



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Immobilienbewertung

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 844 K 13/22

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Mobil: 0177 48 48 9 48
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2204 272
844 13/22

Datum: 27.07.2022

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Fechenheim, Blatt 3143 eingetragenen **187/292 Miteigentumsanteils**
an dem mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstück in 60386 Frankfurt
am Main (Fechenheim), Birsteiner Straße 27, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh-**
nung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Fechenheim</i>	3143	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Fechenheim</i>	6	116/386	879 m ²



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
23.05.2022 ermittelt mit rd.

628.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. der Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Zweifamilienhaus.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	11
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.6	Kellerausstattung	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 2, OG/DG	13
3.4.1	Art und Lage des Sondereigentums	13
3.4.2	Fenster, Türen und interne Treppe.....	13
3.4.3	Technische Ausstattung	14
3.4.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	14
3.4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung	15
3.5	Nebengebäude: Garage (SNR zu Wohnungseigentum Nr. 2)	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	18
4.5	Vergleichswertermittlung	18
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	21
4.5.4	Vergleichswertberechnung	22
4.5.5	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	23
4.6	Ertragswertermittlung	24

4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.6.3	Ertragswertberechnung	27
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
4.7	Sachwertermittlung	31
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.7.3	Sachwertberechnung	35
4.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
4.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
4.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
4.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41
4.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
4.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
4.8.5	Verkehrswert	42
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	43
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	44
5.3	Verwendete fachspezifische Software	44
5.4	Hinweise zum Urheberrecht	44
6	Anlagen	45
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	45
6.2	Straßenkarte	46
6.3	Ortsplan	47
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
6.5	Fotostandpunkte	49
6.6	Fotos	50
6.7	Pläne	69
6.7.1	Grundriss Kellergeschoss	69
6.7.2	Grundriss Obergeschoss	70
6.7.3	Grundriss Dachgeschoss	71
6.7.4	Grundriss Spitzboden	72
6.7.5	Schnitt	73
6.8	Flächenberechnung	74

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Objektadresse:	Birsteiner Straße 27 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fechenheim, Blatt 3143, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Fechenheim, Flur 6, Flurstück 116/386 (879 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 27.04.2022 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	23.05.2022
Qualitätsstichtag:	23.05.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:	23.05.2022
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin, der Lebensgefährte der Eigentümerin, die Anwältin der Eigentümerin und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.12.2021;• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.01.2022. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;• Teilungserklärung;• Teilungspläne (Grundrisse);• Berechnung der der Wohn- und Nutzflächen;• Auskünfte bei der Stadt Frankfurt am Main (Baulastenauskunft, öffentliche-rechtliche Situation);• Auskünfte des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert, Auskunft aus der Kaufpreissammlung).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist unbewohnt.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- c) Sonstige **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen bestehen nicht.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden (eigenverwaltet).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankfurt am Main (ca. 750.000 Einwohner); Stadtteil Fechenheim (ca. 17.300 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 7 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 3, B 40 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661, A 66 (ca. 2-4 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 9 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 20 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand von Fechenheim; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung bzw. in ca. 3 km Entfernung bis Zentrum-Fechenheim; ca. 300 m bis zur Wächtersbacher Straße (Gewerbe), ca. 800 m bis zur Hanauer Landstraße (Gewerbe); einfache Wohnlage (gemäß Einstufung durch den Gutachterausschuss)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen in unmittelbarem Umfeld, Gewerbegebiet unweit (ca. 300 m entfernt); überwiegend offene, 2-3-geschossige Bauweise; Einzel- und Doppelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	ggf. durch Fluglärm, Gewerbe-Immissionen
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 17,9 m
mittlere Tiefe:	ca. 49 m
Grundstücksgröße:	879 m ²
Bemerkungen:	regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.01.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Fechenheim, Blatt 3143 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.04.2022 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Auskunft auf der Internetseite des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ([DenkXweb.de](https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de)) ist Teil des Denkmalverzeichnisses im Sinne der §§ 10 und 11 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) besteht Denkmalschutz als Einzelkulturdenkmal. Zudem ist das Grundstück Teil der als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 HDSchG ausgewiesenen Gesamtanlage (Ensembleschutz). Bauliche Vorhaben sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. In der Begründung heißt es: „Die Bauten der ehemaligen Cassella-Werkssiedlung dokumentieren den Werkswohnungsbau des Unternehmens von seinen Anfängen in den 1880er Jahren bis in die Blütezeit der 1920er Jahre in einer selten anzutreffenden Dichte und einem aussagekräftigen breiten Spektrum. Ablesbar sind unterschiedliche Variationen von Wohnbauten, die das Baubüro der Cassella-Farbwerke im Laufe der Jahrzehnte entwickelte und parallel zur Stilentwicklung auch gestaltete. Von der Rezeption historischer Bauformen über die funktionale Nüchternheit des Reformwohnungsbaus bis hin zur Übernahme expressiver Gestaltungselemente reicht das Repertoire des Baubüros der Cassella-Farbwerke. Die Bauten der ehemaligen Cassella-Werkssiedlung stehen als Sachgesamtheit aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen unter Denkmalschutz.“

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der Bebauungsplan NO 44c Nr.1 rechtsverbindlich. Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

II = 2 Vollgeschosse (max.);

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl);

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die ursprüngliche Baugenehmigung ist im Bauarchiv der Stadt Frankfurt nicht mehr vorhanden. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben und soweit möglich, im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenplatz. Der Garagenplatz ist dem Wohnungseigentum Nr. 2 per Teilungserklärung zugeordnet.

Das Objekt (Wohnungseigentum) ist unbewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Zweifamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	einseitig angebautes, zweieinhalbgeschossiges Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte, ehemalige sog. Doktorenhäuser (für Chemiker u. Ingenieure der Cassella-Farbwerke)); das Dachgeschoss ist ausgebaut
Baujahr:	vermutlich zw. ca. 1882 und 1898 (gemäß Schätzung); Aufteilung 1979
Außenansicht:	verklinkert (graubraune Hartbrandziegel); Lisenen aus rotem Klinker (Gebäudeecken, Trauf- und Giebelgesimse), Tür- und Fenstereinfassungen aus Sandstein; Sockel aus Sandstein
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	ca. 1937 Einbau Schwerkraftheizung; Gas-Zentralheizung; ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerräume, Heizung, Waschküche/Trockenraum
Erdgeschoss:	Wohnung Nr. 1
Ober-/Dachgeschoss:	Wohnung Nr. 2 (Maisonettewohnung OG+DG)
Dachboden:	Wohnung Nr. 2 zugeordnet

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	unbekannt, vermutlich Ziegel-Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk (Ziegel)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Ziegel)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Trägerdecke (Kellerdecke); Holzbalkendecken (Geschossdecken)
Dach:	Krüppelwalmdach aus Holzkonstruktion mit Aufbauten; Quergiebel, Aufbauten verschiefert (Kunstschiefer); Eindeckung aus Kunstschiefer, schätzungsweise von ca. 1980, Regenrinnen aus Zinkblech; Dachboden nicht gedämmt

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (innen):	objektgemäß einfache Ausstattung
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür:	Originaltür aus Holz mit Glaseinsatz, teilaufgearbeitet, einfache Beschläge
Bodenbelag Eingang:	Originalfliesen (Steinzeug)
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel, ca. halbhoch; Tapeten, tlw. glatter Putz, tlw. roher Putz
Deckenbekleidung:	Tapeten
Treppenhaus:	einfache Ausstattung
Geschosstreppen:	Kellertreppe massiv; Geschosstreppe aus Holzkonstruktion (Eiche), tlw. mit Li- noleumbelag, Holzgeländer
Fenster:	Originalfenster aus Holz mit Einfachverglasung
Belichtung TH:	gut

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffent- liche Trinkwassernetz, Leitungen teilerneuert
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz (teilerneuert)
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Marke: Vissmann Vitogas 300)

3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	einzelne Kellerräume
Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich; tlw. Mauerwerk ohne Putz
Türen:	Stahltüren
Fenster:	Kellerfenster aus Holz mit Einfachverglasung
Sonstiges:	ca. 2,34 m lichte Raumhöhe

