

Dipl.-Ing. Nadia Kord-Kirchner, Alicenstr. 19, 64293 Darmstadt

Amtsgericht
Offenbach
Kaiserstraße 16
63065 Offenbach am Main

G U T A C H T E N

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

**des 250/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück
Gemarkung Dietzenbach, Flur 7, Flurstück 247/26 Gebäude- und
Freifläche, Rotdornweg 24, verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung und den nicht zu Wohnzwecken dienenden
Räumen (Keller- und Hobbyraum) im Aufteilungsplan mit Nr. 2
bezeichnet.**

Zugeordnete Sondernutzungsrechte:

- Sondernutzungsrecht an dem Schwimmbad im Freien



Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Dietzenbach	Flur:	7
Blatt:	xxxx	Flurstück:	247/26
Gemarkung:	Dietzenbach	Fläche	818 m ²



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum **Stichtag 03.05.2023** ermittelt mit
rd. 357.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten. Hierin sind 3 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten enthalten.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben
 - 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt
 - 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung
2. Grundstücksbeschreibung
 - 2.1 Tatsächliche Eigenschaften
 - 2.2 Lage
 - 2.3 Gestalt und Form
 - 2.4 Erschließung
 - 2.5 Verkehrsanbindung
 - 2.6 Ver-/Entsorgung
 - 2.7 Baugrund, Bauwasser
 - 2.8 Rechtliche Gegebenheiten
 - 2.9 Bauplanungsrecht
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen
 - 3.1 Mehrfamilienhaus
 - 3.2 Rohbau, Ausführung
 - 3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen
 - 3.4 Stellplätze
4. Beschreibung des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte
 - 4.1 Beschreibung der Wohnung
 - 4.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen
 - 4.3 Sondernutzungsrechte
 - 4.4 Zustandsbeurteilung
 - 4.5 Besonderheiten zu Wohnungseigentum
5. Mieten
6. Verkehrswertermittlung
 - 6.1 Grundstücksdaten
 - 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung
 - 6.3 Bodenwertermittlung
 - 6.4 Ertragswertermittlung
 - 6.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung
 - 6.4.2 Ertragswert
 - 6.5 Vergleichswertverfahren
7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen
 - 7.1 Verkehrswert
8. Literaturverzeichnis
9. Verzeichnis der Anlagen

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung im Erdgeschoss
- Objektadresse: Rotdornweg 24, 63128 Dietzenbach

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

- Auftraggeber: Amtsgericht Offenbach
Kaiserstraße 16
63065 Offenbach am Main
- Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
- Unterlagen (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt):
 - Grundbuchauszug
 - Flurkarte
 - Baulastenauskunft
- Herangezogene Unterlagen:
 - Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses;
 - Teilungserklärung, Grundrisse (Grundbuchamt Dietzenbach zur Verfügung gestellt);
 - Vergleichspreise Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt;
 - Vergleichspreise Immoscout;
 - Lageplan
- Tag der Ortsbesichtigung: 03.05.2023
- Wertermittlungstichtag: **03.05.2023**
- Qualitätsstichtag: 03.05.2023
- Teilnehmer am Ortstermin:
 - Eigentümerin
 - unterzeichnende Sachverständige

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

- Lage des Ortes und Einwohnerzahl: Die Stadt Dietzenbach hat ca. 32.000 Einwohner. Die Großstädte Frankfurt und Offenbach sind nur wenige Kilometer entfernt, ebenso der Flughafen Frankfurt am Main.

- Wirtschaftliche Bedeutung: Gemäß aktuellem Flächennutzungsplan sind in Dietzenbach ca. 270 ha Gewerbeflächen ausgewiesen. Rund 62 ha stehen als gewerbliche Reserveflächen zur Verfügung. Zunehmende Bedeutung für die notwendige Weiterentwicklung und Konsolidierung als Wirtschaftsstandort wird dabei der weiteren Bebauung des neuen Gewerbegebietes Mitte zukommen. Darüber hinaus befinden sich in Dietzenbach fünf Gewerbe Parks und im Bereich der neuen Stadtmitte 6 ha Reserven in Mischbauflächen.

- Infrastruktur: Die notwendige Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Sportstätten, Freizeiteinrichtungen etc. ist vorhanden.

2.2 Lage

- Bundesland: Hessen

- Landkreis: Kreis Offenbach

- Bevölkerungsentwicklung: seit 2011: 7,8 %
über den letzten 5 Jahre: 1,8 %

- Durchschnittsalter: 41,5 Jahre

- Wohnlage: mittlere Wohnlage

- Geschäfte des täglichen Bedarfs: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut zu erreichen.

- Immissionen: Normal

2.3 Gestalt und Form

- Grundstücksgröße: Flurstück: 247/26 , Fläche: 818 m²

- Grundstücksgestalt: unregelmäßig

2.4 Erschließung

- Erschließung: Das Gebiet ist voll erschlossen.
- Straßenart: Nebenstraße
- Straßenausbau: Voll ausgebaute Straße
- Parkplätze: Parkplätze sind vor dem Grundstück vorhanden.

