



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Gutachter für Immobilienbewertung

An das
Amtsgericht Offenbach
Kaiserstraße 16-18

63065 Offenbach am Main

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

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

Az.: 2402 082
7 K 43/23

Datum: 22.04.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Offenbach, Blatt 20212 eingetragenen **347/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63071 Offenbach, Landgrafening 31, 33, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 33.31 bezeichnet**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
29.02.2024 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

278.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Gebäudeausstattung (Eingangsbereich, Treppenhaus).....	11
3.2.5	Kellerausstattung	11
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2.8	Außenanlagen.....	12
3.3	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 33.31, 3. OG	13
3.3.1	Art und Lage der Wohnung	13
3.3.2	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	13
3.3.3	Fenster und Türen.....	14
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
3.3.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.5	Vergleichswertermittlung	18
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise	20
4.5.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	22
4.5.5	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	23
4.6	Ertragswertermittlung	24
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24

4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.6.3	Ertragswertberechnung	27
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	28
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	30
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.7.5	Verkehrswert.....	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
5.3	Verwendete fachspezifische Software	33
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	33
6	Anlagen.....	34
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	34
6.2	Straßenkarte	35
6.3	Ortsplan	36
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	37
6.5	Fotostandpunkte	38
6.6	Fotos.....	39
6.7	Pläne.....	42
6.7.1	Grundriss Kellergeschoss	42
6.7.2	Grundriss Wohnung Nr. 33.31, 3. OG	43
6.7.3	Schnitt.....	44
6.8	Flächenberechnung	45

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
Objektadresse:	Landgrafenring 31, 33 63071 Offenbach
Anmerkung:	Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum Nr. 33.31 befindet sich in Hausnummer 31.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Offenbach, Blatt 20212, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Offenbach, Flur 22, Flurstück 108/20 (1.491 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach Kaiserstraße 16-18 63065 Offenbach
	Auftrag vom 08.02.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	29.02.2024
Qualitätsstichtag:	29.02.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	29.02.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Wohnung war nicht zugänglich, der Zugang wurde verwehrt. Es konnte lediglich eine Treppenhausbesichtigung und eine Außenbesichtigung des Gebäudes erfolgen.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	die Bewohnerin (Mutter des Eigentümers), eine Mitarbeiterin des Amtsgerichts und der Sachverständige
---------------------------	--

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 24.08.2023;
- Baulastenauskunft vom 10.10.2023;
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis vom 10.10.2023;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.09.2023.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt);
- Teilungserklärung;
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Offenbach;
- Auskünfte des Gutachterausschusses (Vergleichskaufpreise, Bodenrichtwert);
- Auskünfte der Hausverwaltung (Kontakt kam nicht zustande).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum) wird von den Eltern des Eigentümers bewohnt. Ob ein Mietverhältnis besteht, ist nicht bekannt.
- **Zubehör** im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
- Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt. Ob ggf. eine Gewerbebeanmeldung besteht, wurde nicht überprüft.
- **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf **Hausschwamm** besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- Ein **Energieausweis** wurde nicht vorgelegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Offenbach am Main (kreisfrei)
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Offenbach am Main (ca. 120.000 Einwohner); Stadtzentrum
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 8 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 40 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> 43 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Offenbach (ca. 1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Offenbach (Ost); Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S-Bahnhaltestelle (Offenbach-Ost)) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend tlw. geschlossene, 4-5-geschossige Bauweise, vereinzelt höher; tlw. Reihenhausbauung, tlw. Einzelhausbauung
Beeinträchtigungen:	stärker (durch Flugverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 54 m
mittlere Tiefe:	ca. 37 m
Grundstücksgröße:	1.491 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchgangsstraße (Allee)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Altlastenverzeichnis vom 10.10.2023 vor. Das Altlastenverzeichnis enthält eine Eintragung (Altstandort einer Lederfabrik (Klasse (Branche/WZ): 5/5), und einer Waagenfabrik (Klasse (Branche/WZ): 4/4)). Weitere Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Offenbach, Blatt 20212 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.10.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält zahlreiche Eintragungen (siehe Anlage).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der Bebauungsplan Nr. 505 A „Erweiterung des Gebietes Landgrafenring / Landgrafenstr.“ rechtskräftig.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- und Garagenplätze. Garagenplätze befinden sich auf dem benachbarten Grundstück in der Tiefgarage (nicht Gegenstand dieser Wertermittlung). Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum) wird von den Eltern des Eigentümers bewohnt. Ob ein Mietverhältnis besteht, ist nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	viergeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, vertikale Erschließung als 3-Spanner ausgebildet, 14 Wohnungen im Treppenhaus vorhanden, (insg. 25 Einheiten mit Nachbarhaus); Teil einer Wohnanlage mit weiteren Wohnhäusern ähnlicher Bauart, aneinandergesetzt
Baujahr:	ca. 1984 (gemäß Bauunterlagen)
Modernisierungen:	tlw. Fenster erneuert; Hauseingangstür erneuert; ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen bekannt
Außenansicht:	verputzt (Wärmedämmverbundsystem)

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerabstellräume, Fahrradabstellplatz, Wasch-/ Trockenraum, Hausanschlussraum
Erdgeschoss - 3. Obergeschoss:	jeweils 3 Wohnungen pro Geschoss
Dachgeschoss:	2 Wohnungen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk/Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion mit Dachsteineindeckung (Frankfurter Pfanne); Regenrinnen aus verzinktem Blech

