

Sachverständigenbüro Odekerken
Immobilien - Bewertung
Arnd Odekerken

Herr
Max Mustermann
Musterweg 1
60000 Musterstadt

Bankkaufmann, IHK

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert S gem. DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für Immobilienbewertung D1,
DEKRA zertifiziert

Klosterstraße 15b
61462 Königstein im Taunus

Telefon: 0170 5158717
Internet: www.sib-odekerken.de
E-Mail: ao@sib-odekerken.de

Datum: 14. August 2023
Az.: AO-0005-2023

KURZ - GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Musterstadt - Abt. Musterviertel -, Blatt 1000 eingetragenen
149,987/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

Musterweg 1
60000 Musterstadt

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. A5 bezeichnet
dem Kellerraum



(Rückansicht)

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
06.07.2023 ermittelt mit rd.

365.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Ermittlung des Verkehrswerts	5
2.1	Grundstücksdaten	5
2.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	5
2.3	Bodenwertermittlung.....	5
2.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	6
2.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	7
2.4	Vergleichswertermittlung.....	8
2.4.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	8
2.4.2	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 4)	9
2.4.3	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (5 - 8)	10
2.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (9 - 10)	12
2.4.5	Vergleichswert.....	13
2.5	Ertragswertermittlung	14
2.5.1	Ertragswertberechnung.....	14
2.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	15
2.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	19
2.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	19
2.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	19
2.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	19
2.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	19
2.6.5	Verkehrswert	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung Nr. A5, inkl. Keller Nr. 5
Objektadresse:	Musterweg 1, 60000 Musterstadt
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Musterstadt – Abt. Musterviertel Grundbuch von Musterviertel Band 16 Blatt 1000
Katasterangaben:	Gemarkung Musterviertel Flur 1 Flurstück 12/34, Hof- und Gebäudefläche Größe 622 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber & Eigentümer:	Herr Max Mustermann Musterweg 1 60000 Musterstadt
Auftrag vom:	15. Juni 2023

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung
Wertermittlungstichtag:	30. Juni.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30. Juni 2023
Tag der Ortsbesichtigung:	30. Juni 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Max Mustermann (Eigentümer) Arnd Odekerken (Sachverständiger)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt – teilweise wurden Kopien erstellt, der Rest erfolgte durch Einsichtnahme: - Grundbuchauszug vom 25. Mai 2023 - Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000, vom 24. Januar 2023 - Grundriss, sowie zur Einsichtnahme: Ansichten und Schnitt - Wohnflächenberechnung - Energieausweis vom 12. Januar 2023 (gültig bis 11. Januar 2033)

- Teilungserklärung vom 01. Juli 1994, Notar Dr. Max Muster, Musterstadt
- Wirtschaftsplan 2022, vom 17. Februar 2022, erstellt von MM-Immobilienverwaltung GmbH, Musterstadt
- aktueller Mietvertrag inkl. Zusatzvereinbarung „Mieterhöhung“ vom 31. Dezember 2022

Vom Gutachter wurden folgende Unterlagen beschafft bzw. erstellt:

- Besichtigungsprotokoll vom 30. Juni 2023
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 25. Juni 2023

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

- Fotokamera (Modell: Apple iPhone 14+ Max)
- Kompass (Modell: Apple iPhone 14+ Max)
- Laser-Entfernungsmesser (Modell: Bosch GLM 40)

2 Ermittlung des Verkehrswerts

2.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 149,987/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60000 Musterstadt, Musterweg 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. A 5 bezeichnet dem Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag 30. Juni 2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	
Musterstadt - Abt. Musterviertel -	1	1000	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Musterviertel	1	12/34	622 m ²

2.2 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.100,00 €/m²** zum **Stichtag 01. Januar 2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	1,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30. Juni 2023
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	1,06
Grundstücksfläche (f)	=	622 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.07.2023 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)	=	1.100,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01. Januar 2022	30. Juni 2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	1.100,00 €/m ²		
WGfZ	1,8	1,06	× 0,65	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	715,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 715,00 €/m ²	
Fläche	× 622 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 444.730,00 € <u>rd. 445.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30. Juni 2023 insgesamt **445.000,00 €**.

