Dipl.-Ing.
Daniel Arfeller
Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Auftraggeber:
Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 842 K 5/24

Zweck:
Verkehrswertfeststellung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Az.: 2403 183

Datum: 18.07.2024

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Griesheim, Blatt 3303 eingetragenen **419/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 65933 Frankfurt am Main – Griesheim, Buchenstraße 12, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Grünfläche, im Aufteilungsplan grün schraffiert**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Griesheim	*3303*	*1*	*Griesheim*	*15*	*145/14*	*564 m²*

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 24.04.2024 ermittelt mit rd.

482.000 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten inkl. der Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Dreifamilienhaus	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen	11
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 3	12
3.4.1	Art und Lage des Sondereigentums	12
3.4.2	Hauseingangsbereich, Treppenhaus	13
3.4.3	Kellerausstattung	13
3.4.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	13
3.4.5	Fenster und Türen	14
3.4.6	Technische Ausstattung	14
3.4.7	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung	14
3.5	Nebengebäude: Garage Nr. 3	15
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**16**
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18
4.4	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	18
4.5	Sachwertermittlung	19
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Sachwertberechnung	22
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.6	Ertragswertermittlung	28
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 29
4.6.3 Ertragswertberechnung 31
4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 32
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 34
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 34
4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 34
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 34
4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 34
4.7.5 Verkehrswert 35

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 36
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 36
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 37
5.3 Verwendete fachspezifische Software 37
5.4 Hinweise zum Urheberschutz 37

6 Anlagen 38
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik 38
6.2 Straßenkarte 39
6.3 Ortsplan 40
6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster 41
6.5 Fotostandpunkte 42
6.6 Fotos 43
6.7 Pläne 56
6.7.1 Freiflächenplan 56
6.7.2 Grundriss Kellergeschoss 57
6.7.3 Grundriss Erdgeschoss 58
6.7.4 Grundriss 1. Obergeschoss 59
6.7.5 Grundriss 2. Obergeschoss 60
6.7.6 Grundriss Dachgeschoss 61
6.7.7 Schnitt 62
6.8 Flächenberechnung 63

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Buchenstraße 12 65933 Frankfurt am Main - Griesheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Griesheim, Blatt 3303, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Griesheim, Flur 15, Flurstück 145/14 (564 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main Auftrag vom 18.03.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	X-Direct GmbH Bolongarostraße 61-63a 65934 Frankfurt am Main
Antragsteller:	Stadt Frankfurt am Main Kassen und Steueramt als Vollstreckungsbehörde Stephanstraße 15 60313 Frankfurt am Main

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	24.04.2024
Qualitätsstichtag:	24.04.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	24.04.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieter und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Beschluss vom 13.02.2024; • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 30.01.2024; • beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.02.2024. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz; • Teilungserklärung und Ergänzung der Teilungserklärung; • Berechnung der Wohnflächen, Berechnung der BGF; • Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 19.03.2024; • Auskünfte der Stadt Frankfurt (bauplanungsrechtliche Situation vom 19.03.2024, Baulastenauskunft vom 25.04.2024); • Mietspiegel 2022 der Stadt Frankfurt am Main; • Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Immobilienmarktbericht 2024); • Auskünfte vom 01.07.2024 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2024.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

a) **Mieter** oder Pächter sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
b) Ein **Gewerbebetrieb** im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden. Ob eine Gewerbeanmeldung besteht, wurde nicht überprüft.
c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen bestehen nicht.
f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist offenbar nicht vorhanden (eigenverwaltet).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main
Ort und Einwohnerzahl:	Frankfurt am Main (ca. 770000 Einwohner); Stadtteil Griesheim (ca. 23.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Frankfurt am Main Zentrum (ca. 7 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 30 km entfernt) Bundesstraßen: B 40 (ca. 3 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 5 (ca. 1 km entfernt) Hauptbahnhof: Frankfurt am Main (ca. 5 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 10 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Griesheim; Geschäfte des täglichen Bedarfs (Apotheke, Supermarkt), Restaurants, Schulen, Ärzte, Kindertagesstätte, Turngemeinschaft 1856 Frankfurt in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S-Bahnhaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage (gemäß Einstufung durch den Gutachterausschuss Frankfurt am Main)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche, tlw. gewerbliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	stärker (durch Flugverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 18 m
mittlere Tiefe:	ca. 30 m
Grundstücksgröße:	564 m²
Bemerkungen:	fast regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Sackgassenstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwichgarage; tlw. eingefriedet durch Mauer, Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.02.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Frankfurt, Blatt 3303 folgende Eintragungen: • Auflassungsvormerkung (bedingt); • Anordnung der vorläufigen Verwaltung des Vermögens gemäß §21 Abs. 2 Ziff. 1 InsO; • Gemäß §21 Abs. 2 Ziff. 2 InsO ist angeordnet, dass Verfügungen der Eigentümerin nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam sind; • Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschvermerke:	nicht eingetragen
Anmerkung:	In der Teilungserklärung vom 26.08.1980 ist Folgendes unter Punkt 5 vermerkt: „Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 ist verpflichtet, die Installation von sog. Hauptzählern für die Versorgung der gesamten Wohnanlage zu dulden und auf Verlangen des Versorgungsunternehmens oder der anderen Eigentümer durch eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch abzusichern.“
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.04.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „SW 24b Nr. 1 Ä - Waldschulstraße“ folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet; III = 3 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,9 (Geschossflächenzahl)
Freiraumsatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Freiraumsatzung vom 30.03.2023 rechtsverbindlich.
Vorgartensatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Vorgartensatzung vom 22.02.1979 rechtsverbindlich.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben und möglich, online eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und 3 Garagenplätze.
Das Objekt (Wohnungseigentum Nr. 3) ist vermietet. Der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Gemäß mündlicher Auskunft beträgt die Warmmiete 2.300 €/Monat.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Dreifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	unterkellertes, dreigeschossiges Dreifamilienhaus mit jeweils separaten Wohnungseingängen und ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1980 (gemäß Angaben vor Ort)
Außenansicht:	verputzt (Wärmedämmverbundsystem), tlw. Efeubewuchs
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine Modernisierungen bekannt oder erkennbar

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Wohnung 1: Kellerräume, Heizung; Wohnung 2: Kellerräume, Heizung; Wohnung 3: Kellerabstellraum
Erdgeschoss:	Wohnung 1, Wohnung 2; Wohnung 3: Eingang zum Aufzug, Eingang zum Treppenhaus
1. Obergeschoss:	Wohnung 1, Wohnung 2; Wohnung 3: Treppenhaus
2. Obergeschoss:	Wohnung 3: Treppenhaus, Abstellraum, Eingang Wohnräume
Dachgeschoss:	Wohnung 3

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk, 36,5 cm
Umfassungswände:	Mauerwerk mit Wärmedämmung (ca. 4-6 cm)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (Geschossdecken) mit schwimmendem Estrich
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion ohne Aufbauten; Eindeckung aus Dachstein; Regenrinnen aus Zinkblech, Schneefanggitter

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	dezentral (in den jeweiligen Wohnungen)

3.2.5 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Balkone und Vordächer aus Beton vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	soweit erkennbar: tlw. Kleinmängel an Fassade (Efeu)
Grundrissgestaltung:	individuell
wertrelevante Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	keine Beschlüsse bekannt
Instandhaltungsrücklage:	offenbar nicht vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nicht zufriedenstellend. Offenbar wurden bislang keine wesentlichen Modernisierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen am Objekt vorgenommen. Es besteht Unterhaltungsbedarf (Anstrich Fassade, Fenster).

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Rasenfläche (Sondernutzungsflächen), befestigte Zufahrts- und Freifläche (Betonpflaster), Mülltonnenplatz, Einfriedung (Zaun, Hecken, Mauer). Die Außenanlagen befinden sich in einem einfachen Zustand.

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 3 Wohnungsgrundbuch Blatt 3303

3.4.1 Art und Lage des Sondereigentums

Art des Sondereigentums:	Wohnungseigentum (Maisonettewohnung) in einem Dreifamilienhaus
Zugang:	Die Erschließung erfolgt über ein wohnungseigenes Treppenhaus mit eigenem Hauseingang an der nördlichen Hausseite. Der Zugang über den wohnungseigenen Aufzug ist nicht in Funktion (gemäß Auskunft beim Ortstermin wäre der Aufzug noch nie in Betrieb gewesen).
Aufteilung:	KG: Abstellraum; EG: Eingang Treppenhaus, Eingang Aufzug; 1. OG: Treppenhaus; 2. OG: Treppenhaus, Abstellraum, Zugang zur Wohnung mit offenem Wohn-/Essbereich, Balkon, Küche, Heizungsraum, Bad, Flur, 2 Schlafzimmern, Aufzugsausgang, interner Treppe zum DG mit 2 Schlafzimmern, Balkon, Flur, WC, Bad, 2 Abstellräumen, Wasch-/Trockenraum, Aufzugsmaschinenraum
Sondernutzungsrechte:	gemäß Ergänzung der Teilungserklärung vom 19.02.1996 besteht das SNR an der im Plan grün schraffierten Freifläche im Nordwestlichen Grundstücksbereich.
Anmerkung:	Der Zugang zu der Sondernutzungsfläche ist offenbar nicht geklärt, gemäß Auskunft beim Ortstermin besteht hierüber Streit unter den Bewohnern.
Lage des Sondereigentums:	nördlicher Hauseingang; Lage im 2. Ober- und Dachgeschoss
Ausrichtung:	West (Balkone)
Fläche:	ca. 7 m² Nutzfläche Abstellraum KG; ca. 26 m² Verkehrsfläche Treppenhaus Nr. 3 EG - 2.OG; ca. 188 m² Wohnfläche 2. OG - DG inkl. Balkonanteilen; ca. 4 m² Nutzfläche DG; ca. 12 m² Technikfläche 2. OG - DG; ca. 64 m² Sondernutzungsfläche Garten (siehe Anlage)
Anmerkung:	In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit 157,60 m² angegeben, der auch der angegebene Miteigentumsanteil zugrunde liegt. Wie die Flächenangabe zustande gekommen ist, ist nicht bekannt. In der Wertermittlung wird die wertrelevante Fläche von 188 m² angesetzt.
Hausgeld:	nicht bekannt
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen seit Baujahr erkennbar oder bekannt

