

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 (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)	
Adresse	Friedensstraße 49, 61184 Karben	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 843 K 64/23	
Projektnummer / Stichtag	24002_FRI49	23.02.2024
Verkehrswert	<u>196.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 29 Anlagen mit insgesamt 12 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	23.02.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Friedensstraße 49, 61184 Karben
Bewertungsgegenstand	1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Räumen Nr. 1 des Aufteilungsplanes, Sondernutzungsrecht PKW-Abstellplatz Nr. 1
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Karben, Gemarkung Okarben, Flur 1, Flurstück 214/21, Gebäude- und Freifläche, Friedensstraße 49; 718 m ²
Baulasten	Baulasteintragung (begünstigend)
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1966 (laut Bauakte)
Modernisierungs-Zustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergieverbrauchs-Kennwert	89 kWh / (m ² * a) (laut Energieausweis)
Wohnfläche des Sondereigentums	Ca. 72,00 m ² (laut Bauakte)
Hausgeld	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Sondereigentums	Nicht bekannt
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	3,3	22,7	188.208,00 €	8.000,00 €	196.000,00 €	0,00 €	<u>196.000,00 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
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
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	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
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Grundstücksbebauung	14
3.3	Gebäude	14
3.3.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.3.3	Grundrissgestaltung	16
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.3.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	17
3.3.6	Fenster und Türen	17
3.3.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	17
3.3.8	Energetische Eigenschaften	18
3.3.9	Zubehör	19
3.3.10	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	19
3.4	Außenanlagen	20
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	20
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 1.....	21
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	21
3.7.2	Wohn-/Nutzfläche.....	21
3.7.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	22
3.7.4	Fenster und Türen	23
3.7.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	23
3.7.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	24
3.7.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	24
4	Marktsituation	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	27
5.1	Grundstücksdaten.....	27
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.3	Vergleichswertermittlung	28
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	28



5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	30
5.3.4	Vergleichswert	34
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	35
5.3.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	37
5.4	Verkehrswert.....	38
5.5	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	41
7	Anlagen.....	42
7.1	Bauzeichnungen	42
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	42
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	43
7.1.3	Außenanlagen mit KFZ-Stellplätzen (Bauakte)	44
7.1.4	Grundrisse Kellergeschoss mit KFZ-Stellplätzen (Aufteilungsplan)	45
7.1.5	Grundriss Erdgeschoss mit gegenständlicher Einheit	46
7.1.6	Ansicht von Süden	47
7.1.7	Ansicht von Norden.....	47
7.1.8	Ansichten von Westen / Ansichten von Osten	48
7.1.9	Schnitt.....	48
7.2	Baulast.....	49
7.2.1	Baulasteintragung Az: 00891-10-BL-0012 (Quelle: Wetteraukreis.)	49
7.2.2	Baulasteintragung Az: 00891-10-BL-0012, Anlage Liegenschaftskarte	50
7.3	Fotos.....	51
7.3.1	Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Süden	51
7.3.2	West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Norden	51
7.3.3	Ost- und Nordfassade, Blick von Nordosten Südwesten.....	51
7.3.4	Ost- und Nordfassade, Blick von Nordosten Südwesten.....	51
7.3.5	Süd- und Ostfassade, Blick von Südosten Nordwesten	51
7.3.6	West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten	51
7.3.7	West- und Südfassade, KFZ-Stellplätze, Blick von der Straße Richtung Nordosten	52
7.3.8	Westfassade, KFZ-Stellplätze, Blick von der Straße Richtung Osten.....	52
7.3.9	Nord- und Westfassade, KFZ-Stellplätze, Blick von der Straße Richtung Südosten.....	52
7.3.10	Weg zum Hauseingang und KFZ-Stellplatz an straßenseitigen Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Osten	52
7.3.11	Stellplatz an straßenseitigen Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Osten	52
7.3.12	Weg zum Hauseingang, Blick Richtung Osten	52
7.3.13	Hauseingang, Blick Richtung Südwesten.....	53
7.3.14	Süd- und Ostfassade im Erdgeschoss, südliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Westen	53
7.3.15	Ostfassade im Erdgeschoss, Garten, Anbau Blick Richtung Westen.....	53
7.3.16	Ostfassade im Erdgeschoss, Garten, Anbau, Blick Richtung Norden.....	53
7.3.17	Garten, Anbau, Schuppen, Blick Richtung Nordosten	53
7.3.18	Garten im östlichen Grundstücksbereich, südliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Osten	53



Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des **Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)**

Bewertungsobjekts:

Objektadresse: **Friedensstraße 49, 61184 Karben**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Okarben, Blatt 2171, Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 1:

1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Okarben,

Flur 1, Flurstück 214/2, Gebäude- und Freifläche, Friedensstr. 49, 718 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, Räumen und Garage mit Nr. 1 des Aufteilungsplanes bezeichnet; für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 2171 bis Blatt 2176-); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsregelung ist getroffen bezüglich Pkwabstellplätzen mit Nr. 2 bis 6 bezeichnet;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 02.03.1994; übertragen aus Blatt 1995; eingetragen am 14.03.1994

Lfd. Nr. zu 1:

Der Aufteilungsplan und die Teilungserklärung sind bezüglich des Kellergeschoßes geändert; die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnete Garage ist nicht mehr in dem Blatt 2171 eingetragenen Sondereigentum zugeordnet und gehört jetzt zu dem in Blatt 2173 eingetragenen Sondereigentum; das Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan vom 12.2.1996 mit Nr. 1 gekennzeichneten Pkw-Abstellplatz ist nunmehr dem in Blatt 2171 eingetragenen Sondereigentum zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 29.11.1995 (...) eingetragen am 10.07.1996

Abteilung I:

Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 04.12.2023.