2.5 Verkehrsanbindung

- Individualverkehr: A3 Ausfahrt Offenbach 8 km und Ausfahrt Seligenstadt 12 km, A661 Ausfahrt Langen 6 km.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

2.6 Ver- /Entsorgung

- Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefon- und Kabelanschluss sind vorhanden.

2.7 Baugrund, Grundwasser

(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Bei dieser Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.8 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

- Grundbuchsdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach	xxxx	1

(Grundbuchauszug vom 09.09.2020)
- Grundstücksbezogene Rechte Abt. II des Grundbuchs: lfd. Nr. der Eintragungen 1:
Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für F. S. in Dietzenbach; eingetragen am 04.10.1974.

Bewertung der Eintragung:

Die o.g. Eintragung hat im vorl. Fall keinen Einfluss auf den Verkehrswert, ist jedoch zu berücksichtigen.

lfd. Nr. der Eintragungen 5:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Offenbach)

Bewertung der Eintragung:

Die Eintragung zur Zwangsversteigerung hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.

- Grundstücksbezogene Belastungen Abt. III des Grundbuchs:

Grundstücksbezogene Belastungen in Abt. III des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

- Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind aus den vorliegenden Unterlagen und nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Anmerkung:

Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers ergeben, sind nicht berücksichtigt.

2.9 Bauplanungsrecht

- Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:

Das Bewertungsgrundstück ist derzeit nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

- Bebauungsvorschriften:

Verstöße gegen die Baugesetze und die Bebauungsvorschriften sind nicht bekannt.

- Baugenehmigung:

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

- Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Erschlossenes baureifes Land

- Beitrags- und Abgabenzustand: Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz ausstehen.

Hinweis:

Es wird empfohlen für eine vermögensmäßige Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit nur beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Elektro-, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Mehrfamilienhaus

- Art des Gebäudes: 2-geschossiges Wohnhaus, unterkellert; Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
- Baujahr: ca. 1972 (lt. Unterlagen)
- Anzahl der Wohnungen: In dem Gebäude befinden sich insgesamt vier Wohneinheiten.

3.2 Rohbau und Ausführung

- Konstruktionsart: Massivbau
- Spenglerarbeiten: Regenrinne und Fallrohre in verzinkter Ausführung.
- Dachform: Flachdach
- Außenansicht: verputzte Fassaden
- Geschoßdecken über und unter dem Sondereigentum: Stahlbeton
- Wände: Mauerwerk
- Hauseingangstür: Aluminiumglastür
- Treppenhaus: Geschoßtreppen aus Stahlbeton, Treppengeländer aus Stahl mit Handlauf.
- Technische Gemeinschaftseinrichtungen: Sprechanlage, Fernseekabel- und Telefonanschluß.

- Gemeinschaftsräume/
Besondere Einrichtungen
im Gemeinschaftseigentum: gemeinsame Waschküche
(lt. Angabe der Hausverwaltung)

Die Waschküche wurde mir bei der Besichtigung
nicht gezeigt, deshalb wurde von mir nicht
besichtigt.
- Wirtschaftliche Wertminderung
am gemeinschaftlichen Eigentum: keine
- Bauschäden und Baumängel
am gemeinschaftlichen Eigentum: An dem Balkon der Wohnung im Obergeschoss sind
Putzabblätterungen ersichtlich.
- Modernisierungsmaßnahmen: nicht bekannt

3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Standplatz für Mülltonnen.

3.4 Stellplätze

nicht vorhanden

3.5 Energieausweis

vorhanden

4. Beschreibung der Sondereigentume und der Sondernutzungsrechte

4.1 Beschreibung der Wohnung

- Lage der Wohnung im Gebäude: Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

- Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

Wohn- und Esszimmer, 2 Zimmer, 1 Diele, 1 Flur, Küche, 1 Gäste-WC, 1 Bad, 1 Flur und Terrasse

Die Berechnung der Wohnflächen wurde von mir wohnwertabhängig mit ca. 128,86 m² ermittelt.

Wohnfläche:

Wohnen	ca. 39,56 m ²
Schlafzimmer	ca. 14,37 m ²
Diele	ca. 20,23 m ²
Flur	ca. 2,50 m ²
Zimmer	ca. 23,94 m ²
Küche	ca. 7,90 m ²
Flur	ca. 6,98 m ²
Bad	ca. 7,86 m ²
Gäste-WC	ca. 2,04 m ²
Terrasse (zu ¼)	ca. 3,48 m ²

ausgebaute Räume im KG

Diese besteht aus folgenden Räumen:

Hobbyraum ca. 39,56 m² (ohne Keller)

1 Bad (Kellerraum)

Zu dem jeweiligen Miteigentumsanteil (lt. Teilungserklärung) gehören ein Hobby- und ein Kellerraum im Kellergeschoss.

Der Hobbyraum im Kellergeschoss ist über eine Wendeltreppe im Wohnzimmer mit der Wohnung verbunden und ist ausgebaut.

Der Kellerraum befindet sich neben dem Hobbyraum und wurde zum Bad ausgebaut.

Es ist nicht geklärt, ob der Ausbau mit der Eigentümergemeinschaft abgesprochen war.

