

**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](http://www.sib-odekerken.de)  
E-Mail: [ao@sib-odekerken.de](mailto:ao@sib-odekerken.de)

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
und den Beleihungswert 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 30. Juni 2023  
ermittelt mit rd.

**365.000,00 €,**

der entsprechende **Beleihungswert** gem. § 16 PfandBG  
beläuft sich zum Stichtag 30. Juni 2023 auf

**324.000,00 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

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

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                                    | <b>Seite</b> |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben.....</b>                                                      | <b>4</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                                                   | 4            |
| 1.2        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....                                       | 4            |
| 1.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                                | 5            |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>                                           | <b>6</b>     |
| 2.1        | Lage .....                                                                          | 6            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage – Makrolage .....                                                  | 6            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage – Mikrolage .....                                                 | 7            |
| 2.2        | Gestalt und Form .....                                                              | 8            |
| 2.3        | Erschließung, Baugrund etc. ....                                                    | 8            |
| 2.4        | Privatrechtliche Situation .....                                                    | 8            |
| 2.5        | Öffentlich-rechtliche Situation .....                                               | 9            |
| 2.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz .....                                                   | 9            |
| 2.5.2      | Bauplanungsrecht.....                                                               | 9            |
| 2.5.3      | Bauordnungsrecht .....                                                              | 9            |
| 2.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....                      | 9            |
| 2.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....                                     | 10           |
| 2.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....                                   | 10           |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....</b>                         | <b>11</b>    |
| 3.1        | Vorbemerkungen.....                                                                 | 11           |
| 3.1.1      | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....                                     | 11           |
| 3.1.2      | Ausführung und Ausstattung.....                                                     | 11           |
| 3.1.2.1    | Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....                                   | 11           |
| 3.1.2.2    | Keller und Dach.....                                                                | 12           |
| 3.1.2.3    | Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum ..... | 12           |
| 3.1.2.4    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gem. Teilungserklärung) .....                    | 12           |
| 3.1.2.5    | Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum) .....                            | 13           |
| 3.2        | Außenanlagen.....                                                                   | 13           |
| 3.3        | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....                                 | 13           |
| 3.4        | Beurteilung der Gesamtanlage .....                                                  | 14           |
| <b>4</b>   | <b>Beschreibung des Sondereigentums .....</b>                                       | <b>15</b>    |
| 4.1        | Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume .....             | 15           |
| <b>5</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>                                           | <b>18</b>    |
| 5.1        | Grundstücksdaten .....                                                              | 18           |
| 5.2        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                                 | 18           |
| 5.3        | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....          | 19           |
| 5.4        | Bodenwertermittlung.....                                                            | 19           |

|          |                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.4.1    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....                                | 20        |
| 5.4.2    | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....              | 21        |
| 5.5      | Vergleichswertermittlung.....                                                 | 22        |
| 5.5.1    | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....        | 22        |
| 5.5.2    | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 22        |
| 5.5.3    | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....              | 24        |
| 5.5.4    | Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 4) .....            | 25        |
| 5.5.5    | Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (5 - 8) .....            | 26        |
| 5.5.6    | Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (9 - 10) .....           | 28        |
| 5.5.7    | Vergleichswert.....                                                           | 29        |
| 5.6      | Ertragswertermittlung .....                                                   | 30        |
| 5.6.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....            | 30        |
| 5.6.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 30        |
| 5.6.3    | Ertragswertberechnung.....                                                    | 33        |
| 5.6.4    | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....          | 34        |
| 5.7      | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....                     | 39        |
| 5.7.1    | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                                   | 39        |
| 5.7.2    | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                           | 39        |
| 5.7.3    | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                               | 39        |
| 5.7.4    | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                                     | 39        |
| 5.7.5    | Verkehrswert .....                                                            | 40        |
| <b>6</b> | <b>Beleihungswertermittlung .....</b>                                         | <b>41</b> |
| 6.1      | Wahl des Bewertungsverfahrens .....                                           | 41        |
| 6.2      | Angaben gemäß §5 BelWertV .....                                               | 41        |
| 6.2.1    | Objekt und Standortqualität.....                                              | 41        |
| 6.2.2    | Regionaler Immobilienmarkt.....                                               | 41        |
| 6.2.3    | Verwertbarkeit und Vermietbarkeit.....                                        | 41        |
| 6.2.4    | Käufer- und Nutzerkreis .....                                                 | 41        |
| 6.2.5    | Fazit Beleihungswert .....                                                    | 41        |
| 6.3      | Berechnung Beleihungswert.....                                                | 42        |
| <b>7</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>               | <b>44</b> |
| 7.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                              | 44        |
| 7.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....                         | 45        |
| 7.3      | Verwendete fachspezifische Software .....                                     | 45        |
| <b>8</b> | <b>Verzeichnis der Anlage .....</b>                                           | <b>46</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) vom 14.07.2021 erstellt, mit der Gültigkeit 01.01.2022.

Um den wichtigsten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung – Grundsatz der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV 21) – einzuhalten, kann es im Einzelfall geboten sein, von den Modellvorgaben der ImmoWertV 21 abzuweichen. Dies tritt immer dann ein, wenn sich die Ermittlungsmethode der in diesem Gutachten verwendeten Marktdaten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren etc.) von denen in der ImmoWertV 21 beschriebenen unterscheiden.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV 21, Grundsatz der Modellkonformität:

*„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“*

Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§40-43 i.V.m. §§ 24-26 ImmoWertV 21). Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

### 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<br>Grundbuch von Musterviertel<br>Band 16<br>Blatt 1000     |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Musterviertel<br>Flur 1<br>Flurstück 12/34, Hof- und Gebäudefläche<br>Größe 622 m <sup>2</sup> |

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

|                            |                                                            |
|----------------------------|------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber & Eigentümer: | Herr<br>Max Mustermann<br>Musterweg 1<br>60000 Musterstadt |
| Auftrag vom:               | 15. Juni 2023                                              |

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grund der Gutachtenerstellung:                              | Verkehrswert- und Beleihungswertermittlung 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)<br>Arnd Odekerken (Sachverständiger)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:     | <p>Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt – teilweise wurden Kopien erstellt, die im Anhang zu finden sind, der Rest erfolgte durch Einsichtnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug vom 25. Mai 2023</li><li>- Liegenschaftskarte (s. Anlage 3), Maßstab 1:1000, vom 24. Januar 2023</li><li>- Grundriss (siehe Anlage 4), sowie Ansichten und Schnitt</li><li>- Wohnflächenberechnung (siehe Anlage 6)</li><li>- Energieausweis vom 12. Januar 2023 (gültig bis 11. Januar 2033)</li><li>- Teilungserklärung vom 01. Juli 1994, Notar Dr. Max Muster, Musterstadt</li><li>- Wirtschaftsplan 2022, vom 17. Februar 2022, erstellt von MM-Immobilienverwaltung GmbH, Musterstadt</li><li>- aktueller Mietvertrag inkl. Zusatzvereinbarung „Mieterhöhung“ vom 31.Dezember 2022</li></ul> <p>Vom Gutachter wurden folgende Unterlagen beschafft bzw. erstellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Besichtigungsprotokoll vom 30. Juni 2023</li><li>- Auszug Baulastenverzeichnis vom 25. Juni 2023 – kein Eintrag</li><li>- Auszug Altlastenkataster vom 25. Juni 2023 – keine Eintragung</li><li>- Online Abfrage Denkmalliste vom 25. Juni 2023 – keine Eintragung</li><li>- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 25. Juni 2023</li><li>- Abfrage ZÜRS-Hochwassergefährdung vom 25. Juni 2023<br/>keine Gefährdung</li><li>- Abfrage DLR-Starkregengefährdung vom 25. Juni 2023<br/>keine Gefährdung</li></ul> |
| Gutachtenerstellung unter Verwendung folgender Hilfsmittel: | <ul style="list-style-type: none"><li>- Fotokamera (Modell: Apple iPhone 14+ Max)</li><li>- Kompass (Modell: Apple iPhone 14+ Max)</li><li>- Laser-Entfernungsmesser (Modell: Bosch GLM 40)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage – Makrolage