3.4.2 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	vernachlässigt
Briefkastenanlage:	einfacher, erneuerter Einzelbriefkasten
Aufzug:	vorhanden (nicht in Betrieb)
Haustür:	baujahresentsprechende Holztür mit Glaseinsatz
Treppenhaus:	einfache, baujahresentsprechende Ausstattung
Bodenbelag Eingang:	Naturstein (Marmor)
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Geschosstreppen:	Treppen aus Stahlbeton mit Natursteinbelag; Stahl-Geländer mit Gummiummantelung
Fenster:	baujahresentsprechende Holzfenster mit Isolierverglasung
Belichtung TH:	gut

3.4.3 Kellerausstattung

Abstellkeller:	einzelner Kellerraum
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kellergitterfenster

3.4.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Kleinparkett (Wohnzimmer); Parkett (Schlafzimmer); Fliesen, Naturstein (Sanitärräume, Küche)
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (insg.); Fliesen, raumhoch (Bad DG, WC); Naturstein (Bad 2. OG)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich; tlw. Paneelen mit Halogeneinbaulampen, tlw. Holzvertäfelung
interne Treppe:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen

3.4.5 Fenster und Türen

Fenster:	baujahresentsprechende Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Rollläden vorhanden, tlw. schadhaft, tlw. elektrisch bedienbar; baujahresentsprechende Dachflächenfenster aus Holz (durchweg schadhaft); Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Aluminium
Wohnungseingangstür:	baujahresentsprechende Wohnungseingangstür aus Holzwerkstoffen mit Furnier
Zimmertüren:	baujahresentsprechende Türen aus Holzwerkstoffen mit Furnier (Mahagoni o.ä.), Holzzargen

3.4.6 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	baujahresentsprechende, einfache Ausstattung; Türöffner mit Gegensprechanlage für Hauseingangstür; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; FI-Schalter nicht vorhanden
Heizung:	Gas-Zentralheizung in der Wohnung (gemäß Angaben des Mieters defekt); Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	normale Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Sanitäre Installation:	baujahresentsprechende sanitäre Installation in einfachem Standard; Bad 2.OG: Stand-WC, Waschbecken, Wanne; Bad DG: Waschbecken, Wanne; WC DG: Stand-WC;

3.4.7 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung

Besondere Bauteile:	Balkone mit Beton-Holzbrüstung und Fliesenbelag vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	weitestgehend befriedigend
Grundrissgestaltung:	individuell

Baumängel und Bauschäden:	zahlreiche Kleinmängel vorhanden: Bodenbelag tlw. schadhaft, Türen tlw. schadhaft, Fenster tlw. schadhaft, Rollläden tlw. schadhaft, Fliesen Balkon schadhaft, Sanitärobjekte tlw. stark verschmutzt, tlw. Schimmelbildung an Wandbekleidungen, Klingel schadhaft, Heizung nicht funktionstüchtig (gem. Angaben Mieter)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung wurde seit Baujahr nicht wesentlich modernisiert. Die Ausstattung hat einen dementsprechenden, baujahresentsprechenden mittleren Standard. Die Räumlichkeiten sind abgewohnt und ungepflegt. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.5 Nebengebäude: Garage Nr. 3

Art des Gebäudes:	einfache Fertiggarage
Baujahr:	ca. 1980
Fassade:	Beton
Konstruktion:	Stahlbeton; Flachdach mit Bitumenabdichtung
Tor, Türen und Fenster:	Stahl-Schwingtor mit Handbetrieb; Dachoberlicht vorhanden
Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	Betonboden; Wände aus Beton
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 419/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 65933 Frankfurt am Main - Griesheim, Buchenstraße 12, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Grünfläche, im Aufteilungsplan grün schraffiert, zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Griesheim	*3303*	*1*	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Griesheim	*15*	*145/14*	*564 m²*

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.
Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).
In Griesheim gab es im letzten Auswertungszeitraum (2023) lediglich zwei Verkäufe von Wohnungseigentumen mit vergleichbarem Baujahr 1978 - 1990, ein Vergleichsfaktor wurde nicht abgeleitet. Daher scheint das Vergleichswertverfahren in diesem Fall ungeeignet.

Unterstützend oder auch alleine können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohnfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.
Die Sachwertermittlung wird in diesem Fall als das vorrangige Verfahren angewendet, insbesondere da es sich bei einem Objekt in dieser Größe in aller Regel um ein Eigennutzungsobjekt und um Wohnungseigentum in einem Dreifamilienhaus handelt.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Die Ertragswertermittlung wird in diesem Fall als stützendes Verfahren angewendet.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks
Der **Bodenrichtwert** beträgt 590,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Der Bodenrichtwert ist jedoch als Wohnbaufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser definiert. Daher wird der Bodenrichtwert aus der fas unmittelbar an das Bewertungsgrundstück angrenzenden Bodenrichtwertzone für Mehrfamilienhäuser mit **760,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** herangezogen. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,00
Nutzungsart:	=	Mehrfamilienhäuser

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,00
Grundstücksfläche (f)	=	564 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks
Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand					Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**760,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.04.2024	×	1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	760,00 €/m²	
WGFZ	1,00	1,00	×	1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	564	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**760,00 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**760,00 €/m²**	
Fläche			×	564 m²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert			**=**	**428.640,00 €**	
beitragsfreier Bodenwert			**=**	428.640,00 €	
			rd.	**429.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 insgesamt **429.000,00 €.**

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1
Die Bodenpreise verhielten sich seit dem letzten Stichtag fallend. Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung weiter stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

4.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 419/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	429.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	429.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 419/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	179.751,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 179.751,00 € **rd. 180.000,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 **180.000,00 €**.

4.4 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) weicht von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück (RE) ab. Der Werteinfluss dieser Abweichung wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Der reelle Anteil (RE) wird aufgrund der größeren Wohnfläche (tatsächlich 187,86 m² gegenüber 157,60 m² in der Teilungserklärung) mit 462/1.000 berechnet. Dieser Anteil wird für Bewertungszwecke in der Sachwertberechnung angesetzt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.
Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.
Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.
Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.
Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „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 + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.
Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen 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 Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)
Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor
Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)
Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)
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. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.
Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke 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 Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	680,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	770,00 m²	14,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	21.420,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	545.020,00 €	3.430,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.04.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	976.130,82 €	6.143,13 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	976.130,82 €	6.143,13 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	9 Jahre
• prozentual		62,86 %	82,00 %
• Faktor	x	0,3714	0,18
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	362.534,99 €	1.105,76 €
anteilig mit	x	RE	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	166.403,56 €	1.105,76 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		**167.509,32 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**3.350,19 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**170.859,51 €**
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**180.000,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert	**=**	**350.859,51 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,50**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	**=**	**526.289,27 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**–**	**46.475,00 €**
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	**=**	**479.814,27 €**
	rd.	**480.000,00 €**

4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis
Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	64,0 %	33,5 %	2,5 %	0,0 %

Anmerkung:
Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
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
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	64,0	460,80
3	825,00	33,5	276,38
4	985,00	2,5	24,63
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 761,81 gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		761,81 €/m² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Ø Wohnungsgröße	×	0,850
• Einspänner	×	1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	679,92 €/m² BGF
	rd.	680,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 3	Fertiggaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Dreifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Balkone, Eingangsüberdachung	21.420,00 €
Besondere Einrichtungen (Anmerkung: Der Aufzug wird wegen fehlender Funktionstüchtigkeit in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.)	0,00 €
Summe	21.420,00 €

Baupreisindex
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor
Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten
Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (167.509,32 €)			3.350,19 €
Summe			3.350,19 €

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Dreifamilienhaus
Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1980 = 44 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 44 Jahre =) 26 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Garage
Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. Für das Gebäude wird eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung
Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor
Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt. Der Gutachterausschuss leitet keine Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume ab. Daher wird ersatzweise der Sachwertfaktor für Reihenend- bzw. -mittelhäuser in vergleichbaren Lagen (Seite 81/82 des Immobilienmarktberichts) leicht angepasst und angesetzt.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gemeinschaftliches Eigentum)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.475,00 €
• Unterhaltungsstau (Fassade, fehlende Erhaltungsrücklage)	-25.000,00 €	
Summe		-10.475,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sondereigentum)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel (der Ansatz berücksichtigt lediglich eine Wertminderung für die Mängelbeseitigung und bezieht sich nicht auf erforderliche Modernisierungsmaßnahmen)		-36.000,00 €
• Kleinmängelbeseitigung	-36.000,00 €	
Summe		-36.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 vorläufigen (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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen 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 marktangepassten 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.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)
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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. 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 (§ 32 ImmoWertV 21)
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 (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 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 (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)
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. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	1	Whg. Nr. 3	188,00		8,51	1.600,00	19.200,00
Garage	2	Garage Nr. 3		1,00	70,00	70,00	840,00
Summe			188,00	1,00		1.670,00	20.040,00

Die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**20.040,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**3.591,80 €**
jährlicher Reinertrag	=	**16.448,20 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **0,80 %** von **180.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.440,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**15.008,20 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **0,80 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **26** Jahren Restnutzungsdauer	×	**23,390**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**351.041,80 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**180.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**531.041,80 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**531.041,80 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**46.475,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**484.566,80 €**
	rd.	**485.000,00 €**

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen
Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzten Wohnungen aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	----	2.670,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	400,80
Betriebskosten	0,50	----	100,20
Summe			3.591,80 (ca. 18 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz
Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt. Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 werden Objekte in vergleichbaren Lagen und Baujahre zu einem Liegenschaftszinssatz von durchschnittlich 0,8 % gehandelt.

