

Carlo Gross

Dipl.-Ing. Architekt

C. Gross • Untergasse 6a • 64839 Münster

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger Landesverband Hessen e.V. und Architektenkammer Hessen

Telefon: 06071 / 96 99 32 E-Mail: carlo.gross@gmx.net

Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Eigentumswohnung (2-Zimmer, Küche, Bad, Balkon im Dachgeschoss, Kellerraum, Stellplatz, Spitzboden)
An der Schwarzwaldstraße 7, Pflaumheim
63762 Großostheim

Wertermittlungstichtag:

01.08.2024

Ortsbesichtigung:

01.08.2024 **-AUSSENBESICHTIGUNG-**

Auftraggeber:

Amtsgericht Aschaffenburg

Gerichtszeichen:

Az.: 851 K 13/23

Report-Nr.

2024-08-01a

Erstelldatum:

28.09.2024



Verkehrswert Wohnungseigentum: 180.000,- €

Gutachtenausfertigungen: 6

Ausfertigung: PDF - Datei

Seitenanzahl Gutachten inkl. Anlagen: 36

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung wesentlicher Daten	3
1	Vorbemerkungen	4
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundstücksmerkmale und Strukturdaten	5
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung	8
2.4	Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	9
3	Beschreibung Gebäude und Außenanlagen	10
3.1.	Allgemeines	10
3.2.1	Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit	12
3.3	Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum	13
3.4	Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben	14
4	Verkehrswertermittlung	15
4.1	Allgemeine Kriterien	15
4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Ermittlung des Bodenwerts	16
4.3.1	Bodenrichtwert	16
4.4	Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren	18
4.5	Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV	22
4.5.1	Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum)	23
4.5.2	Vergleichswertberechnung (Marktwert)	24
4.6	Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV	25
4.6.1	Ertragswertberechnung (Marktwert)	26
5	Verkehrswertableitung	27
5.1	Verkehrswert	28
6	Makro- und Mikrolagedarstellung	29
6.1	Liegenschaftskarte	30
6.2	Grundriss WEG Nr. 5 im Dachgeschoss	31
6.3	Kfz-Stellplatzplan	32
6.4	Wohnhausquerschnitt	33
6.5	Wohnflächenberechnung	34
	Anlage Fotos	35

0 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer, Küche, Bad, Balkon im Dachgeschoss, Kellerraum, Stellplatz, Spitzboden)
Aktenzeichen	851 K 13/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63762 Großostheim, An der Schwarzwaldstraße 7
Grundbuch Amtsgericht Aschaffenburg	Wohnungsgrundbuch von Pflaumheim, Blatt 6768
Gemarkung Pflaumheim	Lfd. Nr. 1, Flurstück 5870/41
Miteigentumsanteil	150/1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung im Dachgeschoss nebst Keller-raum und Spitzboden (zu ½).
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz im Freien; zugeordnet Nr. 2, Spitzboden zu 1/2
Tag der Ortsbesichtigung	01.08.2024 -AUSSENBESICHTIGUNG-
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	01.08.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	793 m ²
Baujahr ca.	1995
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	41 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	72 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	670 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,1 %
Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)	2.500 €/m ² Wohnfläche
Baulicher Zustand	Von außen beurteilt gut
Aktuelle Nutzung	Leerstand (gem. Mitteilung)
Ergebnisse	
Vergleichswert	191.000,- €
Ertragswert	176.000,- €
Verkehrswert (Marktwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen Außenbewertung in Höhe von 7.000 €).	180.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung im ländlichen Raum. Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 6-Familienwohnhaus in guter Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt das Wohnungseigentum überwiegend mittleren Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt gut.

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg
Grund der Gutachtenerstellung:	Wertermittlung zur Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung einer Gemeinschaft.
Tag der Ortsbesichtigung:	01.08.2024
Umfang der Besichtigung:	Außenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	Der unterzeichnende Sachverständige; die geladenen Beteiligten sind nicht zum Ortstermin erschienen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Informationen zum Immobilienmarkt im Landkreis Aschaffenburg (2022-2023) und Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Immobilienmarktbericht Daten des vergleichbaren Immobilienmarktes Südhessen 2024 Bodenrichtwertauskunft Liegenschaftskartenauszug Baupläne aus der Teilungserklärung Grundbuch, Grundakten Auskunft zum Bauplanungsrecht Erforderliche Daten der Wertermittlung aus eigener Bibliothek sowie aus dem Internet (statistische Daten)
Gesetzliche Grundlagen:	Die Wertermittlung erfolgt u. a. in Anlehnung an folgende gesetzliche Grundlagen (in den jeweils aktuellen Fassungen): Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bodenverhältnisse und Altlasten:	Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Ein Verdacht auf Altlasten konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Erkenntnisse über Belastungen/Altlasten des Grundstücks liegen beim Amt für Wasser- und Bodenschutz nicht vor. Anmerkung: Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.
Beschreibungen:	Grundlage für die Bau- und Bodenbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Unterlagen. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und gelten nicht als vollständige Aufzählung von Einzelheiten, sondern werden in dem Maße dargestellt, wie sie für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten notwendig sind.
Berechnungen:	Für die Wertermittlung wurden die erforderlichen Berechnungen auf der Grundlage der Liegenschaftskarte sowie der recherchierten Bauvorlagen (Aufteilungspläne) vorgenommen.

Baubestand auf dem Grundstück: Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen (2-Spännrtyp), Holzhütte im Garten.

Besonderheit: Die Wohnung konnte nicht begangen werden, eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand im Gebäude sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich auf die greifbaren Unterlagen und die Feststellungen beim Ortstermin und ist folglich mit einem Risiko behaftet.

Weitere Feststellungen:

Mieter und Pächter konnten nicht festgestellt werden. Das Wohnungseigentum steht leer und wird zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht genutzt. Das Objekt wird ordnungsgemäß von einer Immobilienverwaltung verwaltet. Wertrelevante zu berücksichtigende Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden. Verdacht auf Hausschwamm konnte nicht festgestellt werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht mitgeteilt. Ein Energieausweis liegt vor.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksmerkmale und Strukturdaten

Bundesland: Bayern

Kreis: Landkreis Aschaffenburg

Ort und Einwohnerzahl: Pflaumheim ist ein Ortsteil von Großostheim.

Inkl. Ortsteile mit insgesamt rd.16.342 Einwohner, davon in Pflaumheim ca. 2.850 Einwohner.

Indikatoren	2022 Großostheim	2022 Aschaffenburg, LK	2022 Bayern
Bevölkerung (Anzahl)	16.342	176.958	13.369.393
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	0,0	2,7	7,4
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,2	1,7	2,9
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	9,2	9,1	9,8
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	11,5	11,1	10,9

Im Landkreis ist im Auswertungszeitraum ein positiver Bevölkerungszuwachs feststellbar, in Großostheim ein stagnierender (www.wegweiser-kommune.de).

Standortbeschreibung (Auszug) aus dem Standortportal Bayern:

„Landschaftlich reizvoll zwischen der Mainebene und den Ausläufern des Odenwaldes gelegen, bildet der Markt Großostheim mit den Ortsteilen Pflaumheim, Wenigumstadt und Ringheim und seinen 15 900 Einwohnern den Mittelpunkt des Bachgaus. Großostheim verfügt über eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur. Über die Umgehungsstraße, welche die Gewerbegebiete im Norden Großostheims erschließt, den Zubringer zur B 26 oder die B 469 ist die Autobahn Frankfurt/Würzburg und der Flughafen Frankfurt in 30 Minuten erreichbar. Daneben stellt der Verkehrslandeplatz Aschaffenburg-Großostheim einen dicken Pluspunkt für den Wirtschaftsstandort Großostheim dar. Neben dem attraktiven Einzelhandel im Ortskern hat sich ein Zentrum für Fabrikverkäufe aus Damen- und Herrenbekleidung etabliert, die ihren Ursprung auch noch in der Produktion heimischer Unternehmen findet. Namen wie Dressler, Schuler, SanSiro (Herrenanzüge), Pantex und Solo-Moden (Herren-Oberbekleidung und Trachten), Aubi (Hosen), Pesö (Hemden) sind weithin bekannt. Aus dem 126 ha großen Gewerbegebieten von Großostheim und Ringheim werden weltweit Absatzmärkte erschlossen. Nintendo-Europazentrale - Vertrieb von Spielkonsolen (Gameboy), Rieter-Automatik - Strang-Granulieranlagen, Ciba-Vision - Forschung und Entwicklung für Kontaktlinsen, Eder - Familienbrauerei. Weiterer Ansiedlungsschwerpunkt ist daneben der mittelständische Maschinen- und Werkzeugbau mit einer Vielzahl von Branchen und Spezifikationen. In dem privaten Industrie-Handels-Park der Firma Wissler wird ein weithin einzigartiges Serviceangebot in der Vermietung von Hallen- und Büroflächen vorgehalten. Hier haben sich weltweit tätige Dienstleister und Distribu-

teure niedergelassen: VIKING-Büroartikelversand, Infineon und Kühne & Nagel - Chip-Logistik, Hennes & Mauritz - Bekleidungskommissionierung.

