCHUSS

-Kreisbauamt-



BAULASTENBLATT

Aktenzeichen 021 BL 01065.00

Grundstück: Bad Soden, Wiesbadener Weg 8

Gemarkung: Bad Soden

Flur: 24

Flurstück: 17/8

Blatt: 0357

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00011640

Wenn nicht anders angegeben, ist die
vorstehende Abschrift mit dem Baulastenver-
zeichnis übereinstimmend.

Hofheim, den 28.05.2019
Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss

Inhalt der Eintragung:

Seite 1

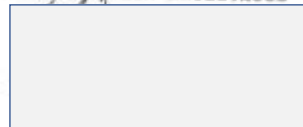
1.

Der in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte grün vermaßt dargestellte Grundstücksteil wird dem Eigentümer Gemarkung Bad Soden, Flur 24, Flurstück ~~448/8~~ hinsichtlich der Anrechnung für das Maß der baulichen Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Anrechenbarkeit für das belastete Grundstück entfällt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 03.04.2000
Hofheim am Taunus, den 03.04.2000

*17/10

Flurstücksbezeichnung geändert aufgrund der Verfügung vom 22.11.2000
Hofheim, den 22.11.2000





MAIN-TAUNUS-KREIS

DER KREISAUSSCHUSS

-Kreisbauamt-



BAULASTENBLATT

Aktenzeichen 021 BL 03641.00

Grundstück: Bad Soden, Wiesbadener Weg

Gemarkung: Bad Soden

Flur: 24

Flurstück: ~~17/4~~ 17/14

Blatt: 0356

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00012133

steht mit der durch Verfügung vom 20.11.2001
vorstehende Abschrift mit dem Baulastentwurf
eigentlich übereinstimmend.

Hofheim, den 28.05.2019
Hofheim
Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss

Inhalt der Eintragung:

Seite 2.

2 17/13 17/12
Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte grün vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten
des Grundstücks Gemarkung Bad Soden, Flur 24, Flurstück ~~17/5~~ und ~~17/6~~ zur Aufnahme des
Anschlusses von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 22.11.2000
Hofheim am Taunus, den 22.11.2000

Flurstücksbezeichnung geändert aufgrund der Verfügung vom 26.11.2001
Hofheim, den 26.11.2001



MAIN-TAUNUS-KREIS

DER KREISAUSSCHUSS

-Kreisbauamt-



BAULASTENBLATT

Aktenzeichen "021 BL" BL 03650.00

Grundstück: Bad Soden, Wiesbadener Weg 8

Gemarkung: Bad Soden

Flur: 24

Flurstück: 17/8

Blatt: 0357

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00012140

Hofheim am Taunus, den 28.05.2019
Hofheim am Taunus, Kreis Der Kreisausschuss

Inhalt der Eintragung:

Seite 2.

2.

Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Teilfläche wird als Spielplatz nach § 9 Abs. 3 HBO zugunsten des Grundstücks Gemarkung Bad Soden, Flur 24, Flurstück ~~17/6~~, ~~17/9~~, 17/10, 17/11 zur Errichtung, Benutzung und Unterhaltung zur Verfügung gestellt. 17/12

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 22.11.2000
Hofheim am Taunus, den 22.11.2000

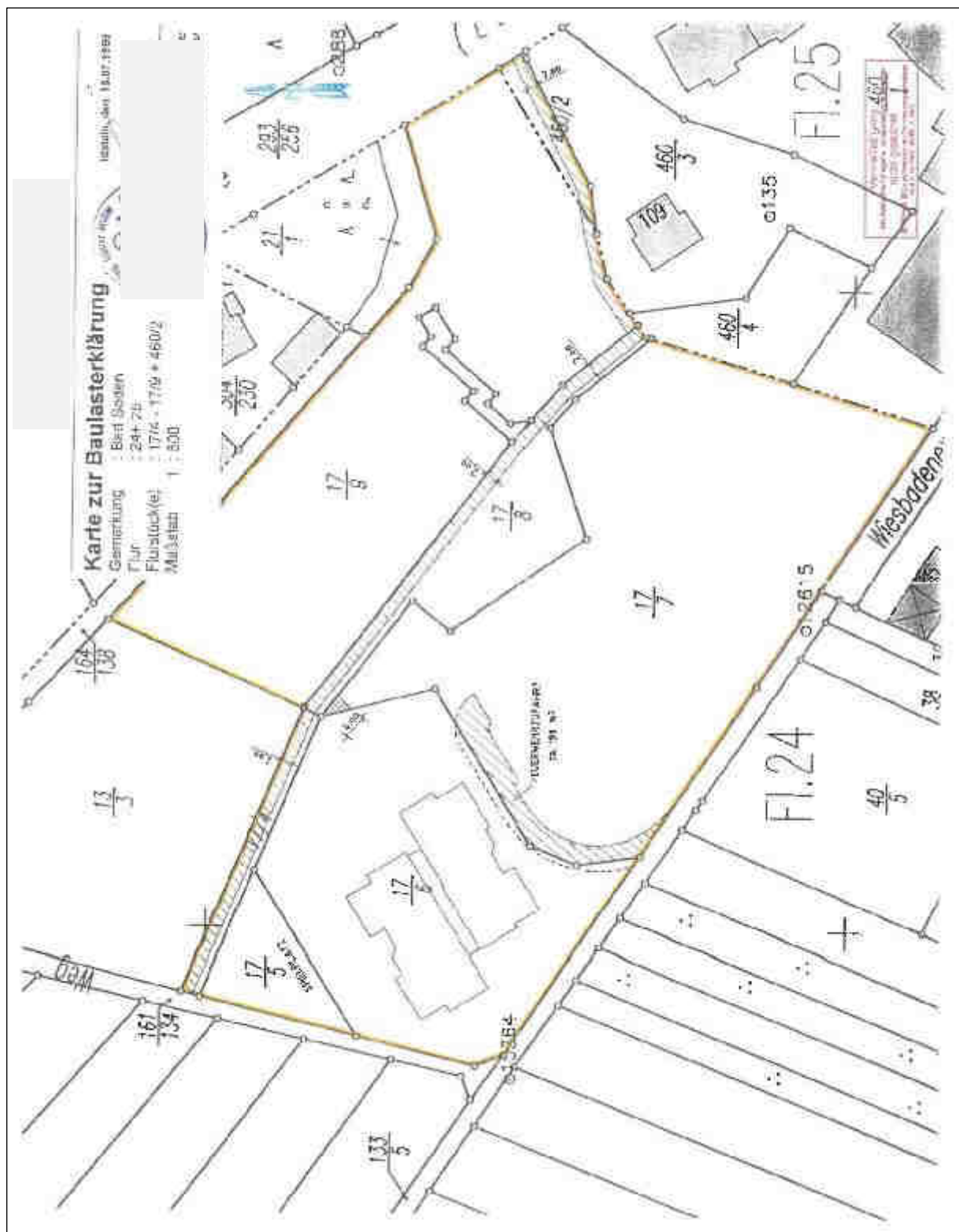
3.

