



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
E-Mail: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2510 281

Datum: 03.02.2026

Auftraggeber:

Amtsgericht Seligenstadt
Klein-Welzheimer-Straße 1
63500 Seligenstadt

Az.: 43 K 20/25

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Hainstadt, Blatt 4619 eingetragenen **53.440/1.000.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 63512 Hainburg - Hainstadt, Gablonzer Straße 31 a, 31b, 31c, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Garage sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 3b bezeichnet,**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hainstadt</i>	<i>4619</i>	<i>1</i>	<i>Hainstadt</i>	<i>6</i>	<i>72/16</i>	<i>3.160 m²</i>



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 20.11.2025 ermittelt mit

rd. 247.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als Pdf-Datei sowie in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus (Haus 31 b).....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Keller, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Gebäudeausstattung (Treppenhaus).....	11
3.2.6	Kellerausstattung	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 3b, 1. OG links	13
3.4.1	Art und Lage der Wohnung	13
3.4.2	Technische Ausstattung	13
3.4.3	Fenster und Türen.....	13
3.4.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	14
3.4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.5	Einzelgarage Nr. 3b	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.5	Vergleichswertermittlung	17
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	19
4.5.3.1	Vergleichswertermittlung	21
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	22
4.6	Ertragswertermittlung	23

4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.6.3	Ertragswertberechnung	26
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.7.5	Verkehrswert	30
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	32
5.3	Verwendete fachspezifische Software	32
5.4	Hinweise zum Urheberschutz	32
6	Anlagen	33
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	33
6.2	Straßenkarte	34
6.3	Ortsplan	35
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	36
6.5	Fotostandpunkte	37
6.6	Fotos	38
6.7	Pläne	45
6.7.1	Freiflächenplan	45
6.7.2	Grundriss Kellergeschoss	46
6.7.3	Grundriss 1. Obergeschoss	47
6.7.4	Schnitt	48
6.8	Flächenberechnung	49

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Gablonzer Straße 31 a, 31b, 31c, 63512 Hainburg – Hainstadt
Anmerkung:	Das Objekt befindet sich in der Gablonzer Straße 31 b.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hainstadt, Blatt 4619, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hainstadt, Flur 6, Flurstück 72/16, Fläche 3.160 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Seligenstadt Klein-Welzheimer-Straße 1 63500 Seligenstadt
	Auftrag vom 28.10.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	20.11.2025
Qualitätsstichtag:	20.11.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	20.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Au- genschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mutter der Mieterin und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 12.09.2025;
- Baulastenauskunft vom 08.10.2025;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.09.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Gemeinde Hainburg;
- Auskünfte des Kreises;
- Teilungserklärung mit Teilungsplänen;
- Auskünfte des Gutachterausschusses (Vergleichskaufpreise, Bodenrichtwerte);
- Innenaufnahmen der Wohnung waren nicht erwünscht.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- Ein **Gewerbebetrieb** wird nicht geführt.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Landkreis Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Hainburg (ca. 16.500 Einwohner); Ortsteil Hainstadt (ca. 9.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 30 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 60 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 43 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 3 (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hainburg (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 30 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Hainstadt; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Bahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-8-geschossige Bauweise; Einzelhausbebauung, tlw. Geschosswohnungsbau
Beeinträchtigungen:	ggf. Fluglärm, ansonsten keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt oder im Ortstermin erkennbar
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 59 m
mittlere Tiefe:	ca. 123 m
Grundstücksgröße:	3.160 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Wohnhäuser; tlw. eingefriedet, tlw. nicht eingefriedet
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hainstadt, Blatt 4619, folgende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümer an Grundstück Gemarkung Hainstadt Blätter 4491 bis 4544 (Flur 6 Flurstück 72/22).

Anmerkung:

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

Herrschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.10.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

- WR = reines Wohngebiet;
IV-VIII = 4-8 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Grundflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 13 Stellplätze und elf Garagenplätze. Dem Bewertungsobjekt ist eine Garage mit vorliegendem Stellplatz zugeordnet. Das Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum) ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt drei im Wesentlichen baugleichen, freistehenden Mehrfamilienhäusern mit jeweils einem Treppenhaus. Die folgende Beschreibung bezieht sich auf das Gebäude, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus (Haus 31 b)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	unterkellertes, zweieinhalbgeschossiges Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, als Zweispänner ausgeführt
Baujahr:	ca. 1990 (gemäß Unterlagen)
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	Heizung erneuert; ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen bekannt oder erkennbar
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerabstellräume, Heizung, Waschküche, Trockenraum, Fahrradkeller
Erdgeschoss:	Wohnungen Nr. 1b und Nr. 2b
1. Obergeschoss:	Wohnungen Nr. 3b und Nr. 4b
2. Ober-/Dachgeschoss:	Wohnungen Nr. 5b und Nr. 6b

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Keller, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Betonstreifen
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
Dachkonstruktion:	Krüppelwalmdach aus Holzkonstruktion mit Dachsteineindeckung und Aufbauten; Regenrinnen aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Gaszentralheizung (Blockheizkraftwerk)

3.2.5 Gebäudeausstattung (Treppenhaus)

Hauseingangsbereich/ Treppenhaus:	einfache Ausstattung
Briefkastenanlage:	Briefkastenanlage von innen und außen bedienbar
Aufzug:	Aufzug nicht vorhanden
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag; Stahlgeländer
Bodenbeläge:	Natursteinplatten
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Hauseingangstür:	Tür aus Aluminium mit Glaseinsatz
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Treppenhaus)
Belichtung:	befriedigend

3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	einzelne Kellerabstellräume
Bodenbeläge:	Fliesen, Beton (Kellerraum)
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Türen:	Holzwerkstofftüren, Stahltüren
Fenster:	Kellergitterfenster
Sonstiges:	lichte Raumhöhe Kellergeschoss ca. 2,25 m

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkone vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Feuchteschäden im Kellergeschoss
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch, zweckmäßig
Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	keine Beschlüsse gefasst, die eine Sonderumlage erfordern
Erhaltungsrücklage:	rd. 56.800 € (Haus 31b) zum 31.12.2024; rd. 28.900 € (Garagen) zum 31.12.2024
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresentsprechend zufriedenstellend. Das Objekt wurde nur in notwendigem Maße modernisiert. Die Anlage ist gepflegt.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; tlw. Einfriedung (Zaun, Hecken), befestigte Stellplatzfläche (Betonpflaster), Anpflanzungen, Kinderspielfeld, Rasenfläche, insgesamt einfach gestaltet und normal gepflegt.