2.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Bodenrichtwerte stagnieren, daher keine Korrektur erforderlich (lt. schriftlicher Auskunft Gutachterausschuss 25. Juni 2023).

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

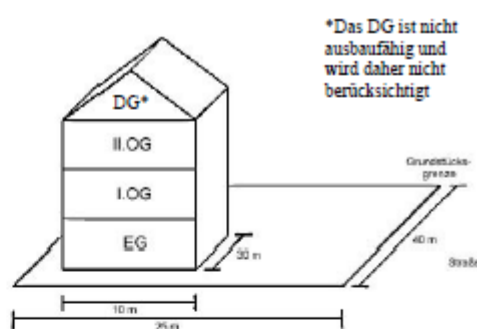
Berechnung:

Gem. Einsichtnahme der Kopien von (alten) Bauakten - im Ortstermin vorgelegt vom Eigentümer - beträgt die GFZ 185,5 m². Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 185,5 m² x 3 Vollgeschosse = 556,5 m². Berechnung der WGFZ = BGF / Grundstücksgröße = 556,5 / 622 = **0,89**

Die WGFZ des Vergleichsgrundstücks beträgt **1,8** (lt. Gutachterausschuss der Stadt Musterstadt).

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt [...], so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung.

Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).



Beispiel:

$$\text{WGFZ} = \frac{10 \times 30 \times 3}{25 \times 40} = \frac{900}{1.000} = 0,9$$

Die nachstehend angegebenen Umrechnungskoeffizienten sind bei Stichtagen ab dem 01.01.2017 anzuwenden.

WGFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2,	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3,	2,039	2,085	2,131	2,177	2,222	2,268	2,312	2,357	2,401	2,445
4,	2,488	2,531	2,574	2,617	2,659	2,701	2,743	2,784	2,825	2,866
5,	2,907	2,947	2,987	3,027	3,066	3,105	3,144	3,182	3,221	3,259
6,	3,297	3,334	3,371	3,408	3,445	3,481	3,517	3,553	3,589	3,624
7,	3,659	3,694	3,729	3,763	3,797	3,831	3,865	3,898	3,931	3,964
8,	3,997	4,029	4,062	4,094	4,125	4,157	4,188	4,219	4,250	4,281
9,	4,311	4,341	4,371	4,401	4,431	4,460	4,489	4,518	4,547	4,575

Bei Umrechnungen auf WGFZ - Werte unter 0,8 ist zu prüfen, ob nicht die Anwendung von Regelgrundstücken bezogen auf eine WGFZ von z.B. ortsüblich 0,8 zu sachgerechteren Ergebnissen führt. Auch wird bei zu extremen Umrechnungen ggf. bereits der Bodenwert des Sachwertmarktes unterschritten. Dies ist nicht marktgerecht.

(Quelle: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten/Umrechnungskoeffizienten, Gutachterausschuss der Stadt Musterstadt)

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,89	0,94
Vergleichsobjekt	1,80	1,44

(Anmerkung: Der Koeffizient 0,94 wurde interpoliert: $((0,945-0,89)/10) \times 9 + 0,89 = 0,9395$ rd. 0,94)

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = $0,94 / 1,44 = 0,65$

2.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 149,987/1.000) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	445.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	445.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	$\times 149,987/1.000$	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	66.744,22 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 66.744,22 € rd. 66.700,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.Juni 2023 **66.700,00 €**.

2.4 Vergleichswertermittlung

2.4.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

Die Auswahlkriterien für die Vergleichsfaktoren bei Eigentumswohnungen sind wie folgt definiert:

Region: Musterstraße in Musterstadt, Radius 700m
 Wohnfläche: 70 m² bis 105 m²
 Kaufdatum: ab Januar 2021 bis Juni 2023 (2,5 Jahre zurückblickend)
 Geschosslage: alle Geschosslagen
 Vermietung: vermietet und unvermietet