17/14, 17/13, 17/12

Die in der beigefügten Abzeichnung der Flurkarte grün vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstücks Gemarkung Bad Soden, Flur 24, Flurstück ~~17/4~~, ~~17/5~~, ~~17/6~~, 17/10, 17/11 zur Aufnahme des Anschlusses von Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagen zur Verfügung gestellt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 22.11.2000
Hofheim am Taunus, den 22.11.2000

Flurstücksbezeichnung geändert aufgrund der Verfügung vom 26.11.2001
Hofheim, den 26.11.2001



Main-Taunus-Kreis
Der Kreisausschuß
Kreisbauamt



BAULASTENBLATT

Aktenzeichen 021 BL 03277 01

Grundstück: Bad Soden, Wiesbadener Weg 8

Gemarkung: Bad Soden

Flur: 24

Flurstück: 17/8

Blatt: 0357

Lfd. Nr. der Flurstücksdatei: 00012663

Es wird amtlich bescheinigt, daß die
vorliegende Abschrift mit dem Baulastenvor-
zeichnis übereinstimmt.

Hofheim, den 28.05.2019
Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuß

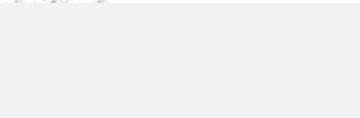
Inhalt der Eintragung:

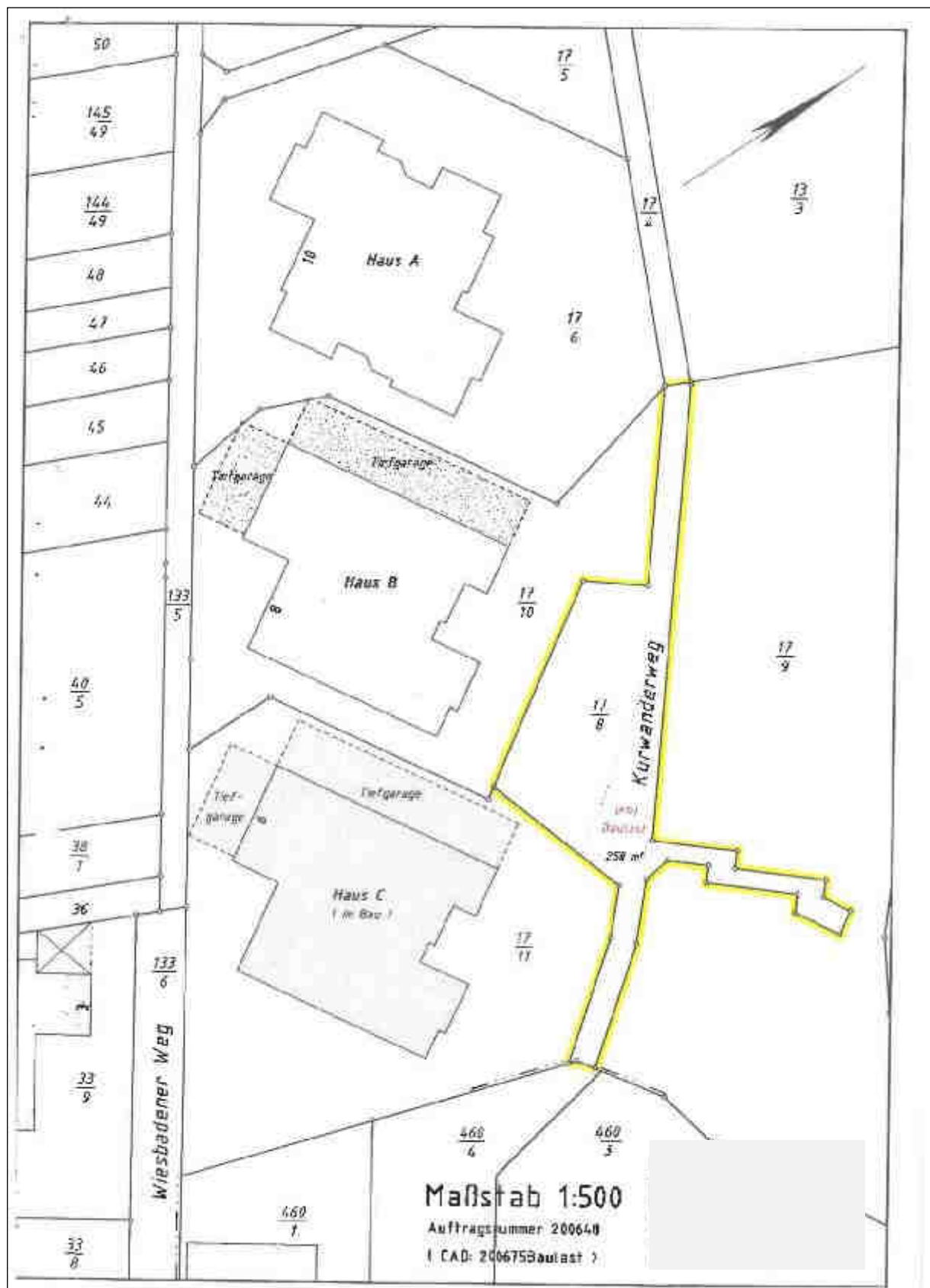
Seite 3.

4.

Der in der beigefügten Anzeichnung der Flurkarte blau vermaßt dargestellte Grundstücksteil wird dem Eigentümer Gemarkung Bad Soden, Flur 24, Flurstück 17/11 hinsichtlich der Anrechnung für das Maß der baulichen Nutzung zur Verfügung gestellt. Die Anrechenbarkeit für das belastete Grundstück entfällt.

Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 23.10.2001
Hofheim am Taunus, der 23.10.2001





Anlage 5) Auszug aus der Teilungserklärung

Teilungsverzeichnis			
Ein Miteigen- tumsanteil von (in 10.000stel)	wird verbunden mit dem Sondereigentum an folgender Wohnung	n folgendem Geschoß	
		Erdgeschoß	417
404	1	Erdgeschoß	71
482	2	1. Obergeschoß	72
398	3	1. Obergeschoß	73
481	4	1. Obergeschoß	74
419	5	1. Obergeschoß	75
414	6	1. Obergeschoß	76
390	7	1. Obergeschoß	77
398	8	2. Obergeschoß	78
481	9	2. Obergeschoß	79
419	10	2. Obergeschoß	80
414	11	2. Obergeschoß	81
390	12	2. Obergeschoß	82
398	13	3. Obergeschoß	83
481	14	3. Obergeschoß	84
419	15	3. Obergeschoß	85
414	16	3. Obergeschoß	86
390	17	3. Obergeschoß	87
791	18 (19)	Dachgeschoß	88
419	20	4. Obergeschoß	89
661	21	4. Obergeschoß	90
398	22	Dachgeschoß	91
539	23	Dachgeschoß	92

10000

Zum Sondereigentum einer jeden Wohnung gehört

- der mit der gleichen Nummer bezeichnete Kellerraum im Kellergeschoß
- soweit eingezeichnet: Balkon/Balkone/Loggia/Loggien

Soweit der Eigentümer von diesem Recht keinen Gebrauch macht, erlischt dieses Zuweisungsbefugnis zu dem Zeitpunkt der letzten Eigentumsumschreibung auf einen Erwerber. Die restlichen PKW-Abstellplätze stehen dann der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Nutzung zu.