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 3b, 1. OG links Wohnungsgrundbuch Blatt 4619

3.4.1 Art und Lage der Wohnung

Art des Sondereigentums:	3-Zimmerwohnung mit Bad, Küche, Flur, WC, Balkon; Abstellkellerraum; Garage
Sondernutzungsrechte:	Stellplatz vor der Garage zugeordnet
Lage der Wohnung:	Haus 31b, 1. Obergeschoss links
Ausrichtung:	Süd-Ausrichtung (Balkon)
Wohnungsgröße:	ca. 83 m ² Wohnfläche; ca. 10 m ² Nutzfläche Kellerraum
Situation:	vermietet
Hausgeld:	ca. 496 €/Monat inkl. Anteil Erhaltungsrücklage von 87,66 €
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen bekannt

3.4.2 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	baujahresgemäße Ausstattung in durchschnittlichem Standard; je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Gegensprechanlage mit Türöffner
Lüftung:	normale Fensterlüftung
Heizung:	Gebäudezentralheizung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	baujahresgemäße sanitäre Ausstattung in durchschnittlichem Standard
Bad:	Waschbecken, wandhängendes WC, Badewanne, Dusche
WC:	Waschbecken, wandhängendes WC

3.4.3 Fenster und Türen

Fenster:	baujahresgemäße Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Aluminium
Wohnungseingangstür:	Tür aus Holzwerkstoffen mit Furnier
Zimmertüren:	Türen aus Holzwerkstoffen mit Furnier, Holzzargen

3.4.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Fertigparkett (Wohnzimmer, Zimmer); Fliesen (Küche, Bad, WC, Balkon)
Wandbekleidungen:	Putz/ Raufasertapeten mit Anstrich (Wohnzimmer, Zimmer); Fliesen, raumhoch (Bad, WC)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (Wohnzimmer); Paneelen-/Holzvertäfelung (Bad, WC)

3.4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon mit Betonbrüstung vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	keine wesentlichen Mängel beim Ortermin erkennbar oder bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung hat einen überwiegend baujahresentsprechenden, durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt.

3.5 Einzelgarage Nr. 3b

Art des Gebäudes:	Einzelgarage, als Teil einer Reihengarage
Baujahr:	ca. 1990
Konstruktionsart:	Stahlbeton-Fertigarage; Stahlbetonwände; Stahlbetonflachdach mit Bitumenabdichtung; Betonboden ohne Belag
Ausstattung:	Stahl-Schwinger; Elektroanschluss vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Die Garage befindet sich in einem baujahresentsprechend normalen Unterhaltungszustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 53.440/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 63512 Hainburg - Hainstadt, Gablonzer Straße 31 a, 31b, 31c, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Garage sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 3b bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Hainstadt</i>	<i>4619</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Hainstadt</i>	<i>6</i>	<i>72/16</i>	<i>3.160 m²</i>

4.2 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 €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 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 (§§ 25 und 26 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 objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **550,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	3.160 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	550,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.11.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	550,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.160	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	550,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	550,00 €/m²	
Fläche		×	3.160 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	1.738.000,00 € rd. 1.740.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 insgesamt **1.740.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 53.440/1.000.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.740.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.740.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 53.440/1.000.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	92.985,60 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 92.985,60 € rd. 93.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 **93.000,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 (Gebäundefaktoren), 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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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 Wertermittlungstichtag stehen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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 (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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)

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Der Vergleichswert des Wohnungseigentums wird auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses Heppenheim aus den Jahren 2024 bis 2025) für Wohnungseigentum im Wiederverkauf ermittelt. Es liegen 12 Vergleichsobjekte vor. Die Vergleichsobjekte weisen tlw. ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Lage, Baujahr, Ausstattungsstandard usw.).

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objektart	(tats.) Baujahr	Anz. Zi.	ASS	Wohnfläche (m ²)	Anz. Einh.	Bodenrichtwert (€/m ²)	Kaufdatum	bereinigter Kaufpreis (€)	bereinigter Kaufpreis (€/m ² WF)
1	MFH	1972	4	2,0	108	34	675	16.02.2024	280.000,00 €	2.593
2	MFH	1976	3	1,9	75	6	460	17.05.2024	320.000,00 €	4.267
3	MFH	1985	3	2,0	95	4	675	27.05.2024	290.000,00 €	3.053
4	MFH	2004	3	2,9	76	8	550	02.08.2024	205.000,00 €	2.697
5	MFH	1991	3	2,6	105	6	575	23.09.2024	254.000,00 €	3.371
6	MFH	1992	2	2,8	75	12	550	04.11.2024	220.000,00 €	2.933
7	MFH	1990	4	2,5	103	6	550	14.02.2025	335.000,00 €	3.252
8	MFH	1995	3	2,6	84	31	550	13.03.2025	257.000,00 €	3.060
9	MFH	1992	5	2,5	136	5	550	22.04.2025	332.000,00 €	2.441
10	MFH	1970	4	2,4	90	3	650	31.07.2025	200.000,00 €	2.222
11	MFH	1991	2	2,6	72	5	675	30.09.2025	174.000,00 €	2.417
12	MFH	1970	3	2,4	90	3	650	31.07.2025	210.000,00 €	2.333
12	D.S.	1986	3,3	2,4	92,42	10,3	593	18.12.2024	256.416,67 €	2.887

Ausschlussprobe

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

oberer Grenzwert	+	30%	3.752,60 €
Durchschnittswert (€/m²)			2.886,61 €
unterer Grenzwert	-	30%	2.020,63 €

Abkürzungen

WF	= Wohnfläche
Zi	= Zimmer
EFH	= Einfamilienhaus (freistehend)
MFH	= Mehrfamilienhaus
ASS	= Ausstattungsstandard