Lage in der Region ‚Bayerischer Untermain‘, im südöstlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum.

In Pflaumheim gibt es wenige Geschäfte (ein tegut Lebensmittelmarkt). Die Hauptversorgung erfolgt im nahen Großostheim. Hier sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte Märkte sowie Ärzte, Apotheken vorhanden. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule sind in Pflaumheim vorhanden. In Großostheim eine Mittel-/Realschule, weiterführende Schulen in Aschaffenburg und umliegenden Gemeinden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Großostheim (ca. 1 km entfernt)
Aschaffenburg (ca. 11 km entfernt)
Würzburg (ca. 97 km entfernt)
Frankfurt / Main (ca. 50 km entfernt)
Landeshauptstadt: München (ca. 360 km entfernt)

Verkehrsinfrastruktur Großostheim (www.standortportal.bayern.de)

Zweibahnige Bundesstraße B469	2 km
Bundesstraße B26	5 km
Autobahn A3 AS Stockstadt	6 km
Autobahn A45 AS Seligenstädter Dreieck	8 km
Bushaltestelle Am Ort	0 km
Flughafen In Frankfurt	51 km
DB-Bahnhof In Aschaffenburg	10 km
Flughafen Am Ort Großostheim/Ringheim	0 km

Infrastruktur Großostheim (www.standortportal.bayern.de)

Gymnasium In Aschaffenburg	10 km
Krankenhaus In Aschaffenburg	10 km
Hochschule In Würzburg-Schweinfurt	92 km
Hochschule In Darmstadt	41 km
Berufsschule In Obernburg	13 km
Hochschule In Technische Hochschule Aschaffenburg	10 km
Hochschule In Frankfurt	45 km
Realschule Am Ort	
Berufsschule In Aschaffenburg	10 km
Hochschule In Miltenberg	33 km

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren (*Quelle: www.wegweiser-kommune.de*)

Indikatoren	2022 Großostheim	2022 Aschaffenburg, LK	2022 Bayern
Beschäftigungsanteil im 1. Sektor (%) Land-/Forstwirtschaft	1,0	0,7	0,6
Beschäftigungsanteil im 2. Sektor (%) Produktion	32,6	39,5	31,2
Beschäftigungsanteil im 3. Sektor (%) Dienstleistungen	66,5	59,7	68,2
Arbeitsplatzzentralität	1,0	0,7	1,0
Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (%)	12,1	7,6	7,4

Arbeitsmarkt

Arbeitslosenquote ¹ :	Landkreis Aschaffenburg	4,1 %
	Bayern	3,9 %
	Deutschland gesamt:	6,1 %

Kaufkraftkennziffer pro Kopf: 104,9 (Landkreis Aschaffenburg, Stand 2024)
(Quelle: IHK Aschaffenburg)
100,0 (Deutschland)

Wohnlage, Lage: Lage im östlichen Ortsgebiet in einem Wohngebiet. Gute, durchgrünte und ruhige Wohnlage.
Die Lage wird gemäß Informationen zum Immobilienmarkt im Landkreis Aschaffenburg 2022-2023 als Marktbereich 2 wie folgt beschrieben:
-Gemeinden/Ortsteile mit vergleichsweise mittlerem Preisgefüge
-„schwächere“ Ortsteile der „Rhein-Main-Gemeinden“
-„Verbindungsglieder“ zwischen stadtnahen Gemeinden und ländlichem Bereich
-Infrastruktur/Nahversorgung im direkten Umfeld ausreichend vorhanden
-Verkehrsknotenpunkte (Autobahn, Bundesstraße, Bahnhof) größtenteils innerhalb überschaubarer Zeitrahmen erreichbar.

Ausrichtung: Hauptwohnraum mit Balkon nach Süden ausgerichtet.

Art der Bebauung und Nutzung der Straße: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser.

Immissionen: Beim Ortstermin keine festgestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche altlastenfreie Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichsverkaufspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Immobilienmarkt

Aufgrund aktueller Krisen (geopolitische Unruhen, Kriege, Klimakrise/globale Erderwärmung) und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, ist die Einschätzung der zukünftigen Marktentwicklung mit Risiken behaftet. Trotz der weiterhin allgemein hohen Nachfrage nach Immobilien, ist im Hinblick auf die aktuellen Marktverhältnisse und Krisen zukünftig von einer erhöhten Volatilität bei den Immobilienwerten auszugehen. Zukünftige Wertanpassungen sind nicht auszuschließen, d.h. dass der hier ausgewiesene Wert stichtagsbezogen, sich auf die aktuellen Wertverhältnisse bezieht.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Unregelmäßige Grundstücksform in Straßenecklage.
Größe 793 m². Mittlere Breite x mittlere Tiefe: ca. 25,58 m * 31,00 m

Topographische Grundstückslage: Leichte Hanglage.

¹ Quelle: Agentur für Arbeit, Daten August 2024

2.3 Erschließung

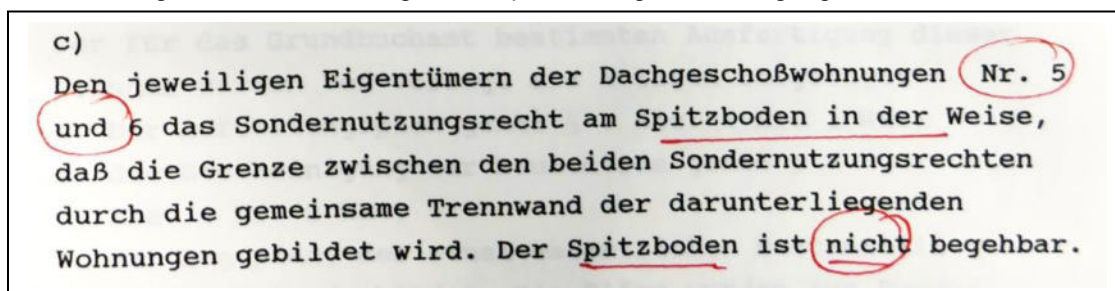
Erschließungszustand:	Straße: Asphaltierte Wohn- und Erschließungsstraße, beidseitig mit Bürgersteig.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Erschlossen (Wasser, Strom, Gas). Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Stellplätze:	Auf dem Grundstück wurden für das Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen, 9 Stellplätze nachgewiesen. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Offene Bauweise. Zur Straße ist der Grundstückszugang offen. Im Garten mit einfachen Zaunabgrenzungen (Maschendrahtzaun, Holz-sichtschutzzaunelemente) oder Heckenbewuchs zu den umliegenden Nachbarn eingefriedet.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten, Grundbuch (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuch (Auszugsweise):	Amtsgericht Aschaffenburg Grundbuch von Pflaumheim, Wohnungsgrundbuch Blatt 6768
	Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1 150/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flurstück 5870/41, An der Schwarzwaldstraße, Gebäude- und Freifläche, Größe 793 m², verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan an Nr. 5.
	Die PKW-Stellplätze im Freien Nr. 1 bis 9 sind zugeordnet; hier Nr. 2; gem. Bewilligung vom 20.03.1995.
	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Abt. II: Keine

Vereinbarung zum Sondernutzungsrecht Spitzboden gem. Bewilligung vom 03.01.1994



Anmerkung: Der Spitzboden (einfache Lagerfläche) ist über eine Ruckzucktreppe vom Treppenhausflur aus zugänglich.