- 1.3 Die anderen Wohnungseigentümer sind von der Nutzung der jeweiligen einem Sondernutzungsrecht unterliegenden PKW-Abstellplätze ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Nutzung zu dulden.

2. Terrassen

- 2.1 Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen 1, 2, 5 haben jeweils das Sondernutzungsrecht an den Terrassen, die in den als Anlage 3 beigefügten Plänen mit der gleichen Nr. wie die Wohnung gekennzeichnet sind.
- 2.2 Der jeweilige Eigentümer der Wohnung 18 hat das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die in den als Anlage 3 beigefügten Plänen mit der gleichen Nr. wie die Wohnung gekennzeichnet ist.
- 2.3 Der jeweilige Eigentümer der Wohnung 19 hat das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die in den als Anlage 3 beigefügten Plänen mit der gleichen Nr. wie die Wohnung gekennzeichnet ist.
- 2.4 Der jeweilige Eigentümer der Wohnung 21 hat das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die in den als Anlage 3 beigefügten Plänen mit der gleichen Nr. wie die Wohnung gekennzeichnet ist.
- 2.5 Der jeweilige Eigentümer der Wohnung 22 hat das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die in den als Anlage 3 beigefügten Plänen mit der gleichen Nr. wie die Wohnung gekennzeichnet ist.
- 2.5 Der jeweilige Eigentümer der Wohnung 23 hat das Sondernutzungsrecht an der Terrasse, die in den als Anlage 3 beigefügten Plänen mit der gleichen Nr. wie die Wohnung gekennzeichnet ist.

3. Gartenflächen

- 3.1 An den Gartenflächen bestehen Sondernutzungsrechte, die erst anlässlich des Verkaufs der Wohnungen zugeordnet werden sollen.

Zu diesem Zwecke werden der Eigentümer und alle künftigen Eigentümer zunächst von der Nutzung der Gartenflächen ausgeschlossen. Sollte dies unwirksam sein, so entfällt der Mitgebrauch der Eigentümer an diesen Gartenflächen aufschiebend bedingt durch eine Zuordnung gemäß folgender Ziffer 2.

- 3.2 Der Eigentümer hat das Recht der positiven Zuordnung des Sondernutzungsrechts an von ihm noch näher zu bestimmenden Gartenflächen zu einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, ohne daß dies der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer oder dinglich Berechtigter bedarf; diese Zuordnung bedarf der notariellen Beurkundung. Er ist weiterhin

berechtigt, die Eintragung von Sondernutzungsrechten bereits vor der Eigentumsumschreibung in von ihm bestimmte Grundbuchblätter zu bewilligen.

Die schuldrechtliche Zuordnung gegenüber dem Erwerber eines Sondernutzungsrechts wird mit Abschluß des Kaufvertrages über ein Wohnungseigentum wirksam.

Soweit der Eigentümer von diesem Recht keinen Gebrauch macht, erlischt dieses Zuweisungsbefugnis zu dem Zeitpunkt der letzten Eigentumsumschreibung auf einen Erwerber. Die restlichen Gartenflächen stehen dann der Wohnungseigentümergeinschaft zur Nutzung zu.

- 3.3 Die anderen Wohnungseigentümer sind von der Nutzung der jeweiligen einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gartenfläche ausgeschlossen und haben die unentgeltliche Nutzung zu dulden.

3.4 Besondere Bestimmungen hierzu:

- 3.4.1 Das Sondernutzungsrecht berechtigt und verpflichtet zur Anlegung und Unterhaltung der betroffenen Fläche als Ziergarten bzw. Grünfläche im Rahmen des ortsüblichen in einer dem hochwertigen Charakter der Wohnanlage angepaßten Weise. Soweit bereits Bäume vorhanden sind, gilt diese Verpflichtung auch für deren Unterhaltung entsprechend dem B-Plan.
- 3.4.2 Durch die von den Sondernutzungsrecht betroffenen Flächen führt - wie aus dem beigelegten Plan (Anlage 3 ersichtlich) - die Feuerwehrrzufahrt. Dieser Teil darf weder eingefriedet noch bepflanzt werden. Es sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften für Feuerwehrrzufahrten zu beachten.
- 3.4.3 Eine Einfriedung (bis max. 70 cm), Anbringung von Sichtschutzvorrichtungen oder einer Pergola und die Bepflanzung (bis max. 2 m Größe) ist nur in einer mit den Sondernutzungsberechtigten der jeweils anderen Gartenflächen abgestimmten, vom Verwalter genehmigten und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften insbesondere dem Bebauungsplan entsprechenden Weise zulässig. § 4 Ziffer 6 gilt sinngemäß. Eine Errichtung von Wintergärten, Gartenhäusern o.ä. sowie das Aufstellen von Zelten o.ä. ist nicht zulässig bzw. bedarf der Zustimmung aller Eigentümer.

