

Terminbestimmung 21 09 03
7K 22



Beschluss

Terminsbestimmung

Im Wege der Zwangsvollstreckung

soll am **Montag, 6. Dezember 2021, 14:30 Uhr**, in der Wolfgang-Konrad-Halle, Zum Sportplatz 22, 63654 Büdingen/Lorbach, versteigert werden:

Der im Wohnungsgrundbuch von Höchst a. d. N. Blatt 811, laufende Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses eingetragene 32,049/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
	Höchst a. d. N.	1	282/12	Gebäude- und Freifläche, Ringstraße 26,28,30 und 32	2531

Der Versteigerungsvermerk wurde am 06.08.2019 in das Grundbuch eingetragen.

Verkehrswert: 50.600,00 €

Objektbeschreibung: Eigentumswohnung, Baujahr 1973 laut Bauakte

Ist ein Recht im Grundbuch nicht vermerkt oder wird ein Recht später als der Versteigerungsvermerk eingetragen, so muss der Berechtigte es spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anmelden. Er muss es auch glaubhaft machen, wenn der Gläubiger oder der Antragsteller oder bei einer Insolvenzverwalterversteigerung der Insolvenzverwalter widerspricht. Das Recht wird sonst im geringsten Gebot nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt.

Es ist zweckmäßig, schon zwei Wochen vor dem Termin eine Berechnung des Anspruchs – getrennt nach Hauptforderung, Zinsen und Kosten – einzureichen und den beanspruchten Rang mitzuteilen. Der Berechtigte kann die Erklärungen auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle abgeben.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens zu erwirken, bevor das Gericht den Zuschlag erteilt. Geschieht dies nicht, tritt für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes.

Nähere Angaben zu dem Objekt und weitere Zwangsversteigerungsobjekte im Internet unter www.zvg-portal.de

Kontoverbindung für die Überweisung der Sicherheitsleistung:
Gerichtskasse Frankfurt am Main: Landesbank Hessen-Thüringen,
IBAN: DE73 5005 0000 0001 0060 30, BIC: HELADEFXXX,
unter Angabe des Kassenzzeichens: **21161304028**.

GA GG 005 2020

Amtsgericht Büdingen
Stiegelwiese 1

63654 Büdingen

Datum: 30. März 2020

Az.: 7 K 22/19

GUTACHTEN **GG 005/2020**

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
im Zwangsversteigerungsverfahren nach §74a ZVG

des im Wohnungsgrundbuch von Höchst a.d. Nidder, Blatt 811 eingetragenen
32,049/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten
Grundstück in 63674 Altstadt / Höchst, Ringstraße 28,
verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts**,
im Aufteilungsplan mit „**Block B - Nr. 2.3**“ bezeichnet



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
16.03.2020 ermittelt mit rd.

50.600 €.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzbeschreibung des Objekts	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftraggeber	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	7
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht	9
3.5.3	Bauordnungsrecht	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Gemeinschaftseigentum	11
4.2.1	Mehrfamilienhaus	11
4.2.2	Garagen	13
4.2.3	Außenanlagen	13
4.3	Sondereigentum Nr. 2.3	13
4.4	Besondere Vereinbarungen	13

5	Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1	Grundstücksdaten	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	14
5.4	Bodenwertermittlung	15
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
5.5	Vergleichswertermittlung	18
5.5.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	18
5.5.2	Vergleichswert.....	19
5.6	Ertragswertermittlung	20
5.6.1	Ertragswertberechnung	20
5.6.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	22
5.7.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	22
5.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	22
5.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	22
5.7.4	Verkehrswert.....	23
6	Schlussbemerkungen	24
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	25
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26
7.3	Verwendete fachspezifische Software	26