Weitere, nicht im Grundbuch eingetragene Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Schuldverhältnisse,

die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.4.2 Öffentlich – rechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Name	Auf der Ebene (Änderung 1)
Nummer	Großostheim_037-001
Beschreibung	1. Änderung zu Urplan "Auf der Ebene"
Gemeindekennzeichen	9671122
Stadt/Gemeinde	Großostheim
Planart	Qualifizierter Bebauungsplan
Datum des Inkrafttretens	28.05.1982

Art und dem Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (Auszug):

Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4 | GFZ 0,8

max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise

Ein festgesetztes Baufenster grenzt die überbaubare Fläche ab.

Das Grundstück ist gebietstypisch mit einer 2-geschossigen Bauweise plus ausgebauten Dachgeschoss ausgenutzt. Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestands unwahrscheinlich (über Bauvoranfrage abzuklären).

Denkmalschutz:

Keine Eintragung als Denkmal.

In der Nähe (ca. 30 m entfernt) ein Bodendenkmal (Siedlung der Linearbandkeramik, der Urnenfelderzeit und der Späthallstatt-/Frühlatènezeit.)

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabesituation

Entwicklungszustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefreies baureifes Land. (beitrags- und abgabefrei hinsichtlich der früheren Erschließung).

Grundstücksqualität: Baureifes Land

Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der Rechercheergebnisse und eingeholten Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde nicht überprüft. Baubehördliche Auflagen oder Beschränkungen wurden nicht mitgeteilt.

2.5 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand

Gemäß § 2 (5) ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist

Der Grundstückszustand ergibt sich gem. § 2 (3) ImmoWertV aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Beurteilung: Der Qualitätsstichtag entspricht vorliegend dem Wertermittlungsstichtag, da weder aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein anderer Stichtag maßgeblich ist. Eine zukünftige anderweitige Nutzung des Grundstücks wird nicht vermutet.

3 Beschreibung Gebäude und Außenanlagen

3.1. Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung – **Außenbesichtigung** - sowie der vorliegenden Bauunterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden gemäß offensichtlicher und vorherrschender Ausführungen und Ausstattungen nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Für die Bewertung des Gebäudes werden ggf. erforderliche Renovierungs- und Instandhaltungskosten in dem Maße angesetzt, wie sie zur Erzielung der Erträge/Mieten notwendig erscheinen.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und ohne Funktionsprüfung erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt und berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Bauteile wurden nicht durchgeführt.

Gebäude: Mehrfamilienwohnhaus mit sechs Wohnungen; 2- Spännertyp – je Geschoss 2 Wohnungen; unterkellert, 2 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss. Massive Bauweise.

Baujahr/Restnutzungsdauer: Baujahr ca. 1995. Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können:

Bemessene Restnutzungsdauer: 41 Jahre
bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (NHK 2010). Dies
RND: $1995 + 70 - 2024 = 41$

Wesentliche Modernisierungen der letzten 15 Jahre: Keine bekannt

3.2 Gebäudebeschreibung und allgemeine Daten (Angaben gem. Baubeschreibung)

Konstruktionsart:	Massive Bauweise
Fundamente:	Massiv
Umfassungswände, Fassade:	Außenwände 36,5 cm Wohnungstrennwände 24 cm. Fassade mit Wärmedämmmörtel verputzt und hell gestrichen.
Innenwände:	Gemauerte Wände, im DG ggf. auch als leichte Trennwände, Stärke nach statischer Erfordernis.
Kamin:	1 Schornstein über Dach gemauert (Anschluss Gaszentralheizung).
Besondere Konstruktionsart:	Keine.
Besondere Bauteile:	Balkons, Vordach
Dachform- und Eindeckung:	Satteldach. Je Dachhälfte mit Giebelhaus. Eindeckung mit roten Bondachsteinen.
Geschossdecken im Haus:	Massiv.
Anzahl der Wohnungen:	Insgesamt 6 Wohnungen.
Hauseingang, Treppenhaus:	Der Wohnhauszugang von der Straße ist offen (ohne Einfriedung). Hauseingangstüre als aluminiumverstärkte Kunststoffrahmentüre mit Ornamentverglasung sowie einem feststehenden Seitenteil in dem die Briefkästen und Klingel- und Sprechstelle untergebracht sind. Der Hauseingang ist mit einem Vordach überdacht. Das Treppenhaus ist hell verputzt, der Boden mit Naturstein belegt.
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden, im Bereich Balkon als Fenstertüre.
Treppen	
Geschosstreppen:	Einläufige, viertelgewendelte Betontreppe vom Keller- bis zum Dachgeschoss. Stufen mit Naturstein belegt, Stahlgeländer.
Bauzustand/Wärme- und Schallschutz:	Baujahrestypischer Zustand mit baujahresgemäßen (guten) Wärme- und Schallschutzeigenschaften.
Modernisierungen:	Keine bekannt.
Technische Gemeinschaftseinrichtungen und Gemeinschaftsräume:	Gaszentralheizung/gemeinsamer Heizungsraum, Hausanschlussraum und Flur mit Vorraum. Zentrale Warmwasserbereitung sowie ein gemeinsamer Waschraum mit Waschmaschinenanschluss (je Wohnung) sowie Anschluss für Trockner. Gemeinsamer Fahrradabstellraum.
Baumängel und Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Keine bekannt.
Beurteilung:	Guter Bauzustand.
Sondernutzungsrechte:	Sondernutzungsrechte für Stellplätze sind vereinbart.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Keine bekannt.

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt = 150/1.000 gem. Grundbuch konnten nicht festgestellt werden. Von den Miteigentumsanteilen abweichende Regelungen zur Aufteilung der Lasten und Kosten sind nicht bekannt.

WEG-Hausverwaltung: Bekannt

Instandhaltungsrücklage: Vorhanden – wird ordnungsgemäß angespart.

Beschreibung der Außenanlagen, der besonderen Bauteile und Sonstiges

Hauseinfriedung,
Grundstückszugang: Offener, mit Waschbetonplatten ausgelegter Wohnhauszugang ohne Einfriedung. Die 9 Stellplätze vor dem Haus für PKWs sind gepflastert.

Besondere Bauteile: Holzhaus im Garten (Eigentumsverhältnisse nicht bekannt), Eingangsvordach, Balkons.

Garten: Rasen, Bäume, Büsche, Hecken; gepflegter Gesamteindruck.

Versorgungsanschlüsse: Gas, Wasser, Strom.

Abwasserbeseitigung: Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Gemeinschaftliche Außenanlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Erschließungswege, Gartenanteil/Spielfläche für Kinder (der Garten ist aufgeteilt in einen gemeinschaftlichen Anteil sowie Teilflächen mit Sondernutzungsrechten für Erdgeschossbewohner) Grünanpflanzung, Außenbeleuchtung.

Stellplätze: Vor dem Haus 9 offene gepflasterte PKW Stellplätze (auf beide Anliegerstraßen verteilt).

Beurteilung: Gepflegte Außenanlagen.

3.2.1 Energetische Beurteilung der Bauqualität und der Barrierefreiheit

Energetische Beurteilung: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Von der Hausverwaltung wurde ein verbrauchsorientierter Energieausweis gemäß § 79ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch oder Energiebedarf vorgelegt.

Energieeffizienzklassen A+ bis H gem. Anlage 10 GEG (Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020).

Energieeffizienzklasse	Endenergie kWh/(m ² ·a)	Energiebedarf (energetische Mindestanforderungen an Wohngebäude, gem. H. Scherr in GuG/Grundstücksmarkt und Grundstückswert 1/2009)
A+	≤ 30	Passivhäuser: 15 kWh/m ² Wfl. p.a.
A	≤ 50	
B	≤ 75	Nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2007): 70 kWh/m ² Wfl. p.a.
C	≤ 100	Nach Wärmeschutzverordnung 1995 (WschVo 1995): 100 kWh/m ² Wfl. p.a.
D	≤ 130	
E	≤ 160	
F	≤ 200	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau ab 1982 bis 1995: 220 kWh/m ² Wfl. p.a.
G	≤ 250	
H	>250	Energiebedarf Gebäudebestand Altbau bis 1982: 280 kWh/m ² Wfl. p.a.

Gemäß Energieausweis beträgt der Endenergieverbrauch 93 kWh/m²a und liegt damit im Rahmen der baujahrestypischen Baugruppe (Energieeffizienzklasse C).

Gebäudeeigenschaften	
Bauform	Kompakte Bauformen sind günstig.
Energetische Verbesserungen:	Keine bekannt
Energetische Schwachstellen:	Keine bekannt

Barrierefreiheit: ImmoWertV § 2 (3) Punkt 10 d

Gem. § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes sind u. A. bauliche und sonstige Anlagen sowie andere gestaltete Lebensbereiche barrierefrei, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind. Hierbei ist die Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel zulässig.