3.2.4 Gebäudeausstattung (Eingangsbereich, Treppenhaus)

Hauseingangsbereich (außen):	baujahresüblich normal gepflegt
Hauseingangstür:	erneuerte Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Briefkastenanlage:	von innen und außen bedienbar, erneuert und gepflegt; guter Zustand
Aufzug:	nicht vorhanden
Fenster:	Aluminiumfenster mit Isolierverglasung
Eingangsbereich (innen):	einfach, objektüblich ausgestattet
Bodenbelag:	Kunststeinbelag (Treppenhaus)
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich (Treppenhaus)
Deckenbekleidung:	Anstrich auf Beton (Treppenhaus)
Treppen/Treppenhaus:	Stahlbetontreppen mit Kunststeinstufen; Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Belichtung:	gut

3.2.5 Kellerausstattung

Abstellräume:	Einzelräume
Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Mauerwerk/Beton mit Anstrich
Türen:	Metalltüren
Fenster:	Kellergitterfenster

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen/ Bauteile:	Balkone vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen Schäden erkennbar oder bekannt
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, objektüblich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
von der Eigentümergemeinschaft gefasste Beschlüsse:	keine Beschlüsse bekannt, für die eine Sonderumlage erforderlich wäre
Rücklage:	Höhe der vorhandenen Rücklage nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend normal. Modernisierungen wurden bislang nur in geringem Umfang durchgeführt bzw. waren bislang nicht erforderlich. Das Objekt ist normal gepflegt und wird unterhalten.

3.2.8 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Wegebefestigung (Betonsteinpflaster), Standplatz für Mülltonnen; tlw. Einfriedung (Hecke), Vorgarten, Grünflächen, Spielplatz (auf Nachbar-/Tiefgaragengrundstück gelegen, Mitbenutzung möglich) Außenanlagen in normal gepflegtem Zustand.

3.3 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 33.31, 3. OG Wohnungsgrundbuch Blatt 20212

3.3.1 Art und Lage der Wohnung

Vorbemerkung:

Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Wohnungseigentum von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine durchschnittliche/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.

Art des Sondereigentums:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Diele und Balkon; Kellerabstellraum
Sondernutzungsrechte:	nicht zugeordnet
Lage der Wohnung:	Haus Nr. 31, 3. Obergeschoss
Ausrichtung:	Nord-West-Ausrichtung (Balkon)
Wohnungsgröße:	ca. 75,84 m ² Wohnfläche, inkl. Balkonanteil (gemäß Teilungserklärung); ca. 74,60 m ² Wohnfläche (gemäß Planunterlagen) Ansatz in der Wertermittlung: rd. 75 m ²
Situation:	offenbar vermietet
Modernisierungen:	keine bekannt
Hausgeld:	Höhe des Hausgelds nicht bekannt

3.3.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	unbekannt, üblicherweise: Laminat/ Teppichboden; Fliesen (Bad, Küche, Balkon)
Wandbekleidungen:	unbekannt, üblicherweise: Raufasertapeten mit Anstrich (Wohnräume); Fliesen, 2 m bis raumhoch (Bad); Betonbrüstung (Balkon)
Deckenbekleidungen:	unbekannt, üblicherweise: Raufasertapeten mit Anstrich

3.3.3 Fenster und Türen

Fenster:	unbekannt, üblicherweise: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden nicht vorhanden; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Aluminium
Wohnungseingangstür:	baujahresgemäße, einfache Tür aus Holzwerkstoffen (Mahagoni), Stahlzarge
Zimmertüren:	unbekannt, üblicherweise: baujahresübliche Türen aus Holzwerkstoffen (Mahagoni), Stahlzargen

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	unbekannt, üblicherweise: baujahresübliche, durchschnittliche Ausstattung mit 1 Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum, Gegensprechanlage mit Türöffner
Heizung:	soweit bekannt: Elektro-Fußbodenheizung
Lüftung:	normale Fensterlüftung; Zwangsentlüftung im Bad (innenliegend)
Warmwasserversorgung:	dezentral über Elektro-Durchlauferhitzer oder Boiler
Sanitäre Installation:	unbekannt, üblicherweise: durchschnittliche, baujahresübliche Ausstattung
Bad:	Waschbecken, eingebaute Wanne, Stand-WC

3.3.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon
Besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	befriedigend, tlw. schlecht (Bad ohne natürliche Belichtung)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	keine wesentlichen Baumängel bekannt
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbeurteilung nicht möglich. In der Wertermittlung wird von normal gepflegten Räumlichkeiten mit einem baujahres- und objekttypischen, durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 347/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63071 Offenbach, Landgrafenring 31, 33 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 33.31 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 29.02.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Offenbach</i>	<i>20212</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Offenbach</i>	<i>22</i>	<i>108/20</i>	<i>1.491 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,5

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29.02.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,5
Grundstücksfläche (f)	=	1.491 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.250,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	29.02.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.250,00 €/m ²	
GFZ	1,5	1,5	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.491	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.250,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.250,00 €/m²	
Fläche		×	1.491 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	1.863.750,00 € <u>rd. 1.860.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.02.2024 insgesamt **1.860.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 347/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.860.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.860.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 347/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	64.542,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 64.542,00 € <u>rd. 64.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.02.2024 **64.500,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses der Stadt Offenbach für Wohnungen im Wiederverkauf ermittelt. Es liegen 9 Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Lagen wie die des Bewertungsobjekts vor. Zudem weisen die Vergleichsobjekte ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Baujahr, Wohnfläche, Ausstattungsstandard usw.). Die Kaufpreise wurden ggf. um Stellplätze und Einrichtung oder Küchen vom Gutachterausschuss bereinigt.