1 Kurzbeschreibung des Objekts

Adresse:	Ringstraße 28 63674 Altstadt / Höchst
Gemarkung:	Höchst a.d. Nidder Flur 1 Nr. 282/12 mit 2.531 m ²
Bebauung:	Mehrfamilienhaus mit insgesamt 27 Wohneinheiten Insgesamt 3 Blöcke, jeweils unterkellert mit Flachdach. Block A+C: 3 Geschosse Block B: 5 Geschosse Insgesamt weitgehend gepflegter durchschnittlicher Instandhaltungszustand.
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum Block B, 2.OG, rechts
Baujahr:	1973 laut Bauakte
Ausstattungsstandard:	3,0 (nach Sanierung) Wohnung verwahrlost, vermüllt, komplett renovierungsbedürftig
Besichtigung:	Gemeinschaftseigentum konnte komplett besichtigt werden. Sondereigentum (Wohnung): Zugang nur bis in den Flur, von dort Blickkontakt in Bad, Wohnzimmer und Küche.
Bodenrichtwert:	160,00 €/m ² zum Stichtag 1.1.2018
Wertermittlungsstichtag:	16.3.2020
Verkehrswert:	50.600,00 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Ringstraße 28 63674 Altstadt / Höchst
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Höchst a.d. Nidder, Blatt 811, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Höchst a.d. Nidder, Flur 1, Flurstück 282/12 (2.531 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Büdingen Stiegelwiese 1 63654 Büdingen Auftrag vom 30.01.2020 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.03.2020 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	16.03.2020 entspricht dem Wertermittlungstichtag Das Gemeinschaftseigentum konnte gemeinsam mit dem Hausmeister besichtigt werden. Die Besichtigung des Wohnungseigentums war nur teilweise möglich. Von der Diele konnte ein Blick in das Bad, die Küche und das Wohnzimmer geworfen werden. Ein Betreten der Räume wurde nicht gestattet, bzw. war durch die gestapelten Müllsäcke auch kaum möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• der Sachverständige• die Mitarbeiterin Frau Yvonne Reeker• der Hausmeister• die Mieter (nur in der Diele der Wohnung)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 9.7.2019
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 3.2.2020
- Gerichtsbeschluss vom 30.1.2020
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzflächen
- Baulastenauskunft

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Straßenkarte und Stadtplan (OpenStreetMap)
- Teilungserklärung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Bruttogrundfläche
- Kaufpreissammlung Gutachterausschuss
- Bebauungsplan (Gemeinde Altstadt)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand (Gemeinde Altstadt)
- Bodenrichtwerte Gutachterausschuss

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau Yvonne Reeker wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Berechnungen des Rauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen
- Anfertigung von unmaßstäblichen Zeichnungen des Aufmaßes für die Massenberechnungen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung von § 6 Abs. 2 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks).

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Altstadt (ca. 12702 Einwohner); Ortsteil Höchst (ca. 1291 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Hanau, Frankfurt, Gießen (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 80 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 521 (ca. 0,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Altstadt A 45 (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Altstadt / Höchst (ca. 0,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 60 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Gemeindezentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 2 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 60 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.531 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtige Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 03.02.2020 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Höchst a.d. Nidder, Blatt 811 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 02.08.2019 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Die Beune – 14 Morgen, OT Höchst" folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; II = 2 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,7 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Mindestgröße der Grundstücke 400 m ²
---------------------------------	--

3.5.3 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 und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 27 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 10 Garagen und ca. 14 Stellplätze. Das Objekt ist vermietet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftseigentum

weitestgehend gepflegter, durchschnittlich instand gehaltener Zustand

4.2.1 Mehrfamilienhaus

Baujahr 1973

27 Wohneinheiten in 3 Blöcken, jeweils unterkellert mit Flachdach

Blöcke A (Nr. 26) + C (Nr. 32) - je 3 Geschosse x 2 Wohnungen

Block B (Nr. 28 - 30) - 5 Geschosse x 3 Wohnungen

Konstruktion

Mauerwerksbauten

vermutlich wie über KG Block B sichtbar: komplett mit Hohlsteindecken

Fassade

Sockel Glattputz, farbig abgesetzt, einzelne Abplatzungen
 Spritzschutzstreifen aus Flusskieseln

Wand Rauputz mit ca. 3 – 10 Jahre altem Anstrich

Fenster Treppenhaus Kunststoff mit Isolierglas, ca. 2000er Jahre

 Wohnungen größtenteils wie Treppenhaus, vereinzelt älter bzw. aus Holz
 Kunststoff-Rollläden