Ein Kaufpreis liegt außerhalb der ermittelten Spanne. Die Auswertung wird erneut ohne den Ausreißer durchgeführt:

Auswertung der Kaufpreise ohne Ausreißer:

Nr.	Ob- jekt- art	(tats.) Bau- jahr	Anz. Zi.	ASS	Wohn- fläche (m ²)	Anz. Einh.	Boden- richt- wert (€/m ²)	Kauf- datum	bereinigter Kaufpreis (€)	bereinigter Kaufpreis (€/m ² WF)
1	MFH	1972	4	2,0	108	34	675	16.02.2024	280.000,00 €	2.593
3	MFH	1985	3	2,0	95	4	675	27.05.2024	290.000,00 €	3.053
4	MFH	2004	3	2,9	76	8	550	02.08.2024	205.000,00 €	2.697
5	MFH	1991	3	2,6	105	6	575	23.09.2024	254.000,00 €	3.371
6	MFH	1992	2	2,8	75	12	550	04.11.2024	220.000,00 €	2.933
7	MFH	1990	4	2,5	103	6	550	14.02.2025	335.000,00 €	3.252
8	MFH	1995	3	2,6	84	31	550	13.03.2025	257.000,00 €	3.060
9	MFH	1992	5	2,5	136	5	550	22.04.2025	332.000,00 €	2.441
10	MFH	1970	4	2,4	90	3	650	31.07.2025	200.000,00 €	2.222
11	MFH	1991	2	2,6	72	5	675	30.09.2025	174.000,00 €	2.417
12	MFH	1970	3	2,4	90	3	650	31.07.2025	210.000,00 €	2.333
11	D.S.	1987	3,3	2,5	94	10,6	605	07.01.2025	259.727,25 €	2.761

Ausschlussprobe

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

oberer Grenzwert	+	30%	3.589,50 €
Durchschnittswert (€/m²)			2.761,15 €
unterer Grenzwert	-	30%	1.932,81 €

Alle oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung zur Vergleichswertermittlung herangezogen werden.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 94 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches Baujahr von 1987. Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird gemäß Angaben des Gutachterausschusses mit durchschnittlich 2,5 angegeben. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Die Wohnfläche wurde durchschnittlich mit rd. 2.761 €/m² gehandelt. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

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

Es wird davon ausgegangen, dass die Vergleichsobjekte alle einen oder mehrere Stellplätze bzw. Garagen oder besondere Bauteile aufweisen.

Angaben zur Lage:

Die unmittelbare Lage der Vergleichsobjekte ist mit der Lage des Bewertungsobjektes nur bedingt vergleichbar. Die Vergleichsobjekte liegen jedoch in vergleichbaren Bodenrichtwertzonen in folgenden Straßen und Gemarkungen:

Wilhelm-Leuschner-Straße	Hainhausen
Bahnhofstraße	Hainstadt
Schulstraße	Froschhausen
Breslauer Straße	Hainstadt
Lessingstraße	Hainstadt
Kurt-Schumacher-Straße	Klein-Krotzenburg
Martinstraße	Hainstadt
Freiherr-vom-Stein-Ring	Froschhausen
Württembergischer Straße	Hainhausen

Nähere Angaben zur Lage der Vergleichsobjekte werden aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht.

4.5.3.1 Vergleichswertermittlung

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	2.761,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	07.01.2025	20.11.2025	× 1,010	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	605	550	× 0,980	E2
Geschosslage	1. OG	1. OG	× 1,000	E3
Aufzug	keine Angabe	nicht vorhanden	× 1,000	E4
Ausstattung	2,5	2,5	× 1,000	E5
Wohnfläche [m ²]	94	83	× 1,005	E6
(RND/GND) [Jahre]	32 / 70	35 / 70	× 1,030	E7
Vermietung	nicht bekannt	unvermietet	× 1,000	E8
Anzahl Einheiten	11	6	× 1,000	E9
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	2.828,90 €/m²
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert				2.828,90 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ				0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			=	2.828,90 €/m ²
Wohnfläche			×	83,00 m ²
Zwischenwert			=	234.798,70 €
Zu-/Abschläge absolut			+	20.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert			=	254.798,70 €
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)				0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			=	254.798,70 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale				0,00 €
Vergleichswert			=	254.798,70 € rd. <u>255.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 mit rd. **255.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1: Stichtag

Unterjährige Daten zur Kaufpreisentwicklung werden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Das durchschnittliche Kaufdatum der Vergleichskaufpreise liegt fast ein Jahr zurück. Da sich die Kaufpreise im Laufe des letzten Jahres leicht anziehend verhielten, wird eine geringfügige zeitliche Anpassung vorgenommen.

E2: Lage

Der durchschnittliche Bodenrichtwert (Lagewert) der Vergleichsobjekte und der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts weicht voneinander ab. Bezüglich des Bodenwertes bzw. des Lagewertes ist daher ein geringfügiger Abschlag vorzunehmen, der mit 2% angesetzt wird.

E3: Geschosslage

Die Geschosslage der Wohnung entspricht einer durchschnittlichen Geschosslage. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

E4: Aufzug

Es wird davon ausgegangen, dass ein Aufzug bei den Vergleichsobjekten nicht vorhanden ist (nicht bekannt). Eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

E5: Ausstattung

Der Ausstattungsstandard der Vergleichsobjekte wird mit 2,5 angesetzt, der des Bewertungsobjekts ebenfalls. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E6: Wohnfläche

Kleinere Wohnungen werden in der Regel höher gehandelt als größere Wohnungen. Das Bewertungsobjekt ist leicht unterdurchschnittlich groß. Es wird ein entsprechender Abschlag mit 0,005% vorgenommen.

E7: Baujahr

Das durchschnittliche Baujahr (1987) der Vergleichsobjekte ist 3 Jahre älter als das Baujahr des Bewertungsobjekts. Damit ist die durchschnittliche RND ebenfalls um 3 Jahre kürzer, was mit einem Zuschlag von 3% berücksichtigt wird.