Anmerkung:

Bei dieser Wertermittlung wird, der zum Bad ausgebaute Kellerraum lediglich als Kellerraum berücksichtigt.

- Grundrissgestaltung: normal
- Besonnung/ Belichtung: gut
- Wohnungseingangstür: Holztür
- Zimmertüren: Holztüren
- Fenster: Holzfenster, Kunststofffenster im Hobbykeller
- Sonnenschutz: Kunststoffrolläden
- Wandbehandlung: Verputzte, tapezierte und gestrichene Wände in den Räumen; tlw. Rauputz und tlw. Holzpaneelen (gestrichen)
 - Bad: raumhohe Fliesen
 - WC: raumhohe Fliesen
 - Küche: Fliesen im Bereich der Kücheneinbauten, ansonsten verputzt und gestrichen.
- Deckenbehandlung: Verputzte und gestrichene Decken, tlw. Holzpaneelen.
- Fußböden: Fliesen, Keramikfliesen und Laminat sowie Teppichboden im Hobbyraum (KG)
- Sanitäre Installation:
 - Bad: Wanne, Waschbecken, Dusche und Bidet
 - Gäste-WC: Waschbecken und WC
- Kellergeschoss
 - Bad¹⁾: Waschbecken, Dusche und WC
- Heizung: Ölheizung
- Elektroinstallation: mittlere Ausstattung, Sprechanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss
- Wirtschaftliche Wertminderungen am Sondereigentum: keine
- Grundrissgestaltung: Grundrissgestalt und Raumaufteilung sind als normal zu bezeichnen.

¹⁾ Der Kellerraum wurde zum Bad ausgebaut. Es ist nicht geklärt, ob der Ausbau mit der Eigentümergemeinschaft abgesprochen war.

4.2 Besondere Bauteile/ besondere Einrichtungen

- besondere Bauteile: - Terrasse: Bodenbelag aus Holzplatten
- besondere Einrichtungen: Kücheneinbauten

Anmerkung:

Die Kücheneinbauten werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4.3 Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes)

- Sondernutzungsrechte: Dem Miteigentumsanteil ist das Sondernutzungsrecht an dem Schwimmbad im Garten (im Freien, zugeordnet).

4.4 Zustandsbeurteilung

- Grundrissgestaltung: Grundrissgestalt und Raumaufteilung sind als normal zu bezeichnen.
- Bauschäden /Baumängel am Sondereigentum: Der Bau- und Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist mittel.

Alterserscheinungen finden bei der Wertfindung des Zeitwerts der baulichen Anlagen Berücksichtigung in der Alterswertminderung. Die Wertminderung wegen Alters entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat.

Der Jalousiegurt im Wohnzimmer war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung gerissen.

Kellergeschoss

Im Hobbyraum sind Feuchtigkeitsschäden am Boden zu sehen.

Eine eingehende Untersuchung und eine fachgerechte Sanierung der schadhafte Flächen nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen sind durchzuführen.

Das Schloss in der Kellertür war defekt und muss ausgetauscht werden.

Im Bad sind Feuchtigkeitsspuren an der Außenwand ersichtlich.

Für Beseitigung der Schäden wird bei dieser Wertermittlung ein entsprechender Betrag geschätzt und wertmindernd in Abzug gebracht.

Bei dieser Wertermittlung werden nur die Kosten für unmittelbar erforderliche Renovierungen berücksichtigt.

Anmerkung:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, basieren.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von der Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser, Elektro-, etc.) vorgenommen wurde.

4.5 Besonderheiten zu Wohnungseigentum

- Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: nicht bekannt
- Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): nicht erkennbar
- Hausgeld: 611,00 € davon 160,00 € Rücklagenanteil (lt .Angabe der Hausverwaltung)
- Instandhaltungsrücklagen: Instandhaltungsrücklage Anteil: voraussichtlich 0 €, da die Eigentümerin seit vielen Monaten nicht eingezahlt hat. (lt. Angabe der Hausverwaltung)

5. Miete

Die zu bewertende Wohnung war zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt und nicht vermietet.

6. Verkehrswertermittlung

6.1 Grundstücksdaten

<u>Grundbuch</u>	<u>Blatt</u>
Dietzenbach	xxxx

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche</u>
Dietzenbach	7	247/26	818 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

§ 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.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§ 24 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich, andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 ImmoWertV).

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

Bei dieser Wertermittlung wird der Verkehrswert vorrangig mittels Vergleichswertverfahren ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

6.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte (§§ 13-17 ImmoWertV) vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen einzelner Lageeigenschaften wie die Nutzungsart oder die bauliche Ausnutzung sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) oder Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Der zuständige Gutachterausschuss hat für die Lage des Bewertungsgrundstücks zum Stichtag 01.01.2022 einen Richtwert von 575,00 €/m² für unbebaute Grundstücke, einschl. Erschließungskosten (ebf) festgelegt.

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts.