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

Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen. Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude beträgt demnach rd. 70 Jahre, für Garagen rd. 50 Jahre.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gemeinschaftliches Eigentum)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.475,00 €
• Unterhaltungsstau (Fassade, fehlende Erhaltungsrücklage)	-25.000,00 €	
Summe		-10.475,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sondereigentum)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel (der Ansatz berücksichtigt lediglich eine Wertminderung für die Mängelbeseitigung und bezieht sich nicht auf erforderliche Modernisierungsmaßnahmen)		-36.000,00 €
• Kleinmängelbeseitigung	-36.000,00 €	
Summe		-36.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 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.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum 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 Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.
Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **485.000,00 €**,
und der **Sachwert** mit rd. **480.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 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. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 0,90 (d) = **0,900**.
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [480.000,00 € x 0,900 + 485.000,00 € x 0,400] ÷ 1,300 = rd. **482.000,00 €**.

4.7.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.
Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **480.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **485.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 419/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 65933 Frankfurt am Main - Griesheim, Buchenstraße 12, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Garage, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Grünfläche, im Aufteilungsplan grün schraffiert,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Griesheim	*3303*	*1*
Gemarkung	Flur	Flurstück
Griesheim	*15*	*145/14*

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2024 mit rd.

482.000 €

(in Worten: vierhundertzweiundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 18. Juli 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 10.04.2024) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

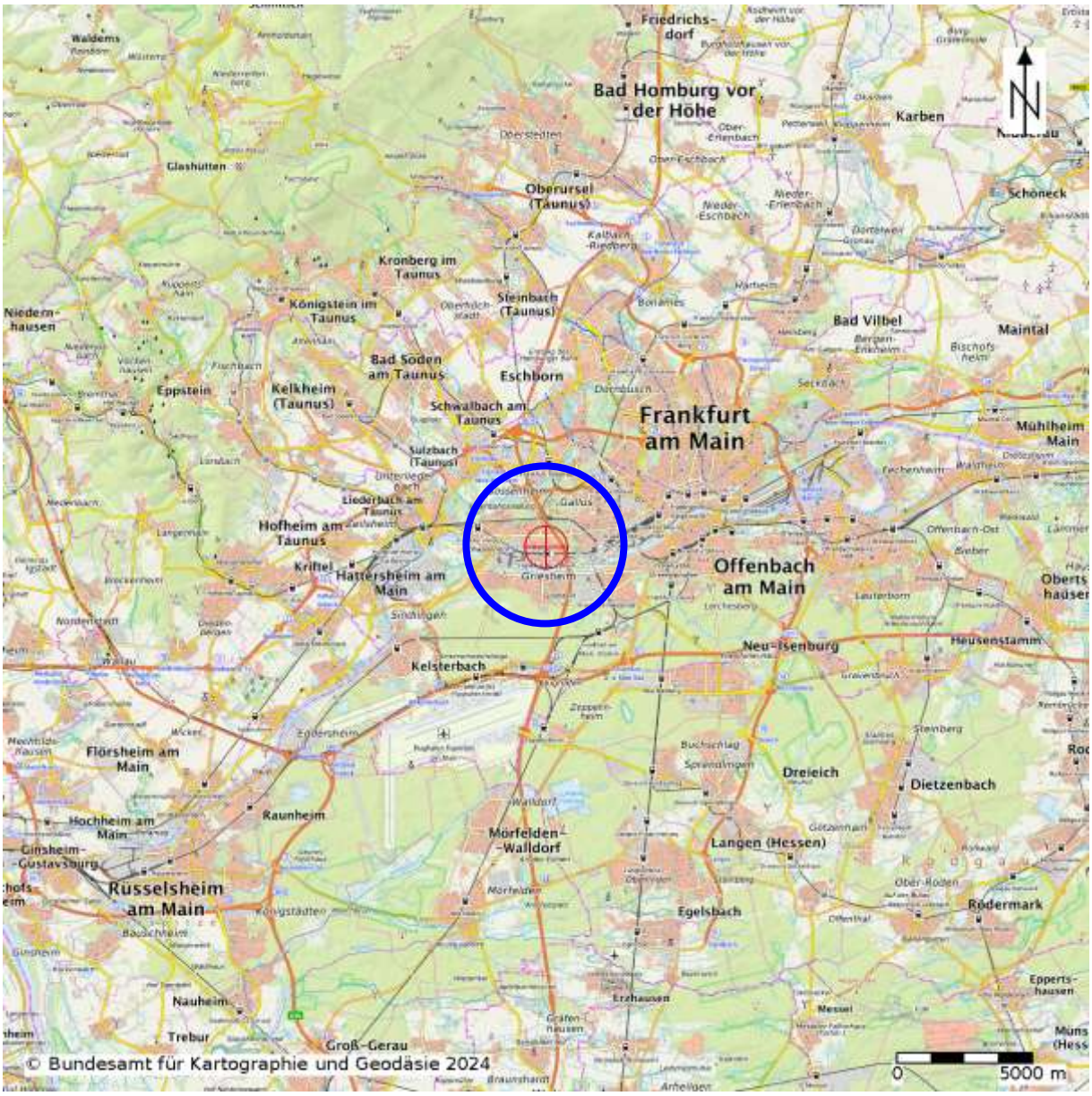
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Es 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.

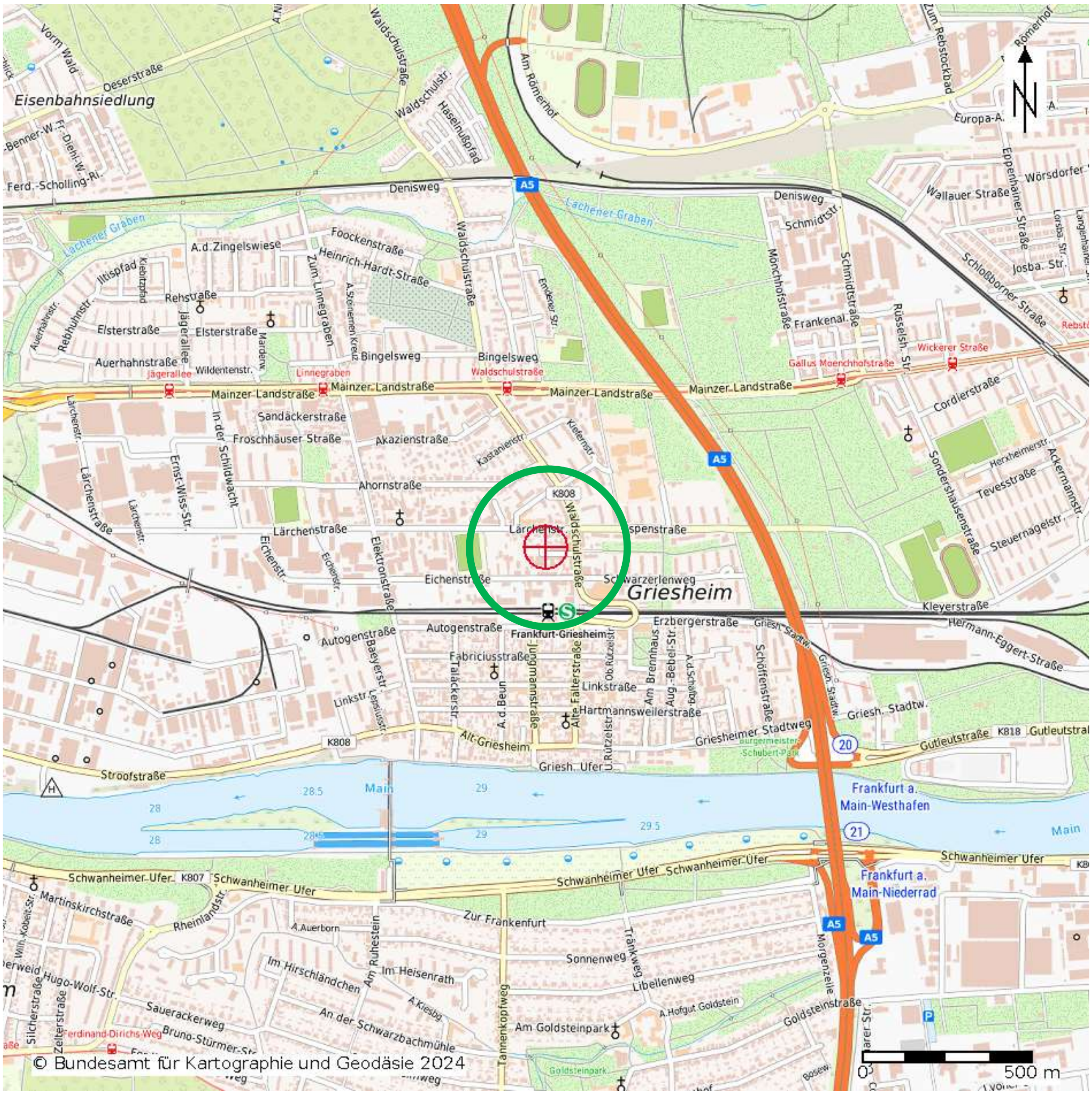
6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik

