

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)	
Adresse	Am tiefen Born 9, D-61184 Karben	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 38/22	
Projekt- nummer / Stichtag	22028_AMT09	21.10.2022
Verkehrswert (gesamt)		<u>173.000,-- EUR</u>

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. 20 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	21.10.2022 (Ortsbesichtigung - Kein Zutritt zum Gebäude)
Liegenschaft	Am tiefen Born 9, D-61184 Karben
Bewertungsgegenstand	50.981/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Hof- und Gebäudefläche, Am tiefen Born 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung Erdgeschoss links. 1/15 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Bauplatz (genutzt als KFZ-Stellplätze), Am tiefen Born
Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Karben, Gemarkung Okarben, Flur 2, Flurstück 92/56; 948 m ² Gemeinde Karben, Gemarkung Okarben, Flur 2, Flurstück 92/32; 196 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen (Flurstück 92/56)
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen (Flurstück 92/56)
Baujahr (lt. Schussabnahmeschein)	1973
Modernisierungszustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Energieverbrauchskennwert	kWh / (m ² * a) / nicht bekannt
Wohnfläche (lt. Bauakte)	59,78 m ²
Hausgeld	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Wohnungseigentums	Bewohnt, Vermietungssituation nicht bekannt
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Vorläufiger markt-angepasster Verfahrens-wert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Maßgeblicher Verfahrens-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,9	25,6	193.746,98 €	-29.062,05 €	165.000,00 €	0,00 €	165.000,00 €
Bauplatz, 1/15 Miteigentumsanteil	2,7	21,4	7.685,21 €	0,00 €	7.700,00 €	300,00 €	8.000,00 €
Summe							173.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.1.1	Sondereigentum Grundbuch von Okarben, Blatt 1532	5
1.1.2	1/15 Miteigentumsanteil an dem Bauplatz Grundbuch von Okarben Blatt 1773.....	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	8
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.2.1	Flurstück 92/56	10
2.2.2	Flurstück 92/32	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7.1	Flurstück 92/56	12
2.7.2	Flurstück 92/32	12
2.8	Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Grundstücksbebauung.....	14
3.2.1	Flurstück 92/56	14
3.2.2	Flurstück 92/32	14
3.3	Mehrfamilienhaus	14
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.3.3	Grundrissgestaltung	15
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.3.5	Fenster und Türen.....	16
3.3.6	Haustechnische Anlagen.....	16
3.3.7	Energetische Eigenschaften	16
3.3.8	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	17
3.4	Nebengebäude	17
3.5	Außenanlagen	17
3.5.1	Flurstück 92/56	17
3.5.2	Flurstück 92/32	18
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	18
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	18
3.8	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 1	19
3.8.1	Lage und Grundrissgestaltung	19
3.8.2	Wohn-/Nutzfläche.....	19
3.8.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	20
3.8.4	Fenster und Türen.....	20
3.8.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	20
3.8.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	21



3.8.7	Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	21
4	Marktsituation	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
5.1	Wertermittlung für das Sondereigentum Grundbuch von Okarben, Blatt 1532.....	23
5.1.1	Grundstücksdaten.....	23
5.1.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
5.2.1	Vergleichswertermittlung	24
5.2.2	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	31
5.3	Wertermittlung für 1/15 Miteigentumsanteil an dem Bauplatz, Grundbuch von Okarben, Blatt 1773	32
5.3.1	Grundstücksdaten.....	32
5.3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	32
5.3.3	Bodenwertermittlung	32
5.3.4	Ertragswertermittlung	34
5.3.5	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	35
5.3.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Vergleichsfaktor.....	37
5.4	Verkehrswert.....	38
5.4.1	Verkehrswert für das Sondereigentum Grundbuch von Okarben, Blatt 1532.....	38
5.4.2	Verkehrswert für den 1/15 Miteigentumsanteil an dem Bauplatz, Grundbuch von Okarben, Blatt 1773	38
5.5	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck.....	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	39
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41
7	Anlagen.....	42
7.1	Bauzeichnungen	42
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	42
7.1.2	Grundriss Kellergeschoss / Mehrfamiliengebäude	43
7.1.3	Grundriss Erdgeschoss / Mehrfamiliengebäude.....	44
7.1.4	Grundriss-Ausschnitt Erdgeschoss, Grundriss der gegenständlichen Wohnung Nr. 1.....	45
7.1.5	Gebäudeschnitt.....	46
7.1.6	Ansicht von Nordosten	46
7.1.7	Ansicht von Südwesten	47
7.1.8	Ansicht von Nordwesten	47
7.2	Fotos.....	48
7.2.1	Am tiefen Born 9, Südwestfassade, Blick Richtung Nordwesten	48
7.2.2	Am tiefen Born 9, Südwest- und Nordwestfassade, Blick Richtung Nordosten.....	48
7.2.3	Am tiefen Born 9, Südwest- und Nordwestfassade, Blick Richtung Nordosten.....	48
7.2.4	Am tiefen Born 9, Nordwestfassade, Blick Richtung Südwesten	48
7.2.5	Am tiefen Born 9, Nordwest- und Nordostfassade, Blick Richtung Südosten	48
7.2.6	Am tiefen Born 9, Nordost- und Südostfassade, Blick Richtung Westen	48
7.2.7	Nordwestfassade, Blick Richtung Norden.....	49
7.2.8	Nordwestfassade, Blick vom Gehweg Richtung Norden	49
7.2.9	Nordost- und Südostfassade, Blick Richtung Südwesten.....	49
7.2.10	Nordwestfassade, Blick vom Weg zum Hauseingang Richtung Osten	49
7.2.11	Hauseingang	49
7.2.12	Weg vom Hauseingang zur Straße, Blick Richtung Südwesten	49



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

1.1.1 Sondereigentum Grundbuch von Okarben, Blatt 1532

Art des Bewertungsobjekts: **Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)**

Objektadresse: **D-61184 Okarben, Am tiefen Born 9**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Okarben, Blatt 1532, Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 1:

50.981/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Okarben, Flur 2, Flurstück 92/56, Hof- und Gebäudefläche,
Am tiefen Born 9, 948 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten
Wohnung im Erdgeschoss links.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen,
(eingetragen in Blatt 1533 bis 1547, Blatt ---- bis ----) gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des Verwalters,
jedoch nicht für den Fall der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte gerader Linie,
Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, der Veräußerung im Wege der
Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter, sowie den Erwerb oder die
Weiterveräußerung durch Grundpfandgläubiger. Im übrigen wird wegen des
Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 8. Dezember
1971 Bezug genommen. Eingetragen am 1. März 1972. (...)

• Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

• Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 4 zu 1:

Es ist ein allgemeines Verfügungsverbot gemäß § 136 BGB (- Hier anonymisiert. -)
eingetragen am 16.09.2020.

Lfd. Nr. 5 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 842-, 842 K
38/22); eingetragen am 06.09.2022.

• Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. –

Katasterangaben: **Stadt Karben, Gemarkung Okarben, Flur 2, Flurstück 92/56**



1.1.2 1/15 Miteigentumsanteil an dem Bauplatz Grundbuch von Okarben Blatt 1773

Art des Bewertungsobjekts: **Bauplatz (KFZ-Stellplätze)**

Objektadresse: D-61184 Okarben, Am tiefen Born

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Okarben, Blatt 1773**
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1:
Gemarkung Okarben, Flur 2, Flurstück 92/32, Bauplatz,
Am tiefen Born, 196 m²

• **Abteilung I:**

Eigentümer:

Lfd. Nr. 16:

1/15 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Hier anonymisiert -

• **Abteilung II:**

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 16 zu 1:

- Hier nicht Bewertungsgegenstand -

Lfd. Nr. 17 zu 1:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 16:

Es ist ein allgemeines Verfügungsverbot gemäß § 136 BGB (- Hier anonymisiert. -)

Lfd. Nr. 18 zu 1:

Lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 16 (...):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 842-, 842 K 38/22); eingetragen am 06.09.2022.

• **Abteilung III:**

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

Katasterangaben: **Stadt Karben, Gemarkung Okarben, Flur 2, Flurstück 92/32**

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache

Gutachtenerstellung:

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main
60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen:

842 K 38/22

Grundlage:

Auftrag vom 28.09.2022, Beschluss vom 01.09.2022

Wertermittlungsstichtag und
Qualitätsstichtag:

• 21.10.2022

Ortsbesichtigung:

• 21.10.2022



Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen:

- Wohnungsgrundbuch von Okarben, Blatt 1532 vom 06.09.2022
- Grundbuch von Okarben, Blatt 1773 vom 06.09.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.08.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde Wetteraukreis (www.wetteraukreis.de) vom 16.11.2022
- Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2022
- Akteneinsicht in die Teilungserklärung vom 08.12.1971 beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 27.10.2022
- Akteneinsicht in die Bauakten des Kreisbauamts Friedberg vom 13.10.2022
- Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (www.denkweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 09.11.2022
- Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Karben (www.karben.de) vom 09.11.2022
- Anfrage beim Amt für Straßenbau und Erschließung über Erschließungsbeiträge vom 25.11.2022
- Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 14.11.2022
- Wohnraummieten:
 - 1 MiKa Mietwertkalkulator Hessen / Karben, Am Tiefen Born Immobilienmarktbericht Wetteraukreis u. a. 2022 / BRW-Niveau 200-299
 - 2 EUR/m²
 - 3 Immobilienportal wohnungsboerse.net / Karben
 - 4 Immobilienportal wohnpreis.de / Karben
 - 5 Immobilienportal Mietspiegeltable.de/mietspiegel-karben / Okarben
 - 7 Immobilienportal immowelt.de / Karben
 - 8 Immobilienportal miet-check.de / Karben
 - 8 Immobilienportal immobilienscout24.de / Karben, Am Tiefen Born 9, 3 km
 - 9 Umkreis
- Stellplatzmieten:
Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de)
- Demografische Kennziffern: Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Karben (www.wegweiser-kommune.de)
- HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de)
- Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2022
- Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, Amt für Bodenmanagement Büdingen vom 02.11.2022
- sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses
- eigene Erhebungen



Von der Antragstellerseite • ---
übergebene Unterlagen:

Von der Antragsgegnerseite • ---
übergebene Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: • Hier anonymisiert (siehe Anlage personenbezogene Daten)

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte im Gutachten anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind dem Gericht die personenbezogenen Daten in einem gesonderten Begleitschreiben übergeben worden.

Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten. Zubehör ist nicht bekannt.

Der Zutritt zum Gebäude, zur bewertungsgegenständlichen Wohnung und zum Kellerraum war zum Ortstermin nicht möglich. Die Bewertung basiert auf dem äußeren Anschein sowie den Beschreibungen der Bauakte. Etwaige, hieraus resultierende Ungenauigkeiten der Bewertung gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Karben
Zentrumsfunktion:	Unterzentrum
Einwohnerzahl:	<ul style="list-style-type: none">• Karben: rd. 23.659 (Stand: 30.06.2022, www.karben.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none">• ca. 165 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart• ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln• ca. 125 km (Luftlinie) südlich von Kassel• ca. 15 km (Luftlinie) nordöstlich von Frankfurt am Main
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	<ul style="list-style-type: none">• laut Demografiebericht, Demografiety 5: Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung• Bevölkerungsentwicklung seit 2011-2020: + 6,1 %• Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre 2015-2020: 1,8 %• Durchschnittsalter: 44,8 Jahre• Arbeitslosenquote: 4,0 % (10/2022, Wetteraukreis, statistik.arbeitsagentur.de)• Kaufkraft-Index: 109,1 (2022)• Einzelhandel Zentralitätskennziffer: 70,7 (2022)• Einzelhandel Umsatzkennziffer: 77,1 (2022)• Gewerbesteuerhebesatz: 357 % (2022)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Einwohnerzahl: (www.karben.de , Daten und Fakten)	<ul style="list-style-type: none">• Stadtteil Okarben: ca. 3.323 (Stand: 30.06.2022)
Innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">• rd. 15,0 km (Luftlinie) nordöstlich von der Frankfurter Innenstadt• rd. 2,5 km (Luftlinie) nordwestlich der Karbener Innenstadt• rd. 500 m (Luftlinie) westlich des Flusses „Nidda“• rd. 300 m (Luftlinie) nordöstlich vom Bahnhof Okarben• rd. 80 m östlich der Bundesstraße B3• rd. 40 m (Luftlinie) östlich einer oberirdischen Main-Weser-Bahn• Straßenlage „Am tiefen Born“
Lageklassifikation:	<ul style="list-style-type: none">• mittlere Wohnlage
Infrastruktur:	<ul style="list-style-type: none">• in einem Umkreis von rd. 500 m (Luftlinie): Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Kindertagesstätte, Grundschule, Kirchen• in einem Umkreis von rd. 1.000 m (Luftlinie): Tankstelle, Moschee, Einkaufsmöglichkeiten
Verkehrsanbindung:	KFZ: <ul style="list-style-type: none">• rd. 7,00 km (Luftlinie) zur Autobahn BAB 5 (Frankfurt a. M. – Kassel) Anschlussstelle „Friedberg“ ÖPNV: <ul style="list-style-type: none">• ca. 6 Minuten (ca. 333 m) Fußweg zur S-Bahn-Haltestelle „Karben-Okarben“



Bahnhof“, von hier rd. 30 Min. Fahrzeit zu „Frankfurt (Main) Hauptbahnhof“ im 30 Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten Mo.-Fr.)