Beschreibung des Bodenrichtwerts

Stichtag	= 01.01.2022
Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Fläche	= 500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 03.05.2023
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksfläche	= 818 m ²

6.3.1 Ermittlung des Bodenwerts

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum **Wertermittlungsstichtag 03.05.2023** und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 575,00 €/m ²
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 575,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	03.05.2023	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 575,00 €/m ²
Fläche (m ²) ¹⁾	500,00	818,00	× 1,00
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert			= 575,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m ²
abgabefreier relativer Bodenwert			= 575,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert	= 575,00 €/m²
Fläche	× 818,00 m ²
vorläufiger abgabefreier Bodenwert	= 470.350,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabefreien Bodenwert	- 0,00 €
abgabefreier Bodenwert	= 470.350,00 € <u>rd. 470.350,00 €</u>

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum **Wertermittlungsstichtag 03.05.2023** insgesamt **470.350,00 €**.

6.3.2 Bodenwertanteil des Wohnungseigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum (Wohnung Nr. 2) zugehörigen 250/1.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Bodenwertanteil: $250/1.000 \times 470.350,00 = 117.587,50 \text{ €}$

Bodenwertanteil des Wohnungseigentums: **rd. 117.588,00 €**

¹⁾ ImmoWertV 21, Umrechnungskoeffizienten
Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter wertbeeinflussender Merkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden.
Umrechnungskoeffizienten vgl. [3]

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne in Anlehnung an die WoFIV (vom 27. Nov. 2003) und unter Berücksichtigung des Rechtsentscheids des BayOLG vom 20.08.1983 wohnwertabhängig ermittelt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der zuständige Gutachterausschuss¹⁾ hat Mietwertübersichten in Abhängigkeit von Lage, Größe, Objektart und Alter des Objekts ermittelt. Bei der Aufstellung wurden eine mittlere innerörtliche Lage sowie eine durchschnittliche Ausstattung des Objekts unterstellt.

Demnach liegen die Durchschnittsmieten wie folgt:

Bodenrichtwert 500 bis 599 €/m², bezogen auf 90 m² Wohnfläche

Baujahr 1975 Wohnungen 8,70 €/m²

Baujahr 1980 Wohnungen 8,08 €/m²

Bewertungsobjekt: Bodenrichtwert 575 €/m², 128,86 m² Wohnfläche, fikt. Baujahr 1980

Durchschnittsmiete		8,50 €/m ² (lt. Mika Mietwertkalkulation, vgl. [3])
Swimmingpool (geschätzt)	Zuschlag 10%	<u>0,85 €/m²</u>
		9,35 €/m ²

Angemessene, marktüblich erzielbare Miete unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Beschaffenheit und sonstigen Eigenschaften des Bewertungsobjekts 9,35 €/m²

Hobbyraum im KG

Angemessene, nachhaltig erzielbare Miete unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts: 3,00 €/m²

Bewirtschaftungskosten

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

Instandhaltungskosten:

Wohnung, EG 128,86 m² x 13,50 €/m² = 2.273,65 €

Hobbyraum, KG 39,56 m² x 10,00 €/m² = 395,60 €

Verwaltungskosten: 1 WE x 411 € = 298,00 €

Mietausfallwagnis: 2 % x 15.330,24 € = 306,60 €
2.863,63 €

Es ergeben sich Bewirtschaftungskosten von rd. 2.753,91 € jährlich, was einem prozentualen Anteil von ca. 18 % der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

¹⁾ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023, vgl. [3]

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung des Alters, der Lage und der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer = 70 Jahre

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

Das Bewertungsobjekt wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“)¹⁾ eingeordnet.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1972 = 51 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 51 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (29 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 29 Jahre =) 41 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 41 Jahre =) 1982.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 29 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

¹⁾ Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden	2,0
Summe	4,0

Ausgehend von den 4,0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Aufgrund (anteilig) fehlender Instandhaltungsrücklagen wird ein Wertabschlag von pauschal – 10.000,00 € für Reparaturen, Modernisierungen und energetische Nachrüstpflicht vorgenommen. Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den Kosten für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (geschätzt)	-17.500,00 €
• fehlende Rücklagen (geschätzt)	-10.000,00 €
• feuchtigkeitsschaden im KG/Hobbykeller	-7.000,00 €
• Türschloss KG (geschätzt)	-250,00 €
• Kleine Reparaturen im EG und Rolladengurt	-250,00 €
Summe	17.500,00 €

Anmerkung:

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswert-ermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung, basieren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

6.4.2 Ertragswert

Ertragswertermittlung

Wertermittlungsstichtag 03.05.2023

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Hobbyraum, KG	39,56	3,00	118,68	1.424,16
	Erdgeschoss	128,76	9,35	1.203,91	14.446,92
Summe				1.322,59	15.330,24

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	15.871,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.856,79 €
jährlicher Reinertrag	= 13.014,29 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 117.588,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 2.116,58 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.897,71 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und n = 29 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,439
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 244.533,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 117.588,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 362.121,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 17.500,00 €
Ertragswert	= 344.621,71 €
	rd. 345.000,00 €

6.5 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren (§§ 24-26 ImmoWertV 21) vorgenommen werden.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 WertV21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich, andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden.