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objektart	Baujahr	ASS	Bodenrichtwert (€/m ²)	Wohnfläche (m ²)	Geschosslage	Anz. Einheiten	Kaufdatum	realisierter Kaufpreis (€)	realisierter Kaufpreis (€/m ² WF)
1	MFH	1969	2,0	825 €	78,15	4	6	20.07.2022	304.000,00	3.889,96 €
2	MFH	1969	2,5	825 €	77,66	0	12	25.07.2022	300.000,00	3.862,99 €
3	MFH	1984	2,0	825 €	62,89	1	5	26.01.2023	290.000,00	4.611,23 €
4	MFH	1973	2,0	825 €	67,73	1	5	26.01.2023	280.000,00	4.134,06 €
5	MFH	1954	2,0	1.250 €	70,15	0	10	01.03.2023	122.400,00	1.744,83 €
6	MFH	1973	2,0	825 €	76,69	4	9	27.01.2023	227.000,00	2.959,97 €
7	MFH	1974	2,0	750 €	69,00	2	4	24.04.2023	265.000,00	3.840,58 €
8	MFH	1985	2,0	1.250 €	53,00	2	12	04.07.2023	235.000,00	4.433,96 €
9	MFH	1973	2,0	825 €	107,90	2	6	14.07.2023	317.150,00	2.939,30 €
9	Du.S.	1973	2,1	911 €	73,69	2	7,7	03.02.2023	260.061,11	3.601,87 €

Abkürzungen

WF = Wohnfläche

GF = Grundstücksfläche

rot = geschätzter Wert

MFH = Mehrfamilienhaus

WGH = Wohn- und Geschäftshaus

ASS = Ausstattungsstandard

Ausschlussprobe

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

oberer Grenzwert	+	30%	4.682,44 €
Durchschnittswert (€/m²)			3.601,87 €
unterer Grenzwert	-	30%	2.521,31 €

Ein Vergleichskaufpreis(Nr. 5) liegt außerhalb der Spanne von 2.521 € und 4.682 €. Die Auswertung wird erneut ohne den Ausreißer vorgenommen:

Auswertung der Kaufpreise ohne Ausreißer:

Nr.	Objekt-art	Bau-jahr	ASS	Boden-richt-wert (€/m ²)	Wohn-fläche (m ²)	Ge-schoss-lage	Anz. Ein-heiten	Kauf-datum	realisierter Kaufpreis (€)	realisierter Kaufpreis (€/m ² WF)
1	MFH	1969	2,0	825 €	78,15	4	6	20.07.2022	304.000,00	3.889,96 €
2	MFH	1969	2,5	825 €	77,66	0	12	25.07.2022	300.000,00	3.862,99 €
3	MFH	1984	2,0	825 €	62,89	1	5	26.01.2023	290.000,00	4.611,23 €
4	MFH	1973	2,0	825 €	67,73	1	5	26.01.2023	280.000,00	4.134,06 €
6	MFH	1973	2,0	825 €	76,69	4	9	27.01.2023	227.000,00	2.959,97 €
7	MFH	1974	2,0	750 €	69,00	2	4	24.04.2023	265.000,00	3.840,58 €
8	MFH	1985	2,0	1.250 €	53,00	2	12	04.07.2023	235.000,00	4.433,96 €
9	MFH	1973	2,0	825 €	107,90	2	6	14.07.2023	317.150,00	2.939,30 €
9	Du.S.	1975	2,1	869 €	74,13	2	7,4	31.01.2023	277.268,75	3.834,01 €

Ausschlussprobe

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

oberer Grenzwert	+	30%	4.984,21 €
Durchschnittswert (€/m²)			3.834,01 €
unterer Grenzwert	-	30%	2.683,80 €

Alle Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne von 2.684 € und 4.984 €. Die Vergleichswerte beziehen sich auf Wohnungseigentume mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 74 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches Baujahr von 1975. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass der m²-Wohnfläche durchschnittlich mit rd. 3.834 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Bei allen Objekten handelt es sich um Wohnungen im Wiederverkauf.

Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekanntens Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

Angaben zur Lage:

Die Lage der Vergleichsobjekte ist mit der Lage des Bewertungsobjektes vergleichbar. Die Vergleichsobjekte liegen in folgenden Straßen: Tulpenhofstraße, Frankfurter Straße, Rödernstraße, August-Bebel-Ring. Nähere Angaben zur Lage der Vergleichsobjekte werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

4.5.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird die Vergleichswertberechnung des Wohnungseigentums auf der Basis des oben ermittelten Vergleichsfaktors durchgeführt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3.834,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.01.2023	29.02.2024	× 0,95	E01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage (BRW)	869 €/m ²	1.250 €/m ²	× 1,00	E02
Geschosslage	2. OG	3. OG	× 1,00	E03
Ausstattung	2,1	2,3	× 1,02	E04
Wohnfläche [m ²]	74,13	75,84	× 1,00	E05
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	E06
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,00	E07
Anzahl Wohneinheiten	8	14	× 1,00	E08
Baujahr	1975	1984	× 1,05	E09
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis		=	3.900,90 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			3.900,90 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert		=	3.900,90 €/m ²	
Wohnfläche		×	75,00 m ²	
Zwischenwert		=	292.567,50 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert		=	292.567,50 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		=	292.567,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			-10.000,00 €	
Vergleichswert		=	282.567,50 € rd. <u>283.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.02.2024 mit rd. **283.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01: Stichtag

Der neue Marktbericht ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht veröffentlicht. Zum Zeitraum des durchschnittlichen Kaufzeitpunkts und des Wertermittlungsstichtages verhalten sich die Kaufpreise aufgrund der stark gestiegenen Zinsen fallen. Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index, der angewendet werden könnte. Daher wird die erforderliche Anpassung für den oben vorhandenen Zeitraum (rd. 13 Monate) mit 5% geschätzt.