- | | |
|---|--|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | <ul style="list-style-type: none"> • offene und geschlossene Bebauung • 4- bis 5-geschossig und 1- bis 2-geschossig • Entstehungszeit überwiegend 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts • Mehrfamilienhausbebauung (Geschosswohnungen), Einfamilienhausbebauung |
| Beeinträchtigungen: | <ul style="list-style-type: none"> • gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2017 • Gesamtlärm Tagespegel LDEN: 60-65 [dB(A)] |
| Topografie: | <ul style="list-style-type: none"> • leichtes Nordwest-Südost-Gefälle |

2.2 Gestalt und Form

2.2.1 Flurstück 92/56

- | | |
|---------------------|--|
| Flurstück:
92/56 | <ul style="list-style-type: none"> • unregelmäßiger, polygonaler Zuschnitt • leichtes Nordwest-Südost-Gefälle • dem Geländeverlauf folgende geneigte sowie ebene Oberflächen • mittlere Grundstücksbreite laut Liegenschaftskarte ca. 24 m • mittlere Grundstücksbreite laut Liegenschaftskarte ca. 40 m • Straßenfront laut Liegenschaftskarte ca. 13 m (Süden) und ca. 25 m (Norden) • Grundstücksfläche laut Grundbucheintrag 948 m² |
|---------------------|--|

2.2.2 Flurstück 92/32

- | | |
|---------------------|---|
| Flurstück:
92/32 | <ul style="list-style-type: none"> • trapezförmiger, annähernd rechteckiger Zuschnitt • leichtes Nord-Süd-Gefälle • annähernd ebene Oberfläche • mittlere Grundstücksbreite laut Liegenschaftskarte ca. 5,5 m • mittlere Grundstücksbreite laut Liegenschaftskarte ca. 36 m • Straßenfront laut Liegenschaftskarte ca. 35 m (Westen) und ca. 5,5 m (Norden) • Grundstücksfläche laut Grundbucheintrag 196 m² |
|---------------------|---|

2.3 Erschließung

- | | |
|---|--|
| Öffentliche Erschließung: | • öffentliche Erschließung von der Straße „Am tiefen Born“ |
| Straßenart: | • örtliche Nebenstraße |
| Straßenausbau: | • ausgebaut, asphaltiert, teilweise 2-seitig Gehwege, teilweise ohne Gehwege, Parkplätze und Garagen 2-seitig |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | • angeschlossen an Energieversorgung (Strom), Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, weitere Anschlüsse nicht bekannt |

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse, Altlasten: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Laut Bauakte ist der Baugrund als „bindiger, mittelschwerer Boden 2,5 kg/m²“ beschrieben.

Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt hat folgenden Inhalt:



„In der Altflächendatei sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das o. g. Grundstück kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen mir nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind mir nicht bekannt.“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: siehe 1.1

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: • nicht bekannt

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

2.6.1.1 Flurstück 92/56

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Laut der schriftlichen Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz: Gemäß der Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.

2.6.1.2 Flurstück 92/32

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Für das Stellplatzgrundstück wird davon ausgegangen, dass keine Baulasteintragungen bestehen.

Denkmalschutz: Gemäß der Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich die Bewertungsgrundstücke im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete:
• **Bebauungsplan (Am tiefen Born I** rechtsverbindlich, vom 25.07.1968 (qualifizierter Bebauungsplan)
Zum Bebauungsplan gehören keine textlichen Festsetzungen.

2.6.2.1 Flurstück 92/56

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen:
• Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR)
• Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0
Geschossigkeit: V; vorhandene Geschossigkeit: 4-geschossig
• Baugrenzen



- Bauweise: geschlossen; vorhandene Bauweise: zusammengesetzte Hausgruppen, versetzt, höhengestaffelt

Stellplatzsatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Fachbereichs, Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Umwelt der Stadt Karben befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete:
• **Stellplatzsatzung der Stadt Karben** vom 22.12.2019

2.6.2.2 Flurstück 92/32

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen:
• Art der baulichen Nutzung: Stellplätze (Garagen projektiert)
• Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): k. A.
Geschossflächenzahl (GFZ): k. A.
Geschossigkeit: k. A.; vorhandene Geschossigkeit: keine Bebauung
• Baugrenze
• Bauweise: k. A.

Stellplatzsatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Fachbereichs, Stadtplanung, Bauen, Verkehr und Umwelt der Stadt Karben befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete:
• **Stellplatzsatzung der Stadt Karben** vom 22.12.2019

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Dem Kreisbauamt Wetteraukreis liegen bezüglich des Bewertungsgrundstücks Flurstück 92/56 die folgende Genehmigung vor:
• B-1804-68 „Neubau eines 4-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses“

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

Stellplätze: Auf dem Grundstück Flurstück 92/56 sind laut Bauakte **keine-Stellplätze** genehmigt. Auf dem Grundstück Flurstück 92/32 sind 15 Stellplätze vorhanden.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

2.7.1 Flurstück 92/56

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): • baureifes Land

Beitragszustand: • *Annahme*: beitragsfreier Zustand

2.7.2 Flurstück 92/32

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): • baureifes Land

Beitragszustand: • *Annahme*: beitragsfreier Zustand



2.8 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Nutzungs-/ Vermietungssituation: Die **bewertungsgegenständliche Wohnung** ist zum Wertermittlungsstichtag lt. Besichtigung **genutzt**. Ein Mietvertrag wurde nach Anfrage nicht überreicht und liegt der Sachverständigen nicht vor.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden 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.