Im Sinne des § 4 des Behindertengleichstellungsgesetzes ist das Wertermittlungsobjekt nicht barrierefrei, da keine Rampen oder Aufzüge vorhanden sind und Türdurchgangsbreiten sowie der erforderliche Platzbedarf in den Nasszellen, Fluren und Aufenthaltsräumen z.T. nicht ausreichend gem. DIN 18040-1 bemessen ist. (Anmerkung: Bauordnungsrechtliche Anforderungen an die Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser existieren nicht, bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind die Anforderungen beachtlich). Ob sich dadurch ein Werteinfluss auf den Verkehrswert ergibt, ist vom jeweiligen Grundstücksteilmarkt abhängig. Für diese Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass bei der Verwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren), diesbezügliche Einflüsse berücksichtigt sind und keine weiteren Anpassungen in Bezug auf die Barrierefreiheit erforderlich sind.

3.3 Wohnungsbeschreibung / Sondereigentum

Ausstattungs- und Qualitätsbeschreibung des Sondereigentums

Eine detaillierte Beschreibung der Innenausstattung kann nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde. Aufgrund der Feststellungen beim Ortstermin wird ein überwiegend mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard der in den NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV) veröffentlichten Ausstattungsstufen angenommen. Nachfolgend eine beispielhafte Beschreibung der in den NHK 2010 veröffentlichten Ausstattungsstufen für vergleichbare Gebäude (MFH/ EFH / ZFH) sowie gem. Baubeschreibung und Feststellung beim Ortstermin, soweit von außen ersichtlich.

Lage der Wohnung im Haus:	Die Wohnung (Sondereigentum Nr. 5 laut Aufteilungsplan) befindet sich im Dachgeschoss.
Wohnfläche und Raumaufteilung:	ca. 72 m² Wohnung mit Eingangsflur, Garderobe, Badezimmer, Schlafzimmer, Küche, Wohn-/Esszimmer, Balkon. Zur Wohnung gehört noch ein Kellerraum (im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, Größe rd. 10,6 m²). Der hälftige Anteil des Spitzbodens (Lagerfläche – zugänglich über Treppenhausflur, Ruckzucktreppe) ist mit einem Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßige Grundrissgestalt.
Besonnung/Belichtung:	Gut.
Sondernutzungsrechte/ Stellplätze:	Sondernutzungsrechte sind dem Wohnungseigentum Nr. 5 an dem Stellplatz Nr. 2 sowie an dem hälftigen Anteil des Spitzbodens zugeteilt (Spitzbodenfläche/Abstellfläche wird mit dem benachbarten Wohnungseigentümer Nr. 6 geteilt).

Balkon:	Balkon. Boden mit Spaltklinkern gefliest, Balkongeländer aus Stahl. Abmessungen ca. 3m x 1,5 m.
Kellerräume:	Ein eigener Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet; abschließbar. Größe ca. 2,26 m x 4,7 m) = ca. 10,6 m ²

Ausstattungsbeschreibung

Fußböden:	Schwimmender Estrich mit Fliesen und Textilböden (Mittlere Ausstattung).
Innenwände- u. Decken:	Glatt verputzt und mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Sanitärräume, raumhoch hell gefliest.
Türen:	Buche Naturholztüren (furniert) mit Futter und Bekleidung. 1 Tür verglast.
Heizung:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung (im KG Gemeinschaftseigentum). Beheizung der Räume über Heizkörper mit Thermostatventilen.
Sanitäre Installation:	Einbauwanne aus Stahl emailliert, Duschwanne, Waschbecken und wandhängendem WC (Keramik). Küche mit der erforderlichen Installation (Be- und Entwässerungsleitungen).
Elektrische Installation:	Mittlere Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Klingel, Sprechanlage, Medienanschlüsse/Sat-TV.
Besondere Einrichtungen und Bauteile:	Keine bekannt.
Bauschäden/Baumängel am Sondereigentum:	Keine bekannt.
Wesentliche Modernisierungen:	Keine bekannt
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine
Beurteilung und Zustand:	Der allgemeine Bauzustand in der Wohnung ist nicht bekannt. Auf der Grundlage der Baubeschreibung und dem äußeren Eindruck wird von einem baujahresgemäß mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard ausgegangen, der in der Lage überwiegend mittleren Wohnansprüchen genügt. ²

3.4 Allgemeinbeurteilung, Nutzungsangaben

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung im ländlichen Raum. Die Dachgeschosswohnung befindet sich in einem 6-Familienwohnhaus in guter Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt das Wohnungseigentum überwiegend mittleren Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt gut.

Wahrscheinlichste Nachfolgenutzung zum Qualitätsstichtag: Eigentumswohnung.

² Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin (**Außenbesichtigung**), d.h. ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist ein Bauschadensgutachten zu beauftragen).

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeine Kriterien

§ 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Grundstücksteilen einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs ist gem. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 – 26 ImmoWertV), Bodenwertermittlung (gem. §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021)
- das Ertragswertverfahren (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren:

Bei der Grundstückswertermittlung kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden, wenn geeignete Vergleichspreise oder Vergleichsfaktoren vorliegen, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist (z.B. Mietwohngrundstücken, gemischt genutzte Grundstücken, Geschäftsgrundstücken sowie gewerblich genutzte Grundstücke).

Sachwertverfahren:

Das Sachwertverfahren ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die Erzielung eines Ertrages durch Vermietung oder Verpachtung nicht im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, besonders, wenn sie eigengenutzt sind.

Kriterien zur Verfahrenswahl

- Grundsätzlich sind zur Wertermittlung eines oder mehrere der o.g. Verfahren heranzuziehen. Rechenablauf und Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen und die Preisbildung transparent darstellen. Grundsätzlich ist ein Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ausreichend, soweit die zur Verfügung stehenden erforderlichen Wertermittlungsdaten geeignet sind.
- Zwecks Plausibilisierung kann bei bebauten Grundstücken ein zweites unabhängiges Wertermittlungsverfahren angewendet werden.
- Es sind die Verfahren geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswertes heranzuziehen, welche für marktkonforme Wertermittlung erforderliche Daten (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren u.a.) i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 12 (1) ImmoWertV am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach § 6 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Eigentumswohnungen werden marktüblich mit einem Vergleichswert pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Aus diesem Grund wird das Vergleichswertverfahren vorrangig angewendet.

Der Vergleichswert wird dabei durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Grundlage dafür sind die Auswertungen (veröffentlichte Vergleichsfaktoren - Kaufpreis pro m² Wohnfläche) des Gutachterausschusses wie sie in einer Information zum Immobilienmarkt im Landkreis Aschaffenburg veröffentlicht wurden. Ebenso herangezogen wird der Immobilienmarktbericht für den vergleichbaren Immobilienmarkt Südhessen sowie vorliegende Kaufpreise gemäß einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich Landkreis Aschaffenburg, sodass der Vergleichswert im Vergleichswertverfahren gem. §§ 24-26 ImmoWertV ermittelt wird.

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird auch das Ertragswertverfahren angewendet, da hier die erforderlichen Daten (Mieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung stehen bzw. abgeleitet werden können.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gem. ImmoWertV § 40 in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV).

Da keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken vorliegen wird der Bodenwert mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

4.3 Ermittlung des Bodenwerts

4.3.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert bezieht sich gemäß Definition des Gutachterausschusses auf ein erschließungsbeitragsfreies, gebietstypisches, unbebautes, baureifes Wohnbaugrundstück in der Bodenrichtwertzone. Er wird vom Gutachterausschuss aus den vorliegenden Kaufpreisen und an Hand des allgemeinen Marktgeschehens ermittelt.

Gemäß Bodenrichtwertauskunft (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 im betreffenden Gebiet (erschließungsbeitragsfrei) 390,00 €/m².

Gemeinde	Großostheim
Gemarkung	keine Angabe
Bodenrichtwertnummer	1
Bodenrichtwertzonennamen	1
Bodenrichtwert (in Euro/qm)	390
Stichtag	2024-01-01
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Nutzungsart	keine Angabe
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Geschosszahl (GEZ)	keine Angabe
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angabe

Beurteilung des Bodenrichtwerts

Definition: Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens pro Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bodenrichtwertzone). Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, das für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch ist (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert entspricht dem örtlichen Grundstücksmarkt und ist im Hinblick auf das Bewertungsobjekt und die Nutzungsart anwendbar, die Abweichungen können gem. nachfolgender Bodenwertermittlung berücksichtigt werden.

