Amtsgericht Frankfurt am Main
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Datum: 23.06.2023
Az.: 842 K 63/18

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Hausen, Blatt 2210 eingetragenen **314/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60488 Frankfurt am Main, Am Hohen Weg 27, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 des Aufteilungsplans mit Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum BD.**

im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

Az. des Gerichts: 842 K 63/18

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.3	Privatrechtliche Situation	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.4.2	Bauplanungsrecht	6
2.4.3	Bauordnungsrecht	7
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**8**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Nutzungseinheiten des Gebäudes Am Hohen Weg 27	8
3.2.3	Gebäudekonstruktion (z.B. Wände, Dach)	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Besondere Bauteile, Zustand der zu bewertenden Wohnung	9
3.3	Außenanlagen	9
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	9
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27	9
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung	9
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand, z. B.	10
3.4.2.1	Wohnung Nr. 27	10
3.5	Sondernutzungsrechte	10
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11

4.3 Bodenwertermittlung ... 12
4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung ... 13
4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums ... 13
4.4 Ertragswertermittlung ... 14
4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ... 14
4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ... 15
4.4.3 Ertragswertberechnung ... 17
4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ... 18
4.5 Vergleichswertverfahren ... 20
4.5.1 Vergleichswert nach Gebäudefaktoren ... 20
4.5.2 Vergleichswert nach Ertragsfaktoren ... 21
4.6 Verkehrswert Wohnung Nr. 27 (anteilig an Flurstück 43/2 und 43/3) ... 22
4.7 Verkehrswert Wohnung Nr. 27 anteilig an Flurstück 43/3 ... 22
4.8 Verkehrswert Wohnung Nr. 27 anteilig an Flurstück 43/2 ... 22
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur ... 24
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 24
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten ... 24
6 Verzeichnis der Anlagen ... 25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum Nr. 27 (3 ZKB) in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Am Hohen Weg 27 60488 Frankfurt am Main
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hausen, Blatt 2210
Katasterangaben:	Gemarkung Hausen, Flur 7, Flurstück 43/2 (2.705 m²); Gemarkung Hausen, Flur 7, Flurstück 43/3 (122 m²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 23.03.2023, im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	20.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.04.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Abstellraum im Dachgeschoss wurden nicht besichtigt
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Bewohnerin, eine Prozessbevollmächtigte, der Sachverständige
Eigentümer:	sind dem Amtsgericht bekannt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort und Einwohnerzahl:	Frankfurt am Main (ca. 760.000 Einwohner); Stadtteil Hausen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnzufahrt: A 66, AS 20 Frankfurt am Main, Main-Ludwig-Landmann-Straße 66 (ca. 0,9 km entfernt) Bahnhof: Frankfurt (Main) West (ca. 1,7 km entfernt) Flughafen: Frankfurt International (ca. 10,0 km entfernt) Die Entfernungsangaben entstammen der on-geo GmbH und beziehen sich auf Luftlinie.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel in fußläufiger Entfernung mittlere Wohnlage, gemäß Mietspiegel 2022
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenausbau:	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	z.B. elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten/altlastverdächtige Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen.

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.

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 23.03.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 2210 folgende Eintragungen: - Wohnungsbesetzungsrecht zu Gunsten XXX. Nach Rücksprache mit XXX besteht das Recht nicht mehr. -Gasleitungsrecht, Aufwuchs- und Bebauungsbeschränkung -Zwangsversteigerungsvermerk Diese Gegebenheiten werden als nicht wertbeeinflussend angesehen.
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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; III = 3 Vollgeschosse; GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise

2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück wird bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als abgabenfrei angenommen.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden u.a. mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; viergeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	Ca. 1961 gemäß vorliegender Informationen Das tatsächliche Baujahr kann auch vor oder nach dem genannten Baujahr liegen, wobei dies als nicht relevant angesehen wird, da aufgrund des Modernisierungsstandards und des Zustands mit einem fiktiven Baujahr bewertet wird.
Außenansicht:	überwiegend Rauputz mit Anstrich

3.2.2 Nutzungseinheiten des Gebäudes Am Hohen Weg 27

<u>Kellergeschoss (KG):</u>
Kellerräume

<u>Erdgeschoss (EG) bis 3. Obergeschoss (3. OG):</u>
8 Wohnungen

<u>Dachgeschoss (DG):</u>
Abstellräume

3.2.3 Gebäudekonstruktion (z.B. Wände, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	Dachform: Sattel- oder Giebeldach

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung

3.2.5 Besondere Bauteile, Zustand der zu bewertenden Wohnung

besondere Bauteile:	z.B. Eingangsüberdachung, Balkone
Bauschäden und Baumängel:	Allgemeiner Sanierungs-/Instandsetzungsbedarf z.B. im Bereich der Boden-/ Wand-/ Deckenbeläge, Innentüren, teilweise nicht fachgerecht verlegte Bodenbeläge, massive Schimmelschäden z.B. im Schlafzimmer und in der Küche, fehlender Heizkörper in der Küche. Diese Gegebenheiten wurden unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

z.B. Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedung

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG rechts und dem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum in Dachgeschoss mit der Bezeichnung BD.

Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Aufmaß rd. 76 m²
Raumaufteilung:	3 Zimmer, Flur, Küche, Badezimmer bestehend aus Badewanne, WC, Waschbecken; Balkon

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand, z. B.

3.4.2.1 Wohnung Nr. 27

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Putz/Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Rollläden
Türen:	Zimmertüren: einfache Türen, aus Holzwerkstoffen; Stahlzargen
Küchenausstattung:	Einbauküche wurde nicht mitbewertet
Modernisierungen in folgenden Bereichen:	z.B. Badezimmer

3.5 Sondernutzungsrechte

Sondernutzungsrechte:	Ein Sondernutzungsrecht besteht am Abstellraum im Dachgeschoss mit der Bezeichnung BD.
Instandhaltungsrücklage:	Eine Instandhaltungsrücklage ist vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 314/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60488 Frankfurt am Main, Am Hohen Weg 27 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 im Erdgeschoss zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Hausen	2210		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Hausen	7	43/2	2.705 m²
Hausen	7	43/3	122 m²
Fläche insgesamt:			**2.827 m²**

4.2 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, 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 Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

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

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

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,1
Grundstücksfläche (f)	=	2.827 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**= 1.700,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.700,00 €/m²	
WGFZ	1	1,1	× 1,06	E1
Fläche (m²)		2.827	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**= 1.802,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**= 1.802,00 €/m²**	

Fläche	× 2.827 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**5.094.254,00 € **rd. 5.094.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2023 insgesamt **5.094.000,00 €.**

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

WGFZ-Anpassung gemäß Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses.

4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 314/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	5.094.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	5.094.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 314/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	159.951,59 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	=159.951,59 € **rd. 160.000,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2023 **160.000,00 €**.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 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.

4.4.2 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 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.

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.

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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Wohnfläche ca.	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd Nr	Nutzung/Lage	(m²)	Stck.	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung Nr. 27, EG rechts	76,00			760,00	9.120,00
Summe			76,00			760,00	9.120,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**9.120,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**18,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	−	**1.641,60 €**
jährlicher Reinertrag	=	**7.478,40 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **0,60 %** von **160.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	−	**960,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**6.518,40 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = **0,60 %** Liegenschaftszinssatz und n = **30** Jahren Restnutzungsdauer	×	**27,380**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**178.473,79 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**160.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**338.473,79 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**338.473,79 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**20.000,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**318.473,79 €**
	rd.	**318.000,00 €**

4.4.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung erfolgte anhand eines Innenaufmaßes Sie orientiert sich im Wesentlichen an der Wohnflächenverordnung (WoFlV) und berücksichtigt den wohnwertabhängigen Anteil der Balkonfläche (vgl. Wohnflächenangabe Tab. 4.4.3).

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 dem Mietspiegel 2022 der Stadt Frankfurt am Main,
- aus Veröffentlichungen der on-geo GmbH, Parsevalstraße 2, 99092 Erfurt,
- aus regionalen Mietpreisveröffentlichungen,
- aus der Datenbank des Sachverständigen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

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 dem aktuellen Grundstücksmarktbericht entnommen und mit 70 Jahren angesetzt.

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1961 = 62 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 62 Jahre =) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads und des Zustands ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) geschätzte Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 30 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 40 Jahren =) 1983.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1983

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-20.000,00 €
• wertmindernder Anteil notwendiger Maßnahmen, vgl. Punkt 3.2.5 des Gutachtens, rd.	-20.000,00 €	
Summe		-20.000,00 €

4.5 Vergleichswertverfahren

4.5.1 Vergleichswert nach Gebäudefaktoren

Ermittlung eines angemessenen Gebäudefaktors

Gebäudefaktoren für bebaute Grundstücke werden zweckmäßigerweise getrennt für unterschiedliche Gebäudeklassen ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Klassifizierung der Grundstücke (gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlage vergleichbar sind) erfolgt.