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Dachterrassenaufbau über sog. Veranda
Bauschäden und Baumängel:	baujahresgemäß übliche Kleinmängel; Wandbekleidung Treppenhaus tlw. nicht vorhanden; Dachterrassengeländer nicht ausreichend vorhanden; Abdichtung Dachterrasse nicht fachgerecht und zu überprüfen
Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektüblich, eher großzügig
wertrelevante Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	keine Beschlüsse gefasst
Anmerkung:	Bei Beschlussfassung verfügt jeder Wohnungseigentümer über eine Stimme (kein Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen).
Instandhaltungsrücklage:	nicht vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend nicht ganz zufriedenstellend. Das Objekt wurde in notwendigem Maße unterhalten und in den letzten Jahren nicht wesentlich modernisiert (lediglich Heizung). Es sind entsprechende Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; einfache Rasenfläche, befestigte Freifläche (Betonplatten), Garagenzufahrt ohne besondere Befestigung (wassergebunden), Stellplatzfläche (Betonplatten und Rasengittersteine), allgemein nutzbar, Abstellplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Tor, Hecken), Baumbestand. Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegten Zustand. Sondernutzungsrechte sind für die Freiflächen nicht zugeordnet.

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 2, OG/DG Wohnungsgrundbuch Blatt 3143

3.4.1 Art und Lage des Sondereigentums

Art des Sondereigentums:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Aufteilung:	<u>OG</u> : 3 Zimmer, Bad, Küche, Speisekammer, Diele, Dachterrasse, interne Treppe zum Dachgeschoss; <u>DG</u> : 4 Zimmer, Flur, WC im Treppenhaus, 2 kleine Räume, Treppe zum Spitzboden; <u>SB</u> : Abstellfläche (Rohbau); <u>KG</u> : Kellerraum Nr. 2 zugeordnet
Sondernutzungsrechte:	SNR an Stellplatzfläche Nr. 2 gemäß Teilungserklärung zugeordnet (Garage)
Lage des Sondereigentums:	Obergeschoss und Dachgeschoss, Spitzboden
Ausrichtung:	Südausrichtung (Gartenseite)
Fläche:	ca. 190 m ² Wohnfläche insgesamt; ca. 16,50 m ² Nutzfläche Kellerraum
Situation:	unbewohnt
Hausgeld:	nicht bekannt
Modernisierungen:	tlw. Erneuerung der Elektroinstallation ca. 1980; tlw. Erneuerung der Fenster ca. 1977/96; ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren

3.4.2 Fenster, Türen und interne Treppe

Fenster:	Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung, Bj. ca. 1977 und 1996; Rollläden tlw. vorhanden, tlw. ausstellbar; tlw. Doppelfenster aus Holz mit Einfachverglasung, tlw. Doppelverglasung; Dachflächenfenster (neueren Datums); Fensterbänke innen aus Holzwerkstoffen, außen aus Sandstein
Eingangstür:	Tür aus Holzwerkstoffen mit Glaseinsatz zum Treppenhaus
Zimmertüren:	tlw. Originaltüren aus Holz mit Füllungen, Holzzargen (DG); tlw. Türen aus Holzwerkstoffen mit Furnier (Nussbaum) (OG)
interne Treppe:	wohnunginterne Spindeltreppe aus Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Bj. ca. 1980

3.4.3 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, Bj. ca. 1970 (DG) und ca. 1980 (OG); je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; FI-Schalter nicht vorhanden
Heizung:	Rippenheizkörper (Bj. ca. 1937), tlw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	normale Fensterlüftung
Warmwasserversorgung:	dezentral über Elektro-Boiler bzw. Durchlauferhitzer (tlw. de- fekt (DG))
Sanitäre Installation:	einfache, sanitäre Installation
Bad, OG:	Waschtisch, Wanne, wandhängendes WC, Bj. ca. 2000
WC, OG TH:	Handwaschbecken, wandhängendes WC, Bj. ca. 2000
Du-Bad, DG:	Duschwanne (tlw. Rohbau, zu erneuern)

3.4.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Fliesen (Esszimmer, Bad OG, WC OG TH, Diele OG); PVC (Küche); ohne Belag (Küche DG, Diele DG, Du-Bad DG); Linoleum/Stragula (Zimmer DG, Zimmer OG); Teppichboden (Wohnzimmer OG);
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten (Zimmer OG, Diele OG); Fliesen, raumhoch (Bad OG, WC OG TH) bzw. halbhoch (Du-Bad DG); tlw. roh (Zimmer DG)
Deckenbekleidungen:	Paneelen mit Einbaulampen (Küche OG); Holzvertäfelung mit Einbaulampen (Bad OG); Holzpaneelen (Kassetten) (Esszimmer OG); tlw. roh (Zimmer DG)

3.4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung

Besondere Bauteile:	Dachterrassenaufbau
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	weitestgehend befriedigend
Grundrissgestaltung:	individuell; lichte Raumhöhe OG ca. 3,45 m (tlw. abgehängt), im DG ca. 2,78 m
Baumängel und Bauschäden:	Dachgeschoss tlw. in rohbauähnlichem Zustand, tlw. fehlende Fertigstellung angefangener Gewerke in einzelnen Räumen, tlw. vorgenommene Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt (z.B. Führung der Wasserleitungen Küche DG, Wandanschluss, tlw. fehlende Fensterleibung DG, tlw. fehlende Heizkörper DG, Dachboden tlw. in Umbauzustand (Estricherneuerung), Schäden an Innentüren DG, Mängel und Schäden an Wand- und Deckenbekleidungen); fehlende Trennwand zum Treppenhaus im DG
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung wurde im Obergeschoss überwiegend ca. 1980 modernisiert, im DG befindet sich die Wohnung in einem einfachen tlw. sanierungsbedürftigen Zustand (tlw. rohbauähnlicher Zustand). Die Ausstattung hat einen überwiegend einfachen Standard. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.5 Nebengebäude: Garage (SNR zu Wohnungseigentum Nr. 2)

Art des Gebäudes:	Garage, an Grundstücksgrenze angebaut
Baujahr:	nicht bekannt, schätzungsweise ca. 1965
Fläche:	ca. 15,13 m ²
Konstruktion:	massiv (Fertigelemente)
Fassade:	Putz
Dach:	Flachdach mit Bitumenabdichtung
Boden:	Betonboden
Wandbekleidungen:	Anstrich
Tor/ Türen/ Fenster:	Stahlschwingtor (Handbetrieb)
Sonstiges:	Elektroanschluss vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Die Garage befindet sich in einem baujahresgemäßen, einfachen baulichen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 187/292 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstück in 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim), Birsteiner Straße 27, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2022 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Fechenheim</i>	3143	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Fechenheim</i>	6	116/386	879 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Dies ist hier der Fall. Das Ertragswertverfahren wird daher stützend angewendet.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohnfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist. Das ist hier der Fall. Das Sachwertverfahren wird daher zusätzlich angewendet

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **970,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,80

Die Bodenrichtwertzone bezieht sich auf ein Gebiet, das als Teil einer Gesamtanlage ausgewiesen ist.

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.05.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,43
Grundstücksfläche (f)	=	879 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassungen)		=	970,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	23.05.2022	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	970,00 €/m ²	
WGFZ	0,80	0,43	× 0,79	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	879	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	766,30 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	766,30 €/m ²	
Fläche		×	879 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	673.577,70 €	
			<u>rd. 674.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2022 insgesamt **674.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

E2: Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks (hier Unterausnutzung) erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten (Seite 45 des Immobilienmarktberichts).

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 187/292) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	674.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	674.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 187/292	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	431.637,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 431.637,00 € <u>rd. 432.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2022 **432.000,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschlüsse berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

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.

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

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

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 Bewertungsobjektes (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 Eigentümer, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt. Alle Vergleichskaufpreise stammen aus vergleichbaren Lagen (in unmittelbarem Umfeld) und wurden um Zuschläge für Küchen und Stellplätze bereits bereinigt. Alle Objekte waren unvermietet.