Beurteilung des zu bewertenden Grundstücks

Grundstücksqualität: Baureifes Land; Grundstücksfläche 793 m²

Bodenwertermittlung

Lagekriterien: Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein in der Bodenrichtwertzone typisches Wohnbaugrundstück mit durchschnittlicher Größe, Lage und Beschaffenheitsmerkmalen.

Abweichungen

Das Bewertungsobjekt liegt in Ecklage. Nachteile ergeben sich hier in der höheren Einsehbarkeit, Immissionen, Straßenreinigung und Schneeräumen. Bemessener Abschlag 5 % (Faktor 0,95).

Resultierender Anpassungsfaktor: 0,95

Bodenwertermittlung

Flurstück	Wirtschaftsart	Bodenrichtwert	Anpassungsfaktor	Grundstücksfläche	Bodenwert
5870/41	Gebäude- und Freifläche, An der Schwarzwaldstraße	390 €/m ²	0,95	793 m ²	293.806,50 €
Summe	Anteilig 150/1.000 rd.				44.000 €

4.4 Erläuterung der Wertermittlungsansätze in den Wertermittlungsverfahren

Alter (§ 4 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Bei der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer handelt es sich nicht um die technische Lebensdauer, die wesentlich länger sein kann. Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße in den Rechenverfahren und wird in Anlehnung der in Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der ImmoWertV) veröffentlichten Werte bemessen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt in diesem zukünftig maßgeblichen Modellansatz 80 Jahre (Grundlage hierfür ist die neue ImmoWertV vom 14.07.2021 die seit 01.01.2022 verbindlich ist). Da die für die Wertermittlung erforderlichen Daten des Gutachterausschusses aktuell noch auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgeleitet wurden, beträgt die Gesamtnutzungsdauer in diesem Wertermittlungsmodell entsprechend 70 Jahre (Grundlage § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wurde gem. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 der ImmoWertV, 'Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen', nach sachverständiger Einschätzung ermittelt und beträgt 41 Jahre.

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie bspw. nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexwerten, im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung dieser Daten durch Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge erforderlich.

Ansatz Marktanpassung gem. § 7 (2) ImmoWertV

Unter Berücksichtigung der vergleichsweise benachteiligten energetischen Eigenschaften beim Bewertungsobjekt in Verbindung mit den rückläufigen Transaktionszahlen, die auch aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten feststellbar sind, wird der Abschlag nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV zum Wertermittlungsstichtag mit 10 % bemessen (Faktor 0,90 – Grundlage u.a.: Häuserpreisindex stat. Bundesamt).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Brutto-Grundflächen werden einige, den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören z.B. insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone, Terrassen und Dachgauben. Soweit diese besonderen Bauteile im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zusätzlich honoriert werden, sind diese ggf. bei erheblichem Abweichen vom Üblichen, wertmäßig zusätzlich als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung oder als Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere (Betriebs)Einrichtungen sind deshalb, soweit dies im gewöhnlichen Grundstücksverkehr honoriert wird, zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei (nachfolgend eine beispielhafte, nicht abschließende Auflistung möglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale)

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätze sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Baumängel und Bauschäden: Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der marktangepassten Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung werden in dem Maße angesetzt, um die im Ertragswertverfahren eingestellte Miete nachhaltig zu erzielen. Sie beinhalten insgesamt auch erforderliche Modernisierungen, soweit diese wirtschaftlich sinnvoll sind.

BoG Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

BoG Baumängel und –schäden: Keine bekannt

BoG Nutzungsrecht Spitzboden: Gemäß Bewilligung wurde ein Sondernutzungsrecht am Spitzboden begründet und zwar für die beiden Eigentümer der Dachgeschosswohnung, die sich den Dachspitz teilen und der über eine auch vom Schornsteinfeger nutzbare und nicht abschließbare Ruckzucktreppe vom Treppenhausflur aus zugänglich ist. Es handelt sich um einfache Abstellflächen, die theoretisch, da nicht abschließbar von jedermann zugänglich sind (z.B. auch von Handwerkern). Der Mehrwert wird psch. anerkennend mit 200 € bemessen.

BoG Stellplatz (nur im Vergleichsverfahren). Zuschlag auf der Grundlage von Auswertungen des Gutachterausschusses. Zuschlag in der Lage: 5.000,- €

Ein (ggf. fiktiver) Kostenaufwand zur Beseitigung ggf. bestehender kleinerer Mängel und Schäden, die nicht zwingend unmittelbar beseitigt werden müssen, ist in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen einer ordnungsgemäßen Instandhaltung sowie im Ansatz der Wertermittlungsdaten bereits berücksichtigt.

Der Ansatz eines Werteinflusses (Abzug Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsaufwand, Fertigstellungsbedarf) erfolgt unter Berücksichtigung bereits in den Marktdaten (Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren) enthaltener Aufwendungen zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden sowie Aufwendungen für Schönheitsreparaturen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

- (1) Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke.
- (2) Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte).
- (3) Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von
 1. geeigneten Kaufpreisen und
 2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen Bezugseinheit.

Reinertrag, Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Vorliegend werden die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde gelegt. Grundlage sind bekannte Vergleichsmieten aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen, aktuelle Mietangebote und Mietauskünfte sowie die Mietpreisübersicht des Gutachterausschusses für Südhessen, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht sowie der IVD Preisspiegel. Ein qualifizierter Mietspiegel liegt nicht vor. Aus der eigenen Mietpreissammlung sowie aus dem Internet (Immobilien Scout) liegen Mieten und aktuelle Mietangebote für vergleichbaren Wohnraum in vergleichbaren Bodenwertlagen im mittleren Bereich bei 8 – 11 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Anpassungen an die objektspezifischen Grundstücksmerkmale (Größe, Ausstattung, Lage- und Beschaffenheitsmerkmale) sind zu berücksichtigen.

Im Immobilienmarktbericht 2024 (Datenauswertung 2016-2022) des Gutachterausschusses wurden für den vergleichbaren Mietmarkt in Südhessen Vergleichsmieten für den Bodenrichtwertbereich veröffentlicht. Die Vergleichsmiete beträgt rd. 8,90 €/m². Zum Wertermittlungsstichtag (Anpassung Stichtag) wird die marktübliche Miete mit psch. 670 €/Monat (inkl. Stellplatz, ca. 9,30 €/m²) bemessen. Der Mietansatz wird bestätigt durch bekannte Vergleichsmieten (IVD, Geoport, eigene Mietpreissammlung).

Diese Miete ist i.S. § 558 BGB als ortsüblich einzustufen und wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage der ImmoWertV § 5 (3) angewendet.

Wohnlagekriterien (Auswahl):

- Immissionen wie Verkehrslärm, Lärm durch Industrie und Gewerbe
- Verkehrsanbindungen – Infrastruktur
- Art der Bebauung, Erreichbarkeit öffentlicher Grünflächen, Wohnumfeld
- Die Lage im Gebäude selbst
- Das soziale Umfeld, die Adresse

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten (BWK) enthalten die Kosten, die der Grundstückseigentümer zu tragen hat und werden in der marktüblichen Höhe in Anlehnung an das Wertermittlungsmodell des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht und der Immobilienwertermittlungsverordnung berücksichtigt.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Sie umfassen somit sowohl die Kosten der Verwaltung, der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile (Instandhaltungskosten), dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten i.S. des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches. Die Einzelansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie für das Mietausfallwagnis wurden entsprechend dem Bewertungsmodell nach der Immobilienwertermittlungsverordnung Anlage 3 und/oder vorrangig den Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses entnommen, in dessen Bewertungsmodell bewertet wird.