E02: Lage

Die Lage des Bewertungsobjekts ist mit der Lage der Vergleichsobjekte als gleichwertig zu bewerten. Der unterschiedliche Bodenrichtwertbereich ist offenbar auf eine höhere Ausnutzbarkeit in der Bodenrichtwertzone zurückzuführen. Daher wird keine Anpassung vorgenommen.

E03: Geschosslage

Die Geschosslage des Bewertungsobjekts ist mit der Geschosslage der Vergleichsobjekte als gleichwertig zu bewerten. Daher ist keine Anpassung erforderlich.

E04: Ausstattung

Es wird davon ausgegangen, dass die Vergleichsobjekte üblicherweise eine teilmodernisierte Ausstattung aufweisen. Der Standard wird mit 2,1 angegeben. Aufgrund des höheren Standards des Bewertungsobjekts wird ein Zuschlag vorgenommen, der mit 2% geschätzt wird.

E05: Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Vergleichsobjekte ist mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts nahezu identisch. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E06: Teilmarkt

Bei allen Objekten handelt es sich um Wohnungen im Weiterverkauf. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E07: Vermietung

Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um bezugsfreie (unvermietete) Wohnungen, bzw. ist bei 2 Wohnungen der Status nicht bekannt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E08: Anzahl Einheiten

Die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten der Vergleichsobjekte weicht von der Anzahl der Einheiten des Bewertungsobjekt in unwesentlicher Höhe ab. Bei größeren Objekten ist in der Regel ein Abschlag vorzunehmen. Faktoren hierzu werden jedoch nicht abgeleitet. Es wird kein Abschlag vorgenommen.

E09: Baujahr

Das durchschnittliche Baujahr der Vergleichsobjekte und das Baujahr des Bewertungsobjekts weichen deutlich voneinander ab. Die erforderliche Anpassung wird auf 5% geschätzt, da davon ausgegangen wird, dass bei den Vergleichsobjekten bereits Teilmodernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden sind.

E10: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risikoabschlag, Wertminderung wg. Elektroheizung, Pauschalansatz 	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg.33.31, 3.OG	75,84		13,00	975,00	11.700,00
Summe			75,84	-		975,00	11.700,00

Das Objekt wird familiär bewohnt. Ob ein Mietverhältnis besteht, ist nicht bekannt. Die Ertragswertmittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.700,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.689,00 €
jährlicher Reinertrag	= 10.011,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,60 % von 64.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.032,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.979,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,290
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 218.099,91 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 64.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 282.599,91 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 282.599,91 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 272.599,91 €
	rd. 273.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.035,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	234,00
Summe			1.689,00 (ca. 14 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmo-
dell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1984 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Haustür und Fenster	4	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	1,0	
Summe		2,0	1,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1984 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 40 Jahre =) 30 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risikoabschlag, Wertminderung wg. Elektroheizung, Pauschalansatz 	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **283.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **273.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[273.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 283.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 278.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **283.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **273.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 347/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63071 Offenbach, Landgrafenring 31, 33 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 33.31 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach	20212	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach	22	108/20

wird zum Wertermittlungstichtag 29.02.2024 – **dem äußeren Anschein nach** – mit rd.

278.000 €

(in Worten: zweihundertachtundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 22. April 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.01.2024) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

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

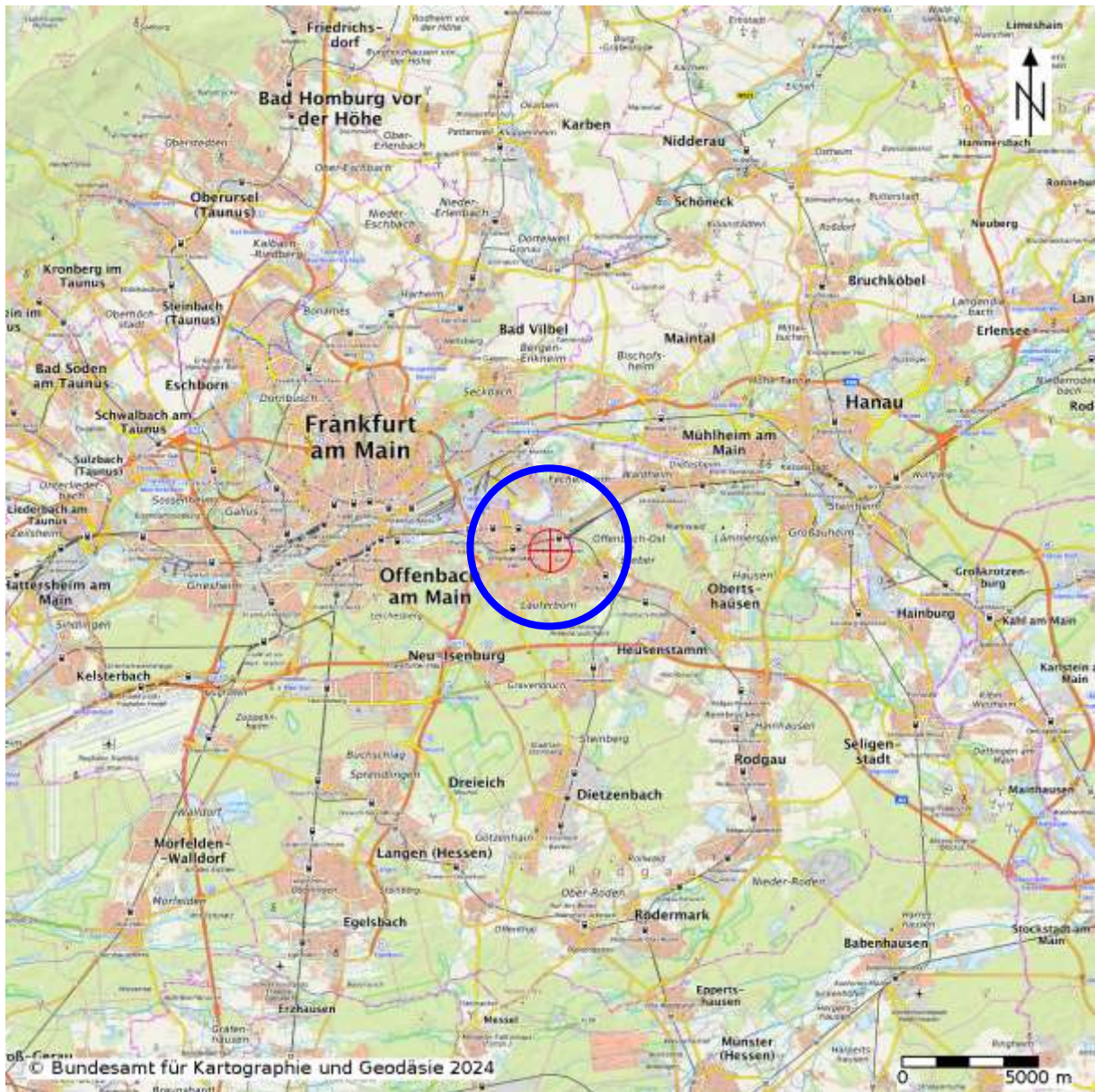
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht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