6.2 Straßenkarte



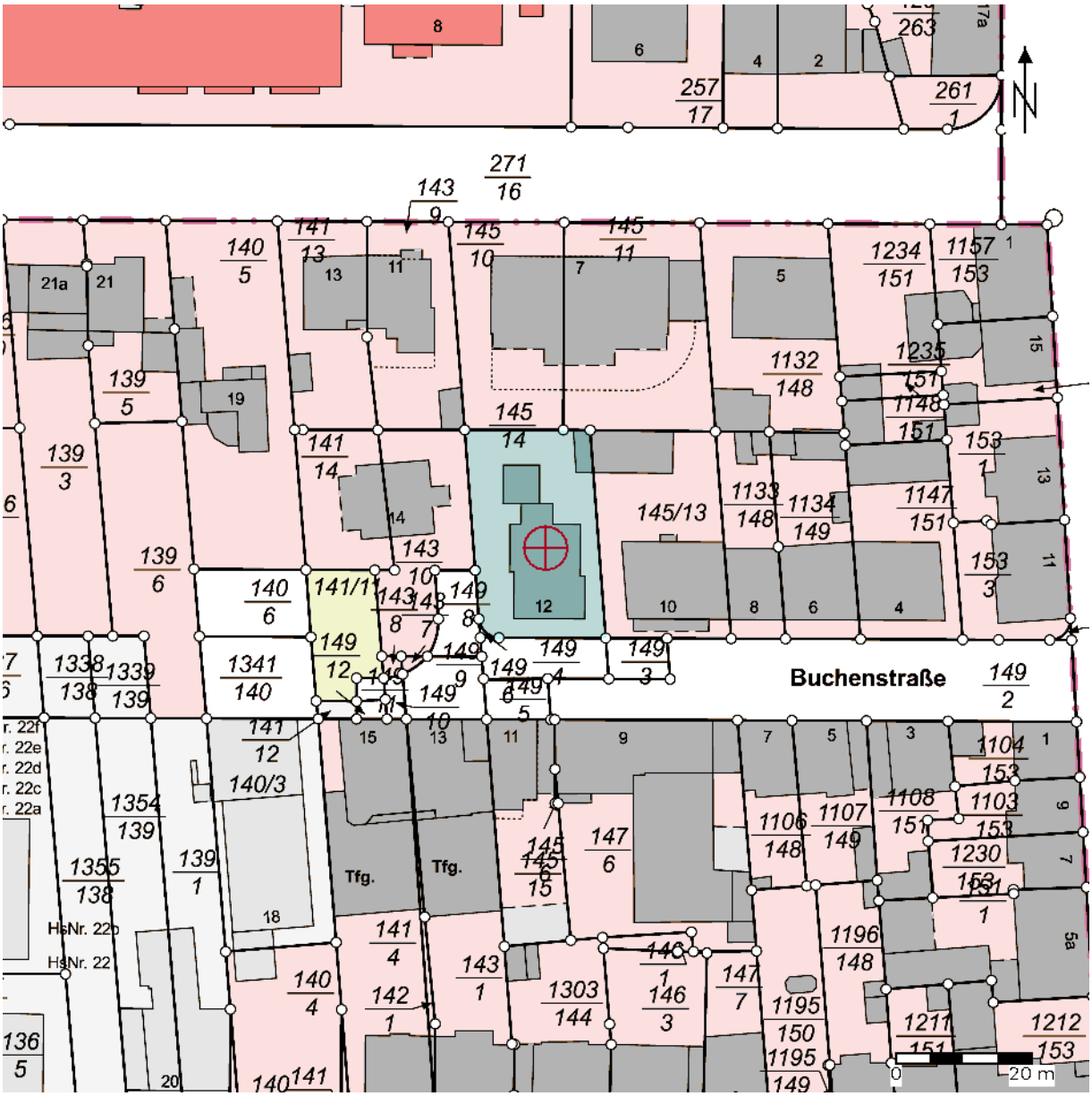
6.3 Ortsplan



Eisenbahnsiedlung
Denisweg
Foockenstraße
Heinrich-Hardt-Straße
Rehstraße
Elsterstraße
Auerhahnstraße
Bingelsweg
Mainzer Landstraße
Sandäckerstraße
Froschhäuser Straße
Akazienstraße
Ahornstraße
Lärchenstraße
Eichenstraße
Elektronstraße
Waldschulstraße
K808
Schwarzerlenweg
Griesheim
Autogenstraße
Frankfurt-Griesheim
Fabriciusstraße
Linkstraße
Hartmannsweilerstraße
Alt-Griesheim
Griesh. Ufer
Stroofstraße
Main
Frankfurt a. Main-Westhafen
Frankfurt a. Main-Niederrad
Schwanheimer Ufer
Zur Frankenfurt
Sonnenweg
Libellenweg
Am Goldsteinpark
Goldsteinstraße
Kleyerstraße
Hermann-Eggert-Straße
Gutleutstraße
Schloßborner Straße
Cordierstraße
Wickerer Straße
A5
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
500 m

6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

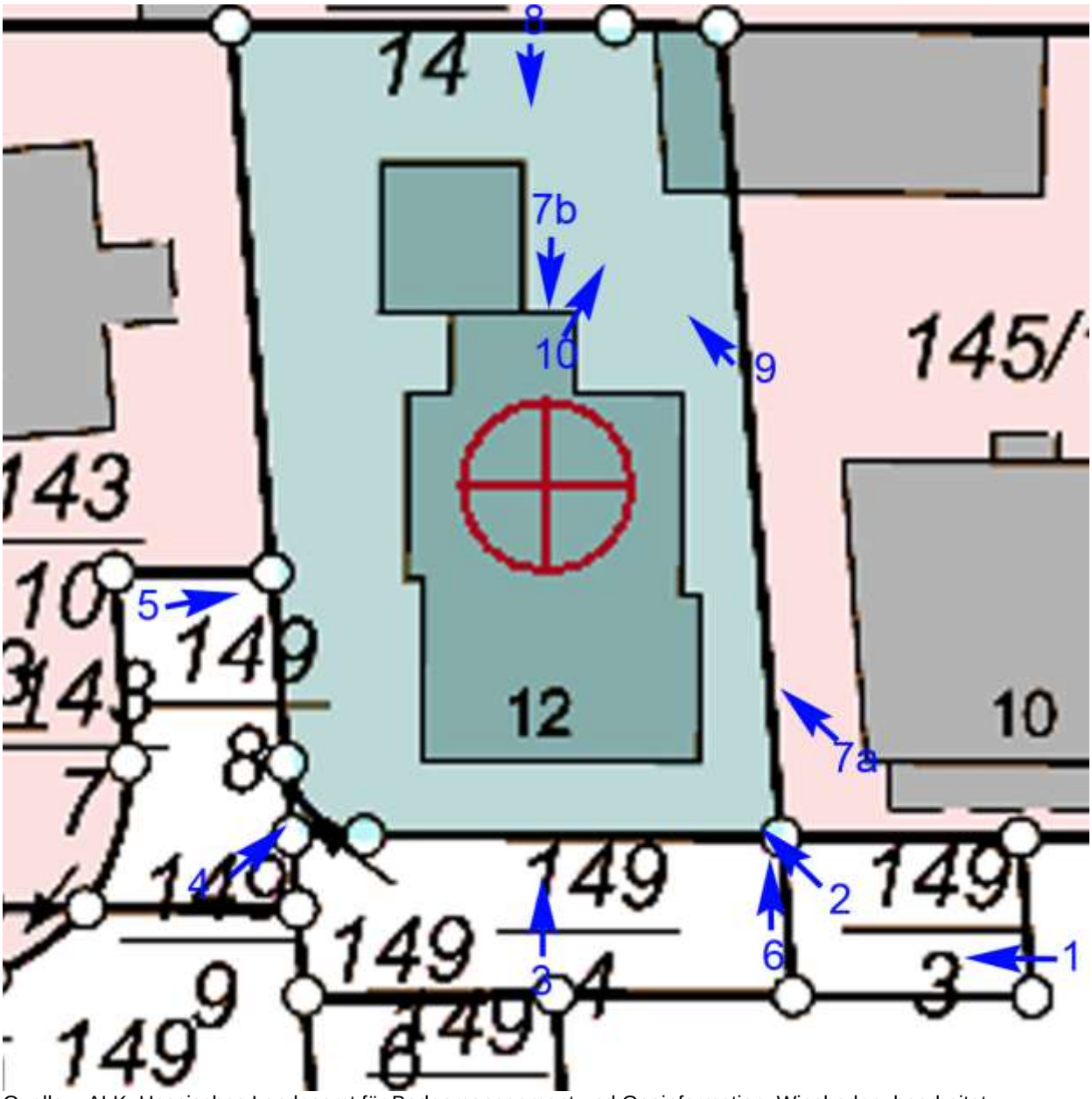
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos

1 Umgebung, Lage in der Straße

2 Südostansicht, Lage des Bewertungsobjekts markiert

3 Straßenansicht (Südansicht)

4 Südwestansicht

5 Rückansicht (Westansicht)

6 Zufahrt

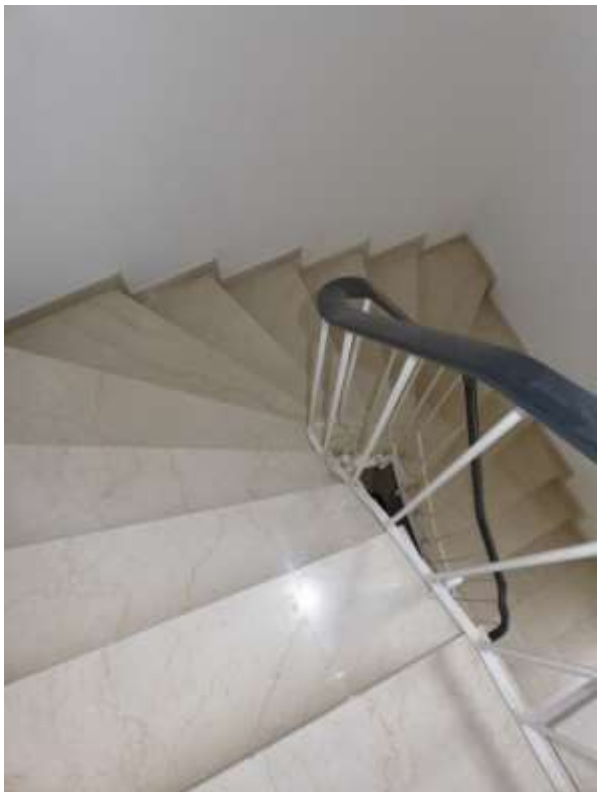
7 a Ostseite, Aufzug Whg. Nr. 3

7 b Eingangsbereich Treppenhaus Whg. Nr. 3

8 Nordansicht, Hauseingang zum Treppenhaus Wohnung Nr. 3

9 Garagen, Garage Nr. 3 markiert

10 Garage Nr. 3, Aufsicht



11 a Treppenhaus Wohnung Nr. 3

11 b Elektroverteilung KG

12 Heizung im 2. OG

13 a Fenster

13 b defektes Rollladengurt

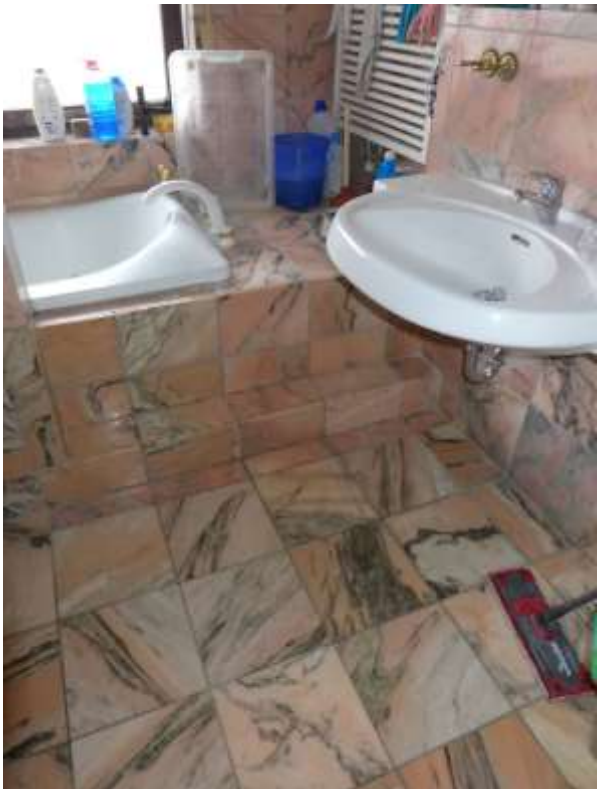
14 a schadhafte Fliesen Balkon

14 b Balkon 2. OG

15 Aussicht vom Balkon

16 a interne Treppe zum DG

16 b schadhafter Boden



17 Badezimmer im 2. OG

18 Schimmelbildung Badezimmer

19 a Zustand Badewanne 2. OG