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objektart	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	Kaufdatum	realisierter Verkaufspreis (€)	realisierter Verkaufspreis (€/m ² WF)	Geschosslage OG	Anzahl Einheiten im Geb.
1	MFH	1922	94	26.06.2019	300.000,00 €	3.191,49 €	0	4
2	MFH	1920	168	19.08.2019	250.000,00 €	1.488,10 €	1	4
3	MFH	1920	168	28.01.2020	550.000,00 €	3.273,81 €	0	4
4	MFH	1920	73	07.02.2020	160.000,00 €	2.191,78 €	2	5
5	MFH	1920	73	28.02.2020	150.000,00 €	2.054,79 €	2	5
6	ZFH	1882	143	14.05.2021	480.000,00 €	3.356,64 €	1	2
7	ZFH	1920	70	01.04.2021	194.000,00 €	2.771,43 €	0	2
8	ZFH	1920	139	29.03.2021	320.378,00 €	2.304,88 €	1	2
9	ZFH	1920	87	29.03.2021	214.622,00 €	2.466,92 €	0	2
10	MFH	1923	78	29.12.2021	322.000,00 €	4.128,21 €	1	4
10	Durchs.	1917	109	26.08.2020	294.100,00 €	2.722,80 €	1	3

Abkürzungen

WF = Wohnfläche
 ZFH = Zweifamilienhaus
 MFH = Mehrfamilienhaus
 Geschosslage = 0 entspricht EG, 1 dem 1. OG usw.

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30,00%	3.539,65 €
Durchschnittswert (€/m²)			2.722,80 €
unterer Grenzwert	-	30,00%	1.905,96 €

Zwei Vergleichskaufpreise (gelb markiert) liegen außerhalb der oben angezeigten Spanne. Die Auswertung wird daher um diese Vergleichskaufpreise bereinigt und erneut durchgeführt.

Nr.	Objektart	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	Kaufdatum	realisierter Verkaufspreis (€)	realisierter Verkaufspreis (€/m ² WF)	Geschosslage OG	Anzahl Einheiten im Geb.
1	MFH	1922	94	26.06.2019	300.000,00 €	3.191,49 €	0	4
2	MFH	1920	168	28.01.2020	550.000,00 €	3.273,81 €	0	4
3	MFH	1920	73	07.02.2020	160.000,00 €	2.191,78 €	2	5
4	MFH	1920	73	28.02.2020	150.000,00 €	2.054,79 €	2	5
5	ZFH	1882	143	14.05.2021	480.000,00 €	3.356,64 €	1	2
6	ZFH	1920	70	01.04.2021	194.000,00 €	2.771,43 €	0	2
7	ZFH	1920	139	29.03.2021	320.378,00 €	2.304,88 €	1	2
8	ZFH	1920	87	29.03.2021	214.622,00 €	2.466,92 €	0	2
8	Durchs.	1916	106	12.08.2020	296.125,00 €	2.701,47 €	1	3

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird erneut eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30,00%	3.511,91 €
Durchschnittswert (€/m²)			2.701,47 €
unterer Grenzwert	-	30,00%	1.891,03 €

Alle oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung ohne weitere Ausreißer angesetzt werden. Die Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude mit einem durchschnittlichen Baujahr von 1916 und Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 106 m. Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird als durchschnittlich eingeschätzt. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass ein m² Wohnfläche mit durchschnittliche rd. 2.701 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekanntens Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

4.5.4 Vergleichswertberechnung

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ermittlung siehe oben)		=	2.701,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	12.08.2020	23.05.2022	× 1,19	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	einfach	einfach	× 1,00	E2
Geschosslage	1. OG	1. OG	× 1,00	E3
Ausstattung	einfach	einfach	× 1,00	E4
Wohnfläche [m ²]	106,00	190,00	× 1,05	E5
Baujahr	1916	1900	× 1,00	E6
Anzahl Einheiten	3	2	× 1,01	E7
Ermittlung des Vergleichswerts				
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		=	3.408,65 €/m ²	
Wohnfläche		×	190,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert		=	647.643,50 €	
Zu-/Abschläge absolut		+	20.000,00 €	E8
vorläufiger bereinigter Vergleichswert		=	667.643,50 €	
Marktanpassungsfaktor		×	1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert		=	667.643,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		-	36.000,00 €	E9
Vergleichswert		=	631.643,50 €	
			rd. 632.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2022 mit rd. **632.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1: Stichtag

Die Anpassung an den Wertermittlungsstichtag folgt gemäß dem Index für die Entwicklung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit Baujahr bis 1949 (Seite 40-42 des Immobilienmarktberichts). Dieser beträgt in den letzten Jahren ca. 10,5 % jährlich, für den Anpassungszeitraum wird diese Wertentwicklung ebenfalls angesetzt. Der Zeitraum vom Stichtag der Vergleichskaufpreise (12.08.2020) bis zum Wertermittlungsstichtag (23.05.2022) beträgt rd. 1,8 Jahre (649 Tage/365 Tage), der Anpassungsfaktor für den Zeitraum somit rd. 19 %.

E2: Lage

Für Vergleichskaufpreise stammen von Verkäufen aus folgenden Lage:

1	Birsteiner Straße	5	Fuldaer Straße
2	Fuldaer Straße	6	Steinauer Straße
3	Fuldaer Straße	7	Steinauer Straße
4	Fuldaer Straße	8	Steinauer Straße

E3: Geschosslage

Die Lage des Bewertungsobjekts im 1. OG entspricht der durchschnittlichen Lage der Vergleichsobjekte.

E4: Ausstattung

Es wird von einer überwiegend einfachen/durchschnittlichen Ausstattung der Vergleichsobjekte ausgegangen (nicht bekannt). Die Ausstattung des Bewertungsobjekts wird ebenfalls als einfach eingestuft. Daher wird keine Anpassung vorgenommen.

E5: Wohnfläche

Als Besonderheit im Grundstücksmarkt Frankfurt werden größere Wohnungen im Altbau pro m² höher gehandelt als Wohnungen mit durchschnittlicher Wohnfläche. Der Zuschlag wird mit 5% geschätzt.

E6: Restnutzungsdauer bzw. Baujahr

Bei Objekten, die bereits über 100 Jahre alt sind, wird davon ausgegangen, dass erforderliche, notwendige Modernisierungen vorgenommen worden sind. Das Baujahr bzw. Abweichungen vom durchschnittlichen Baujahr kann daher vernachlässigt werden, eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E7: Anzahl der Wohnungen bzw. Einheiten

Für Abweichungen bzgl. der Anzahl der Einheiten im Objekt werden vom Gutachterausschuss keine Faktoren abgeleitet. Allerdings bedingt eine geringere Zahl von Wohneinheiten im Gebäude einen Zuschlag, der hier moderat mit 1% geschätzt wird.

E8: Zu-/Abschlag

Für das Sondernutzungsrecht an der Garage wird ein Zuschlag in Höhe von 20.000 € vorgenommen.

E9: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-36.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Beseitigung Kleinmängel, Fertigstellung, Vermietbarmachung (Räume DG, Terrasse) 	
Summe	-36.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Whg. Nr. 2, OG	190,00		8,98	1.706,20	20.474,40
Garage	2	Garage (SNR)		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			190,00	1,00		1.766,20	21.194,40

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	21.194,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.521,86 €
jährlicher Reinertrag	= 17.672,54 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
0,90 % von 432.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 3.888,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.784,54 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 0,90 % Liegenschaftszinssatz und n = 19 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,393
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 239.754,50 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 432.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 671.754,50 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 671.754,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 36.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 635.754,50 €
	rd. 636.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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 anhand der Ableitungen und des Vorgehens des Gutachterausschusses angesetzt (Netto-Basismiete des Mietspiegels der Stadt Frankfurt am Main 2020 (gültig bis 31.05.2022) + Zuschläge von insgesamt 1,00 €). Die gemäß Mietspiegel erzielbare Nettokaltmiete kann hiervon ggf. abweichen.