- *Hier nicht wertbeeinflussend* -

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.* -

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:	843 K 64/23 (vormals 842 K 64/23)
Grundlage:	Auftrag vom 09.01.2024, Beschluss vom 24.11.2023
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	23.02.2024
Ortsbesichtigung:	23.02.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Okarben, Blatt 2171 vom 09.01.2001, beglaubigt 04.12.2023 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 30.11.2023 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.03.2024 (Quelle: www.gds.hessen.de) Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisbauamts Wetteraukreis vom 24.01.2024 Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2022 (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Akteneinsicht in die Bauakten bei der Bauaufsicht (Kreisbauamt) Friedberg vom 30.01.2024 Akteneinsicht in die Grundakten (Teilungserklärung) beim Grundbuchamt Frankfurt / Höchst vom 01.03.2024 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 26.03.2024 Internet-Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation (Quelle: https://navigator.karben.de/thema-beuleitplaene.html) vom 28.03.2024 E-Mail-Bescheinigung der Stadt Karben Fachbereich Finanzverwaltung über Erschließungsbeiträge bzw. Abwasserbeitrag oder sonstige Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz vom 11.04.2024 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, vom 23.01.2024 Wohnraummieten: MiKa Mietwertkalkulator Hessen (Quelle: www.geoportal.hessen.de); Angebotsmieten (Quelle: Quelle: www.immobilienscout24.de), Immobilienkompass (Quelle: www.capital.de), Mietpreise (Quelle: www.wohnungsboerse.net), Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2023 (Quelle: www.gds.hessen.de), eigene Mietpreissammlung Stellplatzmieten: Angebotsmieten (Quelle: www.immobilienscout24.de)



Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Karben (Quelle: www.wegweiser-kommune.de), Quelle:
[Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main](#))

HLNUG Lärmviewer Hessen 2022 (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Immobilienmarktbericht des AfB Büdingen für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises
und des Wetteraukreises 2023 (Quelle: www.gds.hessen.de)

Immobilienmarktbericht des AfB Limburg a. d. L. für den Bereich des Main-Taunus-
Kreises u. a. 2023 (Quelle: www.gds.hessen.de)

Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2023 (Quelle:
www.gds.hessen.de)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 23.02.2024 (Quelle:
Gutachterausschusses für Immobilienwerte, Amt für Bodenmanagement Büdingen)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Sonstige Auskünfte des örtlichen Gutachterausschusses

Auskünfte der Hausverwaltung WEG vom 11.04.2024

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite ---
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
- Zutritt: **Der Zutritt zum Gebäude wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die angefragten Unterlagen (Mietverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohn-/Nutzflächen konnten nicht geprüft werden.**
Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.
- Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.
- Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Karben
Zentrumsfunktion:	Unterzentrum
Einwohnerzahl:	Karben: rd. 24.117 (Stand: 30.06.2023, www.karben.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 165 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 125 km (Luftlinie) südlich von Kassel Rd. 15 km (Luftlinie) nordöstlich von Frankfurt am Main Rd. 8,0 km (Luftlinie) südlich von Friedberg
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografie-Bericht, Demografie-Typ 5: Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung Bevölkerungsentwicklung seit 2011-2021: + 7,5 % Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre 2016-2021: 2,8 % Durchschnittsalter: 44,8 Jahre Arbeitslosenquote: 4,4 % (01/2024, 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)	Stadtteil Okarben: ca. 3.357 (Stand: 30.06.2023)
Innerörtliche Lage:	Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordwestlich der Karbener Innenstadt Rd. 500 m (Luftlinie) westlich des Flusses „Nidda“ Rd. 200 m (Luftlinie) südöstlich vom Bahnhof Okarben Rd. 200 m östlich der Bundesstraße B3 Rd. 100 m (Luftlinie) östlich einer oberirdischen Main-Weser-Bahn Straßenlage „Friedensstraße“
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage
Infrastruktur:	In einem Umkreis von rd. 500 m (Luftlinie): Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Kindertagesstätte, Grundschule, Kirche, Einkaufsmöglichkeiten In einem Umkreis von rd. 1.000 m (Luftlinie): Tankstelle, Moschee
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 7,00 km (Luftlinie) zur Autobahn BAB 5 (Frankfurt a. M. – Kassel) Anschlussstelle



„Friedberg“

ÖPNV:

Ca. 5 Minuten (ca. 316 m) Fußweg zur S-Bahn-Haltestelle „Karben-Okarben Bahnhof“, von hier rd. 29 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: Offene, vorwiegend 2-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Ende des 19. Jahrhunderts und Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts

Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:
(HLNUG Lärmviewer Hessen)

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:

Straßenseitig:

60-64 [dB(A)]

Gartenseitig:

45-49 [dB(A)]

Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete

(Tag / Nacht):

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹:

55 / 40 [dB(A)]

Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Annähernd rechteckig

Oberfläche: Annähernd ebene Oberfläche

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 16,5 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 43,0 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 16,5 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **718 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Friedensstraße

Straßenart: Nebenstraße

Straßenausbau: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, weitere Anschlüsse nicht bekannt

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



und
Abwasserbeseitigung:

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts 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 Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut schriftlichen Baulastauskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück **keine belastende Baulasteintragung**. Laut Bauakte besteht eine **begünstigende Baulast** zugunsten des Bewertungsgrundstücks (Abstandsflächenbaulast) zu Lasten des nördlich benachbarten Grundstücks Flurstück 214/7 (Baulastenblatt 12718 vom 02.05.2011, siehe Anlage Ziff. 7.2).