 Außenfensterbänke aus Blech

Haustüren Aluminium mit Einfach-Ornamentglas
 feststehende Seitenteile mit Einbau-Briefkästen

Dächer konnten nicht besichtigt werden
 Lt. Hausmeister bekieste Flachdächer, vor ca.- 10 Jahren erneuert

Besondere Bauteile

Eingangspodeste	je ca. 2 m ² Betonplatte mit Granitbelag, neueren Datums
Eingangsvordächer	je ca. 2 m ² auskragende Betonplatte mit massivem Wasserspeicher
Balkone	auskragende Betonplatten Brüstungen aus Waschbeton mit Anstrich, verzinkte Geländer teilweise leichte Sichtschutzelemente Eckbalkone teilweise komplett geschlossen
allgemein	baujahresgemäß vermutlich ohne thermische Trennung

Innenausstattung

Besichtigt wurde lediglich Block B. Block A und C sind vermutlich vergleichbar.

Treppenhaus	zweiläufige Massivtreppen Bodenbelag, Treppenbelag und Innenfensterbänke aus Terrazzo Stahlgeländer mit Anstrich, Holzhandlauf glatt furnierte Wohnungseingangstüren mit Spion in Stahlzargen
KG	größtenteils Estrichboden mit Anstrich, teilweise mit Bodenabläufen Rohmauerwerk bzw. Rohdecken mit Anstrich Stahltüren Auf-Putz-Installation
Mieterkeller	einfache Lattenverschläge
Heizung	einfacher Wand- und Deckenputz

Technik

Heizung	Öl-Zentralheizung in Block B für komplette Anlage Kessel BUDERUS LOGANO GE 515, Baujahr nicht ersichtlich, vor 2013 Brenner Fa. Weishaupt, Baujahr 2002 Ausgleichsbehälter Baujahr 2003 Warmwasserspeicher und Pumpen (3 Heizkreisläufe) Baujahr 2019 frei liegende Heizleitungen in unbeheizten Räumen gedämmt Erdtank unbesichtigt lt. Hausmeister 20.000 Liter Inhalt, Baujahr wie Wohnhaus, neue Innenbeschichtung ca. 4 Jahre alt
Sanitär	Leitungen teilweise erneuert, teilweise original
Heizung / Sanitär allgemein	Lt. Hausmeister sind in den letzten Jahren gelegentlich Legionellen aufgetreten. Die Erneuerung der Heizungs- und Wasserrohre bis in die Wohnungen ist angedacht. Geschätzte Kosten ca. 400.000 €
Elektro	dem Baujahr entsprechend
Energieabrechnung	über Zähler in den Wohnungen, gemeinschaftlicher Verbrauch wird umgelegt

Aufzug nur in Block B
Baujahr 1973, 2009 modernisiert
Fa. Salzer, max. 4 Personen

Energieeffizienz

Ein Energieausweis lag nicht vor.
Baujahr und Bauweise lassen auf eine unterdurchschnittliche Energiebilanz schließen.

4.2.2 Garagen

10 Fertigteilaragen, Baujahr vermutlich wie Wohnhaus,
vermutlich mit Sondernutzungsrechten
nur von außen besichtigt
Putzfassade / Stahlschwingtore mit Anstrich / Flachdächer

4.2.3 Außenanlagen

Umfahrt / Hof vermutlich aus Baujahr, Bitumendecke mit Zwischenfugen
Stellplätze vermutlich mit Sondernutzungsrechten

Grünfläche Rasen mit Einzelbüschen, zwei ca. 16 m hohe Fichten,
umlaufend Blühsträucher / Hecke

Sonstiges Erdtank wie beschrieben,
übliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterstellt

4.3 Sondereigentum Nr. 2.3

3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon (ca. 64 m²) in Block B, 2. OG rechts plus Kellerabteil
verwahrlost, vermüllt, komplett modernisierungsbedürftig
ohne Garage bzw. Stellplatz