19 b schadhaftes Fenster und Rollladen

20 a schadhafter Boden

20 b Holzvertäfelung, schadhaftes Dachfenster

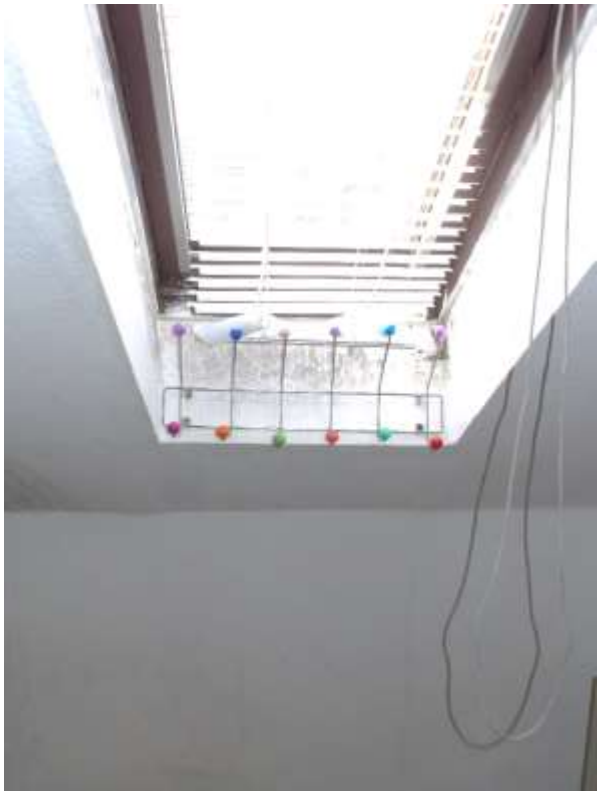
21 a Aufzugsraum DG

21 b Toilette DG

22 a Heizkörper DG

22 b Badezimmer DG, Schimmelbildung

23 Badezimmer DG



24 a Dachfenster, Schimmelbildung

24 b schadhafter Boden

25 a schadhafte Türen Whg. Nr. 3

25 b Aufzug (außer Betrieb) in Whg. Nr. 3

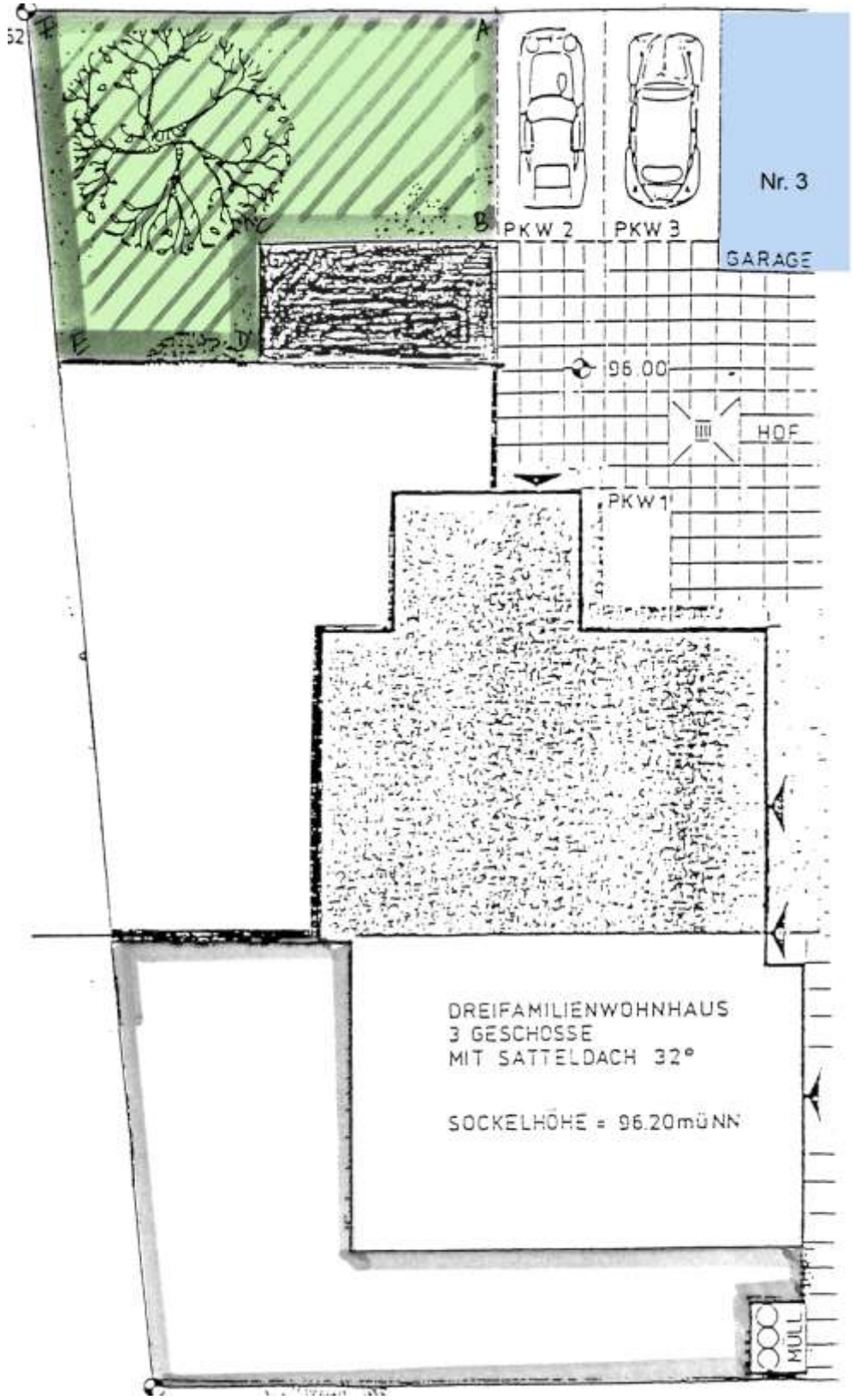
26 a Kellerfenster

26 b Boden KG

6.7 Pläne

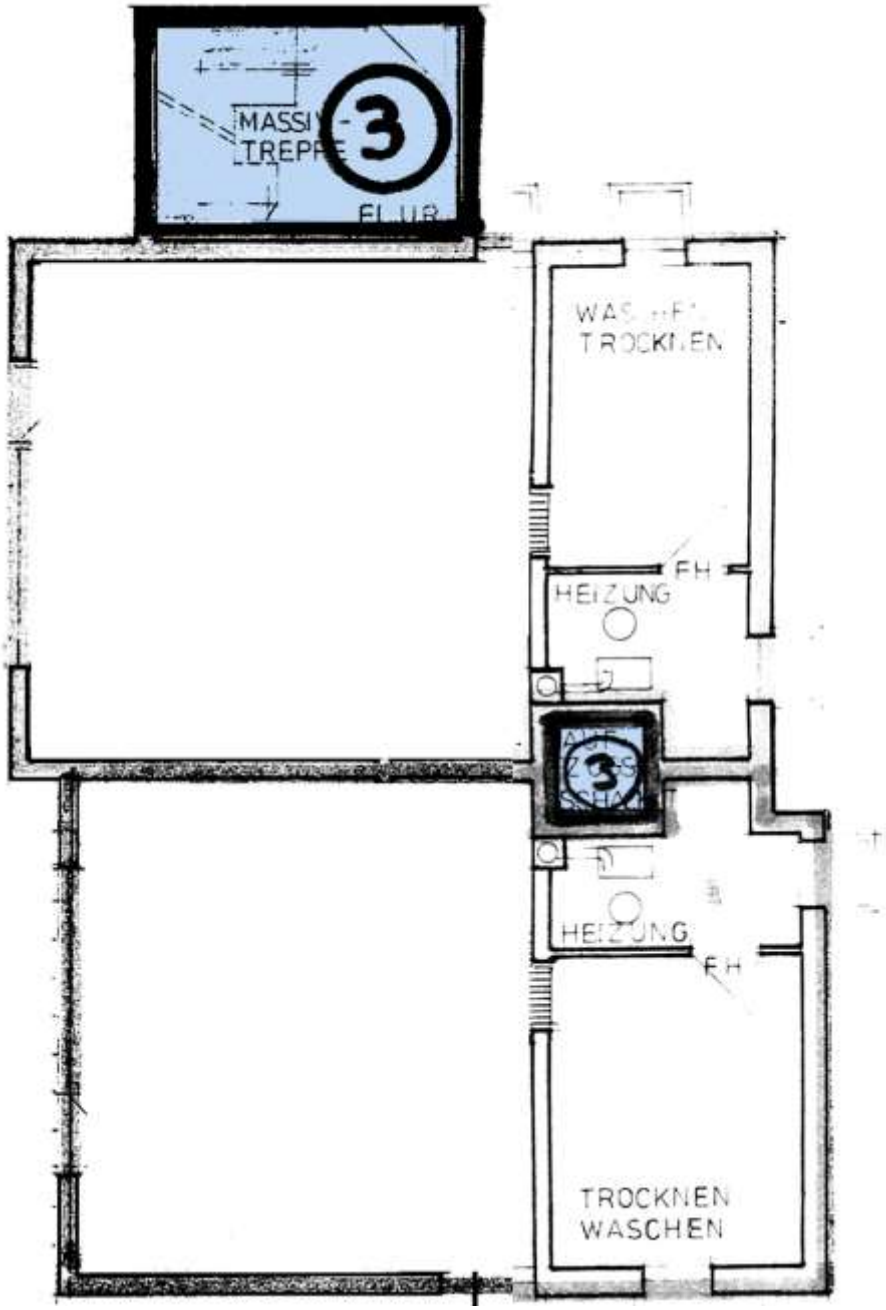
6.7.1 Freiflächenplan

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt (SNR Freifläche, Sondereigentum Garage) farbig hinterlegt.



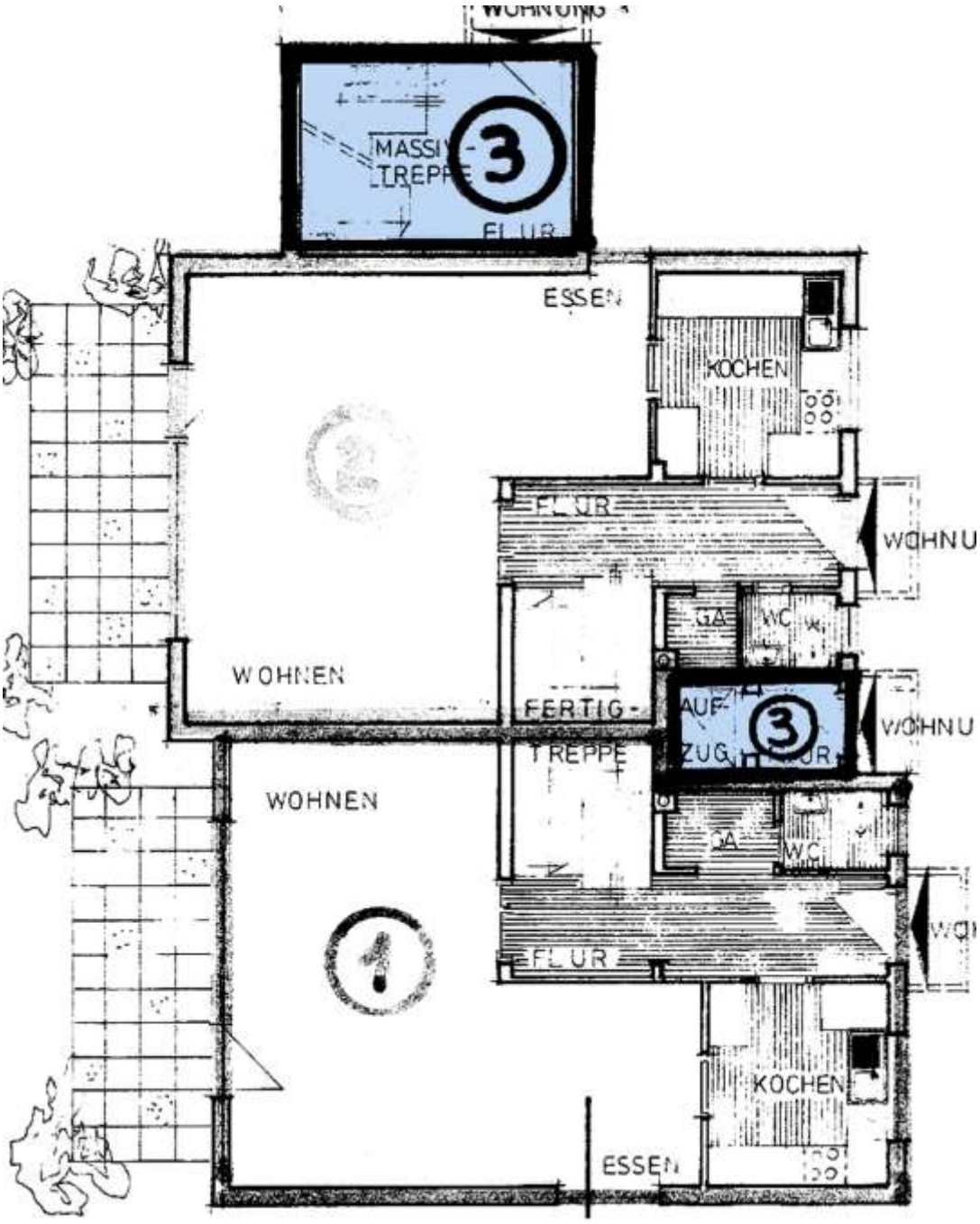
6.7.2 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt farbig hinterlegt.