Der Zutritt zum Gemeinschafts- und Sondereigentum war zum Ortstermin nicht möglich. Die Beschreibung erfolgt auf der Grundlage der verfügbaren Bauakten sowie des äußeren Eindrucks.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

3.2 Grundstücksbebauung

3.2.1 Flurstück 92/56

Grundstücksbebauung: • 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit Unterkellerung

3.2.2 Flurstück 92/32

Grundstücksbebauung: • 15 KFZ-Stellplätze (Außenstellplätze)

3.3 Mehrfamilienhaus

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: • 4-geschossiges, einseitig angebautes Mehrfamiliengebäude mit Unterkellerung

Baujahr: • **1973** (Schlussabnahmeschein)

Außenansicht:

- Dach: Flachdach
- Fassade als massive Lochfassade mit Putz und Anstrich
- Weiße Fenster mit grauen Kunststoff-Rollläden
- Balkone mit Betonbrüstungen
- Sockel, Attika und Balkonbrüstungen mit grauem Anstrich
- eingeschobener Hauseingangsbereich sowie in die Eingangstür eingebaute Klingel- und Briefkastenanlage



Modernisierungen: (soweit ersichtlich)

- Zeitpunkt nicht bekannt: Einbau einer neuen Haustüranlage
- Zeitpunkt nicht bekannt: Einbau isolierverglaster Fenster
- weitere Modernisierungen nicht bekannt

Geplante Modernisierungen: • nicht bekannt

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	• Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	• Betonfundamente als Streifenfundamente bzw. Einzelfundamente
Kellerwände: (laut Bauakte)	<ul style="list-style-type: none"> • Außenwände tragend: Mauerwerk, d = 30 cm • Innenwände tragend: Mauerwerk, d = 24 cm • Innenwände nicht tragend: Mauerwerk, d = 11,5 cm, 10 cm bzw. leichte Wände 5 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	• Außenwände tragend: Mauerwerk, d = 30 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	• Mauerwerk, d = 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	• Mauerwerk, d = 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	• Innenwände nicht tragend: Mauerwerk, d = 11,5 cm, 10 cm bzw. leichte Wände 5 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	• Stahlbetondecke, d = 16 cm
Geschossdecken: (laut Bauakte)	• Stahlbetondecken, d = 16 cm
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	<ul style="list-style-type: none"> • 3-läufige Treppe mit zwei Zwischenpodesten • Stahlbetontreppen mit Kunststeinbelag
Aufzüge: (laut Bauakte)	• 1 Personenaufzug vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	• Stahlbetonkonstruktion
Dachform:	• Flachdach
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	• Kiespressdach mit Kiesschüttung
Dachrinnen und Fallrohre: (laut Bauakte)	• innen liegende Entwässerung

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)

- um den Treppen Kern tangential angeordnete vier Baukörper je Geschoss
- Treppenhaus mit Aufzug



- Mehr-Spanner-Erschließung
- Wohnungen erschlossen jeweils vom zentralen Treppenhaus

Belichtung und Besonnung: • 4-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

(laut Aufteilungsplan)

- Hausmeisterraum
- Installationsraum
- Öltankraum
- Waschküche
- Trockenraum
- Fahrradraum
- Kellerräume, hier: **gegenständlicher Kellerverschlag Nr. 1**

Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss:

- laut Teilungserklärung: **16 Wohnungen**

Gesamt:

(laut Teilungserklärung)

- **16 Sondereigentumseinheiten**

3.3.5 Fenster und Türen

Fenster:

- ein- bzw. mehrflügelige, isolierverglaste Fenster- und Fenstertüren in Kunststoff
- Kunststoff-Rollläden

Türen:

Hauseingangstür:

- 1-flügelige isolierverglaste Eingangstür, seitlich Standflügel, verglast, mit integrierter Briefkasten-/Klingel-/Sprech-/Gegensprechanlage

Kellertüren:

- nicht bekannt

Wohnungseingangstüren:

- *Annahme*: einfache Holztüren, Metallzargen, Metallbeschläge

3.3.6 Haustechnische Anlagen

Heizung:

(laut Bauakte)

- Zentralheizung, Warmwasserbereitung zentral

Lüftung:

- ---

Sanitär:

- Bad und Küche je Wohnung

Elektro:

- k. A.

Brandschutz:

- k. A.

3.3.7 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:

- laut Bauakte: keine Wärmedämmung

Dämmung der Außenwände:

- keine zusätzliche Wärmedämmung vorhanden



Baujahr der Fenster:	• älteren Datums
Isolierung der Heizungs-/ Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen:	• nicht bekannt
Baujahr des Wärmereizers:	• nicht bekannt
Energieverbrauchs-kennwert:	• kein Energieausweis vorliegend

3.3.8 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Baumängel und Bauschäden ¹ / Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums: (soweit ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none"> • Keller: keine Innenbesichtigung, großflächige Putzabplatzungen und Verfärbungen im Außenwandbereich (Sockel) • Fassade: punktuell Verschmutzungen und Verfärbungen; teilweise Verfärbungen sowie punktuell Putzabplatzungen im Außenwandbereich • Fenster: teilweise Farbabplatzungen an Zwischenelement, Jalousetten defekt • Loggien: --- • Dach: Verfärbungen im Attika-Bereich, Dachfläche: keine Besichtigung • Treppenhaus: keine Innenbesichtigung • Hauseingang: Erschließung des Gebäudes über das Kellergeschoss, unüblich niedrige Durchgangshöhe im Hauseingangsbereich (ca. 1,95 m lichte Durchgangshöhe) • Haustechnik, Heizungs- und Warmwasseranlagen: keine Innenbesichtigung
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in einfachem, überwiegend baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.4 Nebengebäude

Nebengebäude:	• nicht vorhanden
---------------	-------------------

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Flurstück 92/56

Grundstückseinfriedungen:	<ul style="list-style-type: none"> • östlich: --- • südlich (straßenseitig): Hecke • nördlich: Hecke • westlich: Grenzbebauung, Hecke
Befestigte Grundstücksflächen:	<ul style="list-style-type: none"> • mit Betonsteinpflaster befestigte Gehwege, Flächen • mit Rasengittersteinen befestigte Feuerwehr-Aufstellfläche • Kiesstreifen • Außentreppe in Beton
Unbefestigte Grundstücksflächen:	• Rasenfläche

¹ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



Bepflanzungen:	• Bäume, Büsche, Sträucher, Hecke
Sonstiges:	• Mülltonnenabstellplatz mit Metallgitter-Einhausung und Begrünung
Baumängel und Bauschäden / Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.
3.5.2 Flurstück 92/32	
Grundstückseinfriedungen:	• östlich Grenzbebauung, Hecke • südlich: --- • nördlich: --- • westlich (straßenseitig): ---
Befestigte Grundstücksflächen:	• asphaltierte Flächen
Unbefestigte Grundstücksflächen:	• ---
Bepflanzungen:	• ---
Sonstiges:	• oberirdische PKW-Abstellplätze mit Bodenmarkierungen
Baumängel und Bauschäden / Zustand:	• Asphaltierung teilweise schadhaft Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Laut Teilungserklärung besteht keine Sondernutzungsregelung.
Hausgeld / Instandhaltungsrücklage:	Nicht bekannt

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein einfaches, baujahresadäquates und etwas unterdurchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.