E8: Vermietung

Der Vermietungs-Status ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Vergleichswohnungen zum Kaufzeitpunkt überwiegend unvermietet waren. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.

E9: Anzahl Einheiten

Die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten wurde mit 11 festgestellt. Im Bewertungsobjekt sind 6 Wohneinheiten vorhanden, in der Gesamtanlage des Objekts 18. Eine Anpassung wird nicht vorgenommen.

E10 - Zuschlag absolut

Für die zugeordnete Garage wird ein Zuschlag von 20.000 € vorgenommen.

E11: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. 3b, 1.OG	83,00		10,00	830,00	9.960,00
Garage	2	Garage 3b		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe			83,00	1,00		910,00	10.920,00

Das Objekt ist vermietet. Die Höhe der Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.920,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.915,40 €
jährlicher Reinertrag	= 9.004,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,70 % von 93.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.511,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.493,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,460
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 145.846,26 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 93.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 238.846,26 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 238.846,26 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 238.846,26 €
	rd. 239.000,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier: Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses 2025)

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	----	1.268,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	218,40
Summe			1.915,40 (ca. 18 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 99 des Immobilienmarktberichts 2025) unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1990 errichtete Gebäude wurde nur geringfügig modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1990 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 35 Jahre =) 35 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

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.

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **255.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **239.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[239.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 255.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 247.000,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **255.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **239.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 53.440/1.000.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 63512 Hainburg - Hainstadt, Gablonzer Straße 31 a, 31b, 31c, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Garage sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 3b bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Hainstadt</i>	<i>4619</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Hainstadt</i>	<i>6</i>	<i>72/16</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 mit rd.

247.000 €

(in Worten: zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 03. Februar 2026



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.10.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

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.

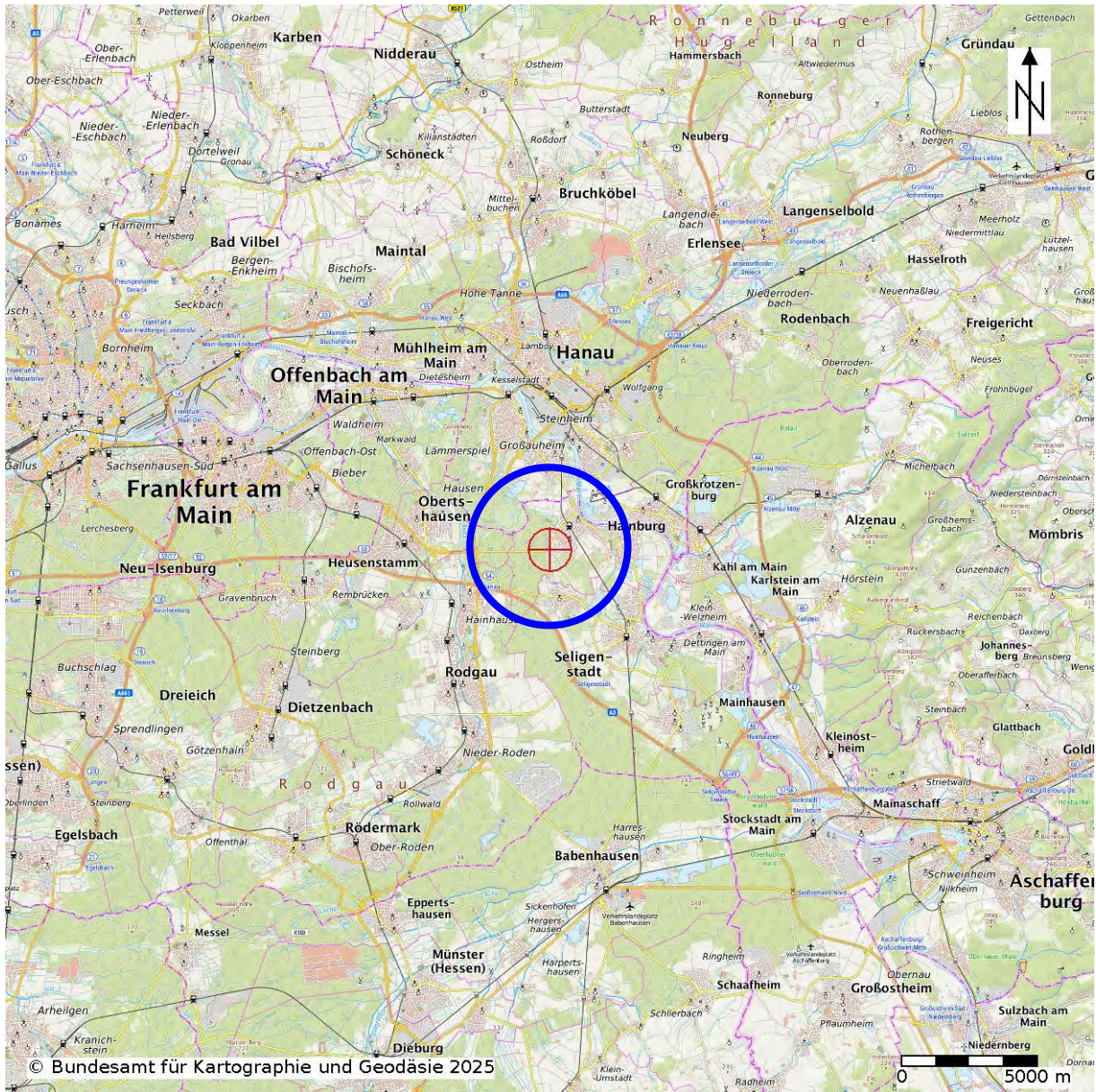
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht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