Innenausstattung

größtenteils Laminatboden
Raufasertapete an Wand und Decke
glatt furnierte Türen

Bad Bodenfliesen, ca. 2 m hoch Wandfliesen
Waschbecken / WC / Dusche

4.4 Besondere Vereinbarungen

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander regelt im Wesentlichen
das Wohnungseigentümergebot (WEG) §§ 10bis 29.
Eine nach Miteigentumsanteilen geschlüsselte Kosten- und Lastenverteilung wird unterstellt.
Lt. Hausmeister ist eine angemessene Instandhaltungsrücklage vorhanden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 32,049/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63674 Altstadt / Höchst, Ringstraße 28 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit „Block B - Nr. 2.3“ bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 16.03.2020 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höchst a.d. Nidder	811	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höchst a.d. Nidder	1	282/12	2.531 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man 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 €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). 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 (§ 15 ImmoWertV).

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

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 diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2018**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	550 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.03.2020
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	2.531,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 160,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2018	16.03.2020	× 1,15	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	184,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	550	2.531,00	×	1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
Bauweise	offen	offen	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	184,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	184,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert	184,00 €/m ²	
Fläche	×	2.531,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	465.704,00 € rd. 465.704,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2020 insgesamt **465.704,00 €**.

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

E1 – Stichtagsanpassung

Wertbeeinflussung (relativ)				
	Datum	Index	Anpassungsfaktor	
Wertermittlungsstichtag	16.03.2020	210,00	=	1,15
BRW-Stichtag	01.01.2018	181,90		
			Zu-/Abschlag	15 %

E2 – Flächenanpassung

Nicht erforderlich, da Fläche im B-Plan für Ein- oder Zweifamilienhäuser gilt, nicht jedoch für die vorhandene Wohnanlage.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 32,049/1.000) 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	465.704,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	465.704,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 32,049/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	14.925,35 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 14.925,35 € rd. 14.900,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2020 **14.900,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Vom Gutachterausschuss des Wetterau-/Main-Kinzig-Kreises wurden dem Sachverständigen insgesamt 17 Kaufpreise aus den Jahren 2005 bis 2019 zur Verfügung gestellt. Die Verkaufspreise sind auf das reine Wohnungseigentum (abzüglich Anteile Garagen und Stellplätze) bereinigt.

Die Abhängigkeit der Verkaufspreise bezüglich Jahrgangs wurde aus den Auswertungen in den Grundstücksmarktberichten aus den Jahren 2012 bis 2019 abgeleitet.

Vergleichskaufpreise							
						Marktbericht	
Nr.	Vertragspreis	bereinigter Preis	WoFl (m ²)	Preis/m ² WoFl	Jahrgang	Faktor Jahrgang	Vgl.Kaufpr.
1	83.000 €	83.000 €	83	1.000,00 €	2005	1,35	1.350,00 €
2	70.000 €	70.000 €	81	864,20 €	2008	1,26	1.088,89 €
3	52.500 €	52.500 €	62	846,77 €	2009	1,23	1.041,53 €
4	54.500 €	54.500 €	64	856,65 €	2009	1,23	1.053,68 €
6	70.000 €	70.000 €	80	875,00 €	2011	1,18	1.032,50 €
7	64.000 €	64.000 €	82	780,49 €	2011	1,18	920,98 €
8	50.000 €	50.000 €	57	877,19 €	2013	1,14	1.000,00 €
9	88.000 €	84.000 €	82	1.024,39 €	2014	1,12	1.147,32 €
10	62.900 €	58.900 €	54	1.100,93 €	2015	1,09	1.200,02 €
11	62.000 €	57.000 €	57	1.000,00 €	2015	1,09	1.090,00 €
12	60.000 €	56.000 €	58	965,52 €	2015	1,09	1.052,41 €
13	45.000 €	45.000 €	53	849,06 €	2016	1,07	908,49 €
14	90.000 €	86.000 €	81	1.061,73 €	2016	1,07	1.136,05 €
15	87.500 €	78.000 €	64	1.226,42 €	2019	1,02	1.250,94 €
16	95.000 €	79.000 €	58	1.362,07 €	2019	1,02	1.389,31 €
17	87.500 €	81.500 €	58	1.405,17 €	2019	1,02	1.433,28 €
							18.095,39 €
Bew. Obj.			64	Vergleichskaufpreis/ m² WoFl			1.131 €
				Vergleichskaufpreis			72.382 €
Aus den Immobilienmarktberichten von 2012 bis 2019 ergibt sich eine mittlere Steigung der Verkaufspreise von ca. 2% per anno. Daraus ergeben sich die in der Tabelle eingesetzten Faktoren für die einzelnen Jahrgänge.							
Plausibilität							
Immobilienmarktbericht Main-Kinzig/ Wetterau							
Marktbereich 4: Altstadt							
Interpolation und Extrapolation							
Vergleichsfaktor:			1.238 €/m ²				
Vergleichskaufpreis:			79.232 €				
Differenz zu tatsächlichen Kaufpreisen:			8,60%				
Für die Wertermittlung wird der aus den tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitete Vergleichskaufpreis angesetzt.							