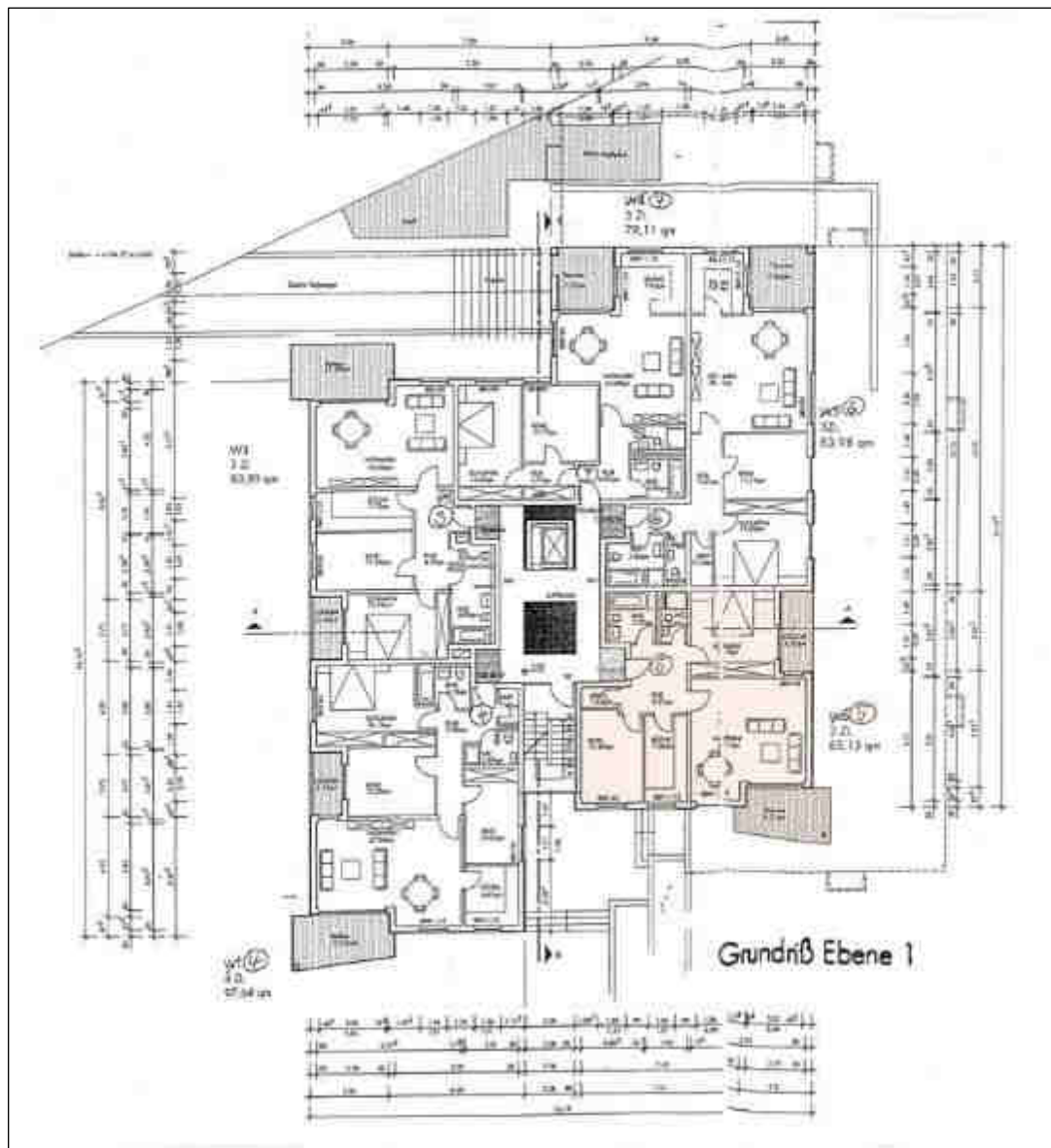
4. Gemeinsame Bestimmungen für die Sondernutzungsrechte

Die vom Sondernutzungsrecht betroffenen Teile des Gemeinschaftseigentums werden hinsichtlich der Instandhaltungspflicht wie Sondereigentum behandelt. § 7 dieser Miteigentümerordnung gilt entsprechend. Dies gilt nicht für die Stützmauern im Bereich der Gartenflächen gemäß Ziffer 3.

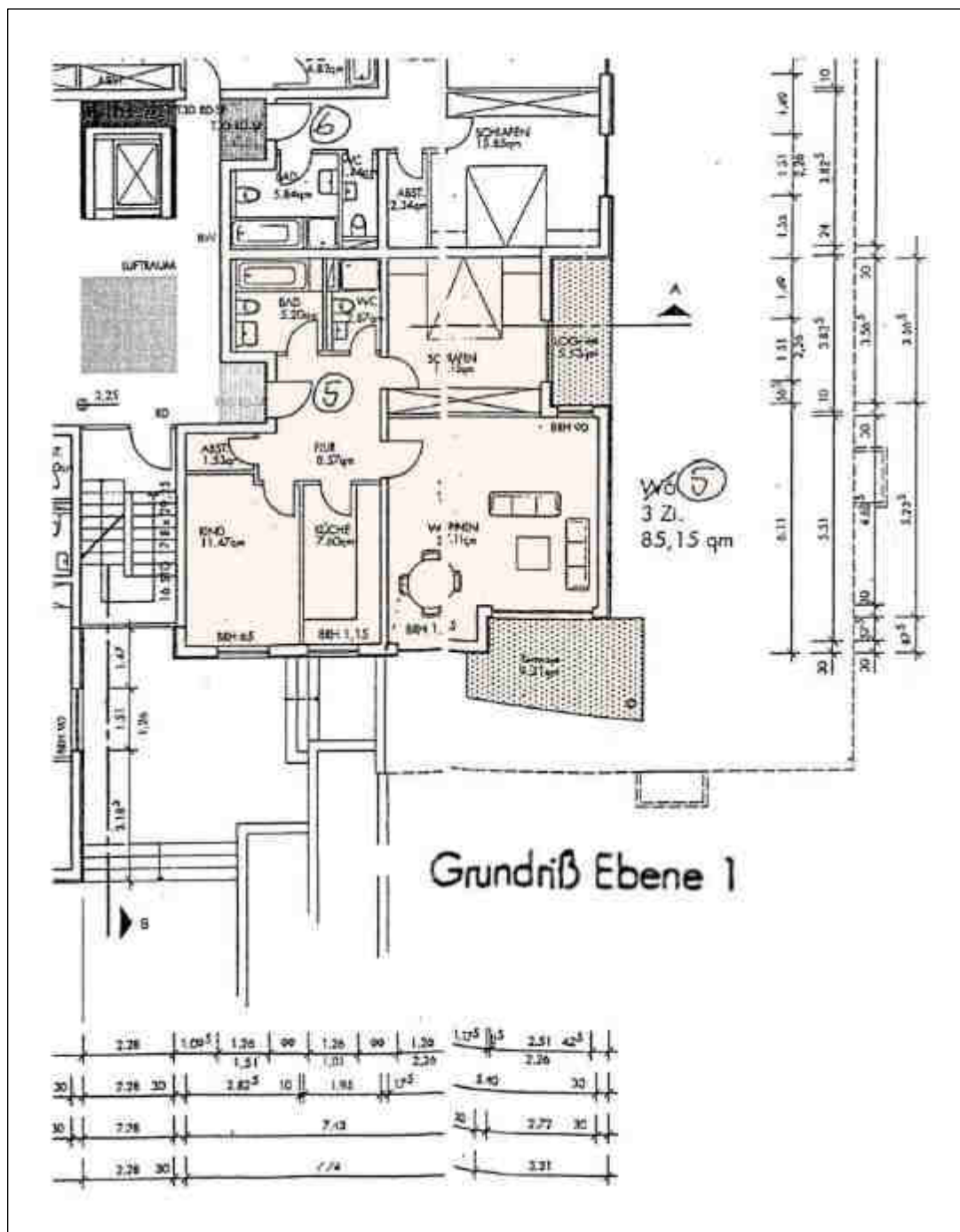
Die Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, das Betreten der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- bzw. Gebäudeflächen zur Durchführung von notwendigen Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten, insbesondere an den Ver- und Entsorgungsleitungen, zu gestatten und zu ermöglichen.