6 Anlagen

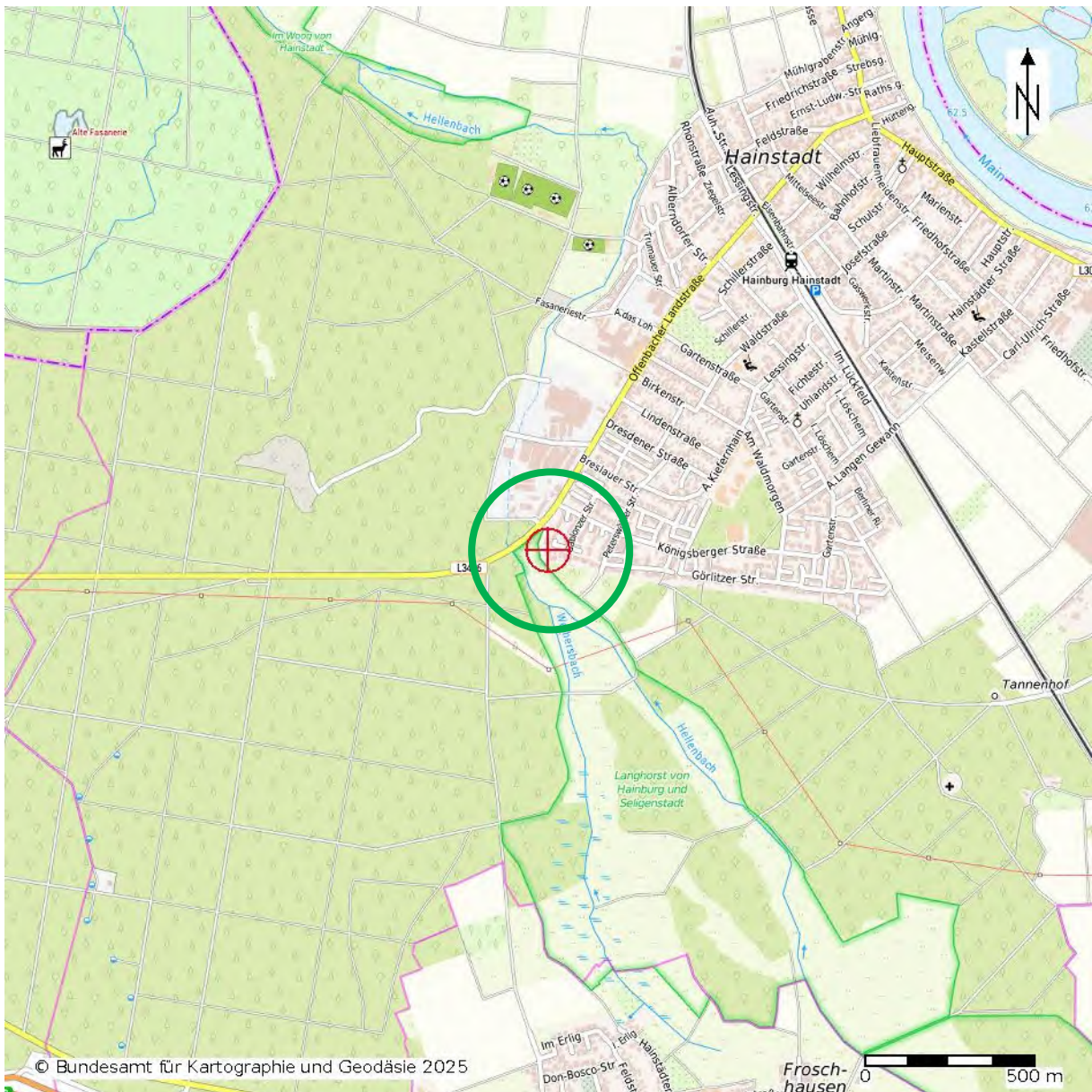
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