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------|---------------|----------|--------------------|----------|---------------------|------------|--------------------------------------------|-------|
| Bundesland:                                                | Hessen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Kreisfreie Stadt:                                          | Musterstadt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Ort und Einwohnerzahl:                                     | Musterstadt, ca. 700.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2022))<br>Musterviertel, ca. 16.000 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2022)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen:<br>(siehe Anlage 1) | <table> <tr> <td>Wiesbaden</td><td>ca. 0 km</td></tr> <tr> <td>Mainz</td><td>ca. 0 km</td></tr> <tr> <td>Offenbach am Main</td><td>ca. 0 km</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Wiesbaden                                    | ca. 0 km | Mainz         | ca. 0 km | Offenbach am Main  | ca. 0 km |                     |            |                                            |       |
| Wiesbaden                                                  | ca. 0 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Mainz                                                      | ca. 0 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Offenbach am Main                                          | ca. 0 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
|                                                            | <u>Bundesstraßen:</u> <table> <tr> <td>B 8</td><td>ca. 0 km</td></tr> <tr> <td>B 40</td><td>ca. 0 km</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | B 8                                          | ca. 0 km | B 40          | ca. 0 km |                    |          |                     |            |                                            |       |
| B 8                                                        | ca. 0 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| B 40                                                       | ca. 0 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
|                                                            | <u>Autobahnzufahrten:</u> <table> <tr> <td>A66</td><td>ca. 0 km</td></tr> <tr> <td>A3</td><td>ca. 0 km</td></tr> <tr> <td>A5</td><td>ca. 0 km</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | A66                                          | ca. 0 km | A3            | ca. 0 km | A5                 | ca. 0 km |                     |            |                                            |       |
| A66                                                        | ca. 0 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| A3                                                         | ca. 0 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| A5                                                         | ca. 0 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
|                                                            | <u>Bahnhof:</u> <table> <tr> <td>Bahnhof-Musterviertel<br/>(Line S0, RB0, RE0)</td><td>ca. 0 km</td></tr> <tr> <td>Frankfurt HBF</td><td>ca. 0 km</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bahnhof-Musterviertel<br>(Line S0, RB0, RE0) | ca. 0 km | Frankfurt HBF | ca. 0 km |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Bahnhof-Musterviertel<br>(Line S0, RB0, RE0)               | ca. 0 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Frankfurt HBF                                              | ca. 0 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
|                                                            | <u>Flughafen:</u> <table> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main</td><td>ca. 0 km</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Flughafen Frankfurt am Main                  | ca. 0 km |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Flughafen Frankfurt am Main                                | ca. 0 km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Einrichtungen:                                             | In Musterviertel sind alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorliegend. Vor allem internationale Lebensmittelhändler sind hier in großer Zahl ansässig. Ebenso befindet sich hier ein überregionales Krankenhaus. Durch den Musterpark geprägt, war Musterviertel jahrzehntelang als „Arbeitsviertel von Musterstadt“ bekannt. Mittlerweile zieht Musterviertel alle Bevölkerungsgruppen an. Ebenso sind alle Schulformen sowie diverse Sportvereine vorhanden. |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Demographische Entwicklung                                 | <table> <tr> <td>Geburtenrate:</td><td>11,6%</td></tr> <tr> <td>Sterbefälle:</td><td>8,0%</td></tr> <tr> <td>Familienwanderung:</td><td>-14,7%</td></tr> <tr> <td>Durchschnittsalter:</td><td>41,1 Jahre</td></tr> <tr> <td>Bevölkerungsentwicklung (letzten 5 Jahre):</td><td>+3,1%</td></tr> </table>                                                                                                                                                                          | Geburtenrate:                                | 11,6%    | Sterbefälle:  | 8,0%     | Familienwanderung: | -14,7%   | Durchschnittsalter: | 41,1 Jahre | Bevölkerungsentwicklung (letzten 5 Jahre): | +3,1% |
| Geburtenrate:                                              | 11,6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Sterbefälle:                                               | 8,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Familienwanderung:                                         | -14,7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Durchschnittsalter:                                        | 41,1 Jahre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |
| Bevölkerungsentwicklung (letzten 5 Jahre):                 | +3,1%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |          |               |          |                    |          |                     |            |                                            |       |

| Indikatoren                                                             | 2021    |           |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
|                                                                         |         | Hessen    |
| Bevölkerung (Anzahl)                                                    | 759.224 | 6.295.017 |
| Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)                                   | 12,2    | 5,0       |
| Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)                    | 3,1     | 1,3       |
| Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)                                     | 11,6    | 9,6       |
| Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)                                  | 8,0     | 11,0      |
| Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen) | 0,7     | 0,8       |
| Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen) | 1,3     | 1,5       |
| Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)                            | 3,5     | -1,4      |
| Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)                                       | 76,5    | 31,3      |
| Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)                                     | 76,5    | 28,9      |
| Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)                              | -0,0    | 2,4       |
| Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)                            | -14,7   | 3,2       |
| Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)                            | 75,7    | 17,2      |
| Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)      | -8,5    | -1,9      |
| Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)                              | -8,5    | -1,6      |
| Durchschnittsalter (Jahre)                                              | 41,1    | 44,1      |
| Medianalter (Jahre)                                                     | 39,7    | 45,0      |

Quelle: Demographiebericht vom 25. Juni 2023, Wegweiser Kommune (Bertelsmann Stiftung)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage – Mikrolage

innerörtliche Lage:  
(siehe Anlage 2)

Das zu bewertende Objekt liegt im Herzen von Musterstadt. Fußläufig ist die Fußgängerzone mit all ihren internationalen Lebensmittelgeschäften zu erreichen. Ebenso liegt der Bahnhof in kurzer Distanz, um von dort nach Musterdorf oder Musterbaden zu kommen. Die Umgebung ist bautechnisch aus den frühen 1920er Jahren und zum allergrößten Teil in den letzten 10 Jahren saniert worden. Hier wohnen alle Berufsschichten. Musterviertel gilt mittlerweile als Inn-Viertel von Musterstadt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

3–5-stöckige Mehrfamilienhäuser aus den 1920er Jahren zum Teil mit kleinen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, im Rückwärtigen Verlauf auch kleine Fachbetriebe

Beeinträchtigungen:

- In ca. 60 m Luftlinie befinden sich die Bahngleise nach Musterstadt, dazwischen liegen 2 Mehrfamilienhausreihen (geringe, fast kaum wahrnehmbare Lärmbelästigung)
- Der Musterweg ist trotz Einbahnstraße und 30er Zone eine Hauptverkehrsstraße von Ost nach Nord (Lärmbelästigung)

Topografie:

Eben, augenscheinlich kein Gefälle erkennbar

## 2.2 Gestalt und Form

|                   |                                                                                                                                                            |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | Straßenfront: ca. 15,5 m<br>Tiefe: ca. 36,5 m<br>Nahezu rechteckige Grundstücksform (siehe auch Anlage 3)<br>(Nordwestlich leichter Winkel bis zur Hälfte) |
| Ausrichtung:      | Süd-Süd-Ost                                                                                                                                                |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Straßenart:                                                 | Ausgebaute Straße, 2-spurige Einbahnstraße, beidseitig Bürgersteig vorhanden                                                                                                                                                                                                      |
| Straßenausbau:                                              | Fahrbahn aus Teer, augenscheinlich solider Zustand, in Fahrtrichtung rechts Parkplätze/Parkbuchten                                                                                                                                                                                |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Grundstück ist voll erschlossen; elektrischer Strom, Wasser & Abwasser, Gas aus der öffentlichen Versorgung, Kanal- und Telefonanschluss                                                                                                                                          |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:            | Beidseitige Grenzbebauung                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | Keine Grundwasserschäden, normal tragfähiger Baugrund                                                                                                                                                                                                                             |
| Altlasten/Bodenlasten:                                      | Kein Verdacht hinsichtlich bestehender Altlasten/Bodenbelastungen (gem. tel. Auskunft vom 25. Juni 2023, Regierungspräsidium Musterstadt)                                                                                                                                         |
| Anmerkung:                                                  | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

## 2.4 Privatrechtliche Situation

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grundbuch, Abteilung II:              | Keine Eintragung                                                                                                                                                                                                                         |
| Grundbuch, Abteilung III:             | Keine Eintragung                                                                                                                                                                                                                         |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. |
| Anmerkung:                            | Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Entsprechende Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.                                                        |

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

|                                       |                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | keine Eintragung (gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Musterstadt vom 25. Juni 2023)                                                                                       |
| Denkmalschutz:                        | Keine Erwähnung im Verzeichnis (gem. Online-Abfrage auf <a href="https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/">https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/</a> vom 25. Juni 2023) |

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Gemischte Baufläche, „Mischbau B“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Festsetzungen im Bebauungsplan:       | Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan SO 0c Nr.0 vom 29. November 2011 (gem. Abruf vom 25. Juni 2023 auf <a href="http://www.planas.musterstadt.de">www.planas.musterstadt.de</a> ) u.a. folgende Festsetzungen:<br>MI = Mischgebiet<br>III = 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>o = Offene Bauweise<br>GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl)<br>GFZ = 0,9 (Geschossflächenzahl) |
| Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:   | E36, zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gem. § 172 (1) Nr. 1 BauGB), Status: im Verfahren                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Verfügungs- und Veränderungssperre:   | Nicht vorhanden (gem. telefonischer Auskunft Bauamt Musterstadt, 25. Juni 2023)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 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, 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. Beitrags- und Abgabensituation

|                                            |                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | Baureifes Land (B) (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)                                                                                                              |
| Beitragsrechtlicher Zustand:               | Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und Kommunalabgaben-gesetz (KAG) beitragsfrei (ebf). |
| Anmerkung:                                 | Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand beruhen auf Auskünften der Stadt Musterstadt vom 25. Juni 2023.                                            |

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

|                           |                                                                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der Nutzung/Bebauung: | Mehrfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)                                |
|                           | Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag vermietet und das Mietverhältnis ist ungekündigt. |

### 3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (siehe auch Anlagen).

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

##### 3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Gebäudes:   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und gemeinschaftlicher Freifläche (Gemeinschaftseigentum) im rückwärtigen Raum</li><li>- Beidseitig angebaut</li><li>- Unterkellert</li><li>- Viergeschossig</li></ul> |
| Baujahr:            | 1928 (gem. Angabe des Auftraggebers, Erwähnung im Energieausweis)                                                                                                                                                                                   |
| Modernisierung/en/: | Das gesamte Mehrfamilienhaus wurde laufend instandgehalten, kein Modernisierungstau.                                                                                                                                                                |
| Außenansicht:       | Verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                                                             |

##### 3.1.2 Ausführung und Ausstattung

###### 3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Konstruktionsart:              | Massivbau                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Keller-/Umfassungs/Innenwände: | Mauerwerk                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Geschossdecken:                | Stahlbeton                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hauseingang(sbereich):         | <p>Straßeneingangsbereich: Sektionaltor mit Lichtausschnitten und eingebauter Sektionaltür, zur PKW-Durchfahrt auf die gemeinschaftliche Freifläche (Gemeinschaftseigentum) im rückwärtigen Bereich</p> <p>Hauseingangsbereich: Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitten, 5 Treppenstufen</p> |
| Kellertreppe:                  | Stahlbeton mit Werksteinbelag                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Geschosstreppe/n/: Stahlbeton mit Werksteinbelag

Treppe zum Dachgeschoss: Stahlbeton mit Werksteinbelag

### **3.1.2.2 Keller und Dach**

#### **Keller**

Bodenbeläge: Estrichboden

Wandbekleidungen: Verputzt und gestrichen

Deckenbekleidungen: Verputzt und gestrichen

Fenster: Lichtauslass, einfache Fenster

Türen: Holztüren

#### **Dach**

Dachkonstruktion: Holzdach

Dachform: Satteldach mit Aufbauten (Gauben)

Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), anthrazit

Dämmung: Dachschrägen gedämmt (lt. Aussage Eigentümer)

Kamin: verschiefert

### **3.1.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Besondere Bauteile: Dachaufbauten (Gauben, verschiefert)

Besondere Einrichtungen: Keine offensichtlichen bzw. wertrelevanten vorhanden

Nicht wertrelevante Besonderheit: Wohnung 1,3,5 besitzen Schlagläden  
Wohnung 2,4,6,7 besitzen Rollläden

### **3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gem. Teilungserklärung)**

Kellergeschoss: Abstellraum A1 - A5  
Fahrradkeller  
Heizungsraum  
Waschküche

|                  |                                                                                                                                                                                      |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erdgeschoss:     | Hofeinfahrt in den rückwärtigen Raum (Gemeinschaftseigentum)<br>Wohnung Nr. 1, Sondernutzungsrecht an A1 und P1<br>Wohnung Nr. 2, Sondernutzungsrecht an A2 und P2<br>Abstellraum A6 |
| 1. Obergeschoss: | Wohnung Nr. 3, Sondernutzungsrecht an A3 und P3<br>Wohnung Nr. 4, Sondernutzungsrecht an A4 und P4                                                                                   |
| 2. Obergeschoss: | Wohnung Nr. 5, Sondernutzungsrecht an A5 und P5<br>Wohnung Nr. 6, Sondernutzungsrecht an A6 und P6                                                                                   |
| Dachgeschoss:    | Wohnung Nr. 7, Sondernutzungsrecht an A7 und P7, P8<br>Abstellraum A7                                                                                                                |

### 3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

|                                                                 |                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Belichtung und Besonnung:                                       | Gut (Südseite) bis ausreichend (Nordseite)                                                                                    |
| Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:            | Im Ortstermin wurden keine, den Wert wesentlich beeinflussenden, Bauschäden bzw. -mängel festgestellt bzw. angezeigt.         |
| wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum: | Im Ortstermin wurden keine, den Wert wesentlich beeinflussenden wirtschaftlichen Wertminderungen festgestellt bzw. angezeigt. |
| Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:                              | Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums ist mit gut zu bezeichnen.                                              |

## 3.2 Außenanlagen

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| im gemeinschaftlichen Eigentum: | Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Mülltonnenstellplatz, Wege- und Hofbefestigungen; einfache Gartenanlage (Grünstreifen); Einfriedung (Mauer, Hecke), gemeinschaftliche Freifläche im rückwärtigen Raum |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 3.3 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

|                                         |                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sondernutzungsrechte                    | Keine Sondernutzungsrechte                                                                                                                                                                     |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum | Keine                                                                                                                                                                                          |
| wesentliche Abweichungen                | Keine                                                                                                                                                                                          |
| abweichende Regelung                    | Von dem Mieteigentumsanteil (MEA) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum wurden nicht festgestellt. |

**Instandhaltungsrücklage:**

Gem. dem vorliegenden Wirtschaftsplan (Einsichtnahme im Ortstermin) für das Kalenderjahr 2022 beläuft sich die Instandhaltungsrücklage auf ca. 1.789,00 € für den 149,987/1.000 MEA am Gemeinschaftseigentum. Nach sachverständiger Einschätzung befindet sich diese in üblicher Höhe und wird als angemessen erachtet.