3.8 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 1

3.8.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: (laut Aufteilungsplan) Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im **Erdgeschoss**, vom Treppenhaus gesehen **links** gelegen. Sie wird über das Mehr-Spänner-Treppenhaus bzw. über einen Aufzug erschlossen und ist 2-seitig, hauptsächlich 1-seitig nach Süden (Straße) orientiert.

Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan) **2-Zimmer-Wohnung**
Das Sondereigentum besteht aus zwei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem Flur und einer Loggia.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Haupt-Orientierung nach Süden), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).

3.8.2 Wohn-/Nutzfläche

Wohn-/Nutzfläche: (laut Bauakte) Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Für diese Wertermittlung wird die Wohn-/Nutzfläche der Grundlage der Bauakte wie folgt aufgestellt:

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

I Wohnblock; Haus 9

Geschosszahl 4

Zwei-Zimmer-Wohnungen: Nr. 1, 5, 9, 13

Diele:	1,750 x 2,250	3,94 qm
Küche:	3,275 x 2,250 = 7,37 0,140 x 1,495 = 0,21 ./ 0,400 x 0,400 = 0,16	7,42 qm
Wohnraum:	6,640 x 4,000	26,56 qm
Schlafzimmer:	4,120 x 3,500 = 14,42 1,495 x 0,140 = 0,21	14,63 qm
Bad:	2,280 x 1,760 = 4,01 ./ 0,350 x 1,520 = 0,53	3,48 qm
Flur:	2,280 x 1,640	3,74 qm
Loggia:	1/2 (1,65 x 2,25)	1,86 qm
	Bruttowohnfläche:	61,63 qm
	./ 3 % Putz	<u>1,85 qm</u>
	Nettowohnfläche:	59,78 qm
		=====

Lichte Raumhöhe: (laut Bauakte) • ca. 2,50 m



3.8.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

- Bodenbelag: • *Annahme:* Laminat bzw. PVC
- Wandbekleidung: • *Annahme:* Putz, Tapete bzw. Anstrich
- Deckenbekleidung: • *Annahme:* Putz, Tapete bzw. Anstrich

Küche:

- Bodenbelag: • *Annahme:* Fliesen
- Wandbekleidung: • *Annahme:* Fliesenspiegel
• *Annahme:* Putz, Tapete bzw. Anstrich
- Deckenbekleidung: • *Annahme:* Putz, Tapete bzw. Anstrich

Bad / WC:

- Bodenbelag: • *Annahme:* Fliesen
- Wandbekleidung: • *Annahme:* Fliesen 4-seitig bis ca. 2,00 m
• *Annahme:* Putz, Tapete bzw. Anstrich
- Deckenbekleidung: • *Annahme:* Putz, Tapete bzw. Anstrich

Loggia:

- Bodenbelag: • *Annahme:* Fliesen auf Estrich
- Umwehrung: • massiv

3.8.4 Fenster und Türen

- Fenster: • 1- bis mehrflügelige, isolierverglaste, außenseitig weiße Kunststofffenster
• 1-flügelige außenseitig weiße Kunststofffenstertür
• Kunststoffrollläden
• *Annahme:* Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
- Wohnungs-Eingangstür: • *Annahme:* einfache Holztür, Metallzarge, Metallbeschläge
- Zimmertüren/Innentüren: • *Annahme:* einfache Holztür, Metallzarge, Metallbeschläge

3.8.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

- Elektroinstallation: • Klingel-, Sprech- und Gegensprechanlage
• *Annahme:* separat abgesicherte Unterverteilung
• *Annahme:* je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen
• *Annahme:* Installation unter Putz
- Heizung: • *Annahme:* Zentralheizung (laut Bauakte ehemals Ölheizung)
• *Annahme:* Rippen- bzw. Flächenheizkörper
- Warmwasserversorgung: • *Annahme:* zentral
- Sanitäre Installation: • *Laut Aufteilungsplan:* Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC
• *Laut Aufteilungsplan:* Küche mit Spülenanschluss



-
- *Annahme:* Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz, teilweise auf Putz
- Klimatechnik: • ---

3.8.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör: • nicht bekannt

Einbaumöbel: • nicht bekannt

Küchenausstattung: • nicht bekannt

Anmerkung: *Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.*

3.8.7 Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Baumängel und Bauschäden² / Zustand des Sondereigentums:

- Bad: nicht bekannt
- Wohnräume/Flur: nicht bekannt
- Elektro-Installation: nicht bekannt
- Fenster: wertrelevante Bauschäden von außen nicht gesichtet
- Heizkörper: nicht bekannt
- Kellerraum: nicht bekannt

Allgemeine Beurteilung der Sondereigentumseinheit: Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung der Sondereigentumseinheit nicht möglich. Eventuell bestehende Bauschäden bzw. Baumängel sind nicht bekannt.

² Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Folgende Umstände bezüglich des Wohnungseigentums können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Lage des Grundstücks in der Region Rhein-Main als prosperierendem Wirtschaftszentrum in der Nähe der Stadt Frankfurt am Main und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø)
- In den letzten zehn Jahren im Durchschnitt gestiegenes Kaufpreisniveau für Wohnungseigentum (Wiederverkauf) in Karben (+)
- Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Karben (+)
- Angebot an Eigentumswohnungen in 3 km Umkreis vorhanden (Ø)
- Nachfrage nach Mietwohnungen in Karben (Ø)
- Stark begrenztes Angebot an Mietwohnungen in 3 km Umkreis verfügbar (+)
- Mittlere Wohnlage bezogen auf den Karbener Durchschnitt (Ø)
- Grundstückslage nahe zur Nidda-Aue (+)
- Infrastrukturangebot in der näheren und mittleren Umgebung (Ø)
- Verkehrsanbindung an den ÖPNV (Ø)
- 2-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)
- Erschließung der Wohnung mit Aufzug (Ø)
- Haupt-Orientierung der Wohnung nach Süden (Ø+)
- Grundrissgestaltung der Wohnung mit an der Fassade liegendem Bad (Ø)
- Loggia vorhanden (+)
- Kellerraum zugeordnet (Ø)
- PKW-Außenstellplatz auf benachbartem Bauplatz (+)

Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

- Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Gestiegene Inflation, Kaufkraftschwund und damit verbundene mögliche rückläufige Nachfrage nach Wohnimmobilien (-)
- Steigende Hypothekenzinsen und damit verbundenes mögliche rückläufiges Kaufinteresse (-)
- Stagnierende Kaufpreise im Bereich Wohnimmobilien (Ø -)
- Grundstückslage nahe zur Bahnlinie (Ø -)
- Grundstück in leichter Hanglage (Ø -)
- Einfaches Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses (Ø -)
- Erschließung des Gebäudes und der Wohnung mit Überwindung von Stufen (Ø-)
- Modernisierungsbedarf des gemeinschaftlichen Eigentums in der mittleren Zukunft (-)
- Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung nicht bekannt (--)
- Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt (-)
- Gebäudestandard (-)
- Mehrspanner-Erschließung (Ø-)
- Unterdurchschnittlich ausgebildete Eingangssituation (Ø -)
- Lage der Wohnung im Erdgeschoss, welches über das Kellergeschoss erschlossen wird (Ø-)
- Lage der Wohnung in der Gebäudeinnenecke über dem Hauseingang (-)
- Überwiegend 1-seitige Orientierung der Wohnung (Ø)
- Modernisierungsbedarf des gemeinschaftlichen Eigentums (-)
- Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung nicht bekannt (--)
- Vermietungssituation der Wohnung nicht bekannt (--)

Legende

Stärken/Chancen	++	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
	+	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
	Ø+	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
	Ø	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
	Ø-	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
Schwächen/Risiken	-	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
	--	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Wertermittlung für das Sondereigentum Grundbuch von Okarben, Blatt 1532

5.1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 50.981/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 61184 Karben, Am Tiefen Born 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, dem Kellerraum Nr. 1 zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Karben	1532	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Okarben	2	92/56	948 m ²

5.1.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Sind die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und wird 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 Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Der Vergleichswert wird mit der Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor plausibilisiert.



5.2.1 Vergleichswertermittlung

5.2.1.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

5.2.1.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.2.1.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

5.2.1.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.2.1.2.3 Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

5.2.1.2.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



5.2.1.2.5 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).

5.2.1.2.5.1 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.

Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die 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 Verfahrensbeteiligten etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.2.1.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt. Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte des Amtes für Bodenmanagement Büdingen vom 02.11.2022.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden in den Jahren 2019 bis 2022 in der unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung in Karben, Ortsteil Okarben realisiert. Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert. Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Die zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht für den Wetteraukreis u. a. 2022 veröffentlichten durchschnittlichen Werte für Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) in vergleichbarer Lage (Bodenrichtwertniveau 200-250 EUR/m²; hier: 240,00 EUR/m² Grundstücksfläche), Baujahr ab 1950 (Daten 2012 bis 31.12.2021, keine Extrapolation).



5.2.1.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	59,78	60,00	60,00	96,00	61,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.10.2022					
Kaufdatum/Stichtag	21.10.2022	07.03.2022	20.01.2020	20.07.2021	11.10.2019
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,21	× 1,06	× 1,23
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	59,78	60,00	60,00	96,00	61,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	2	2	2	k. A.	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	4. OG	3. OG	3. OG	k. A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1973	1972	1972	1971	1971
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	16	28	15	20	20
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Karben / Okarben

E259 Lage: Karben / Okarben

E359 Lage: Karben / Okarben

E459 Lage: Karben / Okarben



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	59,78	60,00	78,00	86,00	71,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.10.2022					
Kaufdatum/Stichtag	21.10.2022	02.03.2022	16.10.2020	17.01.2022	13.09.2019
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,13	× 1,00	× 1,24
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	59,78	60,00	78,00	86,00	71,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	2	2	3	4	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	1. OG	3. OG	3. OG	k. A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1973	1972	1970	1970	1970
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	16	16	16	16	24
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Karben / Okarben

E259 Lage: Karben / Okarben

E359 Lage: Karben / Okarben

E459 Lage: Karben / Okarben



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	59,78	61,00	72,00		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 21.10.2022					
Kaufdatum/Stichtag	21.10.2022	13.08.2021	04.06.2021		
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,07	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	59,78	61,00	72,00		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Zimmeranzahl	2	2	3		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Geschosslage	EG	2. OG	2. OG		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Baujahr	1973	1970	1967		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Wohneinheiten	16	20	20		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 10)

E159 Lage: Karben / Okarben

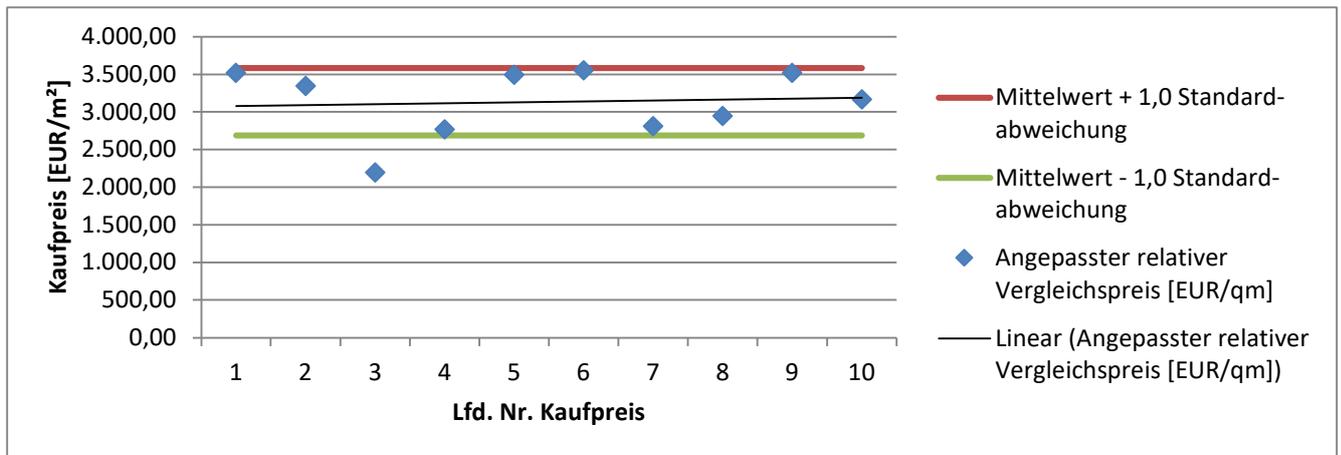
E259 Lage: Karben / Okarben



5.2.1.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **3.136,41 EUR/qm**. Die Standardabweichung beträgt 448,33 EUR/qm. Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,0-fache zentrale Schwankungsintervall (1,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.688,08 EUR/qm bis 3.584,74 EUR/qm. Einer der angepassten Vergleichswerte/-preise unterschreitet diese Ausschlussgrenzen (Nr. 3) und wird deshalb aus der abschließenden Mittelbildung ausgeschlossen.