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter
Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft über die planungsrechtliche Situation befindet sich das Bewertungsgrundstück **nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans**. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.



Grundstückseigenschaften:	Das Grundstück besitzt die folgenden Eigenschaften:
	Art der baulichen Nutzung: Mehrfamilienhaus
	Maß der baulichen Nutzung:
	Grundflächenzahl (GRZ): Grundstücksausnutzung: hier laut Bauakte ² 0,36
	Geschossflächenzahl (GFZ): Grundstücksausnutzung: hier laut Bauakte 0,74
	Geschossigkeit: Vorhandene Geschossigkeit hier: 2-geschossig
	Bauweise: Vorhandene Bauweise hier: offene Bauweise

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	20728-63: „Mehrfamilienwohnhaus“ 0505-89-B-0010: „Errichtung einer PKW-Doppelgarage“ 0240-10-B-0012: „Umbau der Garage als behindertengerechte Tagesunterkunft“ 1115-10-B-0012: „Nutzungsänderung von Werkstatt zur Betreuerunterkunft“
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte sieben KFZ-Außenstellplätze nachgewiesen.
Anmerkung:	Die Anzahl der Stellplätze laut Aufteilungsplan (5 Stellplätze im Vorgarten, Doppelgarage) weicht von der letzten Baugenehmigung ab (7 Stellplätze im Vorgarten, Entfallen der Doppelgarage zugunsten einer Nutzungsänderung). Die bauordnungsrechtlich nachgewiesenen Außenstellplätze sind mit einer Breite von 2,25 m dargestellt (abweichend von erforderlicher Mindestbreite: 2,30 m). Tatsächlich sind 5 Außenstellplätze im Vorgartenbereich vorhanden. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden bzw. genehmigungsfähig sind 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.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation des gegenständlichen Sondereigentums:	Die Nutzungs- und Vermietungssituation des gegenständlichen Sondereigentums wurde auf Anfrage nicht bekannt gegeben und konnte nicht geklärt werden. Mögliche Vermietungen und die Höhe der Nettokaltmiete sind nicht bekannt.
---	--

² Bauakte 00219, Berechnung vom 26.01.1996



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen: 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 so weit 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.

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.

Der Zutritt zum Gebäude wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen nach dem äußeren Eindruck sowie auf der Grundlage der Aktenlage (Bauakte) und den Auskünften der Hausverwaltung WEG.



3.2 Grundstücksbebauung

Grundstücksbebauung: Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer als „behindertengerechte Tagesunterkunft“ umgebauten Garage bebaut.

3.3 Gebäude

3.3.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: Freistehendes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung, mit einem teilweise angebauten 1-geschossigen Nebengebäude mit Flachdach als Grenzbebauung sowie fünf PKW-Außenstellplätzen

Baujahr: Wohnhaus: Baujahr **1966** (Schlussabnahme laut Bauakte)
Garage: Baujahr 1989 / Umbau 2011

Modernisierungen
(laut Bauakte, laut Hausverwaltung WEG bzw. so weit von außen ersichtlich):

Wohnhaus

Ca. 1990er Jahre / 2000er Jahre: Einbau isolierverglaster Fenster
Ca. 2018: Wärmedämmverbundsystem der Fassade
Ca. 2018: Erneuerung der Dachdeckung
Ca. 2018: Dämmung der obersten Geschossdecke (Dachboden)
Ca. 2020: Teilmodernisierung der Elektro-Installation im KG
Weitere Modernisierungen nicht bekannt

Nebengebäude

Ca. 2011: Umbau der Garage als behindertengerechte Tagesunterkunft

Außenansicht:

Wohnhaus

Dach: Satteldach mit Dachpfannendeckung, Dachflächenfenster, massives Vordach über Hauseingang
Fassade: Putz, pastellgelber Anstrich mit weißen Fensterfaschen, Fensterbänke in Metallausführung, weiß; südlich massive Balkone mit Metallgeländern und geschlossenen Bekleidungen,
Sockel: Putz mit Anstrich, hellgrau
Fenster: weiße Kunststofffenster und -fenstertüren mit grauen Kunststoffrollläden, Glasbausteine im Bereich des Treppenhauses
Hauseingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür in Kunststoffbauweise, weiß, mit verglasten Feldern und feststehendem verglastem Seitenteil

Nebengebäude

Dach: Flach geneigtes Pultdach
Fassade: Putz, teilweise mit Anstrich in pastellgelb
Fenster: weiße Kunststofffenster und -fenstertüren
Eingangstür: 1-flügelige Eingangstüren in Kunststoffbauweise, weiß, mit verglastem Feld



3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Streifenfundamente in Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 30 cm Innenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 30 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Bimswände, d = ca. 10,0 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbetondecken, d = ca. 16 cm
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbetondecken, d = ca. 16 cm
Kellertreppe: (laut Bauakte)	1-läufige Treppe in Stahlbeton
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	2-läufige Treppe mit Zwischenpodest in Stahlbeton
Aufzug: (laut Bauakte)	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion (Satteldach)
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach, Neigung ca. 40°
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Dachpfannendeckung dunkelbraun
Kamin:	Mauerwerkskamin
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall bzw. Kunststoff



3.3.2 Gebäudekonstruktion / Nebengebäude

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente/ Bodenplatte: (laut Bauakte)	Beton
Fußboden: (Annahme)	Estrich
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände:	Nicht vorhanden
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Keine
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion, Sparrendach
Dachform: (laut Bauakte)	Pultdach, Neigung ca. 5°
Dacheindeckung: (Annahme)	Bitumenbahn
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall bzw. Kunststoff