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigt bzgl. evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E1	E2	E3	E4
Vergleichswert [€]	-----	449.000,00	389.000,00	449.900,00	499.500,00
Wohnfläche [m ²]	80,77	98,00	81,00	91,00	101,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	4.581,63	4.802,47	4.943,96	4.945,54
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 06.07.2023					
Kaufdatum/Stichtag	30.06.2023	15.04.2022	10.11.2022	12.08.2021	03.03.2021
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		4.581,63	4.802,47	4.943,96	4.945,54
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	80,77	98,00	81,00	91,00	101,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage		3. OG	2. OG	5. OG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 0,90	× 1,00	× 0,90
Erläuterung		E11	E11	E11	E11
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		4.123,47	4.322,22	4.943,96	4.450,99
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.123,47	4.322,22	4.943,96	4.450,99

2.4.2 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Im Allgemeinen:

II. Zeitliche Anpassung:

Gem. telefonischer Auskunft vom 26. Juni 2023 beim Gutachterausschuss der Musterstadt stagnieren die Verkaufspreise, eine Anpassung für die Jahre 2022 und 2021 ist nicht erforderlich: Faktor 1,0

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:

Gem. telefonischer Auskunft vom 26. Juni 2023 beim Gutachterausschuss der Musterstadt ist keine Korrektur der Geschosslage notwendig: Faktor 1,0

E1

Lage: 60000 Musterstadt, Musterstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25. Juni 2023

E2

Lage: 60000 Musterstadt, Musterstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25. Juni 2023

E3

Lage: 60000 Musterstadt, Musterstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25. Juni 2023

E4

Lage: 60000 Musterstadt, Musterstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25. Juni 2023

E11

Gem. einer aktuellen Untersuchung von Sprengnetter (Quelle: <https://blog.sprengnetter.de/vermietungsabschlag-nachvollziehbar-ermitteln>) betragen die Vermietungsabschläge i.d.R. 5-10% bei unvermieteten Eigentumswohnungen. (Der Sachverständige hält 10% auf dem regionalen Markt für marktüblich.)

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigt bzgl. evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E5	E6	E7	E8
Vergleichswert [€]	-----	379.900,00	369.000,00	474.000,00	449.500,00
Wohnfläche [m²]	80,77	78,00	81,00	102,00	96,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	4.870,51	4.555,56	4.647,06	4.682,29
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 06.07.2023					
Kaufdatum/Stichtag	30.06.2023	05.02.2021	07.06.2021	09.03.2022	28.10.2022
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		4.870,51	4.555,56	4.647,06	4.682,29
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	80,77	78,00	81,00	102,00	96,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage		3. OG	EG	3. OG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 1,00	× 1,00	× 0,90
Erläuterung		E11	E11	E11	E11
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		4.383,46	4.555,56	4.647,06	4.214,06
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		4.383,46	4.555,56	4.647,06	4.214,06

2.4.3 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (5 - 8)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Im Allgemeinen:

II. Zeitliche Anpassung:

Gem. telefonischer Auskunft vom 26. Juni 2023 beim Gutachterausschuss der Stadt Musterstadt stagnieren die Verkaufspreise, eine Anpassung für die Jahre 2022 und 2021 ist nicht erforderlich: Faktor 1,0

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:

Gem. telefonischer Auskunft vom 26. Juni 2023 beim Gutachterausschuss der Stadt Musterstadt ist keine Korrektur der Geschosslage notwendig: Faktor 1,0

E5

Lage: 60000 Musterstadt, Musterstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25. Juni 2023

E6

Lage: 60000 Musterstadt, Musterstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25. Juni 2023

E7

Lage: 60000 Musterstadt, Musterstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25. Juni 2023

E8

Lage: 60000 Musterstadt, Musterstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25. Juni 2023

E11

Gem. einer aktuellen Untersuchung von Sprengnetter (Quelle: <https://blog.sprengnetter.de/vermietungsabschlag-nachvollziehbar-ermitteln>) betragen die Vermietungsabschläge i.d.R. 5-10% bei unvermieteten Eigentumswohnungen. (Der Sachverständige hält 10% auf dem regionalen Markt für marktüblich.)