Anlage 6) Auszug aus den Aufteilungsplänen

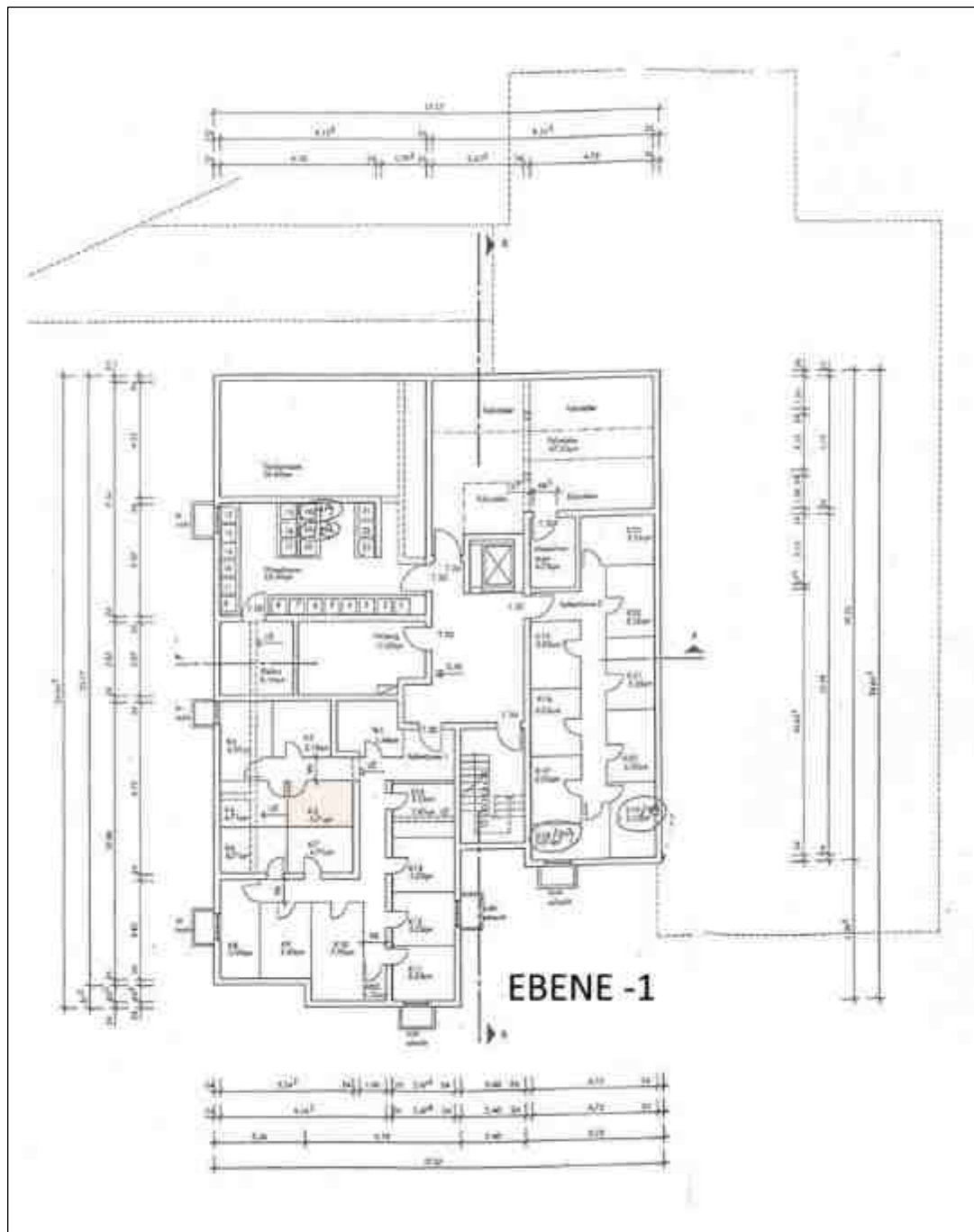
Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.



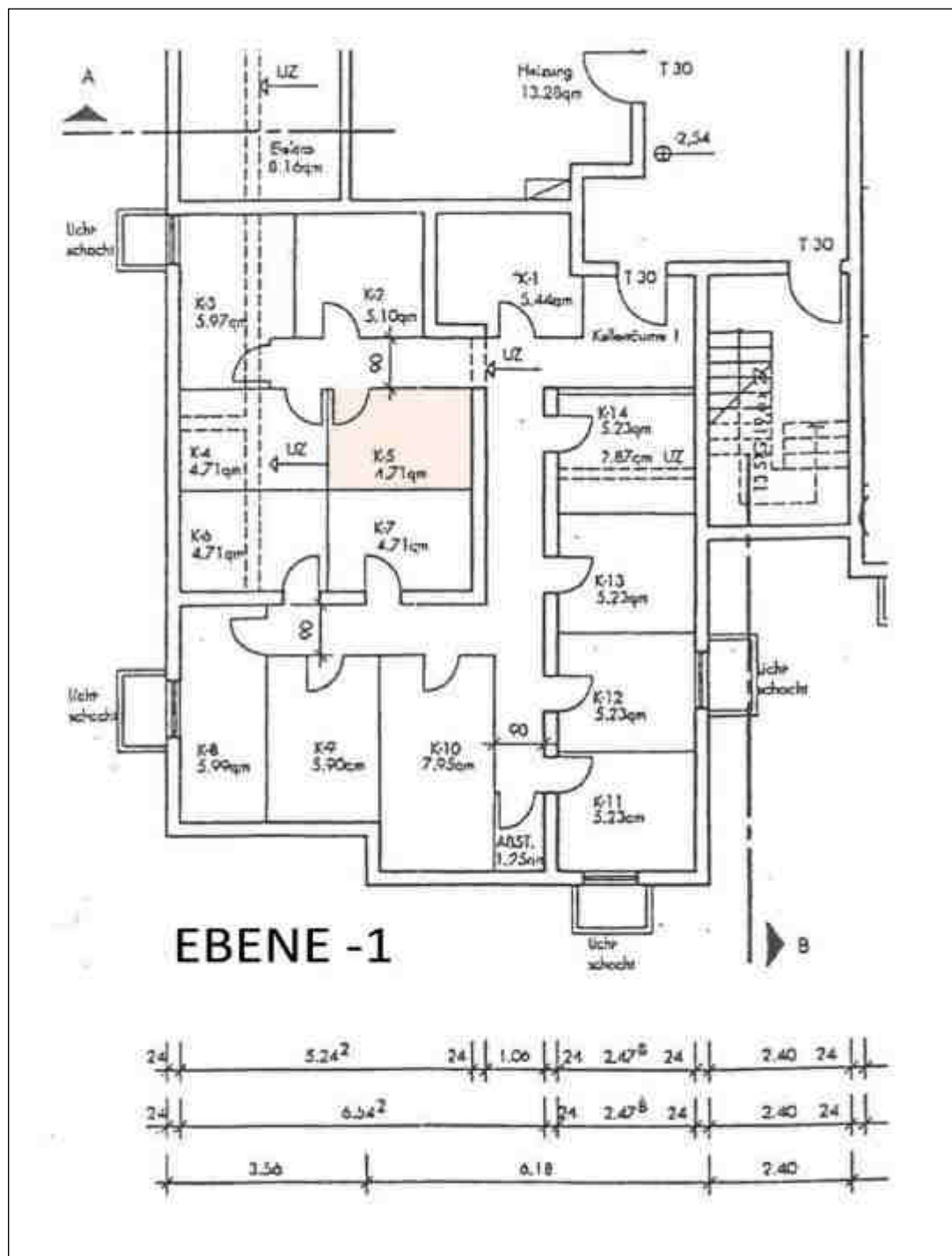
Eigentumswohnung Nr. 5 - Grundriss und Lage im Geschoss