Nach „Simon Kleiber“ stellen Gebäudefaktoren nichts anderes dar als „stichtagsbezogene, alterswertgeminderte und verkehrswertorientierte Normalherstellungskosten für bestimmte Gebäudearten mit einer bestimmten Restnutzungsdauer, wobei diese sogar den Bodenwertanteil mit umfassen, sofern sie nicht allein aus dem Gebäudewertanteil abgeleitet worden sind“. Dabei handelt es sich nicht um Normalherstellungskosten i.S. gewöhnlicher Herstellungskosten, sondern um solche, die im Veräußerungsfall erzielbar sind, d.h. Marktanpassungsab- bzw. –zuschläge werden damit bereits berücksichtigt.

Einflussgrößen des Gebäudefaktors sind neben der Ausstattung des Gebäudes auch die Grundstückslage. Aufgrund der Gebäudeausstattung und Lage wird ein Gebäudefaktor von **4.184,00 pro m²** für angemessen erachtet.

Ermittlung des Vergleichswertes anhand des Gebäudefaktors		
Wohnfläche		76,00 m²
Gebäudefaktor	x	4.184,00 €/m²
Vergleichswert aufgrund des Gebäudefaktors		**rd. 318.000,00 €**

Das Gebäudefaktorenmodell dient lediglich der Plausibilisierung und wurde anhand der ermittelten Daten abgeleitet.

Der ermittelte Vergleichswert von 4.184,00 €/m² entspricht der Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses.

4.5.2 Vergleichswert nach Ertragsfaktoren

Ertragsfaktoren sind definiert als Quotient aus dem erzielten Kaufpreis und dem marktüblich erzielbaren jährlichen Ertrag. Sie werden als durchschnittlicher Wert aus der Vielzahl der Einzelkauffälle für gleichartige Grundstücke gebildet. Man ermittelt also aus einer Anzahl von Kauffällen vergleichbarer Grundstücke einen repräsentativen, durchschnittlichen Ertragsfaktor. Multipliziert man nun den ermittelten Ertragsfaktor mit dem jährlichen Ertrag eines zu bewertenden vergleichbaren Grundstücks, so erhält man einen Vergleichswert für das Bewertungsobjekt.

Niedrige Ertragsfaktoren gelten für Häuser in einem schlechten baulichen Zustand und für Häuser mit hohen, ausgereizten Mieten. Hohe Ertragsfaktoren gelten für Häuser im guten baulichen Zustand und moderaten Mieten. Die Lage des Grundstückes hat weniger Einfluss auf die Ertragsfaktoren. Das Lage-Kriterium wird überwiegend in der Miethöhe berücksichtig. Gut gelegene Immobilien erzielen hohe Mieterträge, schlecht gelegene wenig Miete. Allerdings reduzieren in der Regel lagebedingte erhöhte Risiken eines Mietausfalls die Ertragsfaktoren.

Der aus den Vergleichswerten ermittelte Ertragsfaktor von **34,87** wird aus den vorstehenden Gründen für angemessen erachtet.

Ermittlung des Vergleichswertes anhand des Ertragsfaktors		
Nettokaltmiete gesamt		9.120,00 €
angemessener Ertragsfaktor	x	34,87
Vergleichswert = (Nettokaltmiete x Ertragsfaktor) **Vergleichswert nach Ertragsfaktor**		**rd. 318.000,00 €**

Das Ertragsfaktorenmodell dient lediglich der Plausibilisierung und wurde anhand der ermittelten Daten abgeleitet.

4.6 Verkehrswert Wohnung Nr. 27 (anteilig an Flurstück 43/2 und 43/3)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **318.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 314/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60488 Frankfurt am Main, Am Hohen Weg 27 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 des Aufteilungsplans

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hausen	2210	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hausen	7	43/2, 43/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2023 mit rd.

318.000 €

in Worten: dreihundertachtzehntausend Euro

geschätzt.

4.7 Verkehrswert Wohnung Nr. 27 anteilig an Flurstück 43/3

Flurstück 43/3 mit **122 m²** (unbebaut) X **1.802 €/m² X ME** 314/10.000

= 6.903,10 € = rd. **6.900 € = Anteil an Flurstück 43/3**

4.8 Verkehrswert Wohnung Nr. 27 anteilig an Flurstück 43/2

Verkehrswert Wohnung (Flurstück 43/2 und 43/3)	**318.000 €**
– Verkehrswert anteilig an Flurstück 43/3	**-6.900 €**
= Verkehrswert Wohnung 27 anteilig an Flurstück 43/2	**= 311.100 €**

- Der ermittelte Verkehrswert ist (bedingt insbesondere durch die Vielzahl der zu schätzenden Variablen und die Komplexität der Wertermittlung) aus statistischer Sicht mit einer mittleren Standardabweichung von etwa +/- 20 % behaftet.