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigt bzgl. evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E9	E10		
Vergleichswert [€]	-----	418.000,00	484.000,00		
Wohnfläche [m²]	80,77	86,00	104,00		
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	4.860,47	4.653,85		
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 06.07.2023					
Kaufdatum/Stichtag	30.06.2023	02.01.2023	19.02.2023		
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		4.860,47	4.653,85		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	80,77	86,00	104,00		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Geschosslage		5. OG	4. OG		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
Vermietung	vermietet	unvermietet	vermietet		
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 1,00		
Erläuterung		E11	E11		
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		4.374,42	4.653,85		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		4.374,42	4.653,85		

2.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (9 - 10)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Im Allgemeinen:

II. Zeitliche Anpassung:

Gem. telefonischer Auskunft vom 26. Juni 2023 beim Gutachterausschuss der Musterstadt stagnieren die Verkaufspreise, eine Anpassung für die Jahre 2022 und 2021 ist nicht erforderlich: Faktor 1,0

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen:

Gem. telefonischer Auskunft vom 26. Juni 2023 beim Gutachterausschuss der Musterstadt ist keine Korrektur der Geschosslage notwendig: Faktor 1,0

E9

Lage: 60000 Musterstadt, Musterstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25. Juni 2023

E10

Lage: 60000 Musterstadt, Musterstraße

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 25. Juni 2023

E11

Gem. einer aktuellen Untersuchung von Sprengnetter (Quelle: <https://blog.sprengnetter.de/vermietungsabschlag-nachvollziehbar-ermitteln>) betragen die Vermietungsabschläge i.d.R. 5-10% bei unvermieteten Eigentumswohnungen. (Der Sachverständige hält 10% auf dem regionalen Markt für marktüblich.)

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten $\pm 25,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $3.350,18 \text{ €/m}^2$ - $5.583,63 \text{ €/m}^2$.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	44.669,05 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 4.466,90 €/m ² rd. 4.467,00 €/m²

2.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.467,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.467,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 80,77 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 360.799,59 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 360.799,59 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 360.799,59 € rd. 361.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 30. Juni 2023 mit rd. **361.000,00 €** ermittelt.

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 Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

2.5 Ertragswertermittlung

2.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 2. OG rechts	80,77		13,50	1.090,40	13.084,80
Summe			80,77	-		1.090,40	13.084,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.084,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.696,10 €
jährlicher Reinertrag	= 11.388,70 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,00 % von 66.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 667,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.721,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 34 Jahren Restnutzungsdauer	× 28,703
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 307.744,96 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 66.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 374.444,96 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 374.444,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 374.444,96 €
	rd. 374.000,00 €

Der **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 30. Juni 2023 **374.000,00 €**.

2.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den mir vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen.

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.

Die tatsächliche Nettokaltmiete gem. Zusatzvereinbarung „Mietpreiserhöhung“ vom 31. Dezember 2022 beträgt 13,50 € und entspricht ebenso der marktüblich erzielbaren Miete, gem. Mietspiegel der Stadt Musterstadt i.H.v. 13,50 €.



Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Online-Rechner zum qualifizierten Mietspiegel 2022 der Stadt [REDACTED]

Name der Abfrage
Eingabe d. Nutzer:in: AO-0005-2023

Ortsübliche Vergleichsmiete
Bauklassenklasse
Wohnungsgröße
Basisnettomiete
Summe der Zu- und Abschläge
Ortsübliche Vergleichsmiete pro m²
Ortsübliche Vergleichsmiete gesamt

1919-1977	
80,77	m²
8,55	€
4,95	€
13,50	€
1090,40	€

(Quelle: Auszug Mietspiegel der Stadt Musterstadt vom 25. Juni 2023)

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			
Verwaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 344,00 €	344,00 €
Instandhaltungskosten	----	13,50 €/m²	1.090,40 €
Mietausfallwagnis	2,0 % vom Rohertrag		261,70 €
Summe			1.696,10 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung bestimmt:

3.8.3.7 Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Für Eigentumswohnungen werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.8.8.3, S. 93) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können.

Es ist zu beachten, dass eine Erhöhung der Bodenrichtwerte, vor allem bei Altbauten, den Liegenschaftszinssatz beeinflusst. Im Einzelfall ist zu prüfen, ob, z. B. bei Stilaltbauten in bester Lage, ein Miethöhenansatz von Mietspiegel + 20 % dem unterstellten Vermietungs- markt ausreichend Rechnung trägt. Bei dem Ansatz einer Ist-Miete von mehr als Mietspiegel + 20% würde sich der Liegenschaftszinssatz nochmals erhöhen.