Nach Entfernen des Ausreißers beträgt der Mittelwert **3.241 EUR**, welcher gerundet der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt wird. Der Variationskoeffizient nach Entfernen des Ausreißers beträgt 0,10. Dies lässt auf eine niedrige bis Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.



Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		29.166,71 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	9,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	rd.	3.241,00 €/m²

5.2.1.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.241,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.241,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 59,78 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 193.746,98 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 193.746,98 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 193.746,98€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 29.062,05 €	
Vergleichswert	= 164.684,93 €	
	rd. 165.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 mit rd. **165.000,00 €** ermittelt.



5.2.1.4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.2.1.4.1.1 Baumängel und Bauschäden

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf 5.2.1.2.5.1 verwiesen.

Der Risiko-Abschlag auf Grund des von außen ersichtlichen unterdurchschnittlichen baulichen und Modernisierungszustands des Gemeinschaftseigentums zum Zweck einer nachhaltigen Nutzbarkeit des Gebäudes im Zusammenhang mit der nicht bekannten Rücklagensituation der Wohnungseigentümergeinschaft sowie des nach der äußeren Inaugenscheinnahme nicht bekannten, jedoch wahrscheinlich unterdurchschnittlichen Zustands des Sondereigentums wird auf Basis einer möglichen Sonderumlage für das Gemeinschaftseigentum sowie einer möglichen Investition zu Instandsetzungs- und Modernisierungszwecken für das Sondereigentum unter Berücksichtigung des Gebäudetyps (Mehrfamilienhaus der 1970er Jahre), der vorhandenen Nachfrage und dem zugleich begrenzten Angebot an vergleichbaren Immobilien mit pauschal rd. **-10 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts** bemessen.

Die Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen.

5.2.1.5 Wohnungslage innerhalb der Anlage

Für die unterdurchschnittliche Lage der Wohnung innerhalb der Anlage im Erdgeschoss in einer Gebäude-Innenecke mit Loggia direkt oberhalb des Hauseingangs und der überwiegend 1-seitigen Ausrichtung zum Hauseingang wird der Wertabschlag mit pauschal rd. **-5 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts** bemessen.

5.2.1.6 Vermietungssituation

Die vertraglich erzielbare Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Mietabweichungen der vertraglich erzielbaren Miete von der marktüblich erzielbaren Miete sind somit nicht bekannt. Eine wertmäßige Berücksichtigung eventueller Mietabweichungen kann nicht erfolgen.

5.2.1.7 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Besonderheiten	-29.062,05 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -15,00 % von 193.746,98 € 	
Summe	-29.062,05 €



5.2.2 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

AMT09

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			5.270,69
Vergleichswert [EUR]			165.000,00
Erwerbsnebenkosten			10,00%
NAR	=	100	x $\frac{5.270,69}{181.500} = 2,9 \%$
NAR Wohnungseigentum <i>Frankfurt am Main</i> , andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950-1977 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2022) 1,9 % (0,9 - 3,7%)			

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			6.456,24
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{165.000,00}{6.456,24} = 25,6$
Ertragsfaktor <i>Frankfurt am Main</i> , Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950-1977 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2022) = 39,2 (21,2 - 56,4)			

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]			59,78
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	=		$\frac{165.000,00}{59,78} = 2.760$
Durchschnittswert Eigentumswohnung (Wiederverkauf), Baujahr > 1950, Lage in der Bodenrichtwertspanne 200-250 EUR/m ² (Immobilienmarktbericht für den Main-Kinzig-Kreis u. Wetteraukreis 2022) 2.726			



5.3 Wertermittlung für 1/15 Miteigentumsanteil an dem Bauplatz, Grundbuch von Okarben, Blatt 1773

5.3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/15 Miteigentumsanteil an dem als 15 PKW-Abstellplätzen genutzte Grundstück in 61184 Karben, Am Tiefen Born (ohne Hausnummer) zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Okarben	1773	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Okarben	2	93/32	196 m ² zu 1/15 13,06 m ²

5.3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Zur Plausibilisierung werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Vergleichsfaktor dargestellt.

5.3.3 Bodenwertermittlung

5.3.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 5) **240,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

5.3.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	21.10.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	196 m ² zu 1/15 Anteil = 13,06 m ²

5.3.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 240,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	21.10.2022	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 5	Zone 5	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 240,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	13,06	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger Bodennrichtwert	objektspezifisch angepasster	beitragsfreier	= 240,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 240,00 €/m ²	
Fläche	x 13,06 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 3.134,40 € rd. 3.130,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2022 insgesamt **3.130,00 €**.



5.3.4 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
PKW-Abstellplätzen	1	Kfz.-Stellplätze		1,00	-	k. A.	k. A.
Summe			-	1,00		k. A.	k. A.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
PKW-Abstellplätze	1	Kfz.-Stellplätze		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe			-	1,00		30,00	360,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	360,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 134,20 €
jährlicher Reinertrag	= 225,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 0,50 % von 3.130,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 15,65 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 210,15 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 0,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 23 Jahren Restnutzungsdauer	× 21,676
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.555,21 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 3.130,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 7.685,21 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 7.685,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 7.685,21 €
	rd. 7.700,00 €



5.3.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

5.3.5.1 Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus Angebotsmieten von Immobilienportalen (immobilienscout24.de) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

5.3.5.2 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 die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, welche dem Bestimmungsmodell entsprechen, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	39,00
Instandhaltungskosten	----	----	88,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	7,20
Summe			134,20 (ca. 37 % des Rohertrags)

5.3.5.3 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für die auf dem Grundstück bestehende Nutzung als PKW-Abstellplätze steht in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Mehrfamilienhaus „Am tiefen Born 9“. Für das KFZ-Stellplatz-Grundstück wird der Liegenschaftszinssatz zugrunde gelegt, welcher der Liegenschaftszinssatz des Mehrfamilienhauses entspricht.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Gemäß Immobilienmarktbericht für den Wetteraukreis u. a. 2022 ist der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser aus Kaufpreisen der Jahre 2019 – 2021 aus 16 Kauffällen im Bodenrichtwertniveau von 200-299 EUR/m² für Gebäude mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 31 Jahren mit durchschnittlich 1,9 % bei einer Standardabweichung von +/- 1,9 %-Punkte abgeleitet worden. Für die Nutzungsart KFZ-Stellplatz in Zusammenhang mit einem Wohnungs-/Teileigentum sowie für die kürzere Restnutzungsdauer des Objekts ist der Liegenschaftszinssatz abzusenken. Der Liegenschaftszinssatz wird auf unterem Niveau innerhalb der 1,0-fachen Standardabweichung mit rd. 0,5 % bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

5.3.5.4 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.