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale für das Wohnungs- und Teileigentum sind:

- Lage des Grundstücks
- Baujahr bzw. Alter
- Ausstattung/ Zuschnitt des Sondereigentums
- Größe des Sondereigentums
- Gebäude- bzw. Objektart/ Gebäudekonzeption
- Lage des Objekts in der Anlage
- Freiflächen, Ausstattung der Außenanlagen
- Garagen/ Stellplätze
- Lasten/ Kosten
- Bodenwert

Im vorliegenden Fall stehen für die Ermittlung des Vergleichswertverfahrens genügend Vergleichskaufpreise zur Verfügung. Die Vergleichskaufpreise wurden von dem Gutachterausschuss –Amt für Bodenmanagement Heppenheim- zur Verfügung gestellt.

Bei der Auswahl der Kauffälle wurde nach verschiedenen Selektionskriterien vorgegangen.

Die Kriterien lauteten:

- Zeitraum: 2020 - 2023
- Nutzung: Eigentumswohnung
- Baujahr: ab 1970-1985
- Kategorie: Wiederverkauf

Die Datenauswertung erfolgte auf der Grundlage von Kaufverträgen der Jahre 2020 bis 2023. Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche ohne Stellplatzanteil.

6.5.1 Zusammenstellung der wesentlichen wertbeeinflussenden Angaben der Vergleichsobjekte

Die Vergleichskauffälle werden nachfolgend zusammengestellt.

Bei der Heranziehung der Vergleichskaufpreise werden die wertrelevanten Eigenschaften der Vergleichsobjekte den wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Kaufpreis-Indexreihe für Wohnungseigentum.

Die Vergleichspreise werden mittels Umrechnungskoeffizienten an

- die Wohnungsgröße
- Lagewert

des Bewertungsobjekts angepasst.

Nr.	KP €/m ²	Etage	WE	K ¹⁾	Datum	Index	Ko ²⁾	Fläche	koeffizi- ent	K ³⁾	BRW €/m ²	Lage- wert ⁴⁾	Kaufpreis ⁵⁾
1	2.480,70	DG	6	0,95	02.2020	160,50	1,20	97,20	0,98	0,94	520	1,02	2.740,35
2	2.797,14	1.OG	6	0,95	11.2020	171,10	1,13	109,00	0,95	0,97	520	1,02	2.990,01
3	2.830,19	EG	9	0,91	04.2022	198,30	0,97	106,00	0,96	0,96	440	1,06	2.577,49
4	3.335,71	EG	9	0,91	11.2021	192,40	1,00	105,00	0,96	0,96	575	1,00	2.930,88
5	2.222,27	DG	3	1,00	03.2020	160,50	1,20	110,00	0,95	0,97	450	1,06	2.752,17
6	2.697,64	1.OG	3	1,00	09.2021	187,90	1,03	106,80	0,98	0,94	450	1,06	2.760,15
7	2.785,71	1.OG	3	1,00	08.2021	187,90	1,03	140,00	0,90	1,02	450	1,06	3.103,61
8	2.931,62	2.OG	3	1,00	04.2022	198,30	0,97	117,00	0,94	0,98	450	1,06	2.963,18
9	3.402,06	1.OG	6	0,95	03.2022	198,30	0,97	97,00	0,98	0,94	600	0,98	2.901,91
10	2.149,53	EG	3	1,00	01.2023	193,20	1,00	107,00	0,96	0,96	600	0,98	2.018,77
Bewertungs- Objekt		EG				193,2	1,00	128,86	0,94		575	1,00	i. M. 2.771,85

Der Mittelwert aus allen Vergleichskaufpreisen als relativer Vergleichswert wurde mit rd. 2.770,00 €/m² errechnet.

1) Anzahl der Wohneinheiten

2) Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels Kaufpreis-Indexreihe für Wohnungseigentum, Quelle: Pfandbriefbank (vdp-Index)

3) Die Vergleichspreise werden mittels Umrechnungskoeffizienten an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts angepasst (vgl. [1] Band II).

4) Lage Anpassung auf Bodenwertniveau/Lageumrechnung, aufgrund der rel. Mietabweichung des Vergleichs- und Bewertungsobjekts gegenüber der durchschnittlichen Miete von Wohnungseigentum;

vgl. [1] Band II, Abschnitt 9/1/4.1/2

5) angepasster Vergleichspreis

7. Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Im vorliegenden Fall wurden Vergleichswert und Ertragswert ermittelt. Der Vergleichswert wurde mit rd. 380.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 345.000,00 € ermittelt.

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Auswahl des Wertermittlungsverfahrens“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von 2 Faktoren ab:

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

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

Die Aussagefähigkeit 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 Sachverständige würdigt die Aussagefähigkeit der ermittelten Verfahrenswerte wie folgt: Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen vorhanden ist.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten für das Vergleichswertverfahren (Anzahl und Aussagefähigkeit) standen in mittlere Qualität zur Verfügung, da genügend geeignete Vergleichskaufpreise die mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen bekannt sind. Dem Vergleichswert wird das Gewicht 1,0 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten (Wohnflächen, ortsübliche Mieten) standen für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität zur Verfügung. Dem Ertragswert wird das Gewicht 2,0 beigemessen.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

rd. 357.000,00 €

7.1 Verkehrswert

Im vorliegenden Fall wurden Vergleichswert und Ertragswert ermittelt. Der Vergleichswert wurde mit rd. 380.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 345.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert des 250/1.000 Miteigentumsanteils an dem bebauten Grundstück in 63128 Dietzenbach, Rotdornweg 24,