6 Anlagen

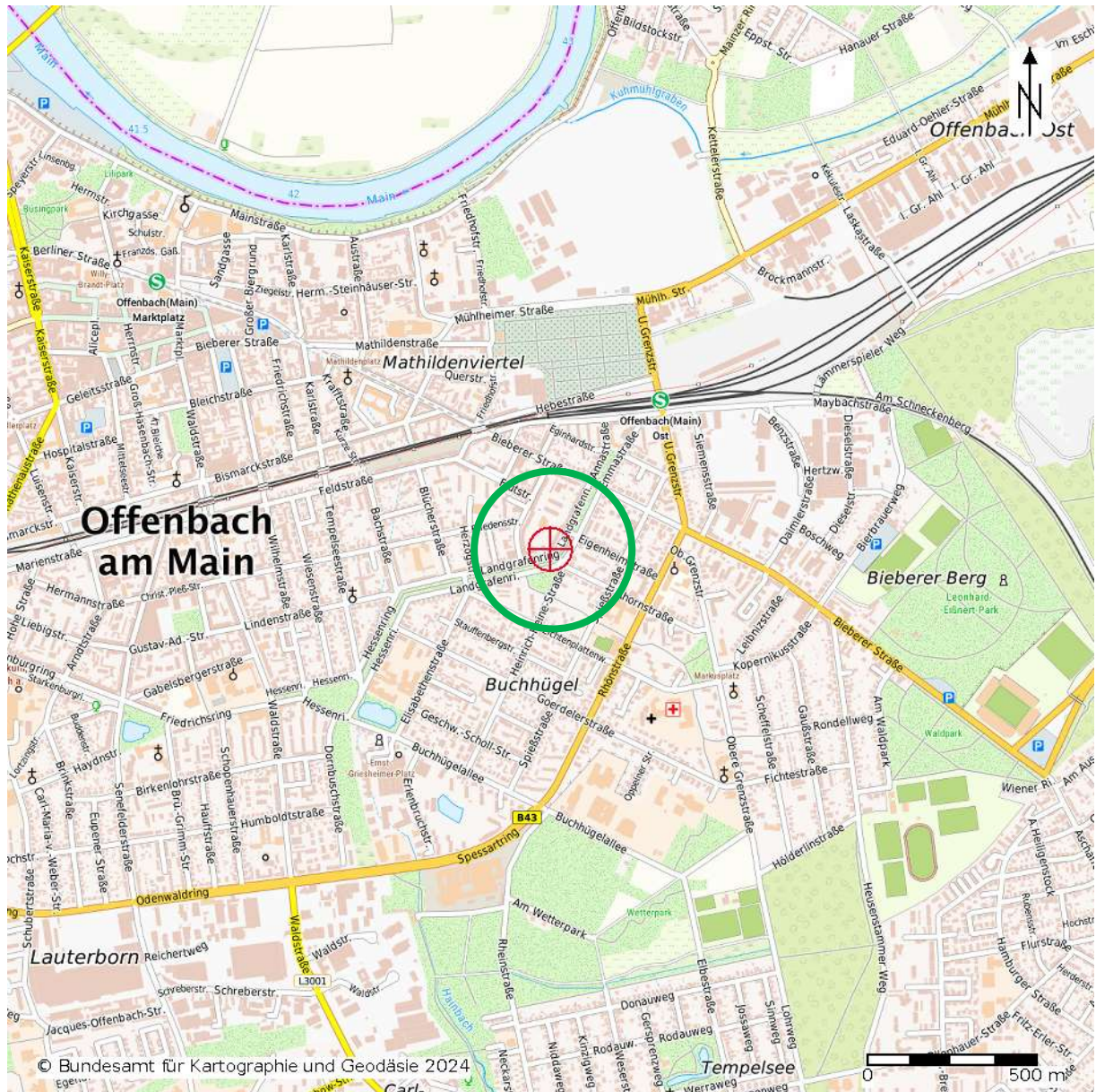
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