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte bzw. Annahme)	Erschließung über Podest mit einer Stufe Treppenhaus mit 2-Spanner-Erschließung Wohnräume erschlossen vom Flur
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Kellerräume, Heizraum, Trockenraum, Wäsche Betreuerunterkunft
Erdgeschoss: (laut Bauakte)	2 Wohnungen (3 Zimmer) Behindertengerechte Tagesunterkunft, ehemals Garage
1. Obergeschoss: (laut Bauakte)	2 Wohnungen (3 Zimmer)



Dachgeschoss: 2 Wohnungen (3 Zimmer)
(laut Bauakte)

3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Estrich mit Anstrich, Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz gestrichen, Mauerwerkswände gestrichen
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Beton, gestrichen
(Annahme)

Treppenhaus:

Bodenbeläge: Werksteinbelag
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz gestrichen
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz gestrichen
(Annahme)

3.3.6 Fenster und Türen

Fenster- und Fenstertüren: Ein- bzw. zweiflügelige Fenster- bzw. Fenstertüren aus Kunststoff, weiß
(Teilw. Annahme) Isolierverglasung, Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Kunststoffrollläden

Hauseingangstür: 1-flügelige Tür in Kunststoffbauweise mit feststehendem Seitenteil und verglasten
Feldern, weiß

Kellertüren: Blechtüren bzw. einfache Türen, gestrichen
(Annahme)

Wohnungseingangstüren: 1-flügelige Vollspankerntüren mit Spion, Metallzargen gestrichen, Metallbeschläge
(Annahme)

Zimmertüren: 1-flügelige Röhrenspantüren, Metallzargen gestrichen, Metallbeschläge
(Annahme)

3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, teilweise auf
(Annahme) Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen nicht ersichtlich

Heizung und Warmwasserversorgung: Zentralheizung (Öl)
(Laut Energieausweis) Warmwasserbereitung zentral



Sanitäre Installation: Je Wohnung ein Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC; Küche mit Spülen-
(Laut Bauakte bzw. Anschluss
Annahme)

3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: Wärmedämmung ca. 18 cm
(laut Hausverwaltung WEG)

Leitungsämmung in unbeheizten Räumen: Nicht ersichtlich

Dämmung der Außenwände: Wärmedämmverbundsystem ca. 12 cm
(laut Hausverwaltung WEG)

Baujahr der Fenster: Ca. 1990er bzw. 2000er Jahre
(Soweit ersichtlich)

Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s: 2008
(laut Energieausweis)

Endenergiebedarfs-Kennwert: Energieverbrauch des Gebäudes: 89 kWh / (m² * a)

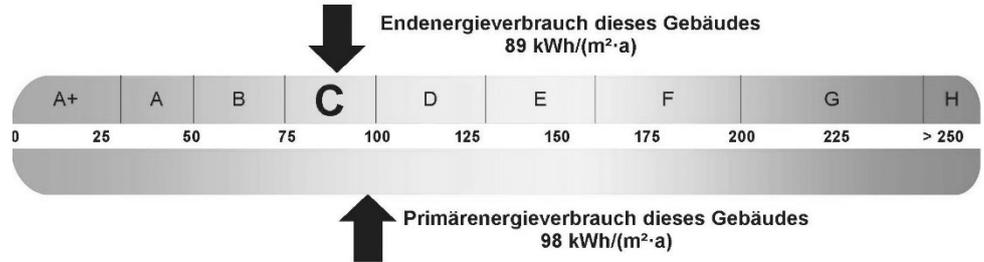


Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

HE-2018-002230902

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

89 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	Leichtes Heizöl	1,10	162.858	44.117	118.741	1,15

3.3.9 Zubehör

Zubehör: Nicht ersichtlich bzw. nicht bekannt

3.3.10 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

<p>Bauschäden und Baumängel³⁾ (soweit von außen straßenseitig ersichtlich) / Zustand:</p>	<p>Keller: nicht besichtigt (kein Zutritt) Fassade: baujahresadäquater Zustand Balkone: unterseitig mit Salzausblühungen und abplatzender Farbe Dach: Dachraum nicht besichtigt, Dachflächen modernisierter Zustand Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt) Sonstiges: ---</p>
<p>Beurteilung des Gesamtzustands:</p>	<p>Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.</p>

³⁾ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: nicht vorhanden Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster, Betonsteinplatten, Betonfläche Unbefestigte Grundstücksbereiche: nicht vorhanden Sonstiges: überdachter Lichtschacht
Gartenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Teilweise Grenzbebauungen, Stabgitterzaun, Metalltor zur Straße Befestigte Grundstücksbereiche: nicht vorhanden Unbefestigte Grundstücksbereiche: Kiesschüttungen, Rasen, Bäume, Sträucher, Büsche Sonstiges: Gartenschuppen, Überdachung in Metallkonstruktion
Baumängel und Bauschäden:	Straßenseitige Beläge verworfen und teilweise ausgebaut
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in leicht unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist ein Sondernutzungsrecht zugeordnet: Das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 1. Siehe hierzu auch Ziff. 2.6.3
Hausgeld:	Nicht bekannt
Instandhaltungsrücklage:	Gemäß aus Auskunft der Hausverwaltung WEG beträgt der Stand der Erhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt am 31.12.2023 [hier anonymisiert]

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage:	Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates, teilweise modernisiertes und durchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.
---------------	---



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 1

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im **Erdgeschoss, vom Treppenhaus gesehen links** gelegen. Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig nach Norden, nach Osten (Gartenseite) und Westen orientiert.

Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan) **3-Zimmer-Wohnung**
Laut Aufteilungsplan besteht die Wohnung aus einem Wohnzimmer, einem Elternzimmer, einem Kinderzimmer, einer Küche, einem Bad, eine Flur und einem nach Südwesten orientierten Balkon, welcher vom Wohnzimmer erschlossen wird. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz (Außenstellplatz).

Besonnung / Belichtung / Belüftung: (laut Aufteilungsplan) Es besteht gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (3-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
Die Wohn-/Nutzfläche⁴ wird auf der Grundlage der Bauakte für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle).

⁴ Die Bezeichnung erfolgt hier nach der tatsächlichen Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind.



Wohn-/Nutzfläche:

FRI49

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauakte / Aufteilungsplan

Mehrfamilienhaus

EG links / Wohnung Nr. 1	Ansatz	Raum- bezeichnung	Nettogrund- fläche [m ²]	Flächen- faktor	Wohn-fläche [m ²]
	Bauakte	Zimmer	16,27	1,00	16,3
	Bauakte	Zimmer	19,62	1,00	19,6
	Bauakte	Zimmer	13,38	1,00	13,4
	Bauakte	Küche	12,60	1,00	12,6
	Bauakte	Bad+WC	3,67	1,00	3,7
	Bauakte	Diele	7,20	1,00	7,2
	Bauakte	Balkon	7,05	0,25	1,8
Summe					74,5
Putzabzug -3 %					-2,2
Wohn-/Nutzfläche			79,79		72

KG / Räume Nr. 1	Ansatz	Raum- bezeichnung	Nutz-fläche [m ²]	Flächen- faktor	Wohn-fläche [m ²]
	Bauakte	Kellerraum	4,50	0,00	0,0
Summe			4,50		0,0
Putzabzug -3 %			-0,1		0,0
Wohn-/Nutzfläche			4		0

Lichte Raumhöhe:
(gem. Bauakte)

EG: ca. 2,50 m
KG: ca. 2,25 m

3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

Bodenbelag: Laminat- bzw. Fertigparkett
(Annahme)

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

Flur:

Bodenbelag: Laminat- bzw. Fertigparkett
(Annahme)

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

**Küche:**

Bodenbelag: (Annahme)	Fliesen
Wandbekleidung: (Annahme)	Fliesenspiegel Putz, Tapete und Anstrich
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Tapete, Anstrich

Bad / WC:

Bodenbelag: (Annahme)	Fliesen
Wandbekleidung: (Annahme)	Fliesen 3- bis 4-seitig bis ca. 2,00 m Putz bzw. Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Tapete, Anstrich

Balkon:

Bodenbelag:	Fliesen
Umwehrung:	Metallgeländer mit Faserzement- bzw. Kunststoffplattenbekleidung
Überdachung:	Überdachung durch darüber liegenden Balkon

3.7.4 Fenster und Türen

Fenster: (Teilw. Annahme)	1- bis mehrflügelige, isolierverglaste Kunststofffenster, Kunststoffrollläden Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Wohnungs-Eingangstür: (Annahme)	Beschichtetes Vollspan-Türblatt, Metallzarge, Metallbeschläge
Zimmertüren / Innentüren: (Annahme)	Beschichtete Röhrenspan-Türblätter, Metallzagen, Metallbeschlägen

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder
Heizung: (Annahme)	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.7) Rippenradiatoren bzw. Flächenradiatoren



Warmwasser-Versorgung: (Annahme)	Zentral
Sanitäre Installation: (lt. Aufteilungsplan und Annahme)	Bad/WC: Badewanne, Waschbecken, Toilette Küche: mit Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	Nicht bekannt

3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör:	Nicht bekannt
Einbaumöbel:	Nicht bekannt
Küchenausstattung:	Nicht bekannt
Anmerkung:	<i>Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.</i>

3.7.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden ⁵ / Zustand des Sondereigentums:	Bad / WC: nicht bekannt Zimmer: nicht bekannt Elektro-Installation: nicht bekannt Fenster: nur außenseitig gesichtet Heizkörper: nicht bekannt Kellerraum: nicht bekannt Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt.
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit:	Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung ist nicht möglich.

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

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

Lage des Grundstücks im Großraum eines Wirtschaftszentrums und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
 Demografische Entwicklung des Gebiets steigend, jedoch verlangsamt (Ø +)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Großraum Frankfurt (Ø +)
 Nachfrage nach Mietwohnungen im Großraum Frankfurt vorhanden (Ø)
 Begrenztes Mietangebot von Wohnungen in einem Radius von 5 km (+)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Wohnraum-Mietniveau im Großraum Frankfurt (+)
 Mittlere Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Okarben (Ø)
 Anbindung an die S-Bahn nach Frankfurt (+)
 Infrastrukturanangebot in der näheren Umgebung (Ø)
 Begünstigende Abstandsflächenbaulast (Ø)
 Kleine Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
 Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø)
 2-Spanner-Erschließung (Ø)
 3-Zimmer-Wohnung (laut Aufteilungsplan) als nachgefragte Wohnungsgröße (Ø +)
 Lage der Wohnung im Erdgeschoss (Ø)
 3-seitige Orientierung der Wohnung (Ø +)
 Grundrissgestaltung der Wohnung mit an der Fassade liegendem Bad (Ø)
 Kellerraum zugeordnet (Ø)
 Balkon in Südausrichtung zugeordnet (Ø+)
 Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)
 Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Leicht gesunkene Inflation auf hohem Niveau, geschwächte Nachfrage und nachlassende Umsätze am Wohnimmobilienmarkt (-)
 Abgeschwächte Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Seit Mitte 2022 gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnungseigentum im Großraum Frankfurt am Main (-)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum im Großraum Frankfurt (Ø -)
 Mittleres Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Radius von 3 km vorhanden (Ø -)
 Leicht überdurchschnittliche Lärmimmissionen laut Straßenlärmkartierung (Ø)
 Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation (Stellplätze)(Ø)
 Wohnhaus des Baujahres der 1960er Jahre als weniger nachgefragte Wohnungseigenschaft (Ø -)
 Gebäudestandard (Ø -)
 Rücklagensituation der Gemeinschaft (Ø)
 Erschließung der gegenständlichen Wohnung mit Überwindung von Stufen (Ø -)
 Vermietungssituation der Wohnung nicht bekannt (-)
 Wohnfläche der Wohnung ohne Innenbesichtigung nicht nachprüfbar (-)



Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung ohne Innenbesichtigung nicht
bekannt (--)

Legende:

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



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs- Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/6 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 61184 Karben, Friedensstraße 49, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Okarben	2171	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Okarben	1	214/2	718 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: 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**.

Zusätzlich zum Vergleichswert werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens 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 Wertermittlungsstichtag 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.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: 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.



5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: 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.

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

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.

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge: 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.

5.3.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

5.3.2.5.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: 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 Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

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 Büdingen vom 23.02.2024.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden in den Jahren 2021 bis 2023 in der näheren und mittleren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung in mittlerer Lage von Karben (Gemarkungen Okarben, Groß-Karben, Klein-Karben, Petterweil) im Bodenrichtwertniveau von 320 bis 470 €/m² realisiert. Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert. Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar.

Eine lokale Indexreihe für Karben zur zeitlichen Anpassung der Kaufpreise an die aktuelle Marktlage ist nicht verfügbar. Die zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag erfolgt deshalb auf Basis von verfügbaren Marktdaten für Frankfurt am Main, da die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Großraum Frankfurt sich in etwa parallel vollzogen hat. Grundlage ist die im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Frankfurt am Main; Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich III. Quartal 2021 bis IV. Quartal 2023).

Die Anpassung der Geschosslage und der Wohnungsgröße erfolgt auf Grund pauschaler Schätzungen in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).



5.3.3.1 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]	72,00	110,00	73,00	72,00	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 Wertermittlungstichtag 23.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	23.02.2024	04.2022	03.2022	08.2023	11.2021
zeitliche Anpassung		× 0,84	× 0,87	× 0,99	× 0,86
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	72,00	110,00	73,00	72,00	71,00
Anpassungsfaktor		× 1,04	× 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	3	4	3	3	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	k. A.	2. OG	2. OG	k. A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,96	× 0,96	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1966	1976	1972	1968	1971
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	6	4	7	6	5
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 / Groß-Karben

E259 Lage: Karben / Groß-Karben

E359 Lage: Karben / Klein-Karben

E459 Lage: Karben / Klein-Karben



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]	72,00	78,00	60,00	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 23.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	23.02.2024	11.2023	03.2022	01.2022	02.2022
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 0,87	× 0,87	× 0,87
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	72,00	78,00	60,00	86,00	71,00
Anpassungsfaktor		× 1,01	× 1,00	× 1,02	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	3	3	2	4	3
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	k. A.	1. OG	3. OG	k. A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,98	× 0,95	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1966	1970	1972	1970	1965
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	6	16	16	16	3
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]	72,00	114,00	80,00		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 23.02.2024					
Kaufdatum/Stichtag	23.02.2024	02.2022	05.2022		
zeitliche Anpassung		× 0,87	× 0,94	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	72,00	114,00	80,00		
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,01	×	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Zimmeranzahl	3	3	3		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Geschosslage	EG	k. A.	1. OG		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,98	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Baujahr	1966	1980	1973		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Wohneinheiten	6	4	6		
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 / Petterweil



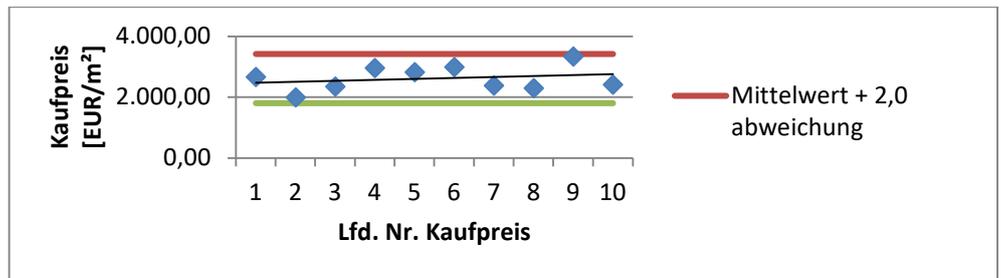
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **2.614,07 €/m²** (Standardabweichung +/- 403,42 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 2,0-fache zentrale Schwankungsintervall (2,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.807,22 €/m² bis 3.420,91€/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern: Der Mittelwert beträgt rd. **2.614,00 €/m²** und wird der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt. Der Variationskoeffizient mit 0,15 lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	26.140,66 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	2.614,00 €/m²

5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.614,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.614,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 72,00 m ²	
Zwischenwert	= 188.208,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 188.208,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 188.208,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 8.000,00 €	
Vergleichswert	= 196.208,00 € rd. 196.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 mit rd. **196.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Marktanpassung: Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

5.3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): 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 von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

5.3.5.2.1 Baumängel und Bauschäden / baulicher Zustand und Instandhaltungsrücklage

Baumängel und Bauschäden / Risiko-Abschlag: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.10, Ziff. 3.7.7 und Ziff. 5.3.2.5.1 verwiesen.