Des Weiteren gibt es derzeit keine größeren Instandhaltungs-, Instandsetzungs-Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen, auch nicht absehbar.

**3.4 Beurteilung der Gesamtanlage**

Das Mehrfamilienhaus und die Außenanlagen (gemeinschaftliches Eigentum) befinden sich insgesamt, soweit im Ortstermin erkennbar, in einem guten Zustand.

Das zu bewertende Wohnungseigentum im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum ist im Vergleich zum gemeinschaftlichen Eigentum in einem guten bis sehr guten Zustand.

## 4 Beschreibung des Sondereigentums

### 4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude: 2. Obergeschoss rechts, nebst Abstellraum A5 im Kellergeschoss

Wohnfläche und Raumaufteilung: 80,77 m<sup>2</sup> (gem. Wohnflächenberechnung siehe Anlage 4 und 6)

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert (s = straßenseitig, r = rückseitig gelegen, i = innenliegend):

|                               |                          |   |
|-------------------------------|--------------------------|---|
| Wohnzimmer                    | rd. 14,07 m <sup>2</sup> | r |
| Zimmer 1 (Schlafzimmer)       | rd. 18,37 m <sup>2</sup> | r |
| Zimmer 2 (Kinderzimmer, Büro) | rd. 15,74 m <sup>2</sup> | s |
| Küche                         | rd. 15,77 m <sup>2</sup> | s |
| Diele                         | rd. 5,29 m <sup>2</sup>  | i |
| Flur                          | rd. 2,06 m <sup>2</sup>  | i |
| Bad                           | rd. 5,31 m <sup>2</sup>  | s |
| Gäste-WC                      | rd. 1,08 m <sup>2</sup>  | i |
| Balkon (50%)                  | rd. 2,30 m <sup>2</sup>  | r |
| Abstellraum                   | rd. 0,77 m <sup>2</sup>  | i |

Grundrissgestaltung: Keine Veränderung erkennbar, baujahrestypischer Grundriss, augenscheinlich keine Wertminderung erkennbar

Modernisierung: Die Wohnung wurde vor der Vermietung saniert (neues Badezimmer, neue Böden, neue Tapeten), kein Modernisierungstau.

Besonnung/Belichtung: Rückwärtig, Balkon (Süden): gut  
Straßenseite (Norden): ausreichend

### Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge: Echtholz-Stäbchen Parkett

Wandbekleidungen: Tapete (Erfurt Rauhfaser)

Deckenbekleidungen: Tapete (Erfurt Rauhfaser)

Küche:

Bodenbelag: Steinfliesen, hell mit dunklen Fugen

Wandbekleidung: Tapete (Erfurt Rauhfaser)

Deckenbekleidung: Tapete (Erfurt Rauhfaser)

**Diele & Flur:**

Bodenbelag: Steinfliesen, hell mit dunklen Fugen

Wandbekleidung: Tapete (Erfurt Rauhfaser)

Deckenbekleidung: Tapete (Erfurt Rauhfaser)

**Bad:**

Bodenbelag: Steinfliesen, hell mit dunklen Fugen

Wandbekleidung: Halbhoch gefliest, hell mit hellen Fugen,  
Rest: Tapete (Erfurt Rauhfaser)

Deckenbekleidung: Tapete (Erfurt Rauhfaser)

**Gäste-WC:**

Bodenbelag: Steinfliesen, hell mit dunklen Fugen

Wandbekleidung: Raumhoch gefliest, hell mit hellen Fugen

Deckenbekleidung: Tapete (Erfurt Rauhfaser)

**Balkon:**

Bodenbelag: Steinfliesen, hell

**Fenster und Türen**

Fenster: Holzfenster, 2fach verglast, Fensterbänke aus Steingut

Schlagladen Holz, dunkel gestrichen

Wohnungstür: Holz (Vollspannmittellage VSP) mit PZ-Schloss (Dreifachverriegelung)

Zimmertüren, Innentüren: Holz, dunkel lasiert

Tür zum Balkon: Holz, dunkel lasiert, mit Rollladen

**Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung**

Elektroinstallation: Mittlere bis gute Ausstattung

Heizung: Gas-Zentralheizung

Warmwasserversorgung: Über Gas-Zentralheizung

Sanitäre Installation, Bad & Gäste-WC:

Bad:

- 1 Dusche
- 1 Badewanne
- 1 Waschbecken

Gäste-WC:

- 1 WC, hängend
- 1 Handwaschbecken

**Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum**

Küchenausstattung:

Nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt  
(Eigentum des Mieters)

Besondere Bauteile:

Balkon (in der Wohnfläche mit 50% berücksichtigt)

**Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum**

Baumängel/Bauschäden:

Im Ortstermin wurden keine, den Wert wesentlich beeinflussen-  
den, Bauschäden bzw. -mängel festgestellt bzw. angezeigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Im Ortstermin wurden keine, den Wert wesentlich beeinflussen-  
den wirtschaftlichen Wertminderungen festgestellt bzw. ange-  
zeigt.

Allgemeine Beurteilung des  
Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist als sehr gut bis  
gut zu bezeichnen.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 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    | 12/23     | 622 m <sup>2</sup> |

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen 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 €/m<sup>2</sup> 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 Wohnungs- oder Teileigentums 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 Wohnungs- oder Teileigentum auch das **Ertragswertverfahren** herangezogen werden.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Vergleichswert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsobjekt betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen erzielbaren Miete),

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

### 5.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.100,00 €/m<sup>2</sup>** 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 <sup>2</sup> |

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30. Juni 2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |   |                                 | Erläuterung |
|-----------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = | frei                            |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | <b>1.100,00 €/m<sup>2</sup></b> |             |

| 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 <sup>2</sup>     |
| WGfZ                                                                                | 1,8 | 1,06 | × | 0,65                          |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |     |      | = | <b>715,00 €/m<sup>2</sup></b> |

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

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

### 5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

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

#### E2

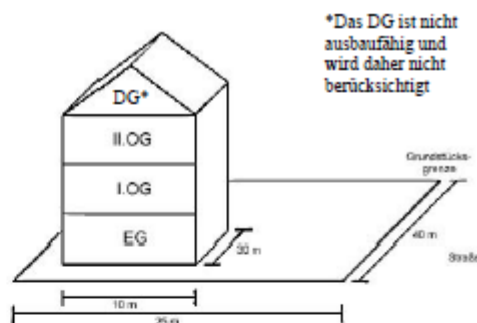
Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

#### Berechnung:

Gem. Einsichtnahme der Kopien von (alten) Bauakten - im Ortstermin vorgelegt vom Eigentümer - beträgt die GFZ 185,5 m<sup>2</sup>. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt 185,5 m<sup>2</sup> x 3 Vollgeschosse = 556,5 m<sup>2</sup>. 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:

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

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**

### 5.4.2 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)                                   | × 149,987/1.000                                |             |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert                          | 66.744,22 €                                    |             |
| Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte  | 0,00 €                                         |             |
| <b>anteiliger Bodenwert</b>                               | = 66.744,22 €<br><b><u>rd. 66.700,00 €</u></b> |             |

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

## 5.5 Vergleichswertermittlung

### 5.5.1 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 Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 5.5.2 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 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.