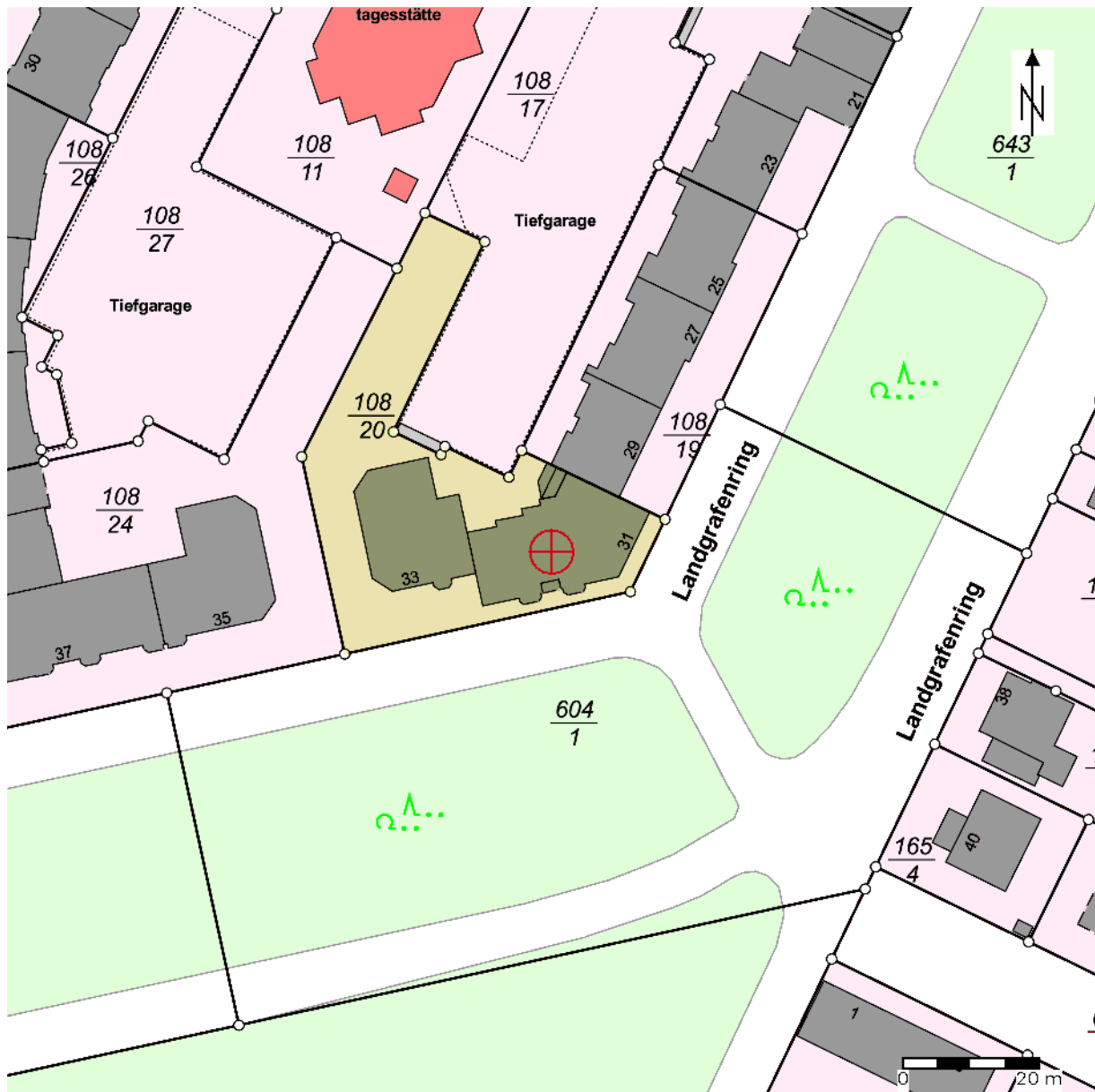


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

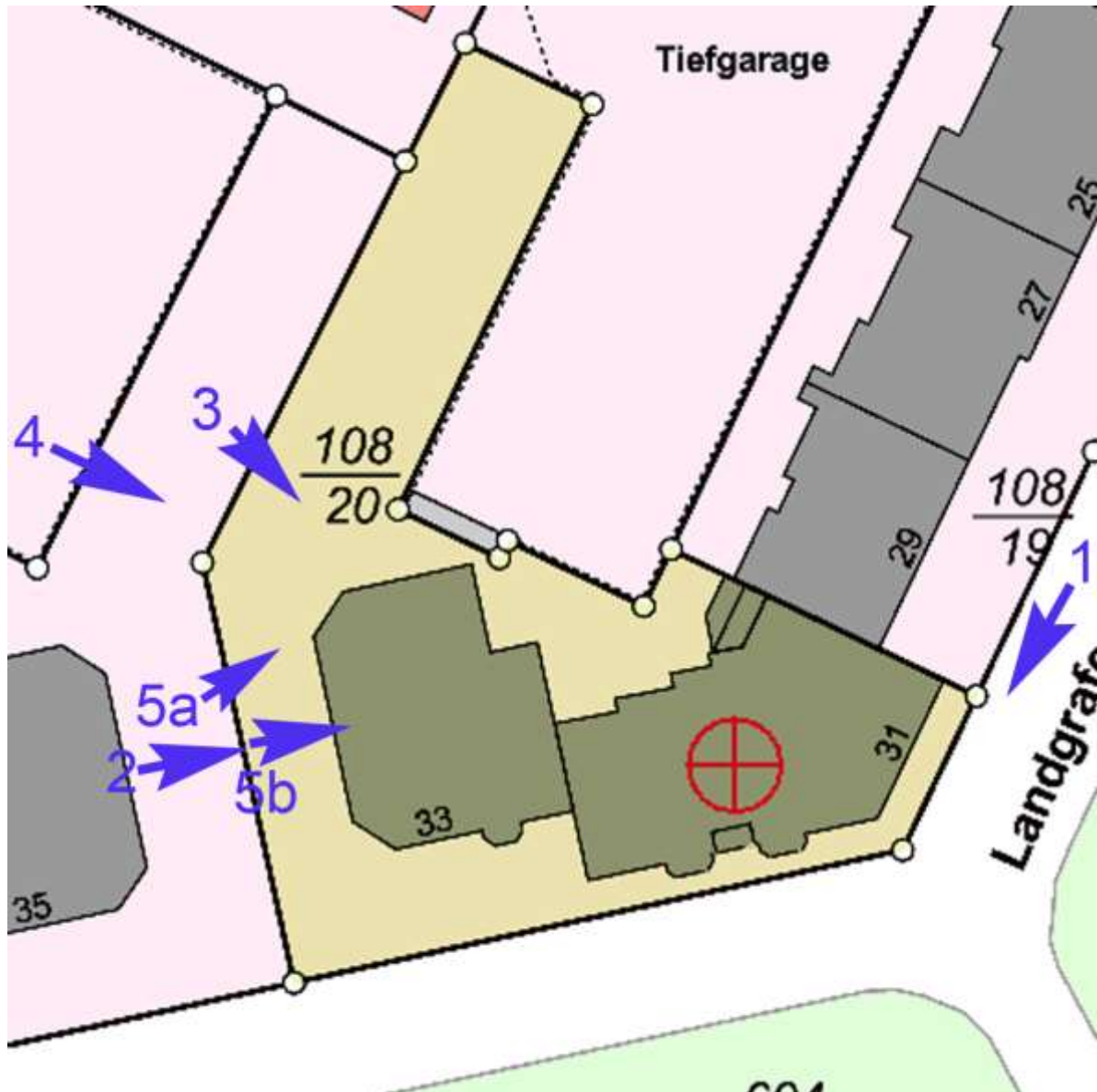
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos



1 Lage in der Straße, Umgebung



2 Frontansicht (Westansicht)



3 Seitenansicht (Nordansicht)



4 Seitenansicht (Nordwestansicht)



5 a Frontansicht



5 b Eingangsbereich Haus Nr. 31



6 a Treppenhaus

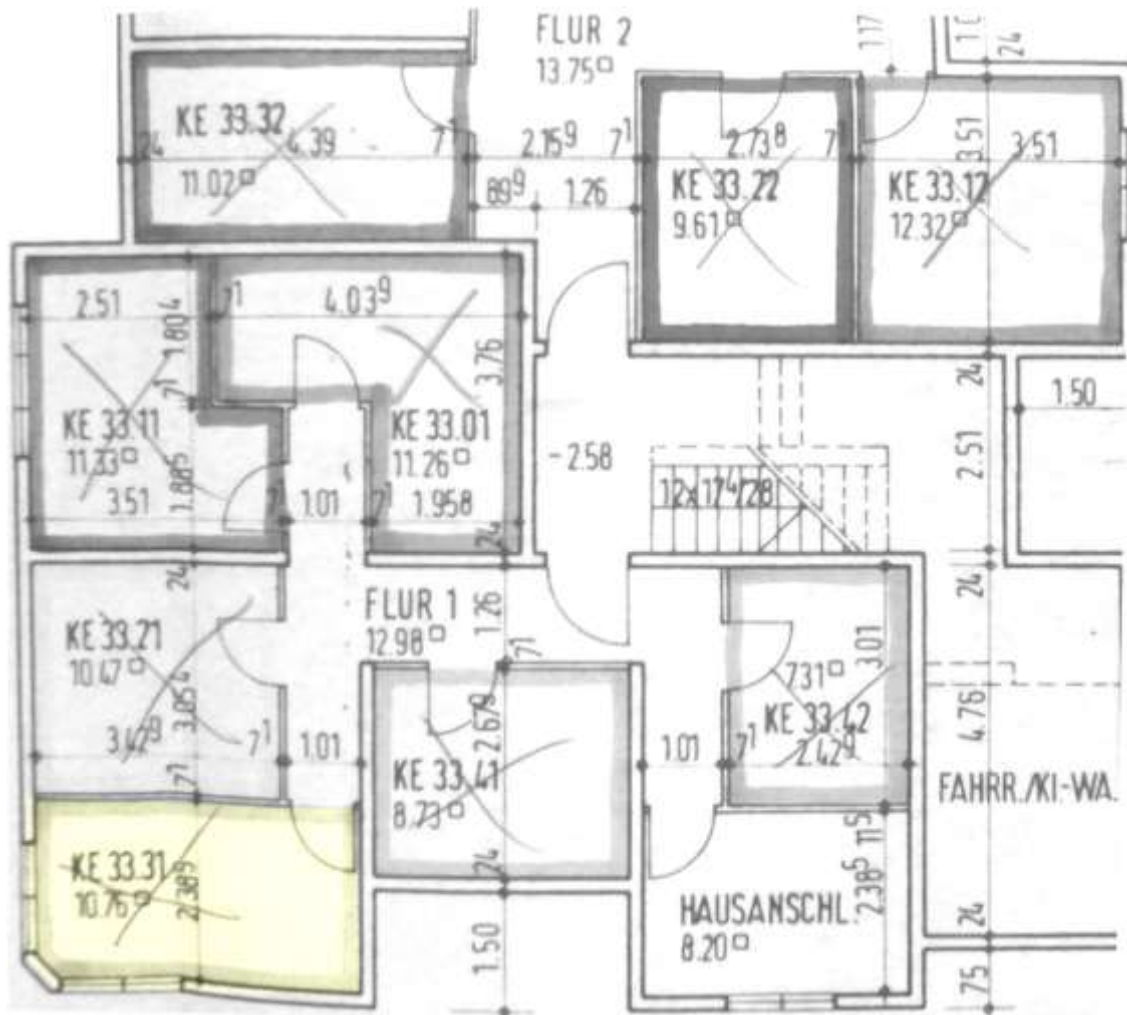


6 b Treppenhaus Bereich Wohnung Nr. 33.31

6.7 Pläne

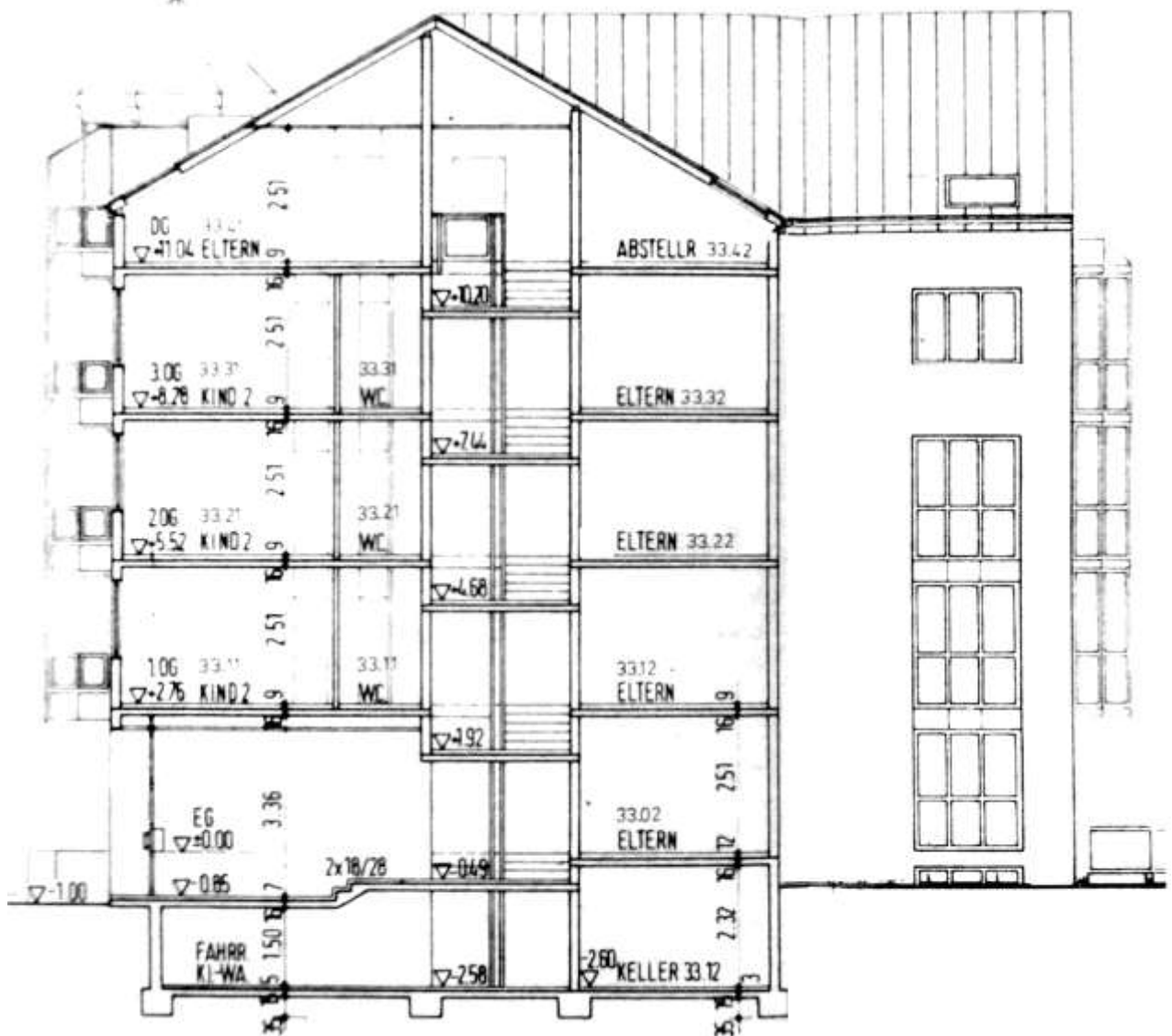
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

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



6.7.3 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
3. Obergeschoss Wohnung Nr. 33.31				
	Diele	3,12	1,000	3,12
	Abstellraum	1,67	1,000	1,67
	Kochen	7,91	1,000	7,91
	Wohnen	26,94	1,000	26,94
	Balkon	5,75	0,500	2,88
	Eltern	13,96	1,000	13,96
	Flur	2,11	1,000	2,11
	Bad	11,13	1,000	11,13
	Kind	4,88	1,000	4,88
	Summe Wohnfläche			74,60

Kellergeschoss

	Abstellkeller	10,76	1,000	10,76
	Summe Nutzfläche KG			10,76