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. Aufgrund des vorhandenen Denkmalschutzes werden die Instandhaltungskosten um 10% höher angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	396,00
Instandhaltungskosten	----	----	2.596,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	423,89
Betriebskosten	0,50	----	105,97
Summe			3.521,86 (ca. 17 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der LSZ wird aufgrund der Merkmale des Bewertungsobjekts entsprechend angepasst.

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 (70 Jahre für Wohnhäuser).

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 Unterhaltungszustaus 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: Zweifamilienhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1900 = 122 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 122 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 19 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (19 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 19 Jahre =) 51 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 51 Jahre =) 1971. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Zweifamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 19 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1971 zugrunde gelegt.

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

Das ca. 1965 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1965 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 57 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht wesentlich modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 10 Jahre =) 50 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 50 Jahren =) 1972. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Garage“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
 - ein fiktives Baujahr 1972
- 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 von den Eigentümern etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-36.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung Kleinmängel, Fertigstellung, Vermietbarmachung (Räume DG, Terrasse) 	
Summe	-36.000,00 €

4.7 Sachwertermittlung

4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

4.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte)	Garage
Basis des anteiligen Gebäudewerts	Gesamtgebäude	anteilige Flächen
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	558,00 m ²	16,50 m ²
Baupreisindex (BPI) 23.05.2022 (2010 = 100)	163,5	163,5
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	802,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.311,27 €/m ² BGF	792,98 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	731.688,66 €	13.084,17 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	21.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten	752.688,66 €	13.084,17 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	19 Jahre	10 Jahre
• prozentual	72,86 %	83,33 %
• Faktor	0,2714	0,1667
Zeitwert		
• Gebäudewert	204.279,70 €	2.181,13 €
• Bauteile		
• Einrichtungen		
Gebäudesachwert	204.279,70 €	2.181,13 €
anteilig mit	ME	100 %
vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert	130.822,96 €	2.181,13 €

vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		133.004,09 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	6.650,20 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	139.654,29 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	432.000,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	571.654,29 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,15
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	657.402,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	36.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	621.402,43 €
	rd.	621.000,00 €

4.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	91,0 %	9,0 %	0,0 %	0,0 %

Anmerkung:

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

Auch wird bei einer erforderlichen und berücksichtigten Sanierung die Ausstattungsstandardstufe gewählt, wie sie sich nach einer erfolgten Sanierung darstellt.

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	91,0	623,35
3	785,00	9,0	70,65
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			694,00
gewogener Standard =			2,1

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		694,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,05
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• überdurchschnittliche Geschosshöhe	×	1,10
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	801,57 €/m ² BGF
	rd.	802,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Anteil	anteilige Herstellungskosten (inkl. BNK)
Aufbau Terrasse	3.000,00 €	100 %	3.000,00 €
Dachaufbauten	18.000,00 €	100 %	18.000,00 €
Summe			21.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (133.004,09 €)			6.650,20 €
Summe			6.650,20 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus dem Modell, das in der Sachwertermittlung angewendet wird. Für Ein-/und Zweifamilienhäuser sind hier 70 Jahre GND vorgesehen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet. Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt. Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume werden vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Ersatzweise wird auf modifizierte Sachwertfaktoren für Reihenendhäusern bzw. Doppelhaushälften zurückgegriffen.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-36.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung Kleinmängel, Fertigstellung, Vermietbarmachung (Räume DG, Terrasse) 	
Summe	-36.000,00 €

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Gerade bei Wohnungseigentum in kleinen Gebäuden (hier: Zweifamilienhaus) sind auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb zusätzlich angewendet.

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **632.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **636.000,00 €** und
der **Sachwert** mit rd. **621.000,00 €** ermittelt.

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher, extrapolierter Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,400$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$.

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[621.000,00 \text{ €} \times 0,90 + 636.000,00 \text{ €} \times 0,40 + 632.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,30 = \text{rd. } 628.000,00 \text{ €}$.

4.8.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 187/292 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus (Doppelhaushälfte) bebauten Grundstück in 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim), Birsteiner Straße 27, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Fechenheim</i>	3143	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Fechenheim</i>	6	116/386

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2022 mit rd.

628.000 €

in Worten: sechshundertachtundzwanzigtausend Euro

geschätzt. Der ermittelte Wert bezieht sich auf eine normal geräumte Wohnung (besenrein).

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

Frankfurt am Main, den 27. Juli 2022

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

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)

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

MHG:

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

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

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

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

6 Anlagen

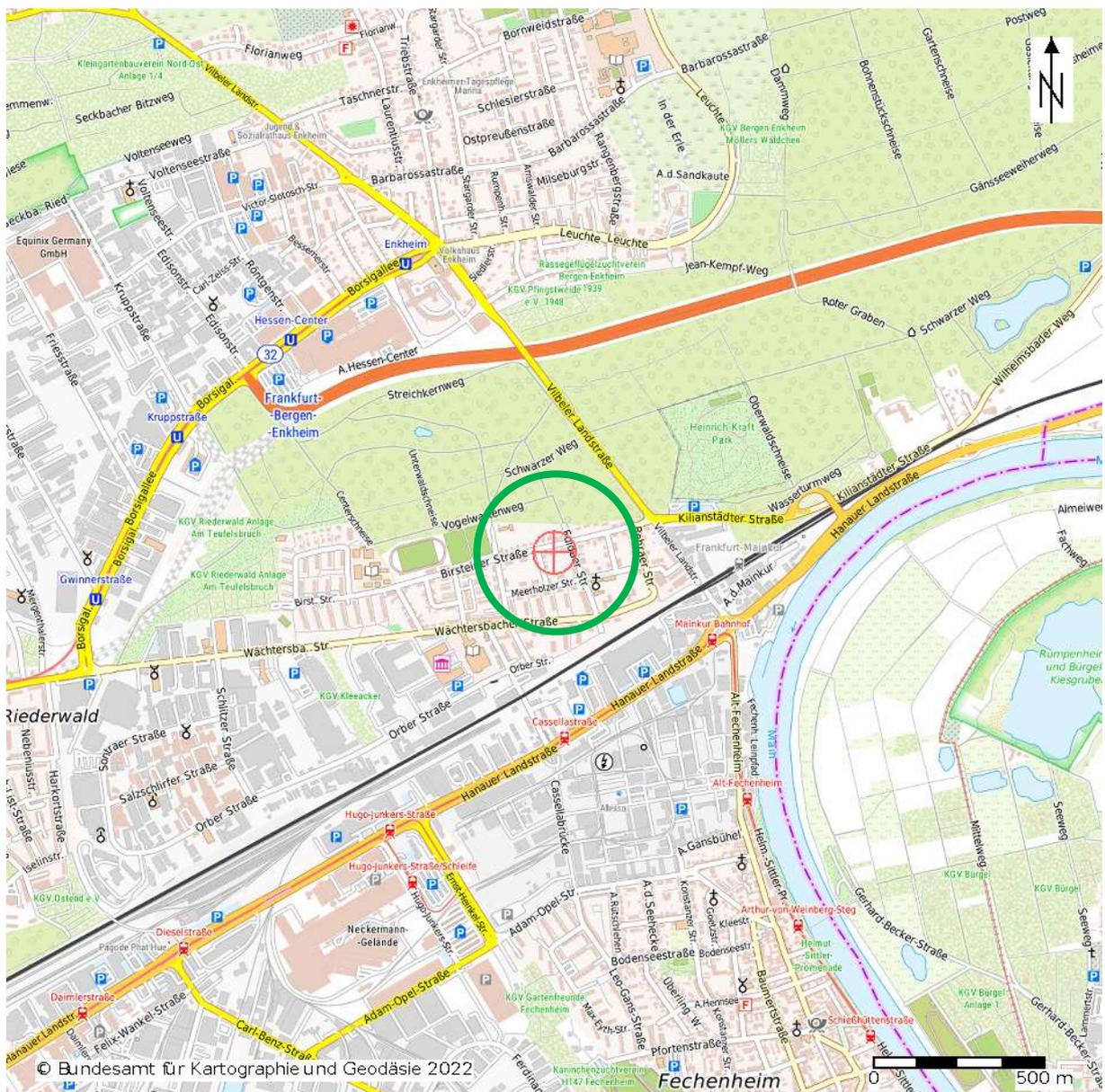
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