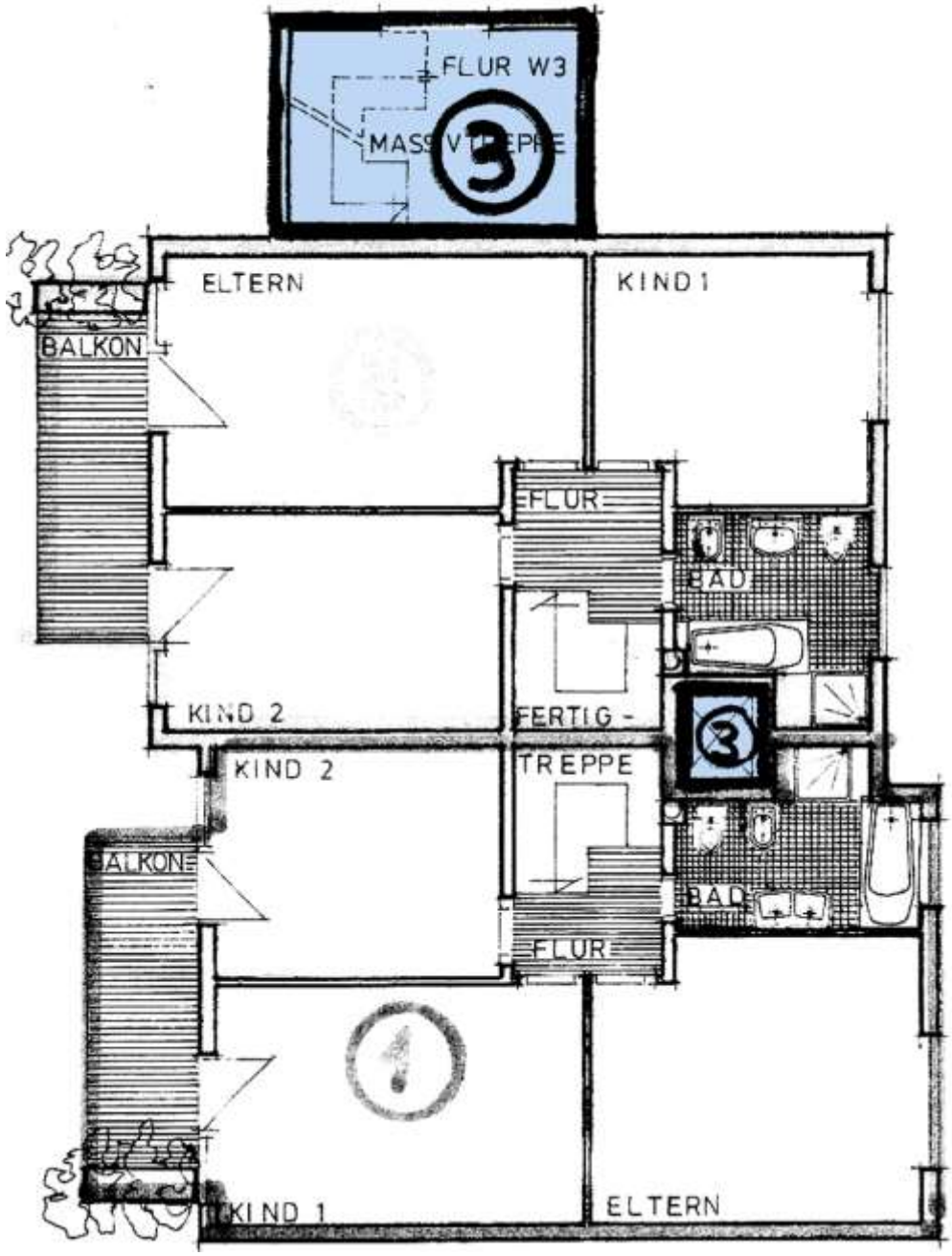
6.7.3 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt farbig hinterlegt.



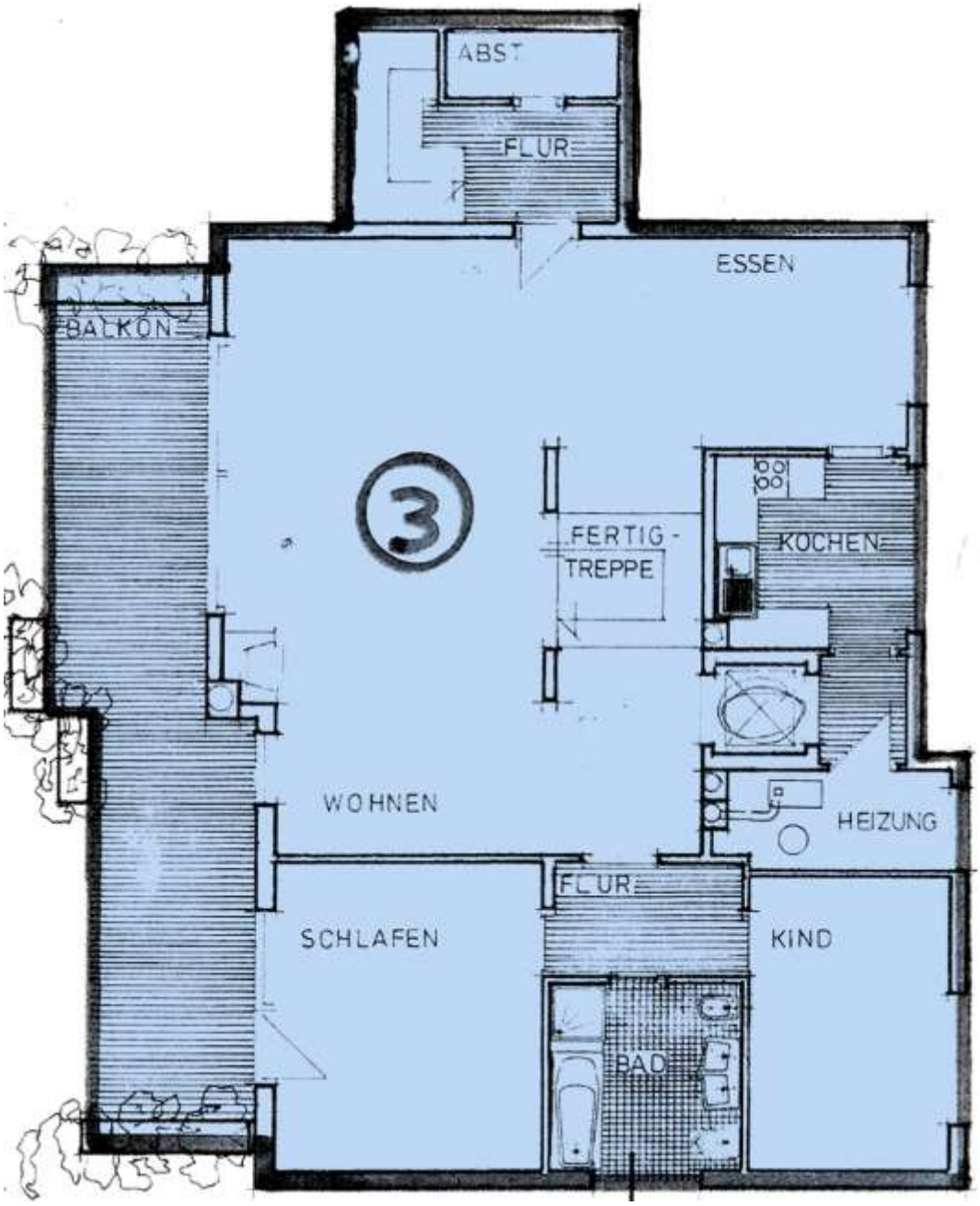
6.7.4 Grundriss 1. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt farbig hinterlegt.



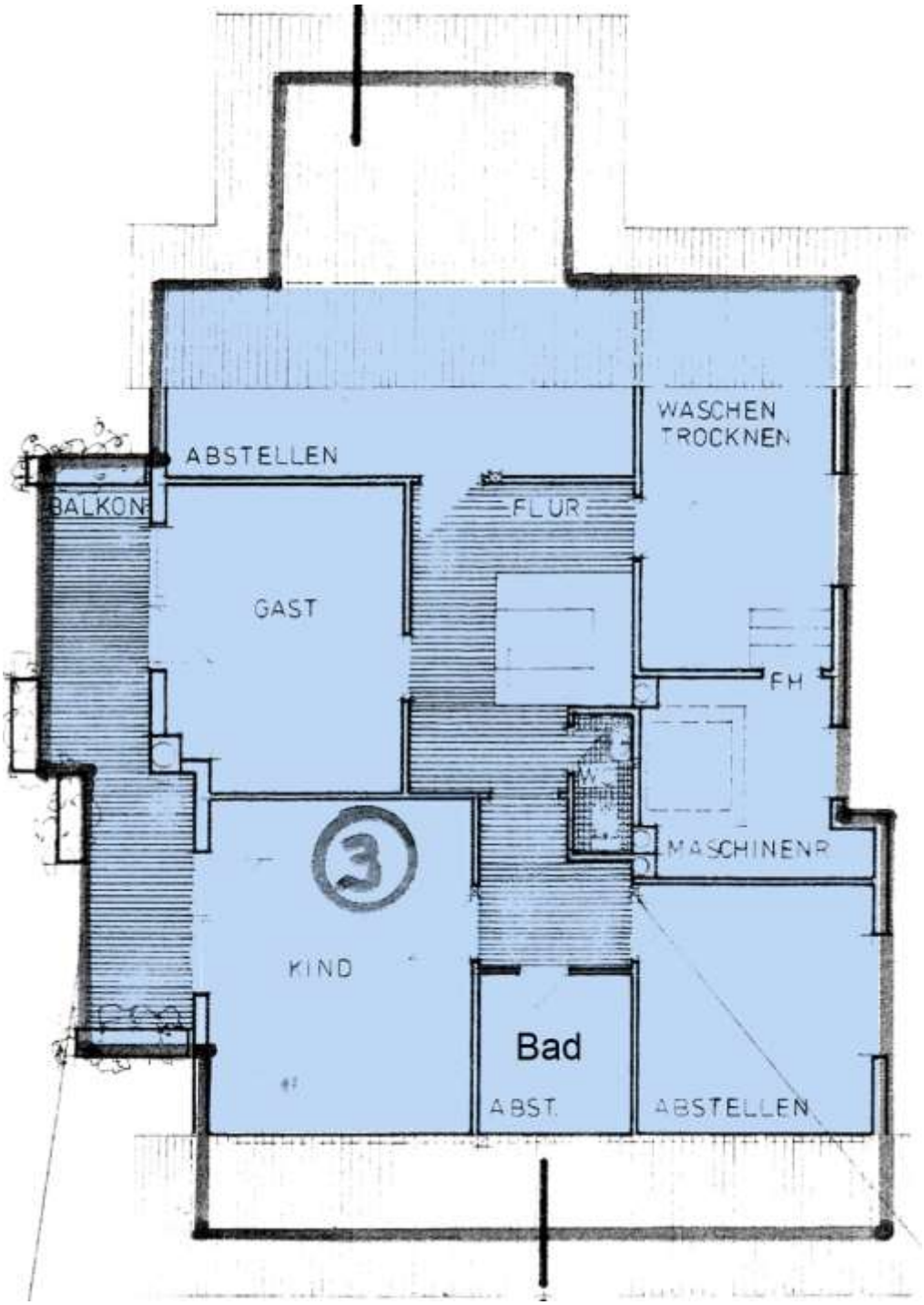
6.7.5 Grundriss 2. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt farbig hinterlegt.