Anmerkung zu den Instandhaltungskosten: Sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen somit sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung wie auch die Erneuerung einzelner Bauteile. Folglich werden bei der Verkehrswertermittlung nur die notwendig erforderlichen marktangepassten Kosten zur Beseitigung von Bauschäden, Baumängeln, Instandhaltungsrückstau in Ansatz gebracht, um die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete (marktübliche Miete) zu erzielen.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV) und objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß den im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten und nach Prüfung geeigneten Liegenschaftszinssätzen für vergleichbare Immobilien (Wohnungseigentum) in vergleichbarer (Bodenrichtwert)Lage in Südhessen beträgt der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern bis 10 Wohneinheiten 2,0 % (Auswertungszeitraum 2022, 2023; Standardabweichung +/- 1,1 - dies entspricht der durchschnittlichen Entfernung aller gemessenen Ausprägungen eines Merkmals vom Durchschnitt/arithmetischen Mittelwert).

Abweichungen ergeben sich beim Wertermittlungsobjekt insbesondere durch eine Anpassung an den Wertermittlungstichtag. Die Berücksichtigung erfolgt im Verfahren auf der Grundlage nach § 7 (2) ImmoWertV, sodass vorliegend auf den durchschnittlichen LZ abgestellt wird. Aufgrund der Lage im Dachgeschoss wird ein Zuschlag bemessen (0,1 %).

Modellkonform angepasster gewählter objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,1 %.

4.5 Vergleichswertermittlung gem. § 24 – 26 ImmoWertV

§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 25 Absatz 2 herangezogen werden.
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden
 1. auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 25 Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§ 26 Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

4.5.1 Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken (Wohnungseigentum)

Vom Gutachterausschuss (Landkreis Aschaffenburg) wurde in einer Information zum Immobilienmarkt im Landkreis Aschaffenburg wie folgt veröffentlicht.

7 Eigentumswohnungen Wiederverkauf*

	Anzahl Kauffälle	Ø Wohnfläche in m²		Ø Preis in €/m²	
		von	bis	von	bis
Marktbereich 1	128	78		2.937	
		52	118	1.250	4.330
Marktbereich 2	17	85		2.366	
		60	111	1.197	2.900
Marktbereich 3	7	98		1.961	
		62	120	1.032	2.317

*Verkaufsjahre 2021 und 2022, keine außergewöhnlichen Verkäufe, Wohnfläche 50 bis 120 m², mind. 3 Einheiten im Objekt, Standardstufe 2,0 bis 4,0, Ø ist Median, Stand April 2023

Die Vergleichsfaktoren wiederverkaufter Eigentumswohnungen lagen im maßgeblichen Marktbereich 2 zwischen rd. 1.200 €/m² bis 2.900 €/m² (Verkäufe 2021-2022). Bis Mitte 2023 sind die Preise stark gestiegen, bis ca. Mitte 2024 war ein Preisverfall feststellbar; aktuell ist eine Konsolidierung feststellbar.

Vom Gutachterausschuss (Bodenmanagementbehörde Heppenheim) wurden im Immobilienmarktbericht 2024 (Verkaufspreise 2022/2023) für den vergleichbaren Immobilienmarkt Südhessen Vergleichsfaktoren i.S. § 20 ImmoWertV veröffentlicht. Der maßgebliche Vergleichswertfaktor konnte hier mit 3.024 €/m² ermittelt werden.

Generell ist zu überprüfen, ob bei den folgenden Abweichungen eine objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors erforderlich ist:

- A Abweichungen aufgrund der Preisentwicklung (Vertragszeitpunkt/Wertermittlungsstichtag. Anpassung gem. Sprengnetter Marktdaten, Band 4, Seite 4.05/5 – Berücksichtigung im Verfahren nach § 7 (2) ImmoWertV).
- B Abweichungen in Bezug auf die Gebäudeart (Lage im EFH, ZFH, MFH, Geschosswohnungsbau – hier ohne Anpassung)
- C Lageabweichung (Mikro- und Makrolageabweichungen, Einordnung gem. Bodenrichtwertniveau)
- D Abweichende sonstige Grundstücks- und Objektmerkmale (ohne Anpassung)
- E Größenabweichungen (ohne Anpassung) und Sonstiges/Beschaffenheit (5 % Abschlag Lage im Dachgeschoss).

Nach Prüfung der wertrelevanten Merkmale beim Bewertungsobjekt, bedarf es im Wesentlichen einer Anpassung an die Baujahresgruppe. Eine erforderliche Anpassung an die Größe und den Wertermittlungsstichtag sind objektbezogen vorliegend nicht feststellbar bzw. sind im objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor immanent.

Der für die Bodenrichtwertlage und Baujahresgruppe ermittelte Vergleichsfaktor beträgt rd. 3.024 €. Abweichungen ergeben sich im Hinblick auf den Auswertungszeitraum in einer erforderlichen Anpassung an den Wertermittlungsstichtag. Diese erfolgt im Verfahren auf der Grundlage § 7 (2) ImmoWertV. Ermittelter Grundwert: $3.024 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = 2.872,80 \text{ €/m}^2 = 2.873 \text{ €/m}^2$. Unter Berücksichtigung der Auswertungen des Gutachterausschusses für den Landkreis Aschaffenburg, ist der Grundwert im Hinblick auf die Lage im Marktbereich 2 (Nähe Großostheim, Aschaffenburg), zum Stichtag plausibel.

Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor in der Lage rd.: 2.873 €/m² Wohnfläche

4.5.2 Vergleichswertberechnung (Marktwert)

Vergleichswertberechnung auf der Grundlage eines Vergleichsfaktors nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV

Angepasster Vergleichsfaktor	=	2.873,00 €/m ²
Wohnfläche	x	72 m ²
Vorläufiger Vergleichswert § 24 Abs. 2 (2)	=	206.856 €
Marktanpassung § 7 (2) ImmoWertV	x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	186.170 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV		
Baumängel, Bauschäden	-	0 €
Spitzboden, Fehlende Instandhaltungsrücklage	+	200 €
1 PKW-Stellplatz	+	5.000 €
Vergleichswert rd.		191.000 €

4.6 Ertragswertermittlung gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert regelmäßig auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die erzielbaren Erträge werden als Rohertrag bezeichnet, nach Abzug der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

Grundgedanke ist, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag (Einnahmeüberschuss) aus dem Grundstück, die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Der Ertragswert wird deshalb aus den zukünftigen Einnahmeüberschüssen diskontiert, bzw. als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Gemäß § 27 der Immobilienwertermittlungsverordnung wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge der vorläufige Ertragswert ermittelt nach

§ 28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags und dem Bodenwert.

§ 29 ImmoWertV Einfaches Ertragswertverfahren

aus der der Summe des kapitalisierten jährlichen Reinertrags und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.

§ 30 ImmoWertV Periodisches Ertragswertverfahren

Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus den zu addierenden und auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Periode innerhalb des Betrachtungszeitraums und dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

Der Bodenwert ist regelmäßig ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 und 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

4.6.1 Ertragswertberechnung (Marktwert)

Mieteinheit	Wohn-/Nutzfläche m² ertragsfähig	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete €/m²	Monatlich € (gerundet)	Jährlich €
WEG Nr. 5	72	9,30	670,00	8.040,00 €
Summe				8.040,00 €
Rohertrag	§ 31 (2) ImmoWertV			8.040,00 €
Bewirtschaftungskosten	§ 32 ImmoWertV			
	Verwaltung	(420 €)	420 €	
	Mietausfallwagnis	2 % vom Rohertrag rd.	161 €	
	Instandhaltung	13,8 €/m² WF	994 €	
	Gesamt		-	1.575,00 €
Reinertrag	§ 31 (1) ImmoWertV		=	6.465,00 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag 2,1 % von		44.000 €	-	924,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			=	5.541,00 €
Barwertfaktor § 34	41 Jahren Restnutzungsdauer		x	27,31
ImmoWertV	2,1 % Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz			
Kapitalisierter jährlicher Ertragsanteil der baulichen Anlagen			=	151.325 €
Bodenwert	§ 40 ImmoWertV		+	44.000 €
Vorläufiger Ertragswert			=	195.325 €
Marktanpassung	§ 7 (2) ImmoWertV		x	0,90
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert			=	175.793 €
Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale § 8 ImmoWertV				
	Baumängel, Bauschäden		-	0 €
	Spitzboden		+	200 €
Ertragswert rd.				176.000 €

5 Verkehrswertableitung

Wertermittlungsergebnisse

Vergleichswert 191.000,- €

Ertragswert 176.000,- €

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Bei der Bemessung des Verkehrswerts erhält das Vergleichswertverfahren Hauptgewicht, da Wohnungseigentum hauptsächlich auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen pro Quadratmeter Wohnfläche gehandelt/veräußert wird und in ländlichen Lagen Wohnungseigentum oft als Eigennutzobjekt erworben wird. Der ermittelte Ertragswert deckt das Ergebnis hinreichend genau.