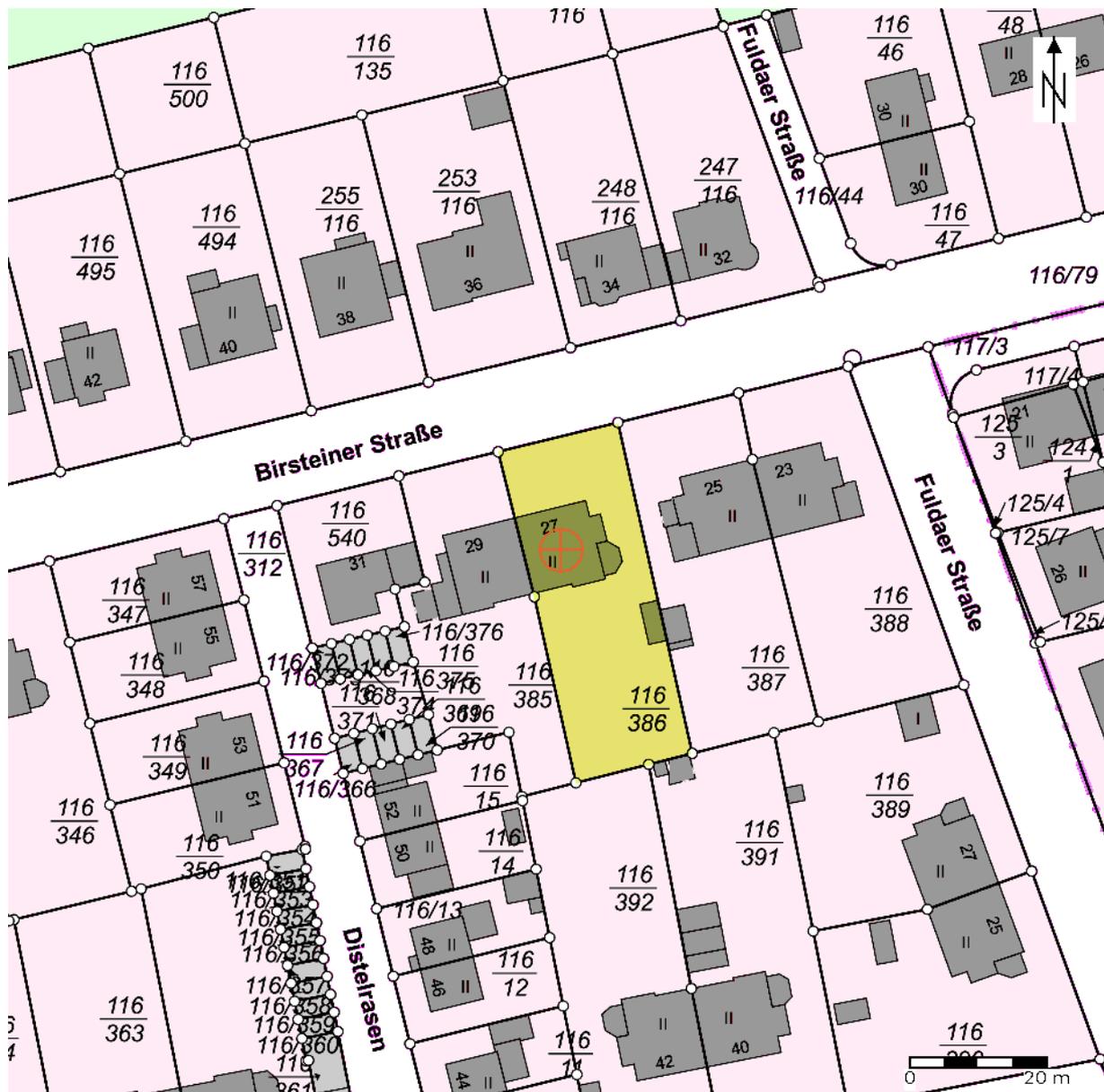


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

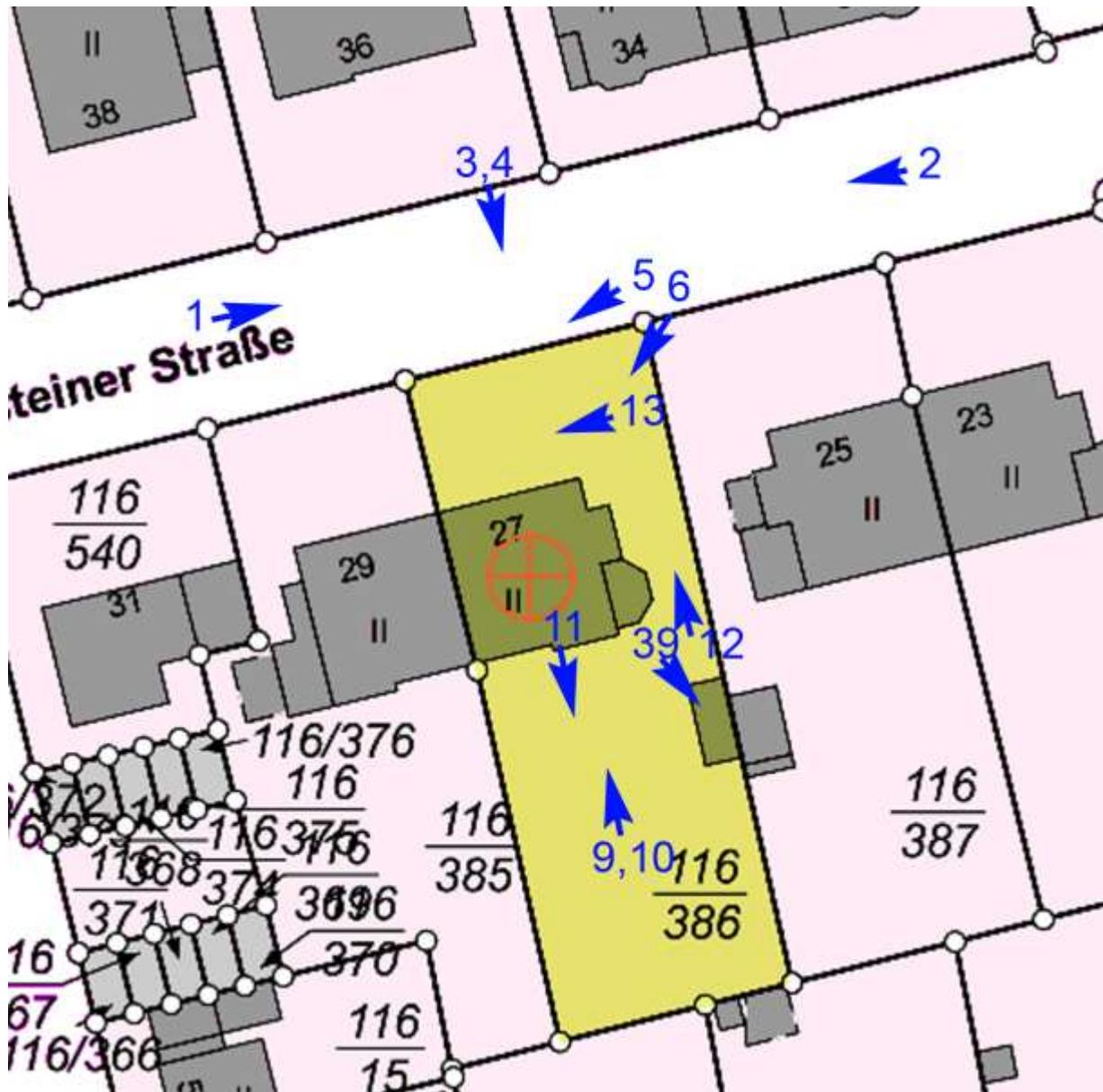
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos



1 Lage in der Straße



2 Lage in der Straße



3 Straßenansicht



4 Straßenansicht, Lage Bewertungsobjekt



5 straßenseitige Einfriedung



6 Seitenansicht



9 Gartenansicht



10 Gartenansicht, Lage des Sondereigentums Nr. 2



11 Garten



12 a Zufahrt zur Garage



12 b sog. Veranda (1) mit Dachterrasse (2)



13 Freifläche vor dem Haus



14 Zustand Dacheindeckung



15 Zustand Dacheindeckung



16 Detail Fassade



17 a Detail Fassade



17 b Hauseingang



18 Eingangsbereich Treppenhaus





19 Treppenhaus (EG zum OG)



20 a Kellertreppe



20 b Keller



21 a Elektroinstallation



21 b Heizung



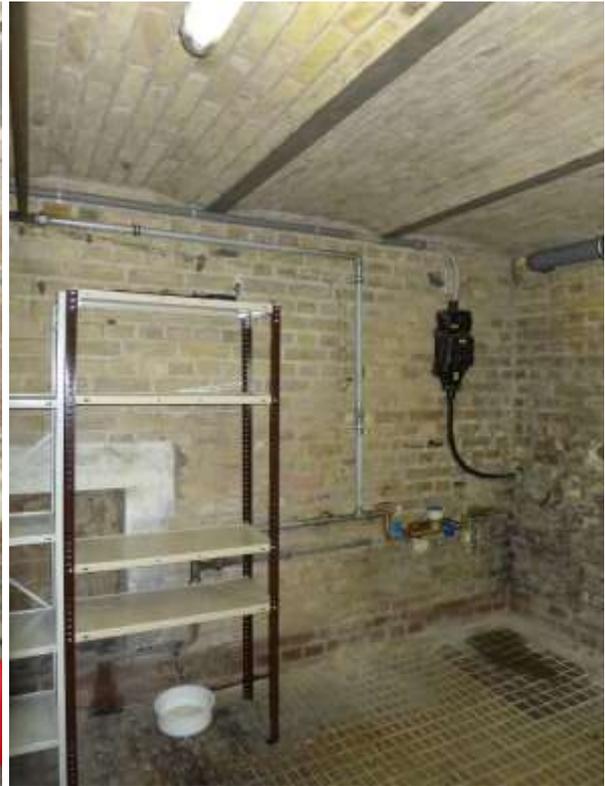
22 a Elektrohauptverteilung



22 b Wasser- und Abwasser im KG



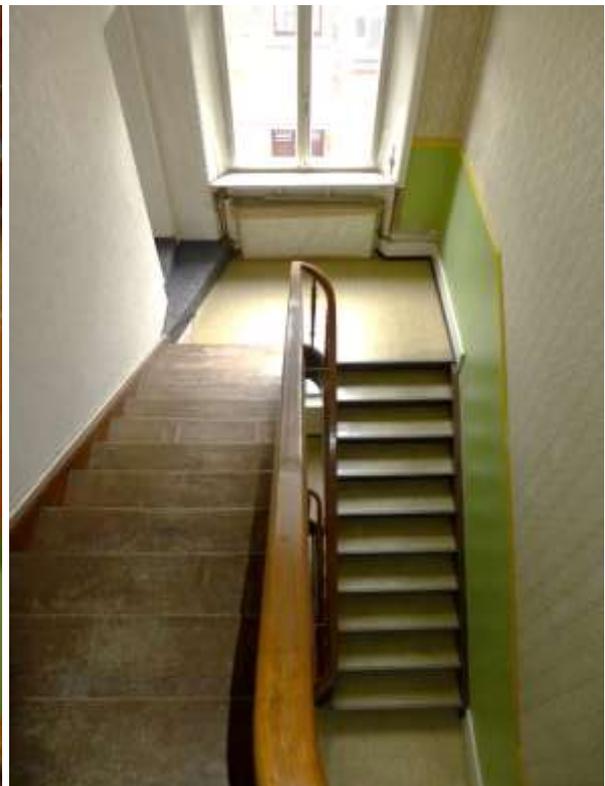
23 a Keller



23 b Keller (Waschküche)



24 a Eingang Wohnung Nr. 2



24 b Treppenhaus zum DG (Wohnung Nr. 2)



25 a Diele OG (Wohnung Nr. 2)



25 b Wohnzimmer OG (Wohnung Nr. 2)



26 a interne Treppe OG (Wohnung Nr. 2)



26 b interne Treppe DG (Wohnung Nr. 2)



27 a Zimmer OG (Wohnung Nr. 2)



27 b Wandbekleidung OG (Wohnung Nr. 2)



28 a Elektroverteilung OG (Wohnung Nr. 2)



28 b WC OG TH (Wohnung Nr. 2)



29 Dachterrasse



30 a Bad OG (Wohnung Nr. 2)



30 b Bad OG (Wohnung Nr. 2)



31 a Zustand Küche DG (Wohnung Nr. 2)



31 b Zustand Zimmer DG (Wohnung Nr. 2)



32 a Zustand Zimmer DG (Wohnung Nr. 2)



32 b Zustand Zimmer DG (Wohnung Nr. 2)



33 a Diele DG (Wohnung Nr. 2)



33 b Feuchteschaden DG (Wohnung Nr. 2)



34 a Zustand Zimmer DG (Wohnung Nr. 2)



34 b Zustand Zimmer DG (Wohnung Nr. 2)



35 a unfertiger Zustand DG (Wohnung Nr. 2) 35 b Zustand Du-Bad DG (Wohnung Nr. 2)



36 a Zugang zum Spitzboden (Wohnung Nr. 2) 36 b Spitzboden (Wohnung Nr. 2)



37 a Spitzboden (Wohnung Nr. 2)



37 b tlw. Zustand Spitzboden (Wohnung Nr. 2)