### 5.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten 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 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup>  
 Kaufdatum: ab Januar 2021 bis Juni 2023 (2,5 Jahre zurückblickend)  
 Geschosslage: alle Geschosslagen  
 Vermietung: vermietet und unvermietet

| <b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigt bzgl. evtl. Stellplatzanteil)</b>    |                           |                                     |               |               |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Berechnungsgrundlagen<br>(Kurzbezeichnungen)                                                     | Bewertungsobjekt<br>(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 <sup>2</sup> ]                                                                     | 80,77                     | 98,00                               | 81,00         | 91,00         | 101,00        |
| rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]                                                          | -----                     | 4.581,63                            | 4.802,47      | 4.943,96      | 4.945,54      |
| nicht enthaltene Beiträge<br>[€/m <sup>2</sup> ]                                                 | -----                     | 0,00                                | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| <b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 06.07.2023</b> |                           |                                     |               |               |               |
| 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 Wertermittlungstichtag<br>[€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 4.581,63                            | 4.802,47      | 4.943,96      | 4.945,54      |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>          |                           |                                     |               |               |               |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]                                                                     | 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<br>[€/m <sup>2</sup> ]                                      |                           | 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<br>[€/m <sup>2</sup> ]                            |                           | 4.123,47                            | 4.322,22      | 4.943,96      | 4.450,99      |

### **5.5.4 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.)

| <b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigt bzgl. evtl. Stellplatzanteil)</b>    |                           |                                     |               |               |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Berechnungsgrundlagen<br>(Kurzbezeichnungen)                                                     | Bewertungsobjekt<br>(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 [m <sup>2</sup> ]                                                                     | 80,77                     | 78,00                               | 81,00         | 102,00        | 96,00         |
| rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]                                                          | -----                     | 4.870,51                            | 4.555,56      | 4.647,06      | 4.682,29      |
| nicht enthaltene Beiträge<br>[€/m <sup>2</sup> ]                                                 | -----                     | 0,00                                | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| <b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 06.07.2023</b> |                           |                                     |               |               |               |
| 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<br>[€/m <sup>2</sup> ]                             |                           | 4.870,51                            | 4.555,56      | 4.647,06      | 4.682,29      |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>          |                           |                                     |               |               |               |
| Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]                                                                     | 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<br>[€/m <sup>2</sup> ]                                      |                           | 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<br>[€/m <sup>2</sup> ]                            |                           | 4.383,46                            | 4.555,56      | 4.647,06      | 4.214,06      |

### 5.5.5 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.)

| <b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigt bzgl. evtl. Stellplatzanteil)</b>    |                           |                                     |               |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------|--|--|
| Berechnungsgrundlagen<br>(Kurzbezeichnungen)                                                     | Bewertungsobjekt<br>(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<br>[€/m²]                                                              | -----                     | 0,00                                | 0,00          |  |  |
| <b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 06.07.2023</b> |                           |                                     |               |  |  |
| Kaufdatum/Stichtag                                                                               | 30.06.2023                | 02.01.2023                          | 19.02.2023    |  |  |
| zeitliche Anpassung                                                                              |                           | × 1,00                              | × 1,00        |  |  |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag<br>[€/m²]                                          |                           | 4.860,47                            | 4.653,85      |  |  |
| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>          |                           |                                     |               |  |  |
| 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<br>[€/m²]                                                   |                           | 4.374,42                            | 4.653,85      |  |  |
| Gewicht                                                                                          |                           | 1,00                                | 1,00          |  |  |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht<br>[€/m²]                                         |                           | 4.374,42                            | 4.653,85      |  |  |

### 5.5.6 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 <sup>2</sup>                                         |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)                                        | : 10,00                                                            |
| <b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>                    | = 4.466,90 €/m <sup>2</sup><br><b>rd. 4.467,00 €/m<sup>2</sup></b> |

**5.5.7 Vergleichswert**

| <b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>                               |                                           | Erläuterung |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert          | 4.467,00 €/m <sup>2</sup>                 |             |
| Zu-/Abschläge relativ                                               | 0,00 €/m <sup>2</sup>                     |             |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert                    | = 4.467,00 €/m <sup>2</sup>               |             |
| Wohnfläche                                                          | × 80,77 m <sup>2</sup>                    |             |
| 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 €                                    |             |
| <b>Vergleichswert</b>                                               | = 360.799,59 €<br><b>rd. 361.000,00 €</b> |             |

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.

## 5.6 Ertragswertermittlung

### 5.6.1 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 Vergleichswertverfahren (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.

### 5.6.2 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 hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

#### **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.

### 5.6.3 Ertragswertberechnung

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

|                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)                                                                                                                                                           | <b>13.084,80 €</b>      |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)                                                                                                                                                                | – <b>1.696,10 €</b>     |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>                                                                                                                                                                                                                         | = <b>11.388,70 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,<br>der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)<br><b>1,00 %</b> von <b>66.700,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – <b>667,00 €</b>       |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                                                                                                                         | = <b>10.721,70 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = <b>1,00 %</b> Liegenschaftszinssatz<br>und RND = <b>34</b> Jahren Restnutzungsdauer                                                                                        | × <b>28,70</b>          |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>                                                                                                                                                                                   | = <b>307.712,79 €</b>   |
| <b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)                                                                                                                                                                                               | + <b>66.700,00 €</b>    |
| <b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                                                                                                                                                                                                 | = <b>374.412,79 €</b>   |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>                                                                                                                                                                                          | + <b>0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                                                                                                                                                                                | = <b>374.412,79 €</b>   |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>                                                                                                                                                                                               | – <b>0,00 €</b>         |
| <b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>                                                                                                                                                                                                             | = <b>374.412,79 €</b>   |
|                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>rd. 374.000,00 €</b> |

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

## 5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir in Anlehnung an die WoFIV durchgeführt (siehe Anlage 4+6).

### 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 m<sup>2</sup>, alle Anlagengrößen,  
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge  
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m<sup>2</sup>,  
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-<br>zahl | Mittelwert<br>[%] | Minimum<br>[%] | Maximum<br>[%] | Median<br>[%] | Standard-<br>abweichung | Restnutzungs-<br>dauer (RND)                 |
|-------------------------|-------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|-------------------------|----------------------------------------------|
| <b>2022</b>             |             |                   |                |                |               |                         |                                              |
| 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 -<br>(Jahr des Kaufs<br>- 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                     |                                              |
| <b>1. Halbjahr 2022</b> |             |                   |                |                |               |                         |                                              |
| 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 -<br>(Jahr des Kaufs<br>- 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                     |                                              |
| <b>2. Halbjahr 2022</b> |             |                   |                |                |               |                         |                                              |
| 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 -<br>(Jahr des Kaufs<br>- 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in 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<br>(vorrangig in den letzten 15 Jahren)  | Maximale<br>Punkte | Tatsächliche Punkte        |                           | Begründung |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|------------|
|                                                                   |                    | Durchgeführte<br>Maßnahmen | Unterstellte<br>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-<br>punkte | a      | b      | c      | ab einem<br>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.

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

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:

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

**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.

## 5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.7.1 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.

### 5.7.2 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.

### 5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

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

ermittelt.

### 5.7.4 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 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

### 5.7.5 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 Wertermittlungsstichtag 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

## **6 Beleihungswertermittlung**

### **6.1 Wahl des Bewertungsverfahrens**

Gemäß §4 BelWertV kann die Ermittlung des Beleihungswertes im Fall eines 1-2 Familienhaus am Sachwert orientiert werden und die Ertragswertberechnung kann entfallen.