Grundbuch- und Katasterdaten:

Grundbuch:	Dietzenbach	Flur:	7
Blatt:	xxxx	Flurstück:	247/26
Gemarkung:	Dietzenbach	Fläche	818 m ²

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im Erdgeschoss mit Nr. 2 (lt. Teilungserklärung) bezeichneten Wohnung und den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Keller- und Hobbyraum), wird entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum **Stichtag 03.05.2023** mit

rd. 357.000,00 €

geschätzt.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Darmstadt, 3. Juni 2023

DIPL.- ING. N. KORD-KIRCHNER

von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten
ZIS Sprengnetter Zert (AI), gem. DIN EN ISO/IEC 17024

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

8. Literaturverzeichnis

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV- vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz. Nr. 108 vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 16 des Gesetzes vom 19. Februar 2007

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

EnEV:

Energieeinsparverordnung - Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 1006)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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 weiter Anwendung)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175), zuletzt geändert am 07.11.2022 (BGBl. I S. 1982) m.W.v. 12.11.2022 | **Gesetz** vom 15.03.1951.

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:**

Grundstücksbewertung, Wertermittlungs*Forum*
- Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung
- Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung

[2] **Kleiber. Simon. Weyers:**

"Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB

Kleiber

ImmowertV 2021

[3] **Grundstücksmarktbericht 2023:**

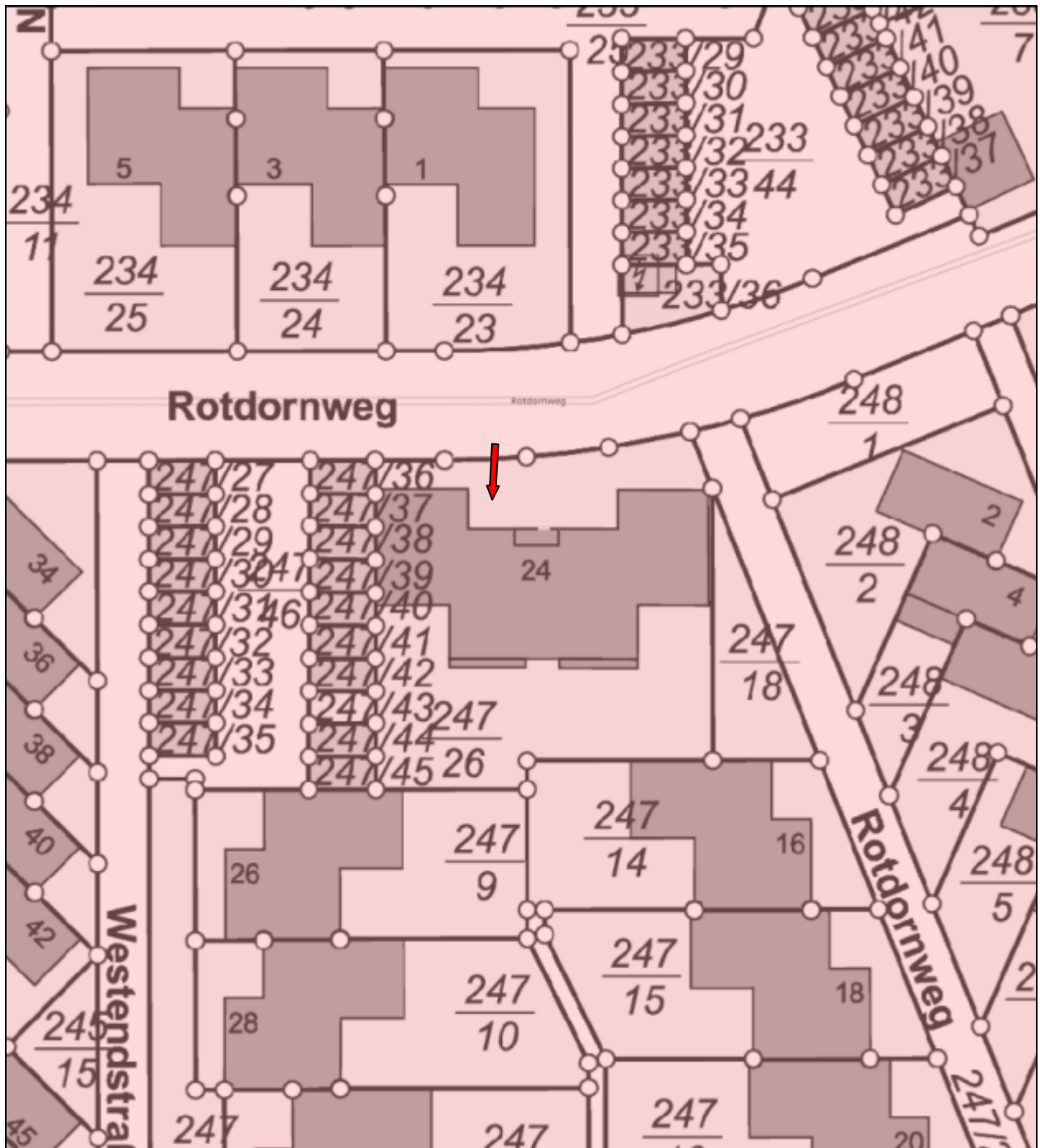
Amt für Bodenmanagement Heppenheim

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Lageplan (ohne Maßstab)
Anlage 2: Grundrisse (ohne Maßstab)
Anlage 3: Fotos