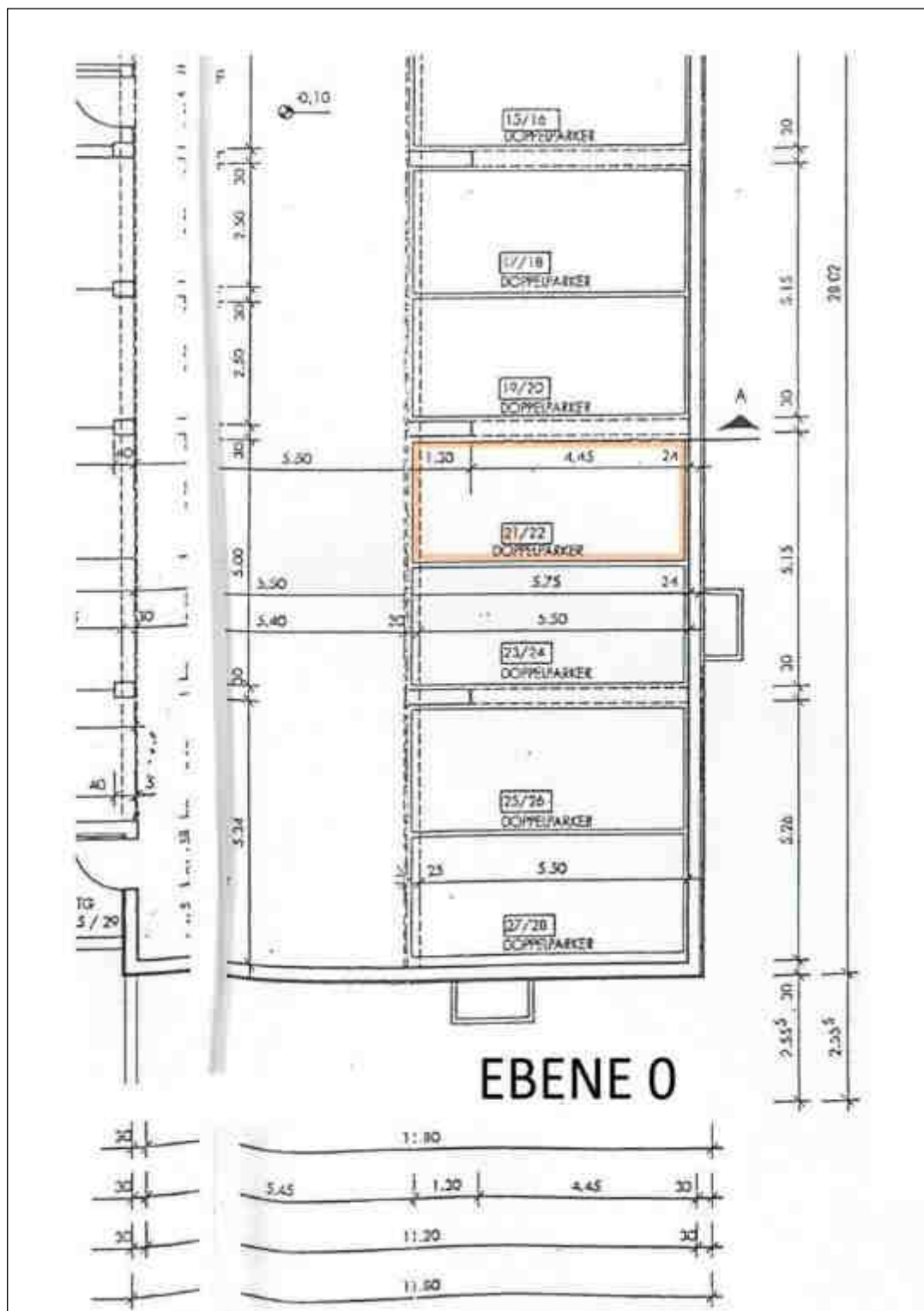
Grundriss Wohnung Nr. 5



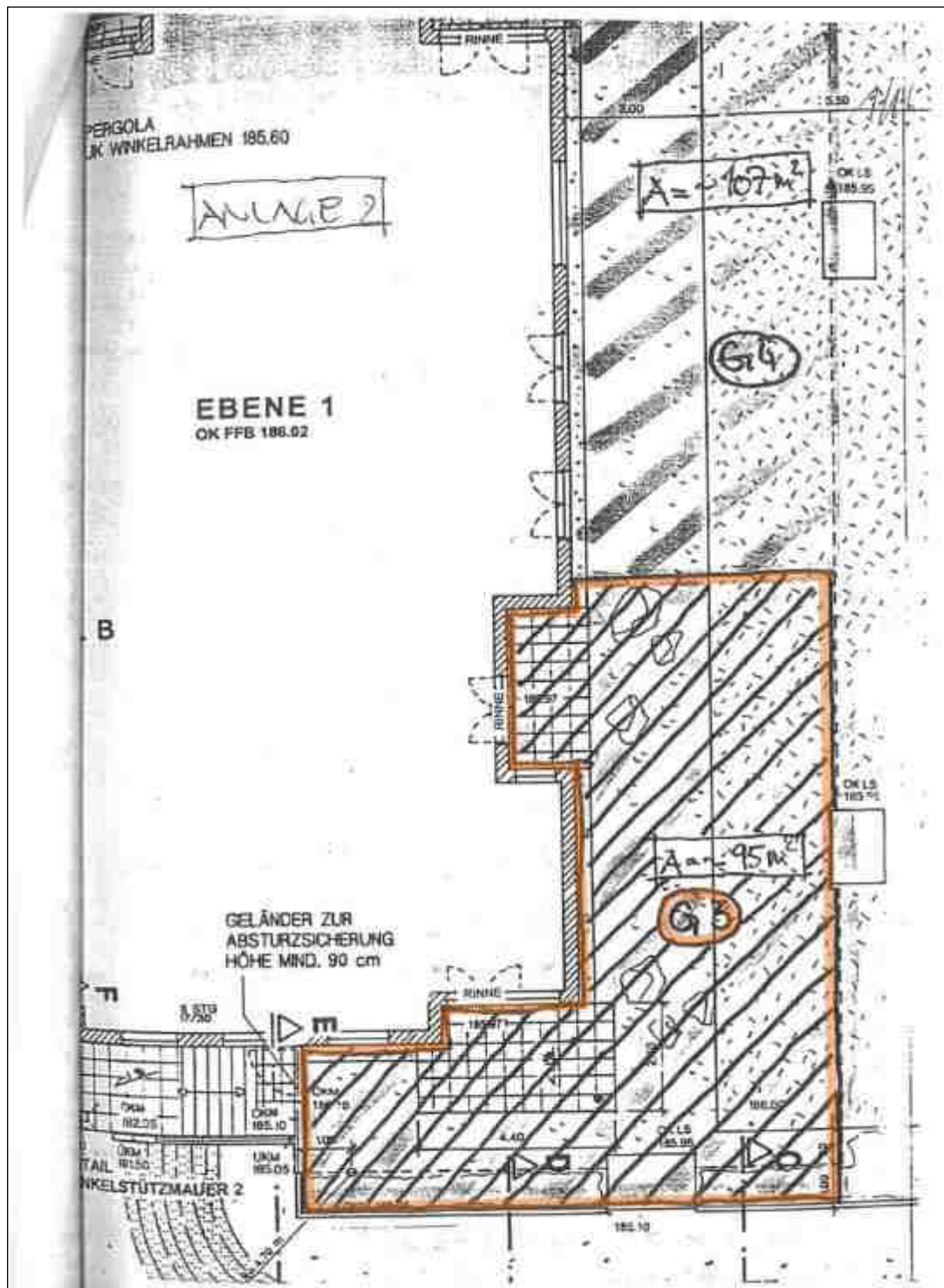
Ebene 1 - Lage Kellerraum Nr. 5



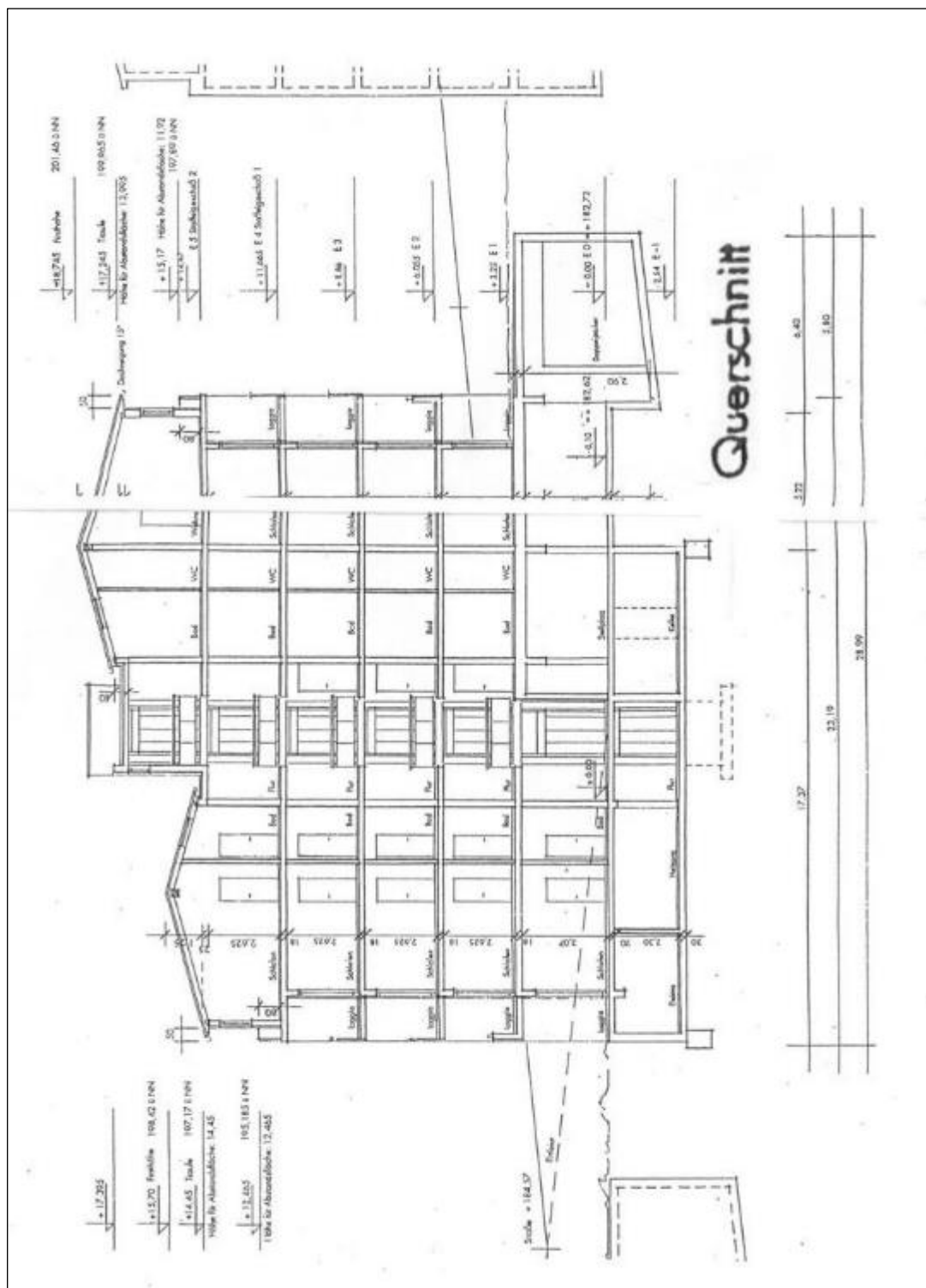
Ausschnitt Lage Kellerraum Nr. 5



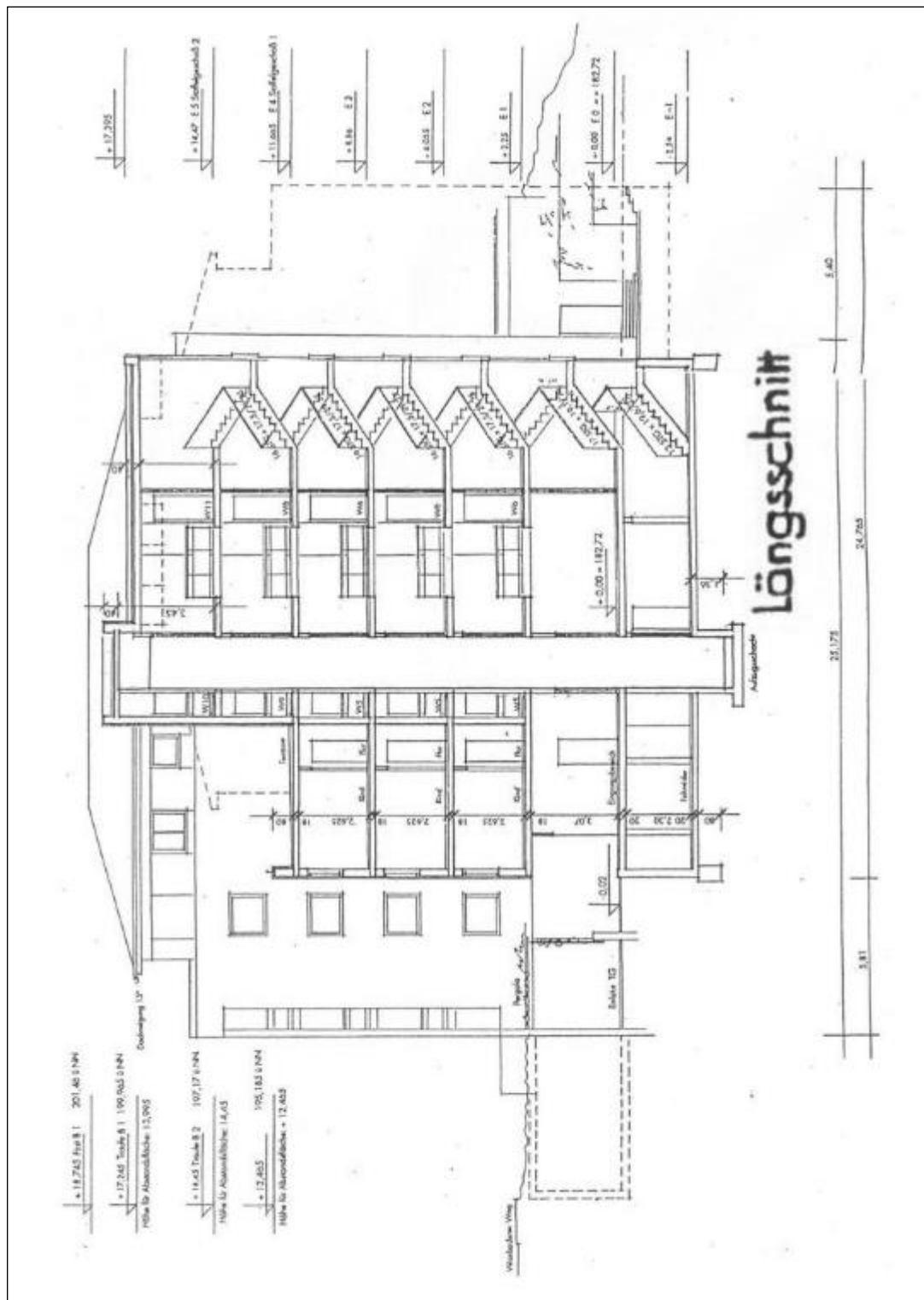
Sondernutzungsrecht Doppelparker Nr. 21 (unten)



Sondernutzungsrecht Gartenfläche G3



Querschnitt



Längsschnitt

Anlage 7) Fotoanhang**Fotoliste****A) Erschließungssituation / Umfeld**

Bilder A1 und A2: Blick in die Erschließungsstraße / Umfeld

Bild A3: Umfeld / Ausblick

B) Außenansichten