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.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Das Gutachten basiert auf Annahmen, die aufgrund von behördlichen Auskünften und Unterlagen getroffen wurden. Sollten sich die Annahmen ändern, so ist das Gutachten entsprechend anzupassen.
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.

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan u. ä.) urheberrechtlich geschützt sind und nicht im Internet veröffentlicht werden dürfen.

Frankfurt am Main, den 23.06.2023

_____

Andreas Ruof

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Fotos

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 3

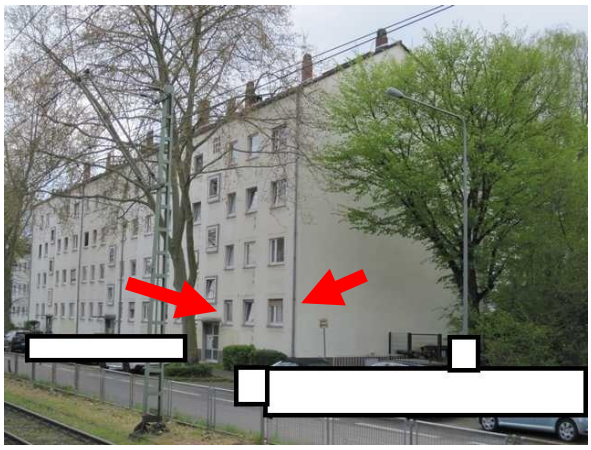

Bild 1 Gebäudeaußenansicht mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung

Bild 2 Gebäudeaußenansicht mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung

Bild 3 Ausschnitt Innenansicht

Bild 4 Ausschnitt Innenansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 3

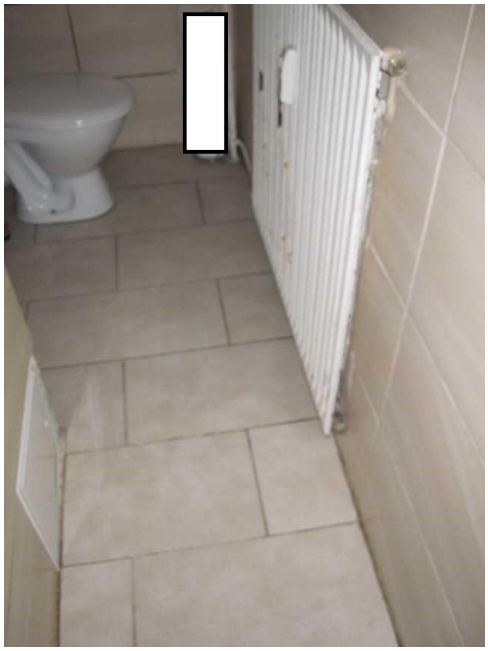

Bild 5 Ansicht Badezimmer

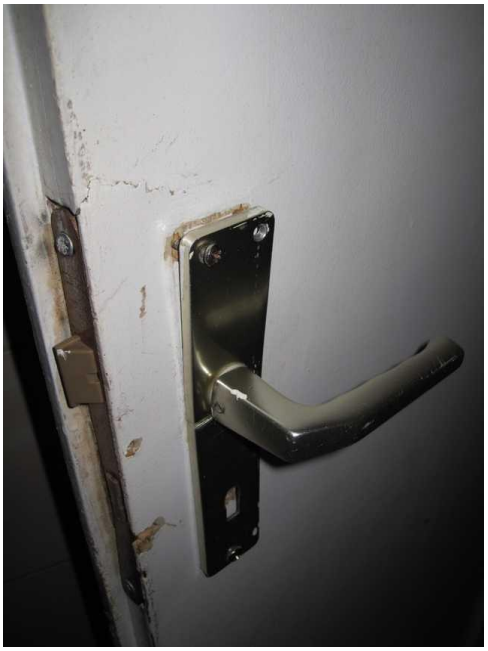

Bild 6 Ansicht Innentür

Bild 7 Ansicht Badezimmer

Bild 8 Ansicht Fenster

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 3

Bild 9 Schimmel im Schlafzimmer

Bild 10 Schimmel im Schlafzimmer

Bild 11 Eingangstür, Treppenhaus

Bild 12 Kellerraum (zu Wohnung Nr. 27)