Lageplan

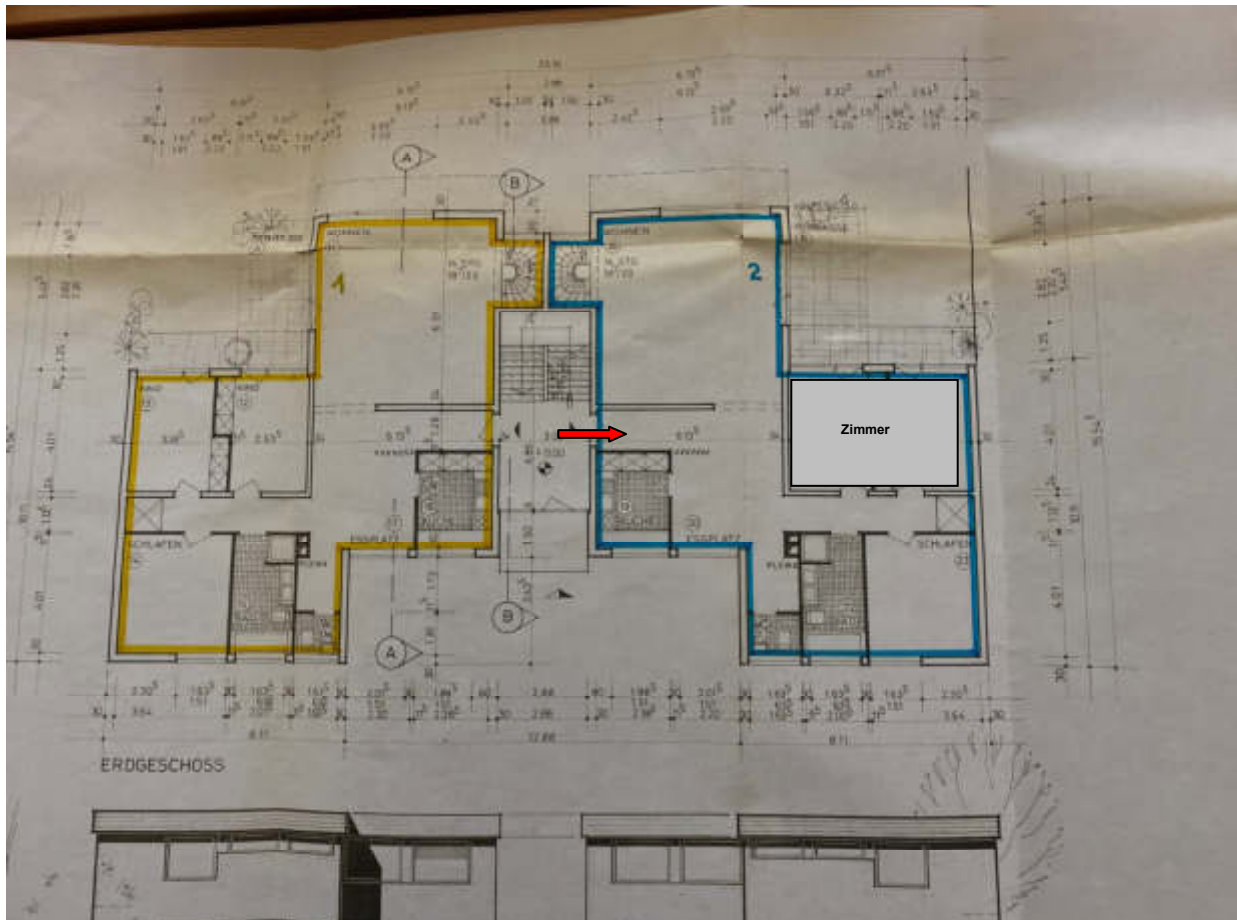
Anlage 1



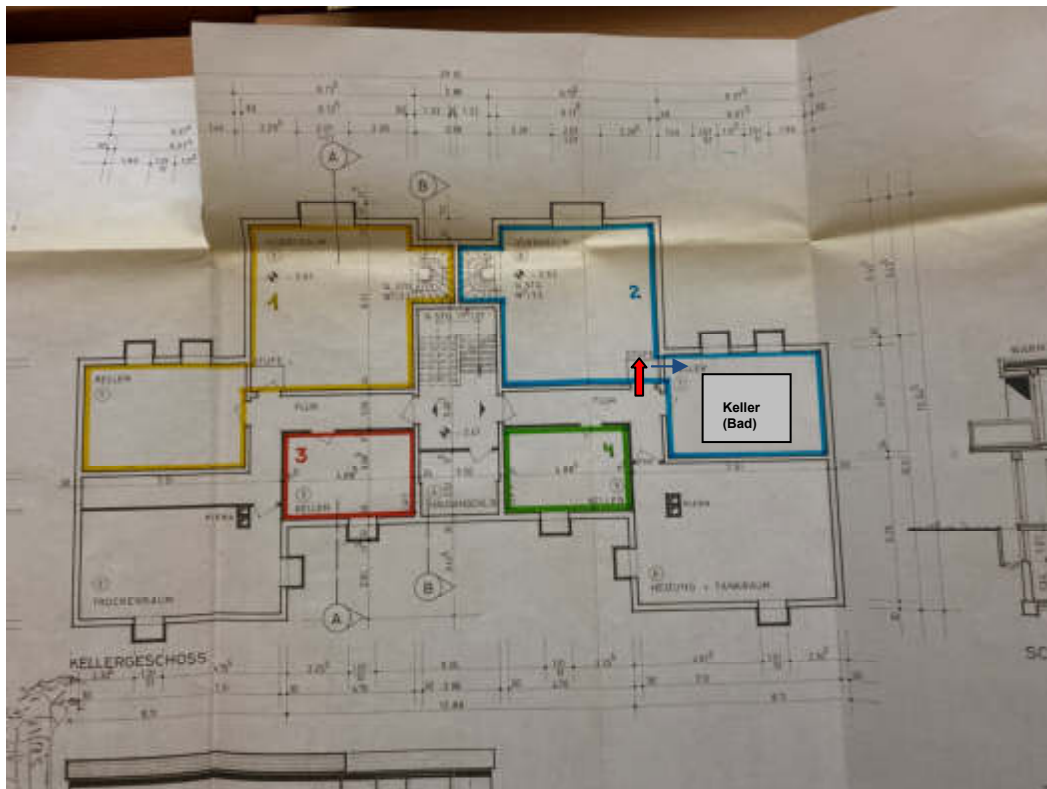
Grundriss

Anlage 2

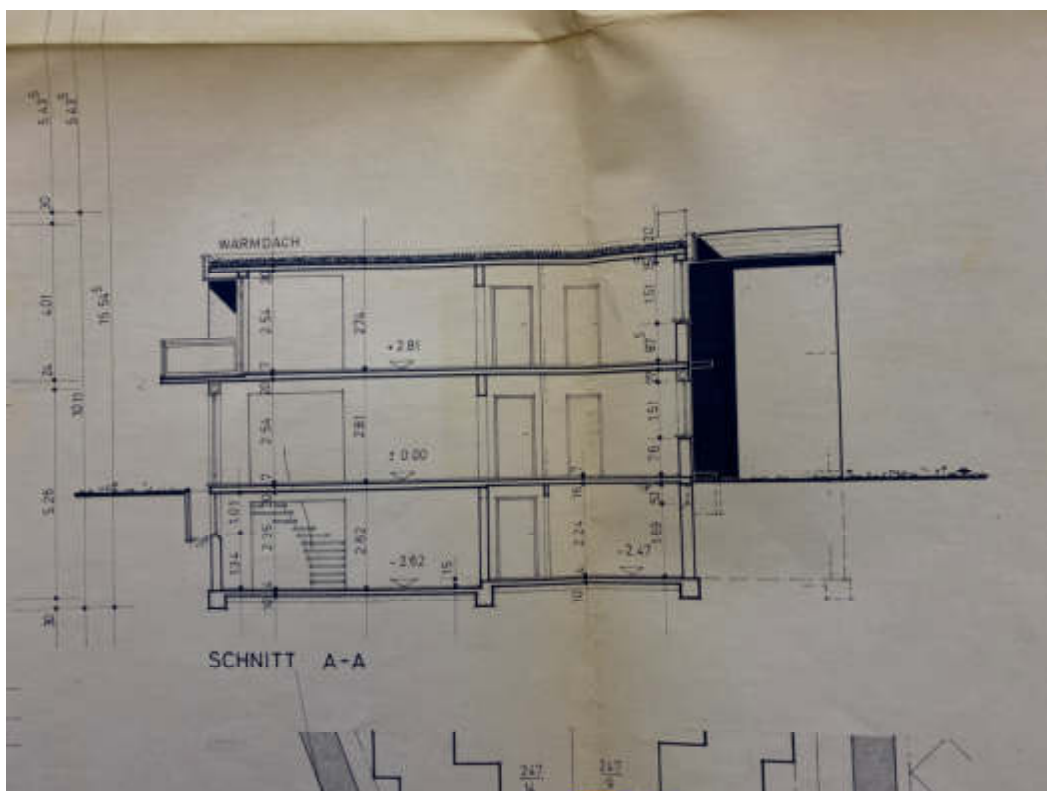
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Schnitt





Kellergeschoss, Bad (ehemals Keller)

Anlage 3



Erdgeschoss, Küche



Erdgeschoss
Wohnraum, Diele

Anlage 3



Zimmer



Gäste-WC



Bad



Treppenhaus



Gartenansicht/ Wohnzimmer



Schwimmbad (Sondernutzungsrecht)



Umgebung