Bilder B1 bis B3: Gebäudeansichten, Blick von der Straße

Bild B4: Gebäudeeingang

Bilder B5 und B6: Gebäuderückseite

Bild B7: Zufahrt Tiefgarage

Bilder B8 und B9: Blick auf die zu bewertende Wohnung mit Sondernutzungsrecht
Gartenfläche

Bilder B10 und B11: Teilausschnitt Flurstück 17/13

Bild B12: Teilausschnitt Flurstücke 17/14 und 17/18

A) Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1: Blick in die Erschließungsstraße / Umfeld



Bild A2: Blick in die Erschließungsstraße / Umfeld



Bild A3: Umfeld / Ausblick

B) Außenansichten



Bild B1: exemplarische Gebäudeansicht, Blick von der Straße



Bild B2: exemplarische Gebäudeansicht, Blick von der Straße



Bild B3: exemplarische Gebäudeansicht, Blick von der Straße



Bild B4: Gebäudeeingang



Bild B5: Gebäuderückseite



Bild B6: Gebäuderückseite

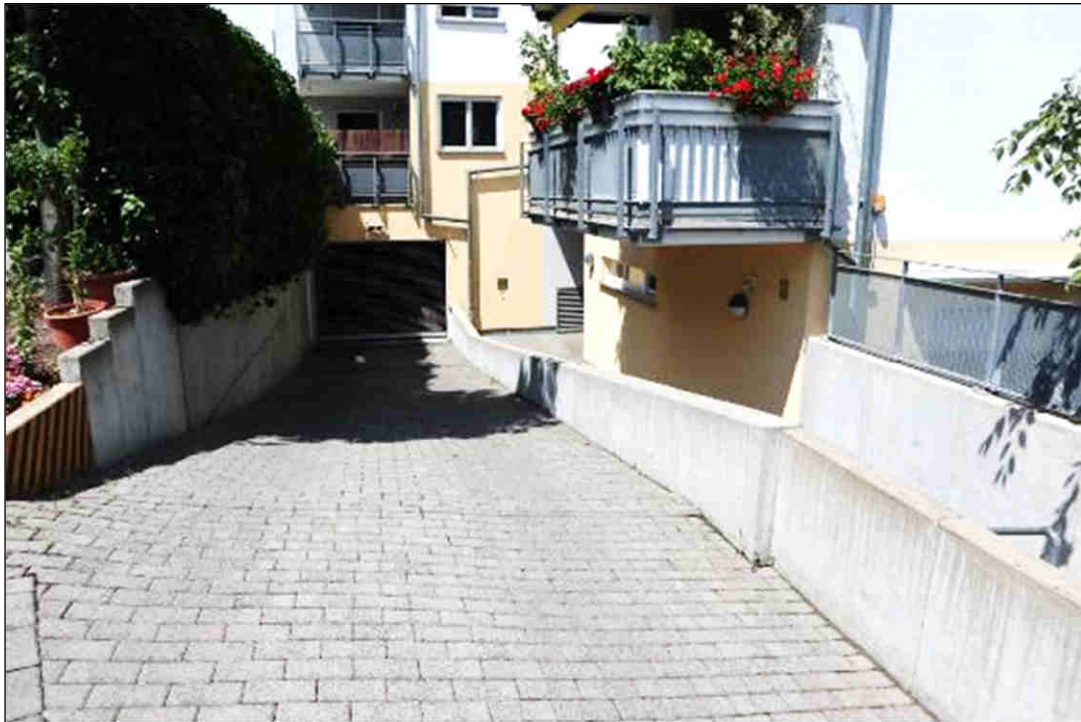


Bild B7: Zufahrt Tiefgarage



Bild B8: Blick auf die zu bewertende Wohnung mit Sondernutzungsrecht Garten



Bild B9: Blick auf die zu bewertende Wohnung mit Sondernutzungsrecht Garten



Bild B10: Teilausschnitt Flurstück 17/13



Bild B11: Teilausschnitt Flurstück 17/13



Bild B12: Teilausschnitt Flurstücke 17/14 und 17/18