5.3.5.5 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.

5.3.5.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer für die auf dem Grundstück bestehende Nutzung als PKW-Abstellplätze steht in wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilten Mehrfamilienhaus „Am tiefen Born 9“. Für den KFZ-Stellplatz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt, welche der Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses entspricht.

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 Modell der ImmoWertV 21 angewendet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1973 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	1,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	
Summe		0,0	2,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1973 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 49 Jahre =) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ und im wirtschaftlichen Zusammenhang stehend für den PKW-Abstellplatz in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 23 Jahren zugrunde gelegt.

5.3.5.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier: keine.



5.3.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Vergleichsfaktor

AMT09

Nettoanfangsrendite (NAR)

$$\text{NAR} = 100 \times \frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vorl. Ertragswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$$

			225,80		
Jahresreinertrag [EUR]			7.700,00		
Vorläufiger Ertragswert [EUR]			10,00%		
Erwerbsnebenkosten					
			225,80		
NAR	=	100	x	=	2,7 %
			8.470		

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Jahresrohertrag [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$$

Jahresrohertrag [EUR]			360,00		
Ertragsfaktor	=				
			7.700,00		
Ertragsfaktor	=	7.700,00	=	21,4	
			360,00		

Vergleichsfaktor (relativer Kaufpreis)

$$\text{Vergleichsfaktor [EUR/STP]} = \text{Vergleichswert} = 8.000$$

Pauschalansätze für Kfz-Stellplätze (Wiederverkauf)
(Immobilienmarktbericht für den Main-Kinzig-Kreis u. Wetteraukreis 2022)



5.4 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung prädestinierte Bewertungsobjekt in einer mittleren Lage in Karben, Ortsteil Okarben, wird von einer Nachfrage durch Marktteilnehmer ausgegangen. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungs-gegenstand	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Vorläufiger markt- angepasster Verfahrens-wert	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Maßgeblicher Verfahrens-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,9	25,6	193.746,98 €	-29.062,05 €	165.000,00 €	0,00 €	165.000,00 €
Bauplatz, 1/15 Miteigentumsanteil	2,7	21,4	7.685,21 €	0,00 €	7.700,00 €	300,00 €	8.000,00 €
Summe							173.000,00 €

5.4.1 Verkehrswert für das Sondereigentum Grundbuch von Okarben, Blatt 1532

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 165.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für den 50.981/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 61184 Karben, Am Tiefen Born 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 1

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Karben	1532	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Okarben	2	92/56

wird zum Wertermittlungstichtag 21.10.2022, *vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, vorbehaltlich der Offenlegung des Mietvertrags*, auf Grund des äußeren Eindrucks mit rd.

165.000 €

in Worten: einhundertfünfundsechzigtausend Euro

geschätzt.

5.4.2 Verkehrswert für den 1/15 Miteigentumsanteil an dem Bauplatz, Grundbuch von Okarben, Blatt 1773

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 7.700,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für den 1/15 Miteigentumsanteil an dem als 15 PKW-Abstellplätze (Außenstellplätze) genutzte Grundstück in 61184 Karben, Am Tiefen Born (ohne Hausnummer)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Okarben	1773	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Okarben	2	93/32

wird unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung zum Wertermittlungstichtag 21.10.2022 mit rd.

8.000 €

in Worten: achttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.5 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. 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. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)



DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HDSchG:

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz)



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2018
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Auftraggeber. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

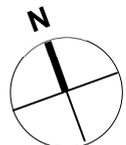
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.2 Grundriss Kellergeschoss / Mehrfamiliengebäude

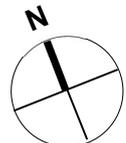
(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.3 Grundriss Erdgeschoss / Mehrfamiliengebäude

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

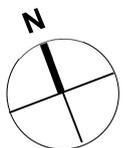
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.4 Grundriss-Ausschnitt Erdgeschoss, Grundriss der gegenständlichen Wohnung Nr. 1

(Quelle: Grundakte, Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.5 Gebäudeschnitt

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.6 Ansicht von Nordosten

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.7 Ansicht von Südwesten

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.8 Ansicht von Nordwesten

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Fotos



7.2.1 Am tiefen Born 9, Südwestfassade, Blick Richtung Nordwesten



7.2.2 Am tiefen Born 9, Südwest- und Nordwestfassade, Blick Richtung Nordosten



7.2.3 Am tiefen Born 9, Südwest- und Nordwestfassade, Blick Richtung Nordosten



7.2.4 Am tiefen Born 9, Nordwestfassade, Blick Richtung Südwesten



7.2.5 Am tiefen Born 9, Nordwest- und Nordostfassade, Blick Richtung Südosten



7.2.6 Am tiefen Born 9, Nordost- und Südostfassade, Blick Richtung Westen



7.2.7 Nordwestfassade, Blick Richtung Norden



7.2.8 Nordwestfassade, Blick vom Gehweg Richtung Norden



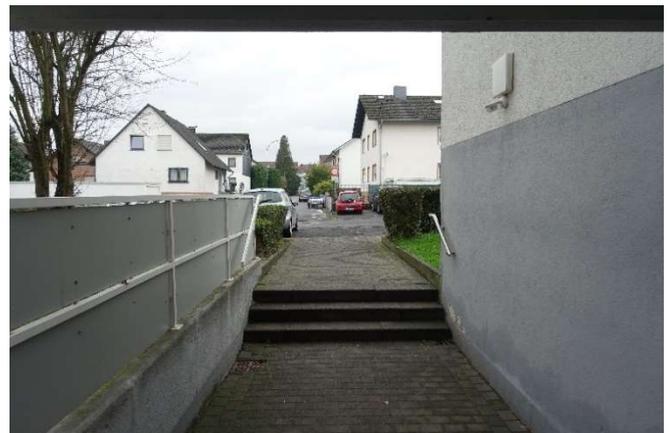
7.2.9 Nordost- und Südostfassade, Blick Richtung Südwesten



7.2.10 Nordwestfassade, Blick vom Weg zum Hauseingang Richtung Osten



7.2.11 Hauseingang



7.2.12 Weg vom Hauseingang zur Straße, Blick Richtung Südwesten