Die Datenlage stand für das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Die Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt) wurde im jeweiligen Wertermittlungsverfahren (Angepasster Vergleichsfaktor im Vergleichswertverfahren und Liegenschaftszinssatz und Miete im Ertragswertverfahren) berücksichtigt.

Der vorläufige Verkehrswert wird somit mit dem Hauptgewicht am ermittelten Vergleichswert (Gewichtsverteilung ca. 70/30) mit rd. 187.000,- € bemessen.

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird entsprechend der Gepflogenheiten in der Wertermittlung ein Sicherheitsabschlag angesetzt, der ggf. erforderliche Investitions- und/oder Instandhaltungsaufwendungen sowie Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln- und Schäden, berücksichtigt.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Auf der Grundlage der Außenbesichtigung (feststellbarer guter baulicher Zustand) wird für den Rohbauanteil lediglich ein geringes Risiko eventuell vorhandenen Baumängel und Bauschäden eingeschätzt (1.000 € Abschlag). Für den Ausbau wird ein Risikoabschlag in Höhe von 6.000 € bemessen.

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz,
- Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf
- sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand

vorliegen können. Der diesbezügliche Risikoabschlag wird mit 7.000,- € bemessen.

Der Verkehrswert beträgt somit (187.000 € - 7.000 €) = 180.000,- €.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird die Verkäuflichkeit im Rahmen der angesetzten Werte als durchschnittlich angesehen.

Plausibilitätsprüfung

Der ermittelte Verkehrswert entspricht nachstehenden Kenngrößen:

Relativer Marktwert: rd. 2.500 €/m² Wohnfläche

Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite
Marktwert/Rohertrag:	rd. 22,4	4,5 %
Marktwert/Reinertrag	rd. 27,8	3,6 %

Das Ergebnis wird unter Berücksichtigung einer Anpassung an die Lage und Stichtag durch bekannte Kaufpreise (Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landkreis Aschaffenburg und Informationen zum Immobilienmarkt) und die Auswertungen des Gutachterausschusses, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht für den vergleichbaren Immobilienmarkt Südhessen 2024 der Bodenmanagementbehörde Heppenheim, bestätigt (Seite 102). Das Ergebnis liegt im engen Spannenbereich und ist unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Wertermittlungsstichtag plausibel.

5.1 Verkehrswert

Amtsgericht Aschaffenburg	Wohnungsgrundbuch von Pflaumheim, Blatt 6768 Lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 150/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Pflaumheim	Flurstück 5870/41
Gebäude- und Freifläche	An der Schwarzwaldstraße, Größe 793 m ²

Der Verkehrswert des 150/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in Pflaumheim, An der Schwarzwaldstraße 7, 63762 Großostheim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 nebst Kellerraum Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht dem Spitzboden (hälftig) sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 2, wurde zum Stichtag 01.08.2024 ermittelt mit rd.

180.000,- €

in Worten: Einhundertachtzigtausend Euro

Ich versichere, dass ich das Gutachten persönlich, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen auf der Grundlage einer Besichtigung von außen erstattet habe.



Altheim, den 28.09.2024

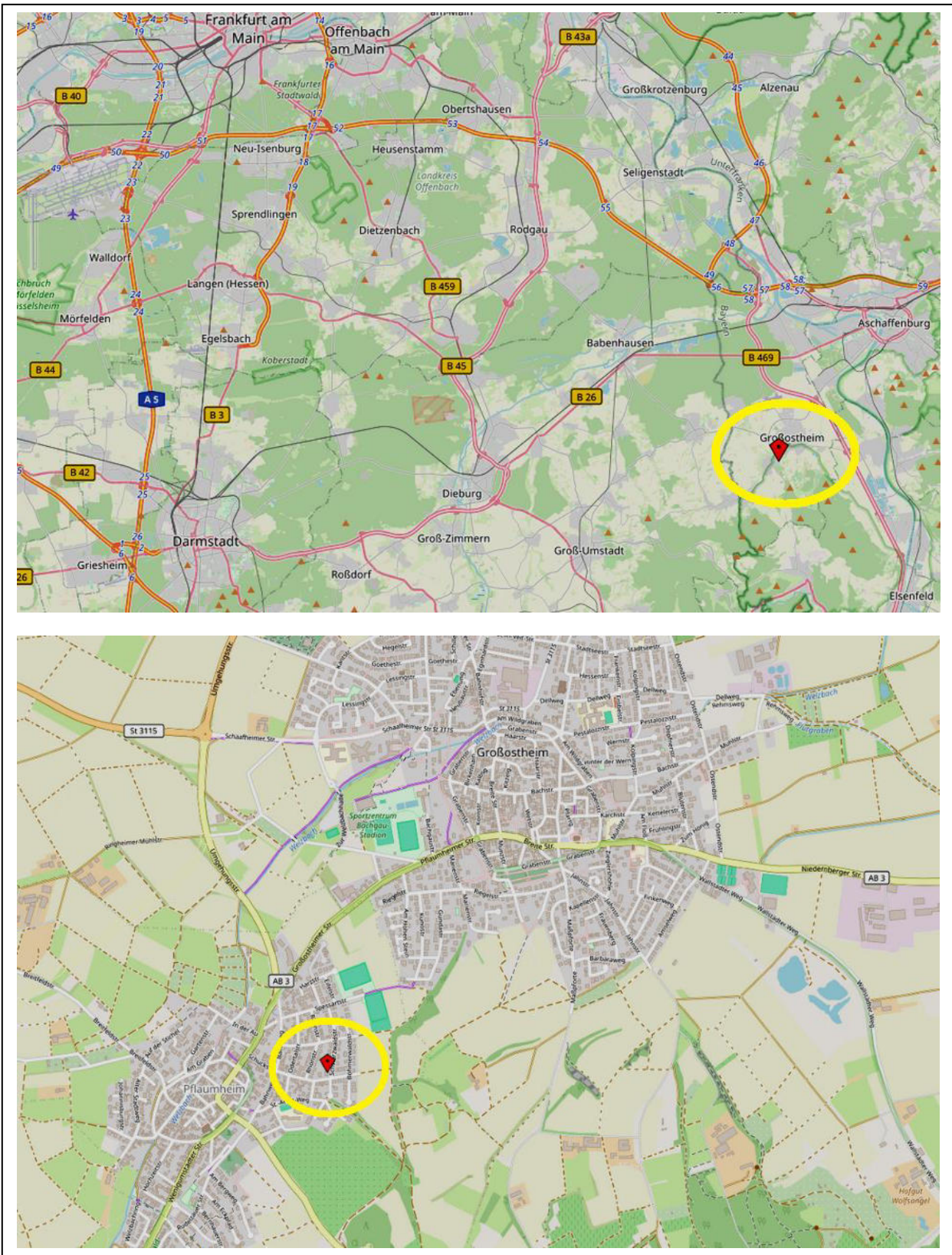
Dipl. Ing. Carlo Gross

HINWEIS ZUM URHEBERRECHTSSCHUTZ

Das Gutachten wurde für die im Auftrag benannten Beteiligten und für den benannten Zweck erstattet und gilt nur für das darin benannte Objekt. Es darf ohne meine schriftliche Zustimmung nicht anderweitig verwendet werden. Es ist in so vielen Ausfertigungen erstellt, wie auf der ersten Seite ausgewiesen. Vervielfältigungen, auszugsweise Kopien oder die Nutzung durch Nichtbeteiligte sind nicht statthaft.