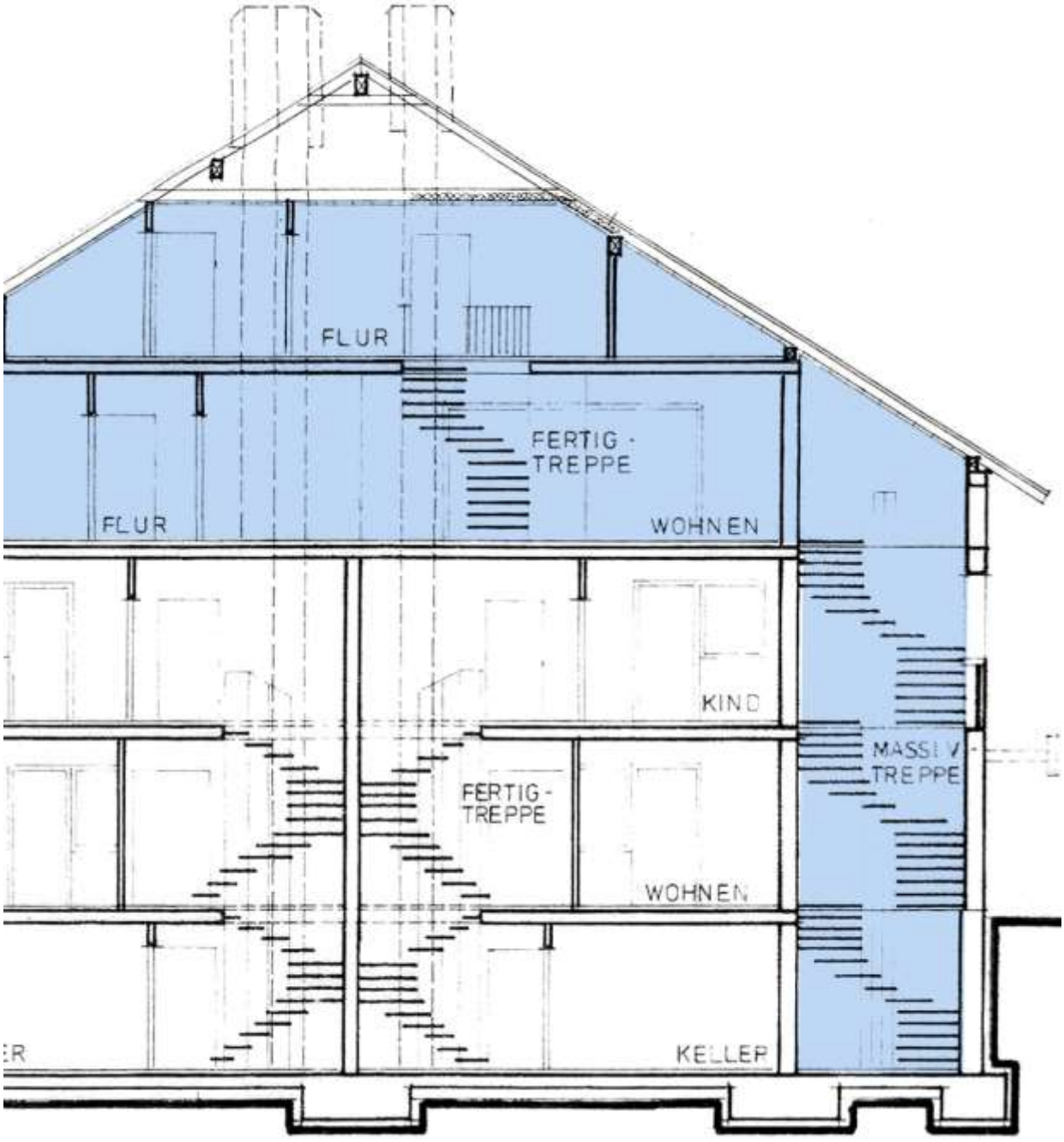
6.7.6 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt farbig hinterlegt.



6.7.7 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt farbig hinterlegt.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m²)	Putz-Faktor	Wert-Faktor	Netto-Fläche (m²)
Wohnung Nr. 3							
KG	Abstellraum ca.	2,590	2,700	6,99	0,970	1,000	6,78
	Summe Nutzfläche KG						6,78
KG	Aufzugsschacht	1,560	1,560	2,43	1,000	1,000	2,43
EG	Treppenhaus	3,890	2,700	10,50	0,970	1,000	10,19
	abzgl. Treppe	-1,500	2,700	-4,05	0,970	1,000	-3,93
	Eingang EG	1,560	1,500	2,34	0,970	1,000	2,27
	Aufzugsschacht	1,560	1,560	2,43	1,000	1,000	2,43
1.OG	Treppenhaus	3,890	2,700	10,50	0,970	1,000	10,19
	abzgl. Treppe	-1,500	2,700	-4,05	0,970	1,000	-3,93
	Aufzugsschacht	1,560	1,560	2,43	1,000	1,000	2,43
2.OG	Treppenhaus	2,590	1,590	4,12	0,970	1,000	3,99
	Aufzugsschacht	1,560	1,560	2,43	1,000	1,000	2,43
	Summe Verkehrsfläche						26,08
2.OG	Abstellraum	2,590	1,010	2,62	0,970	0,500	1,27
	Wohnzimmer	9,640	3,000	28,92	0,970	1,000	28,05
		3,545	4,600	16,31	0,970	1,000	15,82
		2,200	6,010	13,22	0,970	1,000	12,83
		2,010	3,545	7,13	0,970	1,000	6,91
	abzgl. Treppe	-2,010	2,010	-4,04	0,970	1,000	-3,92
	Schlafen	4,400	3,920	17,25	0,970	1,000	16,73
	Bad	2,900	2,750	7,98	0,970	1,000	7,74
	Flur	1,400	2,750	3,85	0,970	1,000	3,73
	Kind	4,295	2,750	11,81	0,970	1,000	11,46
	Flur	1,560	1,260	1,97	0,970	1,000	1,91
	Kochen	2,615	2,760	7,22	0,970	1,000	7,00
	Balkon	5,900	2,100	12,39	1,000	0,250	3,10
		5,900	2,100	12,39	1,000	0,250	3,10
3.OG/DG	Flur	3,250	4,500	14,63	0,970	1,000	14,19
	abzgl. Treppe	-2,010	2,010	-4,04	0,970	1,000	-3,92
		2,250	2,510	5,65	0,970	1,000	5,48
	abzgl. WC	1,000	2,250	2,25	0,970	1,000	2,18
	WC	0,900	2,000	1,80	0,970	1,000	1,75
	Gast	4,500	3,400	15,30	0,970	1,000	14,84
		-0,700	0,500	-0,35	0,970	1,000	-0,34
	Kind	4,970	3,800	18,89	0,970	1,000	18,32
	Balkon	3,900	1,400	5,46	1,000	0,250	1,37
		3,900	1,400	5,46	1,000	0,250	1,37
	Bad DG	2,250	2,000	4,50	0,970	0,500	2,18
	Abstellraum	3,350	2,500	8,38	0,485	0,900	3,66
		3,350	1,150	3,85	0,970	0,900	3,36
	Waschen/Trocknen	2,720	1,500	4,08	0,485	0,900	1,78
		2,720	2,500	6,80	0,970	0,900	5,94
	Summe Wohnfläche						187,86

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m²)	Putz-Faktor	Wert-Faktor	Netto-Fläche (m²)
3.OG/DG	Abstellraum	6,800	1,200	8,16	0,970	0,500	3,96
	Summe Nutzfläche DG						3,96
2.OG	Heizung	1,320	3,200	4,22	0,970	1,000	4,10
3.OG/DG	Maschinenraum	2,900	2,750	7,98	0,970	1,000	7,74
	Summe Technikfläche DG						11,83
Sonstiges							
	Garage Nr. 3, ca.			13,00	1,000	1,000	13,00
	SNR Garten (grün schraffiert) ca.			64,00	1,000	1,000	64,00
	Summe sonstige Fläche						77,00