Auszug §4 Abs. 2 BelWertV: „Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum kann der Beleihungswert am Sachwert oder Vergleichswert orientiert werden und eine Ertragswertermittlung entfallen, wenn das zu bewertende Objekt nach Objekt- und Standortqualität zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird. Ist das Objekt noch vermietet, ist die hiermit verbundene Wertminderung nachvollziehbar zu ermitteln und vom Beleihungswert abzuziehen. Bei Ein- und Zwei-Familienhäusern darf eine Orientierung am Vergleichswert vorbehaltlich des § 19 Abs. 2 jedoch nur dann erfolgen, wenn der Ermittlung aktuelle Vergleichspreise von mindestens fünf Objekten zugrunde liegen, die auch hinsichtlich der Wohnfläche mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Bei der Ableitung des Beleihungswertes aus dem Sachwert ist regelmäßig zu prüfen, ob aufgrund der Merkmale des Objekts und der regionalen Marktgegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeit ein Abschlag vom Sachwert erforderlich ist.“

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine Eigentumswohnung, welche sich in einer guten Wohnlage befindet. Für diese Immobilie ist eine dauerhafte Nachfrage zur Eigennutzung zweifelsfrei gegeben.

### **6.2 Angaben gemäß §5 BelWertV**

#### **6.2.1 Objekt und Standortqualität**

Die Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von Musterstadt, fußläufig in die Innenstadt und zum Lokalbahn-hof. Die Immobilie befindet sich in einem zum Baujahr abhängigen guten allgemeinen Zustand. Es bestehen keine wesentlichen Bauschäden oder Baumängel.

#### **6.2.2 Regionaler Immobilienmarkt**

Der örtliche Grundstücksmarkt ist geprägt durch eine überdurchschnittliche Nachfrage sowie ein unterdurchschnittliches Angebot nach eigengenutzten Immobilien der individuellen Wohnungsnutzung. Die Kauf- und Mietpreise zeigen ein stabiles Wertniveau auf. Insgesamt kann der Grundstücksmarkt für die zu bewertende Objektart als positiv und nachhaltig beurteilt werden.

#### **6.2.3 Verwertbarkeit und Vermietbarkeit**

Der Markt für Eigentumswohnungen ist sowohl im Vermietungsbereich wie auch im Verkaufsbereich stark geprägt von einer überhöhten Nachfrage bei einem geringen Angebot. Die Verwertbarkeit und Vermietbarkeit sind somit gegeben.

#### **6.2.4 Käufer- und Nutzerkreis**

Die Eigentumswohnung findet einen großen Nutzerkreis. Durch die angenehme Raumaufteilung sowie die zentrale Lage erstreckt sich der Nutzerkreis gleichermaßen auf Familien mit Kindern sowie Singlehaushalte welcher das Stadtleben lieben.

#### **6.2.5 Fazit Beleihungswert**

Als Fazit der vorangegangenen Punkte wird die Beleihungsfähigkeit als gegeben angesehen.

### 6.3 Berechnung Beleihungswert

|                                                      |              |
|------------------------------------------------------|--------------|
| Vorläufiger Vergleichswert* der Eigentumswohnung     | 360.799,59   |
| Vermietungsabschlag** gem. § 4 Abs. 2 BelWertV       | x 1,0        |
| 10%*** Sicherheitsabschlag gem. § 16 Abs. 2 BelWertV | <u>x 0,9</u> |
|                                                      | 324.719,63   |
| Gerundet in Euro                                     | 324.000,00   |

Anmerkung:

\* basierend auf 10 Vergleichswerten (siehe 5.5.3 – 5.5.7)

\*\* Der Vermietungsabschlag wurde bereits in der Vergleichswertermittlung (siehe 5.5.3 – 5.5.7) mit 10% ausreichend berücksichtigt und muß daher bei der Ermittlung des Beleihungswertes nicht erneut berücksichtigt werden.

\*\*\* Der 10%ige Sicherheitsabschlag wird als ausreichend angesehen, da die Marktlage/-situation in der Umgebung des Bewertungsobjektes als entspannt gilt.

Der Beleihungswert wird zum Wertermittlungstichtag 30. Juni 2023 mit rd.

**324.000 €**

(in Worten: dreihundertvierundzwanzig Euro)

ermittelt.

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 250.000,00 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.

## **7    Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **7.1    Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwerttrichtlinie – WMR)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz

## **7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten**

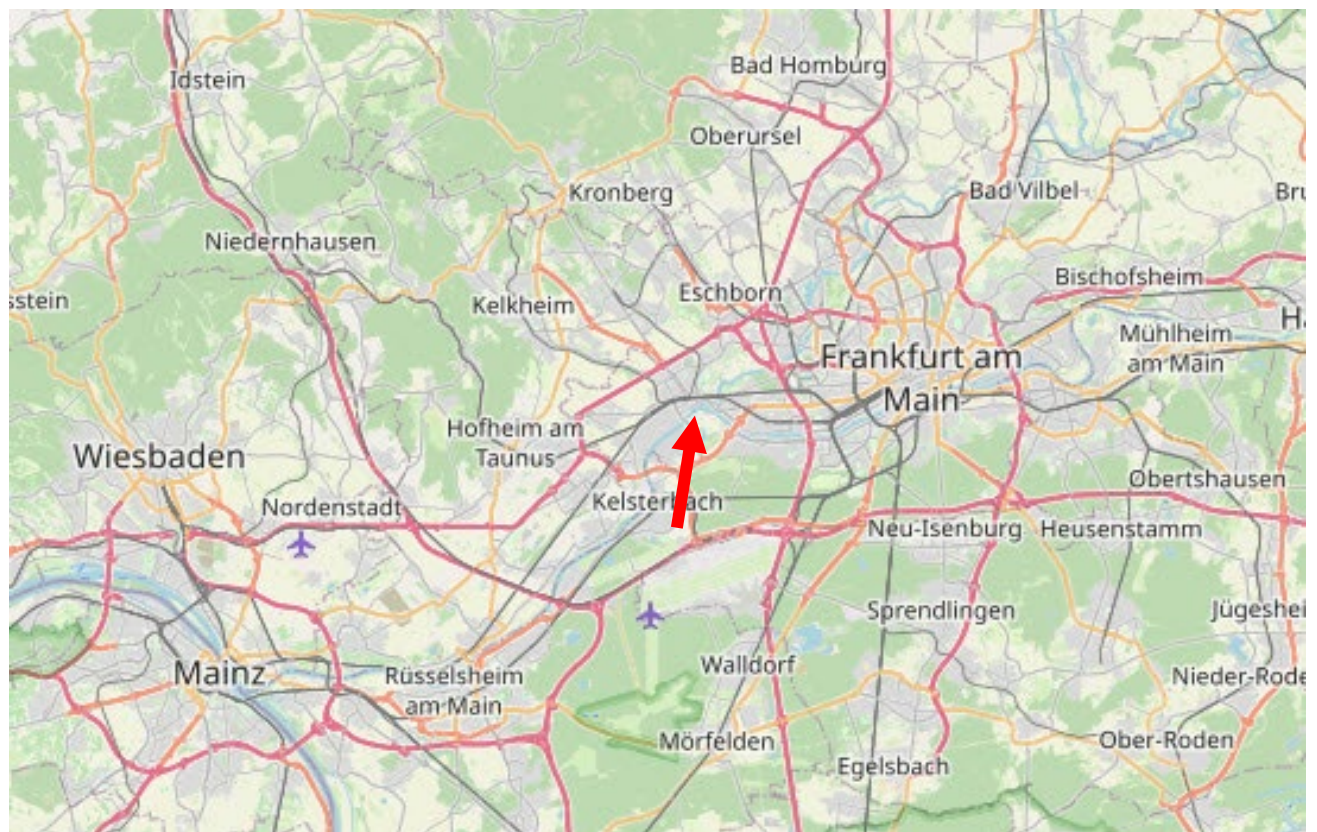
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