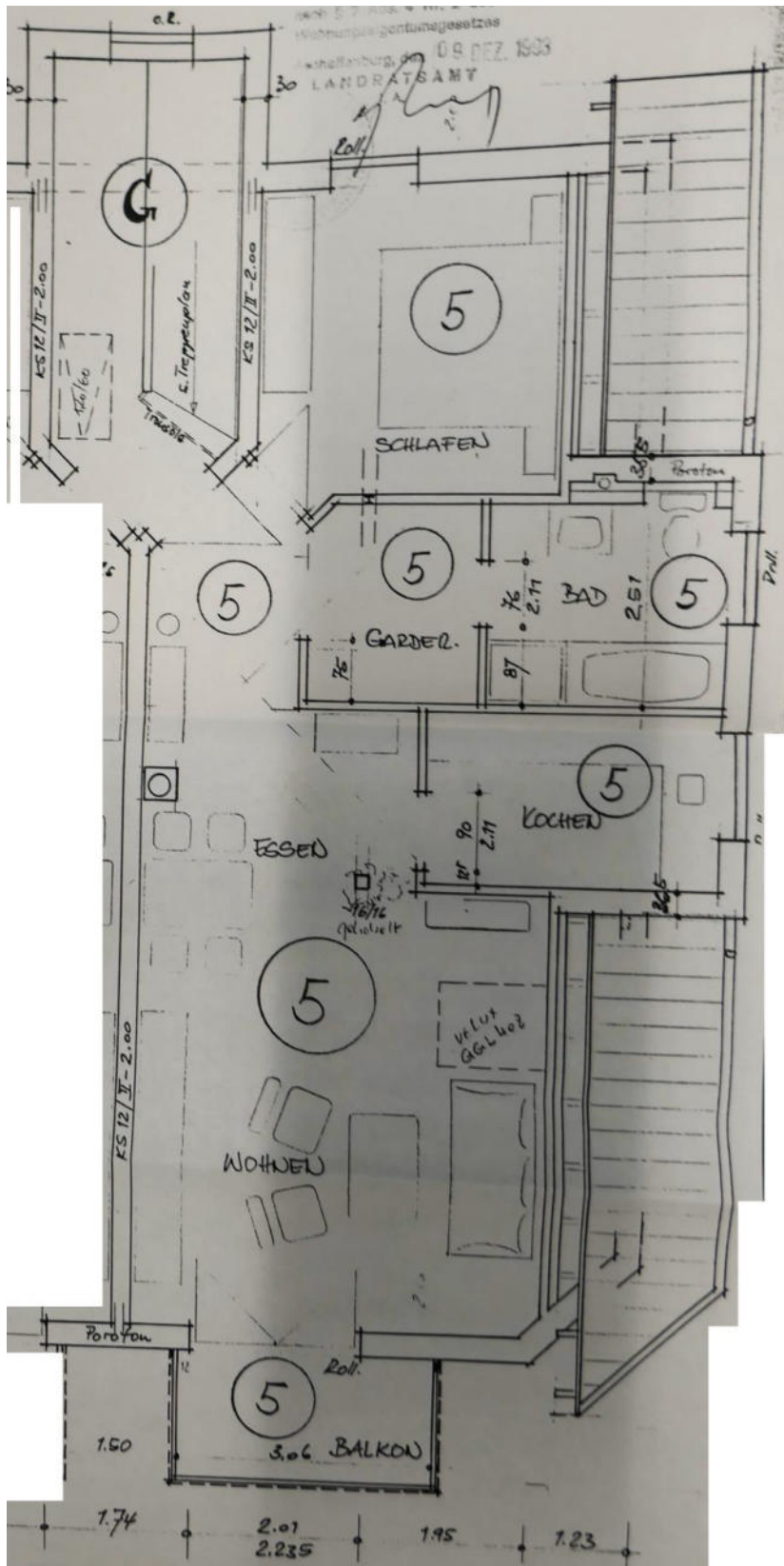
6 Makro- und Mikrolagedarstellung

Karten hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)

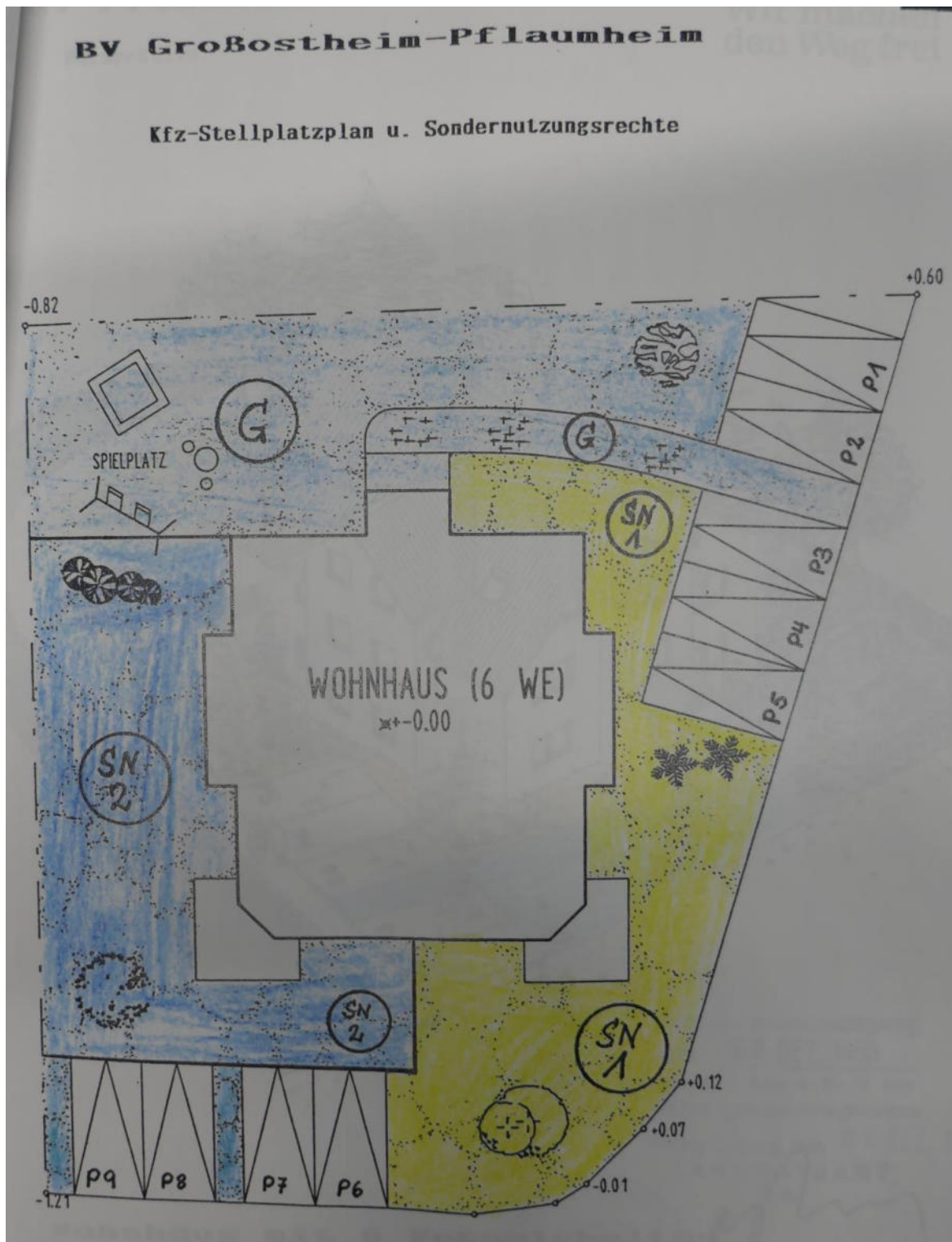


6.2 Grundriss WEG Nr. 5 im Dachgeschoss

Nachfolgende abgelichtete Teilungspläne aus den Grundakten.



6.3 Kfz-Stellplatzplan



6.5 Wohnflächenberechnung

Die Flächenangaben wurden aus den Planunterlagen (Teilungserklärung) ermittelt und auf Plausibilität geprüft. Da der Mietwert auf der Grundlage einer pauschalen Gesamtmiete für die Wohnung bemessen wird, dient die nachfolgende Aufstellung lediglich der Information zur vorhandenen Wohnfläche und ersetzt kein Wohnflächenaufmaß. Die tatsächliche Wohnfläche kann abweichen.

Raumbezeichnung	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohn- fläche (m ²)
Dachgeschoss					
Eingangsflur	1			4,30	
Essen	1			6,90	
Schlafen	1			15,00	
Garderobe	1			4,00	
Bad	1			5,64	
Kochen	1			6,98	
Wohnen	1			26,90	
Balkon zu 1/2	0,5			2,30	
Wohnfläche WEG 5				72,02	72

Anlage Fotos

Foto 1

Ansicht Südwest



Foto 2

Ansicht Nordost



Foto 3

Ansicht Nordwest



Foto 4

Ansicht Eingang



Anschläge: 66 Tsd.