Baujahr	An- zahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard- abweichung	Restnutzungs- dauer (RND)
2022							
bis 1949	69	-0,5	-2,5	1,7	-0,5	1,0	25 Jahre
1950 - 1977	50	0,4	-1,6	2,1	0,4	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	10	1,0	-0,4	2,7	0,7	0,9	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	34	0,3	-0,2	1,0	0,4	0,3	
Neubau	23	-0,2	-0,9	0,5	-0,2	0,3	
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	35	-0,2	-2,2	1,7	-0,1	1,1	25 Jahre
1950 - 1977	31	0,3	-0,9	2,1	0,2	0,8	30 Jahre
1978 - 1990	4	0,8	-0,4	2,2	0,6	1,1	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	18	0,2	-0,2	0,7	0,1	0,3	
Neubau	20	-0,2	-0,8	0,5	-0,2	0,3	
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	34	-0,6	-2,2	2,1	-0,8	1,0	25 Jahre
1950 - 1977	18	0,6	-0,7	2,1	0,7	0,8	30 Jahre
1978 - 1990	6	1,1	0,1	2,7	0,8	0,9	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	15	0,5	0,0	1,0	0,6	0,3	
Neubau	5	-0,5	-1,3	0,7	-0,6	0,8	

(Quelle: Immobilienmarktbericht Musterstadt 2023, Gutachterausschuss der Stadt Musterstadt)

Das fiktive Baujahr wurde (siehe auch weiter unten) errechnet mit 1987.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist dem Immobilienmarktbericht der Stadt Musterstadt entnommen (siehe oben).

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungszustands 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 Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

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

Das (gemäß Angaben des Eigentümers) ca. 1928 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Grad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre, gem. Model Immobilienmarktbericht 2023, GAA) und
 - dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1928 = 95 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 95 Jahre =) 0 Jahren
 - und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Grad“
- ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **34 Jahren**.

Berechnung (gem. Anlage 2 ImmoWertV 21):

Modernisierungs- punkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

$$\begin{aligned}
 \text{RND} &= a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} \\
 &= 0,432 \times 95^2 / 70 - 0,954 \times 95 + 0,9811 \times 70 \\
 &= 55,6971 - 90,63 + 68,677 \\
 &= 33,74 \\
 &= \underline{\underline{34 \text{ Jahre Restnutzungsdauer}}}
 \end{aligned}$$

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (34 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 34 Jahre =) **36 Jahren**. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 36 Jahren =) 1987.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 34 Jahren** und ein **fiktives Baujahr 1987** zugrunde gelegt.

Kapitalisierungsfaktor

$q = 1 + \text{LZS}$ (LZS: 1,0%, siehe oben)
n: 34 Jahre RND

Berechnung:

$$\text{KF} = (1/q^n) \times (q^n - 1) / (q - 1) = \underline{\underline{28,70}}$$

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.

2.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

2.6.1 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.

2.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

2.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **361.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **374.000,00 €**

ermittelt.

2.6.4 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 10 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,70 beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (repräsentativer Mietpreisspiegel, örtlicher genau definierbarer Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,30 beigemessen, u.a. wegen der Identität der tatsächlichen Miete mit der marktüblichen Miete

Insgesamt erhalten somit das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht 0,70 (70%)** und das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht 0,30 (30%)**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $361.000,00 \text{ €} \times 0,70 + 374.000,00 \times 0,30 = \text{rd. } 365.000,00 \text{ €}$.

Da der zur Stützung ermittelte Ertragswert (+3,6%) innerhalb der üblichen Schwankungsbreite von 10% liegt, bestätigt dieser den primär ermittelten Vergleichswert. Dieser wird somit als Marktwert gem. § 194 BauGB festgesetzt

2.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 149,987/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60000 Musterstadt, Musterweg 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. A 5 mit Kellerraum Nr. 5,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Musterstadt - Abt. Musterviertel	1000	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Musterviertel	1	12/34

wird zum Wertermittlungstichtag 30. Juni 2023 mit rd.

365.000 €

(in Worten: dreihundertfünfundsechzigtausend 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.

Königstein im Taunus, den 24. Januar 2024



Sachverständiger Arnd Odekerken

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal x.xxx.xxx,xx EUR begrenzt.

Außerdem 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.