38 Zustand Spitzboden (Wohnung Nr. 2)



39 Garage (SNR Wohnung Nr. 2)

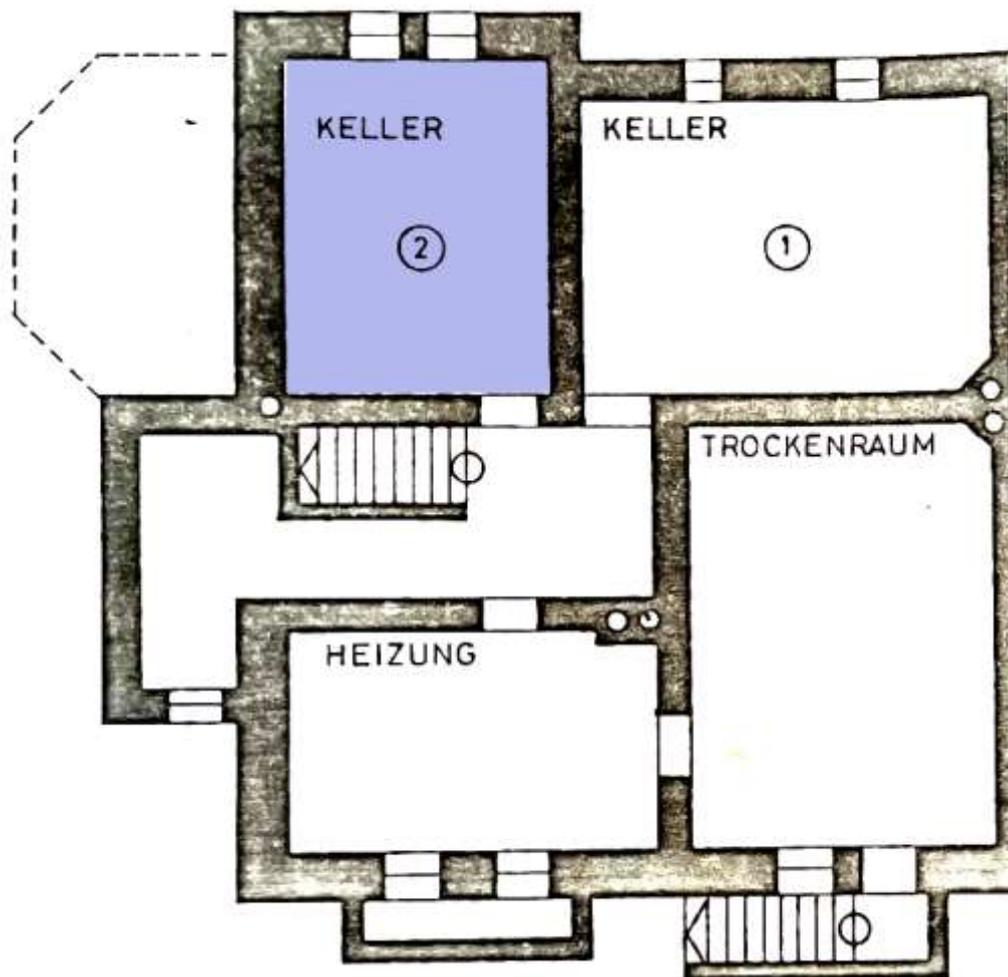


40 Innenansicht Garage (SNR Wohnung Nr. 2)

6.7 Pläne

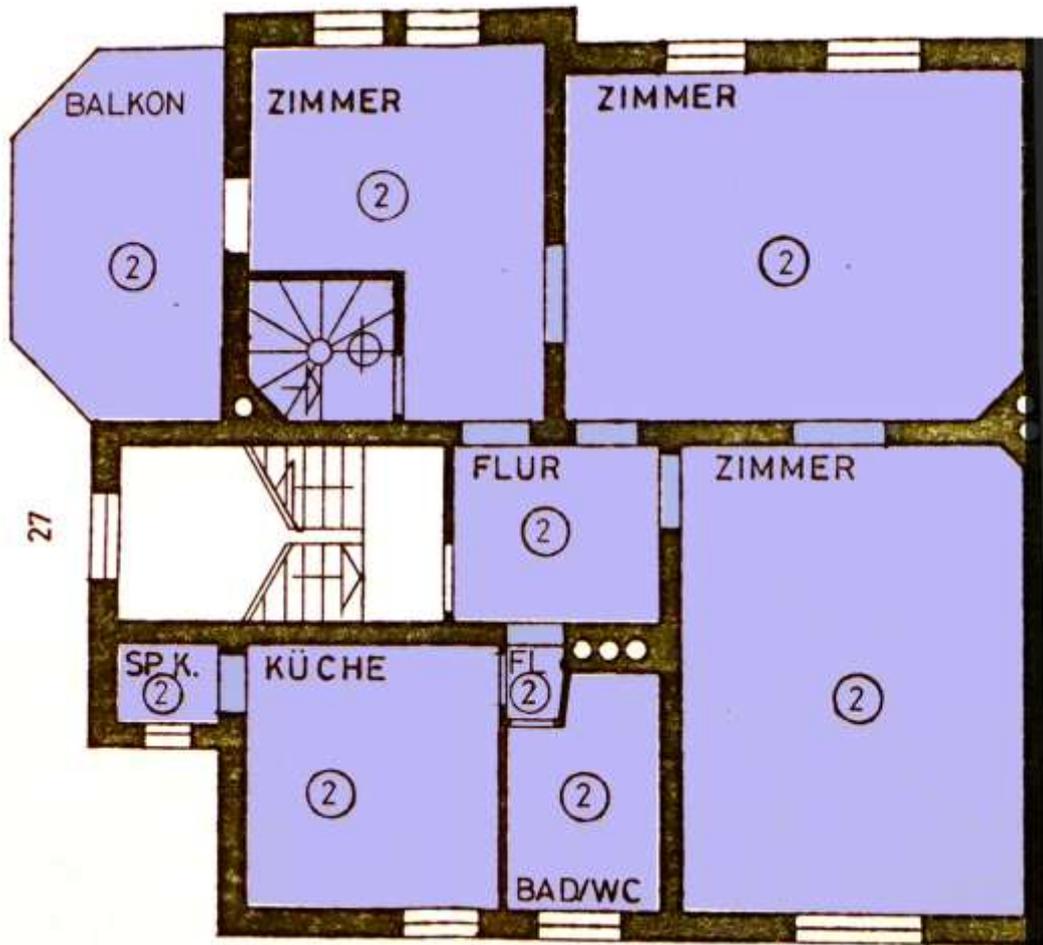
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