5.5.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.131,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.131,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 64,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 72.384,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 72.384,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 72.384,00€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 21.200,00 €	
Vergleichswert	= 51.184,00 € rd. 51.200,00 €	

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-21.200,00 €
• Entrümpelung (E21)	-2.000,00 €
• Sanierung von Boden- und Wandflächen nach der Entrümpelung (E22)	-19.200,00 €
Summe	-21.200,00 €

Erläuterung zur den bog:

E21: Entrümpelung			
2 Mann x 2 Tage	32 Std.	40 €/ Std	1.280,00 €
Container 7 m ³	2 Stck	100,00 €	200,00 €
Entsorgung	1 Psch	500,00 €	500,00 €
Gesamtkosten			1.980,00 €
		rund	2.000,00 €
E22: Sanierung Boden- und Wandflächen nach Entrümpelung			
	64 m ²	300 €/m ²	19.200,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2020 mit rd. **51.200,00 €** ermittelt.

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 2. OG rechts	64,00		6,50	416,00	4.992,00
Summe			64,00	-		416,00	4.992,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.376,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.248,00 €
jährlicher Reinertrag	= 3.744,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 14.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 447,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.297,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,00 \%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 24$ Jahren Restnutzungsdauer	× 16,936
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 55.837,99 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 14.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 70.737,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 21.200,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 49.537,99 €
	rd. 49.500,00 €

5.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnflächen wurde aus der Teilungserklärung übernommen (Anlage 5).

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 marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und ImmoScout 24 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden anhand der Anlagen aus der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) ermittelt.

Instandhaltungskosten 2020 für Wohnnutzung: 12,00 €/m² Wohnfläche und Monat.

Verwaltungskosten 2020 jährlich je Eigentumswohnung: 358,00 €.

Mietausfallwagnis: 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags.

Instandhaltungskosten			
	64	12	768
Verwaltungskosten			
			358
Mietausfallwagnis			
	0,02	4.992	100
		Summe	1.226
prozentual	1.226	4.992	24,56%
	BW K	rund	25%

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Vergleichswertermittlung

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

5.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **51.200,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **49.500,00 €**

ermittelt.

5.7.3 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. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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 **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in nicht ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,60 (b) = 0,600$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[49.500,00 \text{ €} \times 0,600 + 51.200,000 \times 1,000] \div 1,600 = \text{rd. } 50.600,00 \text{ €}$.

5.7.4 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **51.200,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **49.500,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 32,049/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63674 Altstadt / Höchst, Ringstraße 28 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. Block B - Nr. 2.3 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchst a.d. Nidder	811	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchst a.d. Nidder	1	282/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.03.2020 mit rd.

50.600 €

in Worten: fünfzigtausendsechshundert Euro

geschätzt.

6 Schlussbemerkungen

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 1.000.000,00 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.

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.

Dieses Gutachten wurde für das Amtsgericht Büdingen zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

Gedern, den 30. März 2020



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 123 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

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

WMR:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24. August 2004 (BGBl. I S. 2198)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2009
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2009
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 10.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2009
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Main-Kinzig-Kreises und des Wetteraukreises 2012-2019

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Oktober 2019) erstellt.