Eine 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.

Aufgrund des äußeren Eindrucks und der von der Hausverwaltung WEG mitgeteilten Modernisierungen im Zusammenhang mit der vorhandenen Instandhaltungsrücklage wird davon ausgegangen, dass kurzfristig keine Sonderumlage fällig wird. Ein Wert-Abschlag wird nicht vorgenommen.

Ohne Innenbesichtigung ist die bauliche Situation der gegenständlichen Wohnung nicht beurteilbar. Ein Wert-Abschlag wird nicht vorgenommen.

5.3.5.2.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Vermietungssituation und die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Mietabweichungen einer möglichen vertraglich erzielbaren Miete von der marktüblich erzielbaren Miete sind somit nicht bekannt. Eine wertmäßige Berücksichtigung eventueller Mietabweichungen kann nicht erfolgen.

5.3.5.2.3 Werteinfluss Keller Nr. 1

Keller: Der Wert eines Kellerraums als ein für eine Eigentumswohnung übliches Merkmal ist im Vergleichswert bereits enthalten und nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Vergleichswertermittlung zu berücksichtigen.

5.3.5.2.4 Werteinfluss Sondernutzungsrecht PKW-Abstellplatz Nr. 1

Stellplatz: Der Wertzuschlag für das dem gegenständlichen Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz Nr. 1 wird als Barwert einer über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes mit angebautem Nebengebäude kapitalisierten, marktüblich erzielbaren Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten mit **8.000 €** bemessen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.



FRI49

Wertermittlung Sondernutzungsrecht PKW-Abstellplatz

Ertragswertermittlung	Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [EUR] p. M.	Betrag [EUR]		
Jahresrohertrag	Stellplatz (Angebotsmieten)	1,00	40,00	12,00	480,00
Abzügl. Bewirtschaftungskosten	(ImmoWertV i. V. m. EW-RL)				-142,60
	Verwaltungskosten			41,00	
	Instandhaltungskosten			92,00	
	Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrags			9,60	
Jahresreinertrag	jährlich				337,40
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	30 Jahre, 1,3 % (ImmoWertV)				24,7107
Barwert					8.337,39
Sondernutzungsrecht Stellplatz					8.000,00

5.3.5.3 Zusammenfassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	8.000,00 €
• Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 1	8.000,00 €
Summe	8.000,00 €



5.3.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

FRI49

Nettoanfangsrendite (NAR)

NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR]					7.216
Vergleichswert [EUR]					196.000
Erwerbsnebenkosten					10,00%
NAR	=	100	x	$\frac{7.216}{215.600}$	= 3,3 %

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]					8.640
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$	
Ertragsfaktor	=			$\frac{196.000}{8.640}$	= 22,7

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$	
Wohnfläche [m ²]					72,00
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	=			$\frac{196.000}{72}$	= 2.722
Vergleichswert Wetteraukreis u. a.					
Durchschnittswerte für ETW innerhalb der BRW-Spanne 300-350 EUR/m ² , 72,39 m ² (WF), Baujahr > 1950 (1979) [EUR/m ²]					2.726
(Immobilienmarktbericht AfB Büdingen für den Main-Kinzig-Kreis und Wetteraukreis 2023)					



5.4 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zur Eigennutzung als auch zur Renditezwecken geeignete Bewertungsobjekt in mittlerer Lage in Karben, Stadtteil Okarben, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei vorhandenem Kaufangebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungsgegenstand	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	3,3	22,7	188.208,00 €	8.000,00 €	196.000,00 €	0,00 €	196.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **196.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **2.722 €/m²** (Wohnfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, auf Grund des äußeren Eindrucks, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 23.02.2024 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 1/6 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 61184 Karben, Friedensstraße 49, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch Okarben	Blatt 2171	lfd. Nr. 1
------------------------------	---------------	---------------

Gemarkung Okarben	Flur 1	Flurstück 214/2
----------------------	-----------	--------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 mit rd.

196.000 €

in Worten: einhundertsechszehnzigtausend 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 Erbbaurecht

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

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, 10. Auflage 2023
- [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



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:5000
Hessen

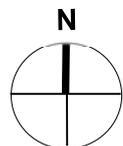
Erstellt am 25.03.2024
Antrag: 202494441-1
AZ: 24002_FRI49