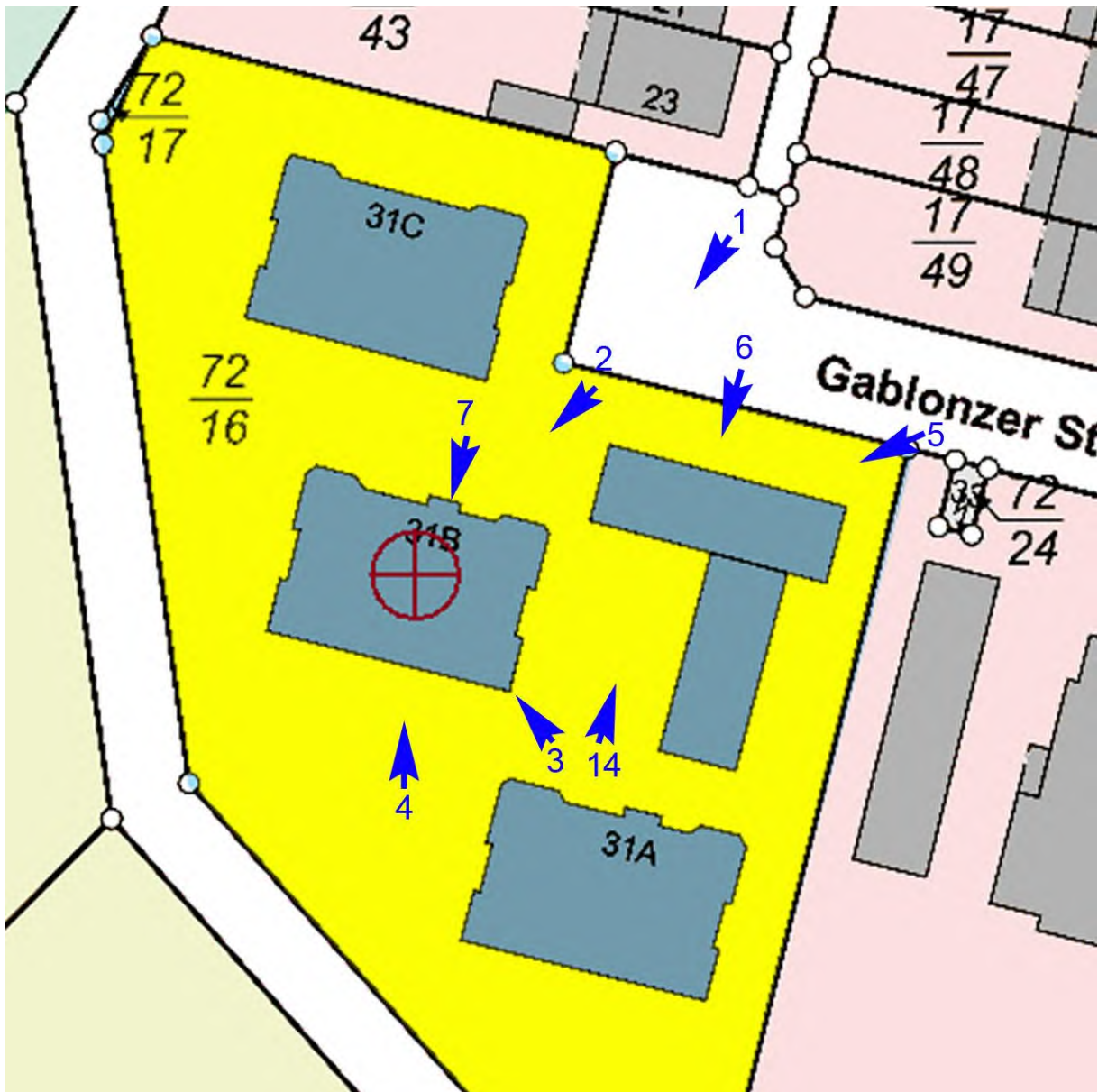


6.3 Ortsplan



6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos



1 Gesamtansicht von der Straße, Lage Bewertungsobjekt



2 Zugangsseite, Nordostansicht



3 Südostansicht, Lage Bewertungsobjekt



4 Südansicht, Bewertungsobjekt markiert



5 Garagen



6 Garage Nr. 3b



7 Hauseingangsbereich



8 a Hauseingangsbereich



8 b Treppenhaus



9 a Elektrohauptverteilung



9 b Kellerflur



10 a Waschküche



10 b Blockheizkraftwerk



11 a Ausblühungen im Kellergeschoss



11 b Kaminzüge



12 a Kellerflur



12 b Kellerabstellraum