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



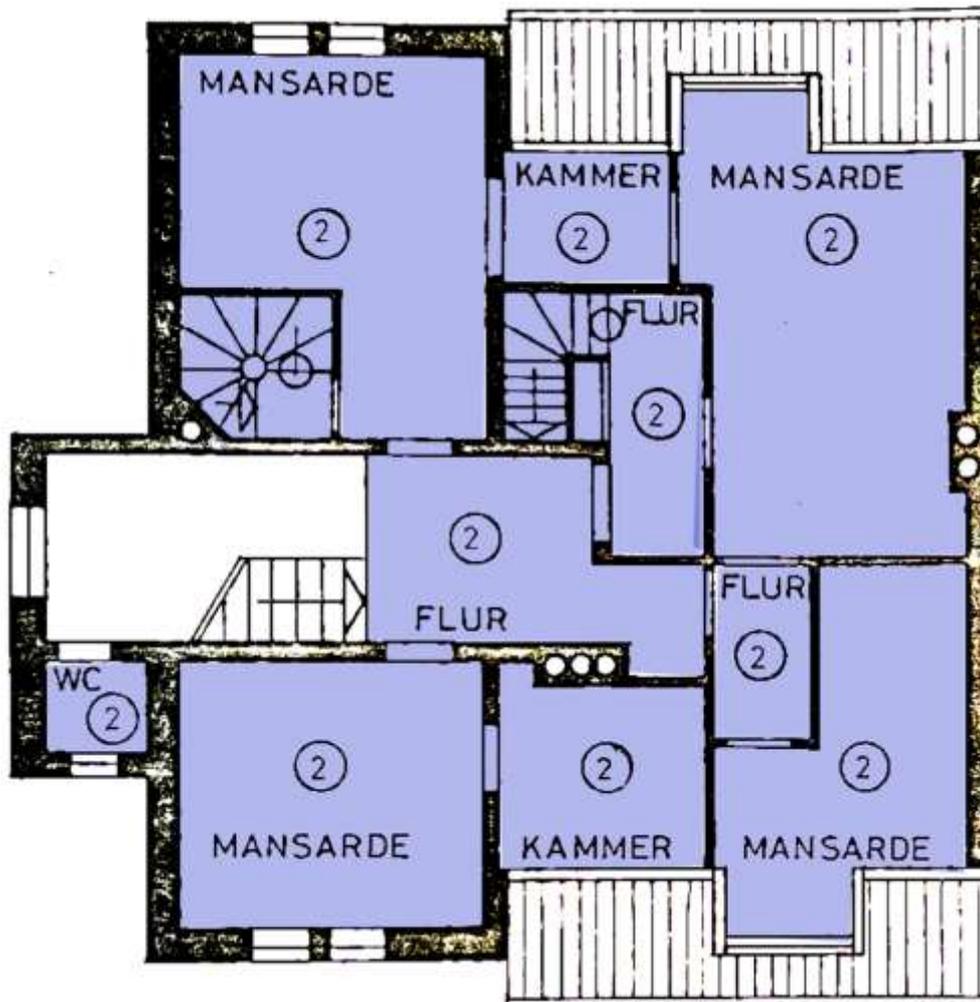
6.7.2 Grundriss Obergeschoss

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



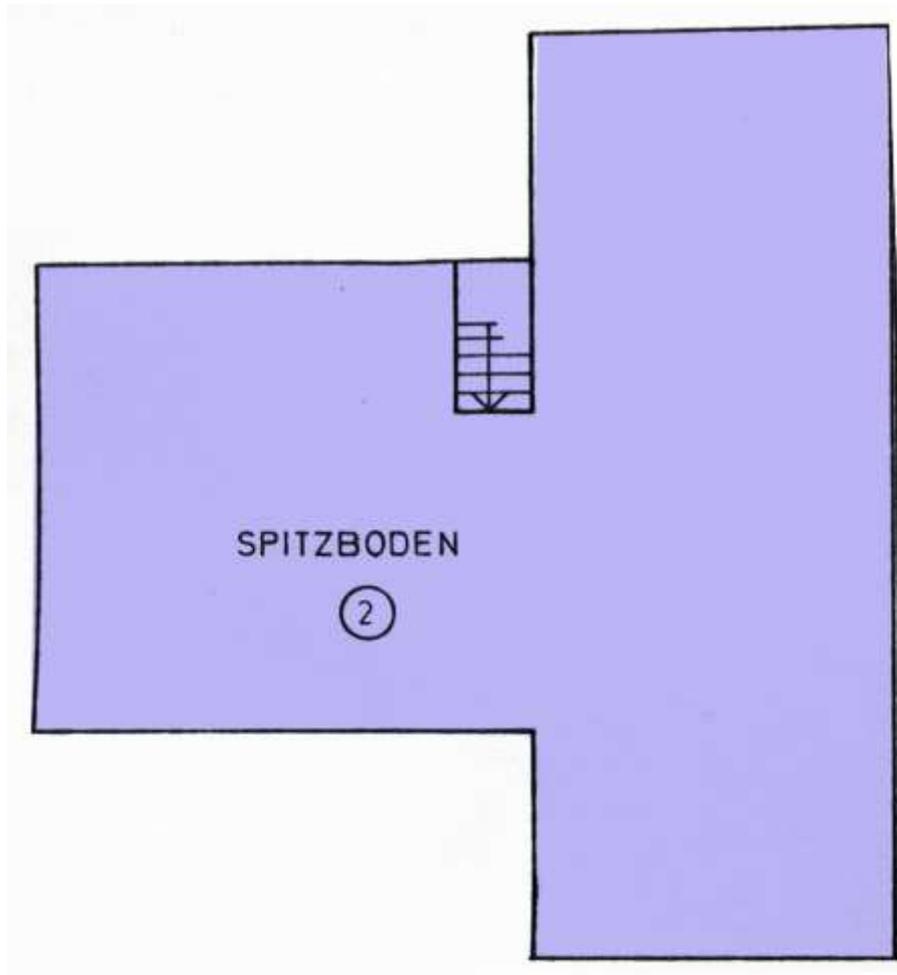
6.7.3 Grundriss Dachgeschoss

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



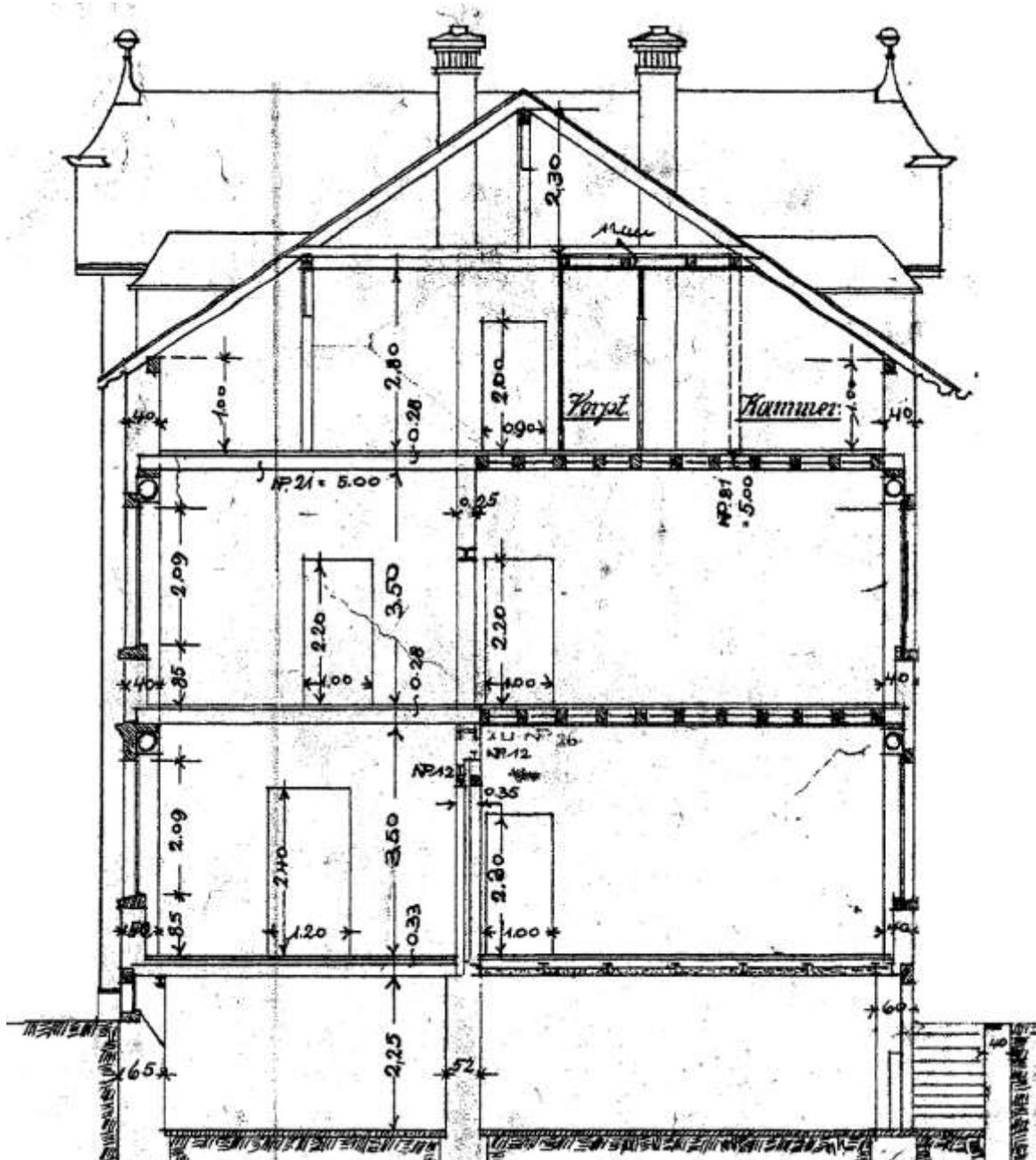
6.7.4 Grundriss Spitzboden

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



6.7.5 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)	
Wohnung Nr. 2							
OG	Schlafzimmer	4,550	6,050	27,53	0,970	26,70	
	Zimmer	4,500	6,000	27,00	0,970	26,19	
	Zimmer	4,900	4,000	19,60	0,970	19,01	
	Diele	2,400	2,400	5,76	0,970	5,59	
	Küche	3,200	3,400	10,88	0,970	10,55	
	Speisekammer	1,100	1,200	1,32	0,970	1,28	
	Bad	2,000	3,400	6,80	0,970	6,60	
	Terrasse	4,800	3,000	14,40	0,500	7,20	
			-1,500	1,500	-2,25	0,500	-1,13
DG	Zimmer	4,900	4,000	19,60	0,970	19,01	
	WC Treppe	1,100	1,200	1,32	0,970	1,28	
	Zimmer	4,000	3,400	13,60	0,970	13,19	
	Diele	2,750	2,400	6,60	0,970	6,40	
	Flur	1,400	1,000	1,40	0,970	1,36	
	Kammer	2,600	2,600	6,76	0,970	6,56	
	Kammer	4,650	3,300	15,35	0,970	14,88	
			-1,750	0,600	-1,05	0,970	-1,02
	Flur	3,500	1,100	3,85	0,970	3,73	
	Kammer	2,100	1,650	3,47	0,970	3,36	
	Kammer	6,150	3,300	20,30	0,970	19,69	
			2,600	0,400	1,04	0,970	1,01
		-2,250	0,600	-1,35	0,970	-1,31	
	Summe Wohnfläche					190,14	
Kellergeschoss							
	Keller Nr. 2	3,680	4,480	16,49	1,000	16,49	
	Summe Nutzfläche KG					16,49	
Garage							
	Garage (SNR)	2,750	5,500	15,13	1,000	15,13	
	Summe Nutzfläche KG					15,13	