Flurstück: 214/2
Flur: 1
Gemarkung: Okarben

Gemeinde: Karben
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



Amt für Bodenmanagement Büdingen

Bahnhofstraße 33
63654 Büdingen

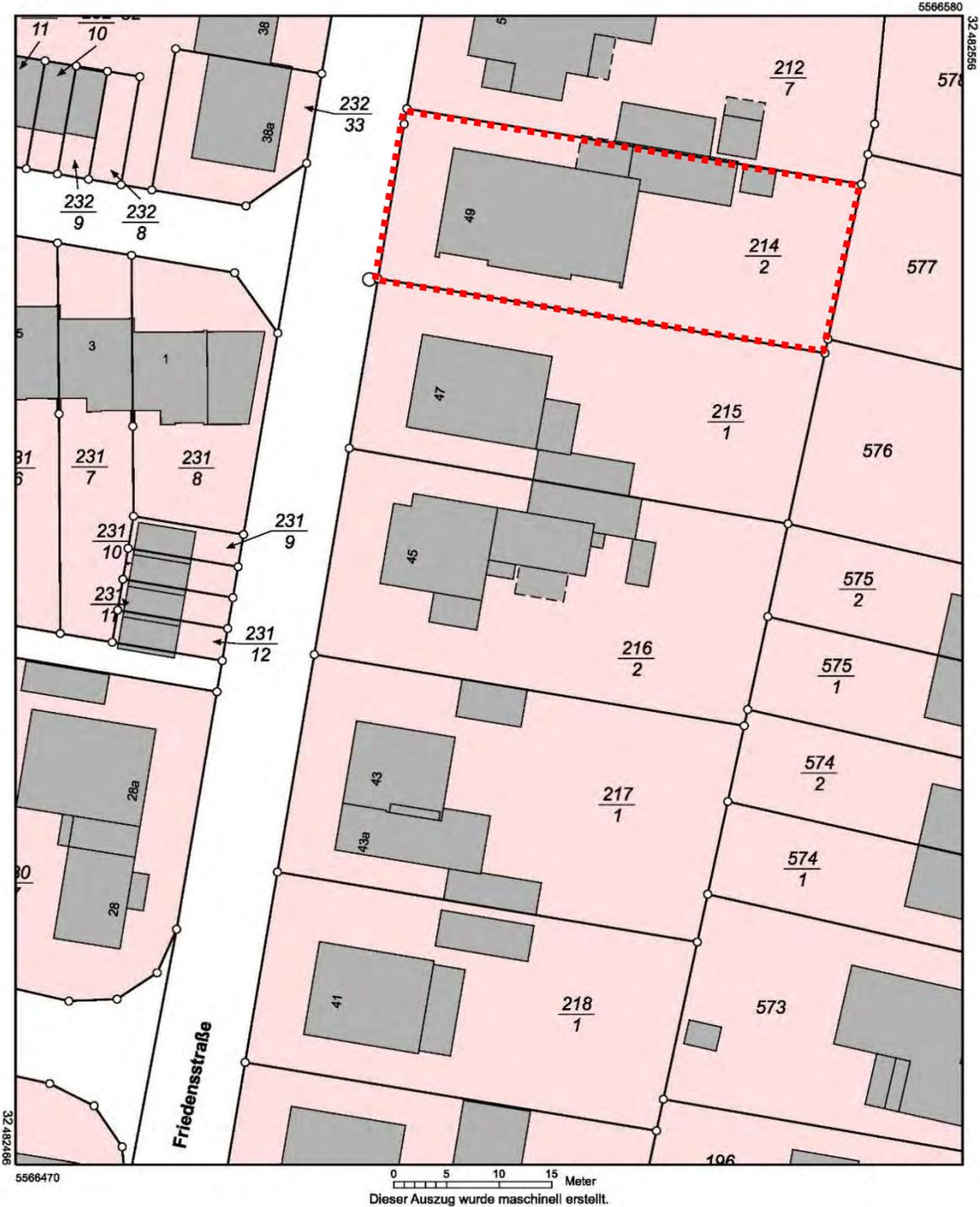
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1
Hessen

Erstellt am 25.03.2024
Antrag: 202494441-2
AZ: 24002_FRI49

Flurstück: 216/2
Flur: 1
Gemarkung: Okarben

Gemeinde: Karben
Kreis: Wetterau
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



/

7.1.3 Außenanlagen mit KFZ-Stellplätzen (Bauakte)

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)





/

7.1.4 Grundrisse Kellergeschoss mit KFZ-Stellplätzen (Aufteilungsplan)

(Quelle: Grundakte. 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



7.1.5 Grundriss Erdgeschoss mit gegenständlicher Einheit

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.6 Ansicht von Süden

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.7 Ansicht von Norden

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.8 Ansichten von Westen / Ansichten von Osten

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.9 Schnitt

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Baulast

7.2.1 Baulasteintragung, AZ: 00891-10-BL-0012

(Quelle: Wetteraukreis. 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



7.2.2 Baulasteintragung, AZ: 00891-10-BL-0012, Anlage Liegenschaftskarte

(Quelle: Wetteraukreis. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.3 Fotos



7.3.1 Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Süden



7.3.2 West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Norden



7.3.3 Ost- und Nordfassade, Blick von Nordosten Südwesten



7.3.4 Ost- und Nordfassade, Blick von Nordosten Südwesten



7.3.5 Süd- und Ostfassade, Blick von Südosten Nordwesten



7.3.6 West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten



7.3.7 West- und Südfassade, KFZ-Stellplätze, Blick von der Straße Richtung Nordosten



7.3.8 Westfassade, KFZ-Stellplätze, Blick von der Straße Richtung Osten



Lage der gegenständlichen Einheit

7.3.9 Nord- und Westfassade, KFZ-Stellplätze, Blick von der Straße Richtung Südosten



Lage des gegenständlichen KFZ-Stellplatzes

7.3.10 Weg zum Hauseingang und KFZ-Stellplatz an straßenseitigen Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Osten



Lage des gegenständlichen KFZ-Stellplatzes

7.3.11 Stellplatz an straßenseitigen Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Osten



Lage der gegenständlichen Einheit

7.3.12 Weg zum Hauseingang, Blick Richtung Osten



7.3.13 Hauseingang, Blick Richtung Südwesten



7.3.14 Süd- und Ostfassade im Erdgeschoss, südliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Westen



7.3.15 Ostfassade im Erdgeschoss, Garten, Anbau, Blick Richtung Westen



7.3.16 Ostfassade im Erdgeschoss, Garten, Anbau, Blick Richtung Norden



7.3.17 Garten, Anbau, Schuppen, Blick Richtung Nordosten



7.3.18 Garten im östlichen Grundstücksbereich, südliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Osten