13 Wohnungseingangstür Nr. 3b

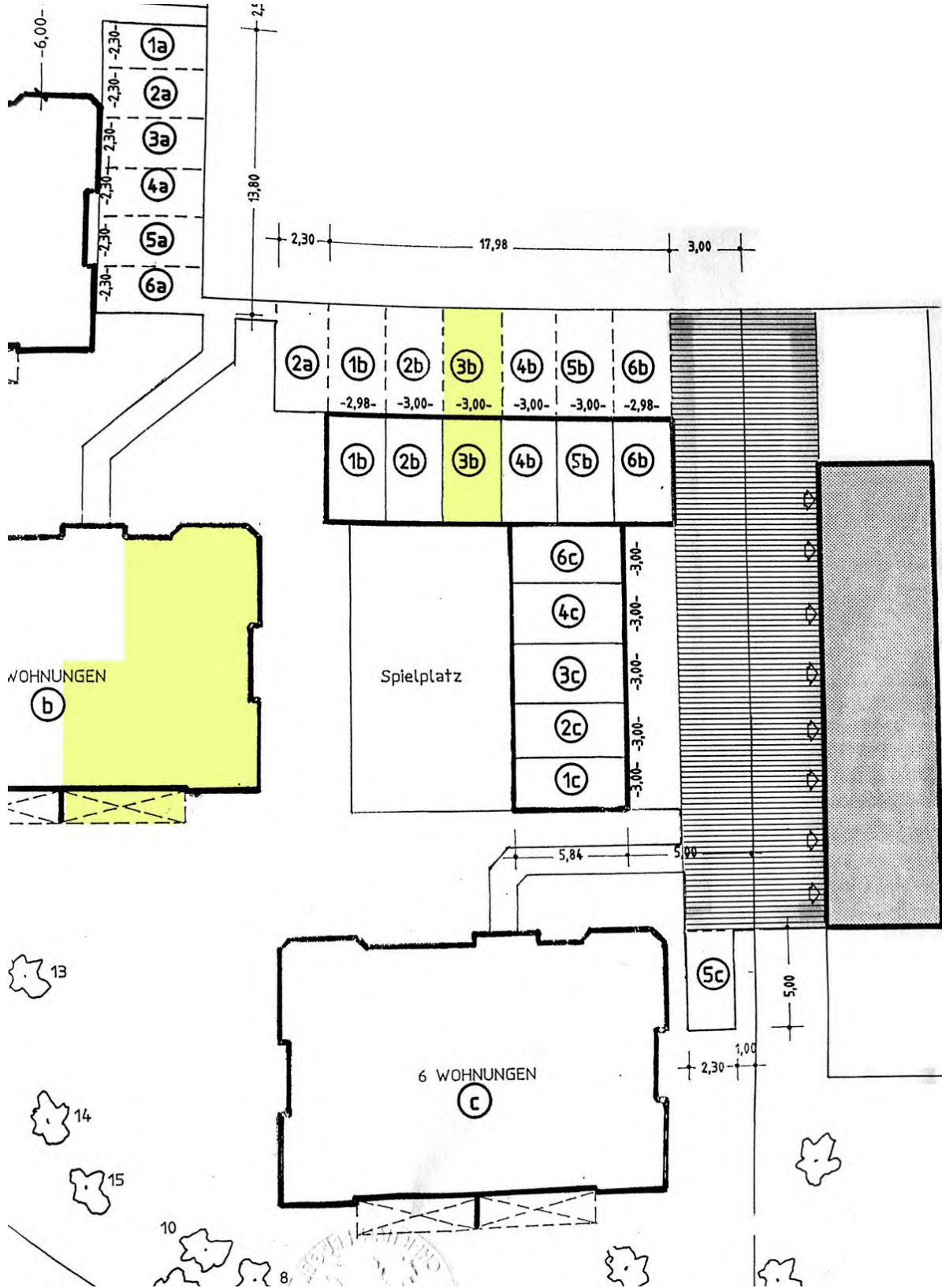


14 Kinderspielplatz

6.7 Pläne

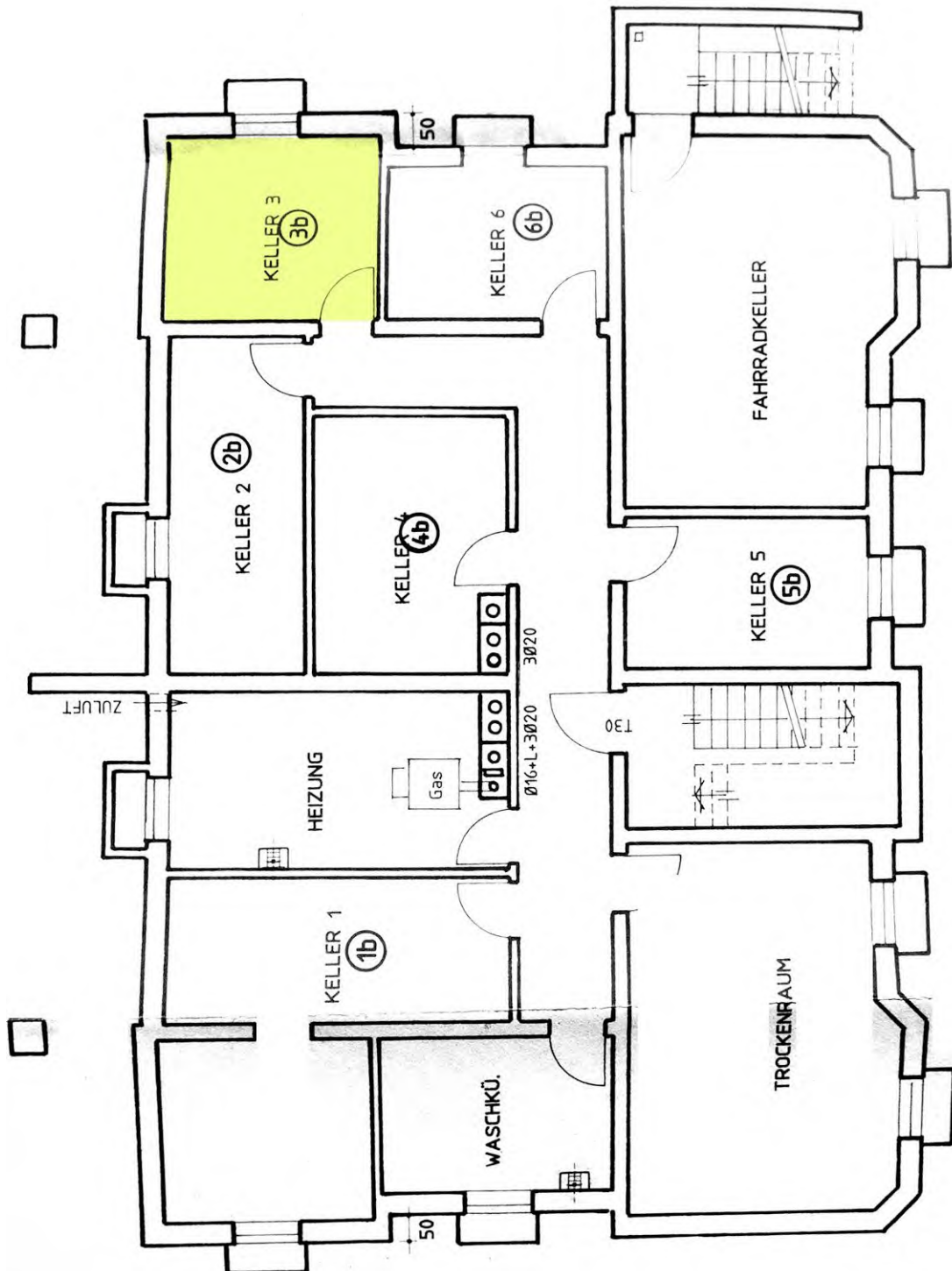
6.7.1 Freiflächenplan

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



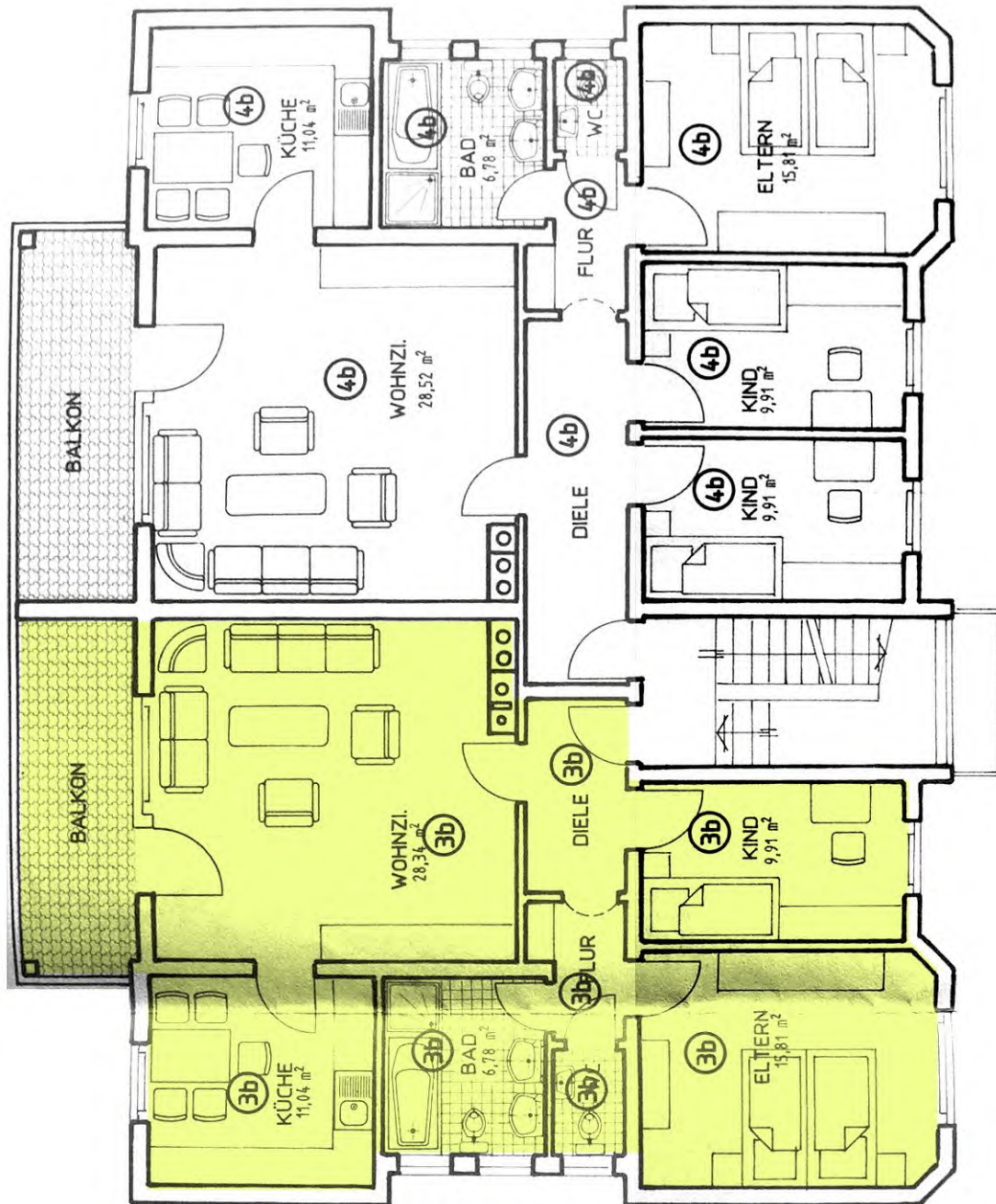
6.7.2 Grundriss Kellergeschoss

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



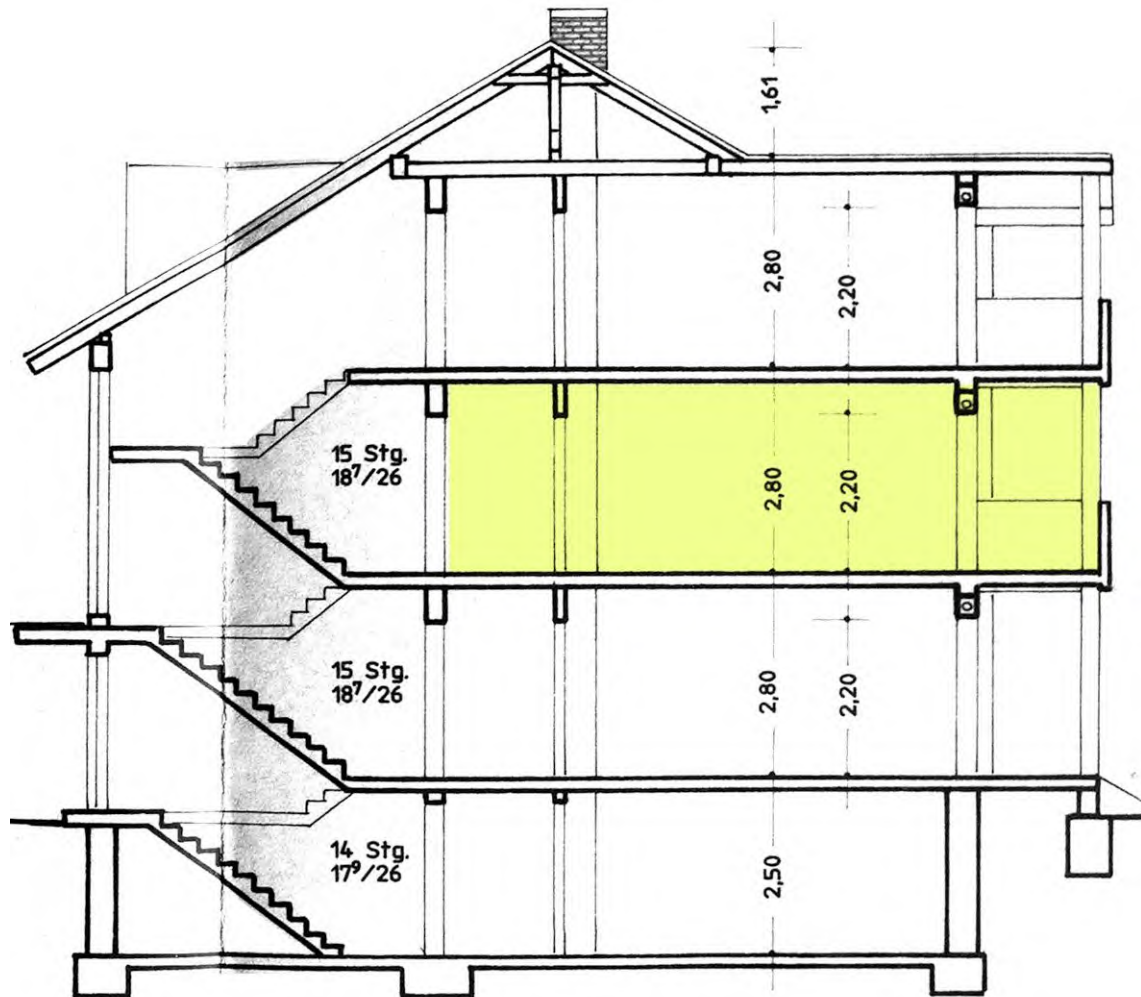
6.7.3 Grundriss 1. Obergeschoss

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



6.7.4 Schnitt

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



6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
Obergeschoss Wohnung Nr. 3b						
	Diele	1,510	3,010	4,55	0,970	4,41
	Flur	1,010	2,010	2,03	0,970	1,97
		0,500	1,010	0,51	0,970	0,49
	Kind			9,91	0,970	9,61
	Eltern			15,81	0,970	15,34
	WC	1,010	1,760	1,78	0,970	1,72
	Bad			6,78	0,970	6,58
	Küche			11,04	0,970	10,71
	Wohnzimmer			28,34	0,970	27,49
	Balkon	5,270	1,725	9,09	0,500	4,55
	Summe Wohnfläche					82,86
Kellergeschoss						
	Abstellkeller 3b	3,135	3,365	10,55	0,970	10,23
	Summe Nutzfläche KG					10,23
Sonstiges						
	Garage ca.			14,00	1,000	14,00
	Stellplatz ca.			14,00	1,000	14,00
	Summe sonstige Fläche					28,00