## **7.3 Verwendete fachspezifische Software**

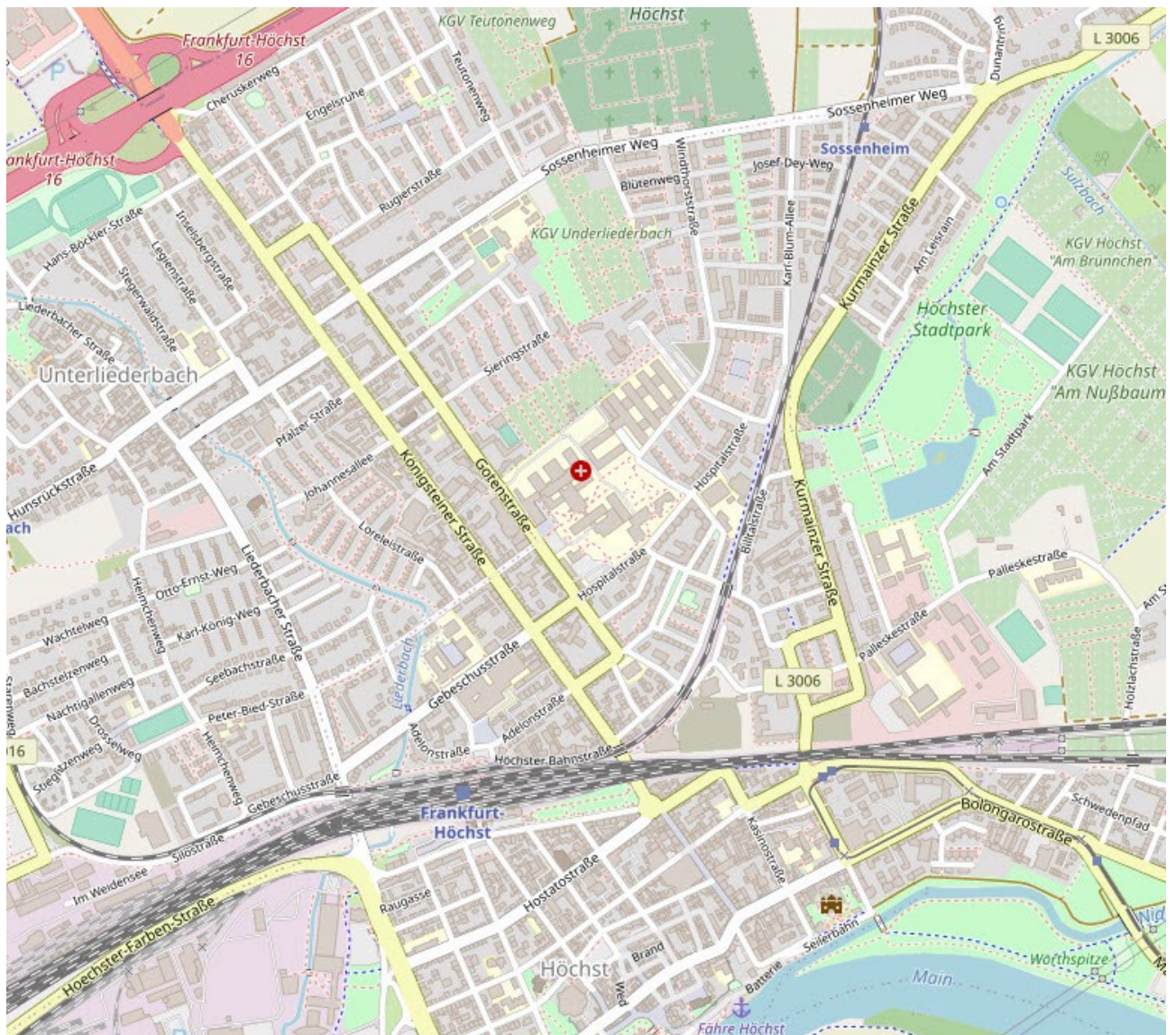
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Juni 2022) erstellt.

## **8 Verzeichnis der Anlage**

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte – Makrolage
- Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte – Mikrolage
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Abbildung Grundriss
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Lageplan der Fotoaufnahmen
- Anlage 7: Fotos vom Objekt

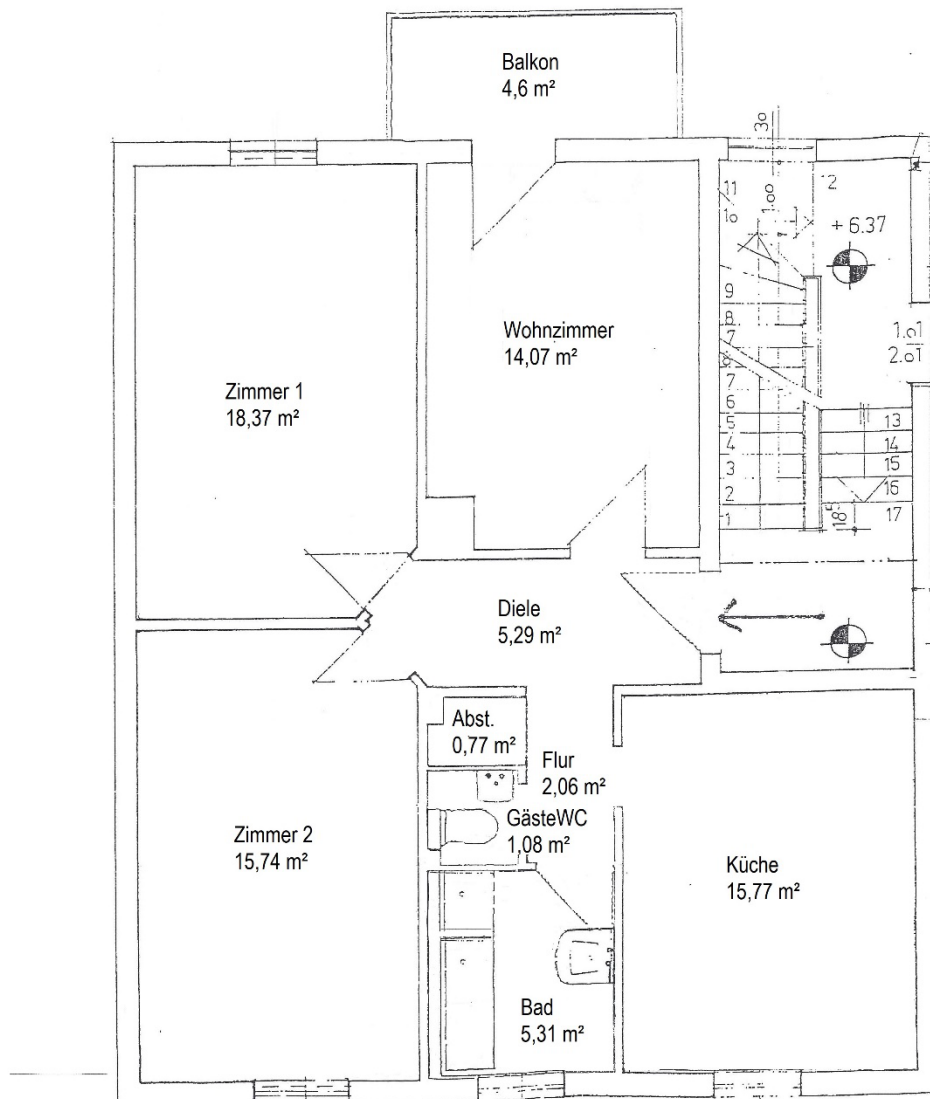
**Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte – Makrolage**

(Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de), Lizenz: „Open Database License“)

**Anlage 2: Auszug aus der Übersichtskarte – Mikrolage**

(Quelle: [www.openstreetmap.de](http://www.openstreetmap.de), Lizenz: „Open Database License“)

**Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte**

**Anlage 4      Abbildung Grundriss**

**Anlage 5: Wohnflächenberechnung****Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV**Adresse: [REDACTED]

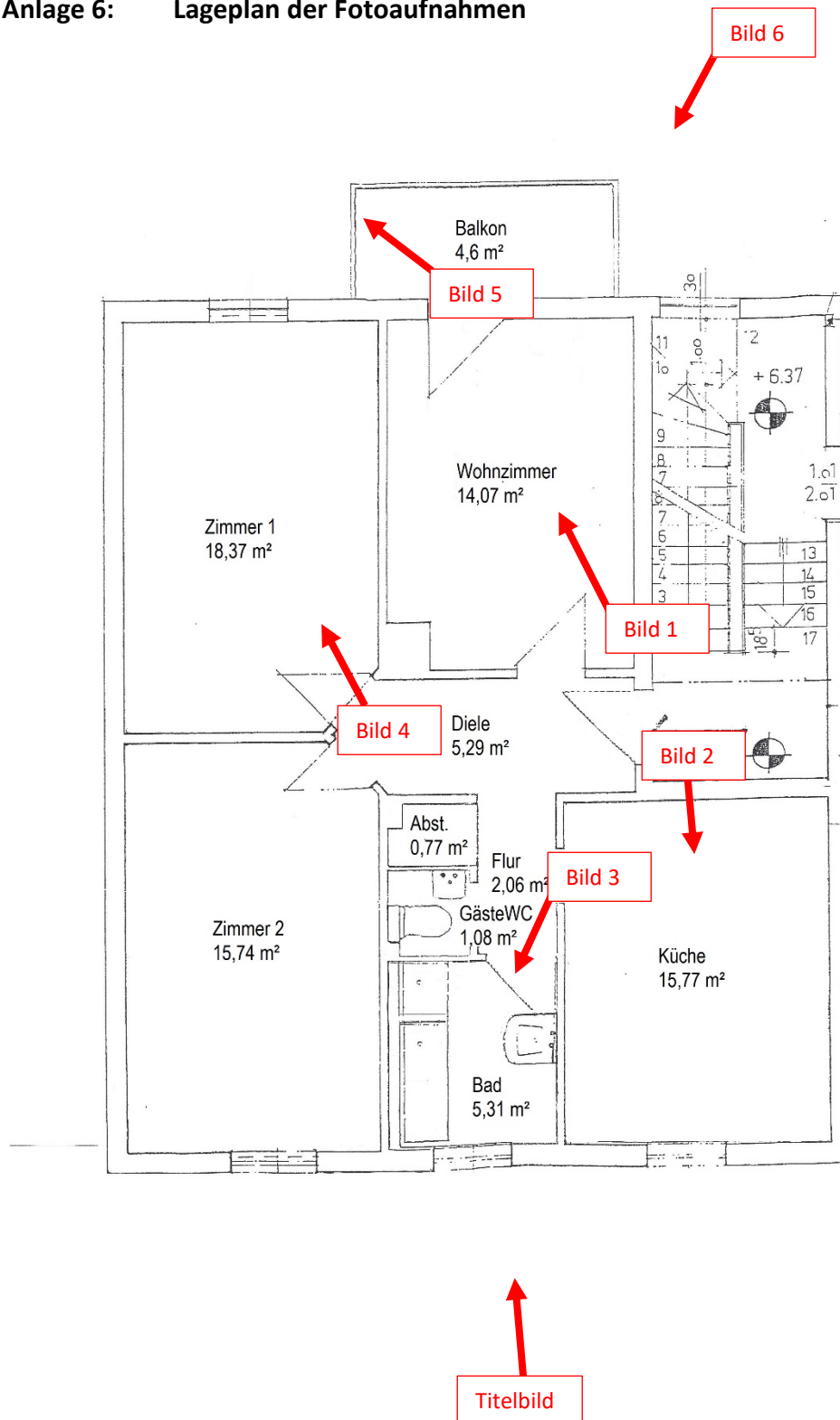
Wohnung Nr. 5, 2. Obergeschoss

|                           | Länge (m) | Breite (m) | Abzug (m) | Abzug (m) | Abzug (m) | Abzug (m) | Faktor | m²           |
|---------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|--------------|
| Wohnzimmer                | 4,52      | 3,18       | 0,54      | 0,56      |           |           |        | 14,07        |
| Zimmer 1                  | 5,37      | 3,42       |           |           |           |           |        | 18,37        |
| Zimmer 2                  | 4,63      | 3,40       |           |           |           |           |        | 15,74        |
| Diele                     | 3,80      | 1,47       |           |           |           |           |        | 5,29         |
| Flur                      | 2,10      | 0,98       |           |           |           |           |        | 2,06         |
| Küche                     | 4,68      | 3,37       |           |           |           |           |        | 15,77        |
| Bad                       | 2,53      | 2,10       |           |           |           |           |        | 5,31         |
| Gäste-WC                  | 1,08      | 1,00       |           |           |           |           |        | 1,08         |
| Abstellraum               | 1,00      | 0,77       |           |           |           |           |        | 0,77         |
| Balkon                    | 3,34      | 1,38       |           |           |           |           | 0,50   | 2,30         |
| <b>Wohnfläche gesamt:</b> |           |            |           |           |           |           |        | <b>80,77</b> |

30.6.2023 

(Arnd Odekerken)  
Geprüfter Immobilien Bewerter (Sprengnetter)

Nach Wohnflächenverordnung WoFIV. Als Berechnungsgrundlage wurde das örtliche Aufmaß des fertiggestellten Wohnraums berechnet, daher ist kein Putzabzug nach §3 Abs. 1 WoFIV vorzunehmen. Durchgehende Wandnischen und Loggias im 1. - 3. OG wurden zur Wohnfläche hinzugerechnet. Ein Abzug von der Wohnfläche wurde bei Kaminen und durchgehenden Wandvorsprünge angewendet. Wohnwertfaktoren nach WoFIV (f=0,5) wurden bei Grundflächen mit einer lichten Höhe von  $\geq 1\text{ m}$  und  $< 2\text{ m}$  berücksichtigt.

**Anlage 6: Lageplan der Fotoaufnahmen**

## Anlage 78: Fotos vom Objekt



Bild 1: Wohnzimmer



Bild 2: Küche



Bild 3: Badezimmer

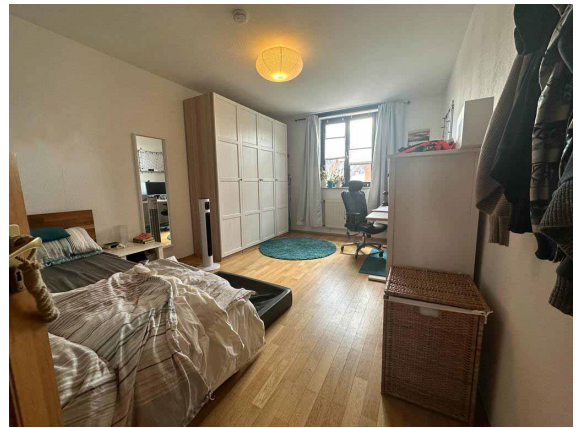


Bild 4: Schlafzimmer



Bild 5: Ausblick vom Balkon



Bild 6: Rückansicht