

Sachverständigenbüro Margraf ♦ Friedrichstraße 4a ♦ 63110 Rodgau

Amtsgericht Aschaffenburg
Schlossplatz 5
63739 Aschaffenburg

AktZ. des Gerichts: 852 K 86/12

GUTACHTEN¹

über den Verkehrs- / Marktwert
des 11,220 / 100 –tel Miteigentumsanteils an dem
gemeinschaftlichen Eigentum des bebauten Grundstücks:
Fritz-Haber-Straße 15 (ETW Nr. 4) , 63814 Mainaschaff



Eigentumswohnung mit drei Zimmern

Die Wohnung ist Teil eines Wohnkomplexes (Baujahr 2006), der aus aneinandergrenzenden dreigeschossigen Wohnhäusern (Hausnummer 11, 13, 15, 17) mit ausgebautem Dachgeschoss mit jeweils eigenen Treppenhäusern und sieben Wohnungen besteht. Die im 1. OG befindliche Dreizimmereigentumswohnung hat rd. 71 m² Wfl. mit Küche, Bad, Flur und Balkon/Loggia, Kellerraum und einen Pkw-Abstellplatz (Carport).

Grundbuch	Aschaffenburg
Gemarkung	Mainaschaff
Blatt	8699
Flur	Flurstück
1	555/20
1	555/63
Wert- / Qualitätsstichtag	15.01.2013
Verkehrs- / Marktwert	115.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 49 Seiten mit 45400 Zeichen inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Fragen des Amtsgerichts.....	5
1.2	Grundbuch von Aschaffenburg.....	5
1.2.1	Angaben zum Wertermittlungsobjekt Wohnung Nr. 4, Pkw-Stellpl. SN 4	7
2	Beschreibung der Lage.....	8
2.1	Makrolage	8
2.2	Mikrolage	9
2.3	Topografie.....	10
2.4	Erschließung.....	10
2.5	Amtliches	11
3	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	12
3.1	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum	12
3.1.1	Allgemeines	12
3.1.2	Ausstattung.....	13
3.1.3	Keller.....	13
3.1.4	Dach / Dachgeschoss.....	13
3.1.5	Außenverkleidung.....	14
3.1.6	Nebengebäude / Außenanlagen.....	14
3.1.7	Energetische Qualität	14
3.1.8	Mieteinheiten	14
3.1.9	Flächenermittlung	14
3.1.9.1	Einheit: Eigentumswohnung.....	15
4	Wertermittlung	17
5	Teilmarktverhältnisse.....	18
5.1	Bevölkerungsentwicklung	18
5.2	Allgemeines	19
5.3	Systematische Darstellung der Wertermittlungsverfahren	20
5.4	Methodik	21
5.4.1	Methodik der Bodenwertermittlung.....	21
5.4.2	Methodik der Ertragswertermittlung.....	21
5.4.3	Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens.....	22
5.4.4	Bewertungsparameter Ertragswertverfahren	23
5.5	Wertermittlung	28
5.5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).....	28
5.5.2	Bodenwertermittlung.....	29
5.5.2.1	Bodenrichtwert.....	29
5.5.2.2	Ermittlung des Bodenwertes.....	30
5.5.2.3	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung.....	31
5.5.3	Ertragswertermittlung	32
5.5.3.1	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	33
6	Plausibilisierung.....	35
6.1	Vergleichsangebote Immobilienscout.....	35
6.2	Vergleichsangebote IMV	38
7	Verkehrs- / Marktwert	39
8	Verzeichnis der Anlagen.....	40
8.1	Fotos	40
8.2	Grundrissplan (nicht detailgetreu, offene Wohnküche).....	44
8.3	Verwendete Literatur zur Wertermittlung.....	49

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg Schlossplatz 5 63739 Aschaffenburg
Auftrag vom	20.12.2013
Grund der Gutachtenerstellung	Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG, ein Verkehrswertgutachten für das vorgenannte Grundstück zu erstatten.
Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen	<p>Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen nachfolgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Bodenrichtwert▪ Eigene Kenntnisse und Recherchen▪ Grundbuchblatt vom 04.01.2013▪ Grundrissplan vom 21.11.2006▪ Liegenschaftskarte▪ Auswertung Immobilienangebote Printmedien, Internet▪ Auskunft Altlastenverzeichnis vom 07.01.2012▪ Teilungserklärung vom 30.11.2006 Ur. Nr. K 2370▪ Protokoll der Eigentümerversammlung vom 10.05.2011, 30.05.2012▪ Wohngeldabrechnung vom 09.05.2012 <p>Weitere Unterlagen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.</p>
Wesentliche rechtliche Grundlagen	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Baugesetzbuch (BauGB)▪ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)▪ Wertermittlungsrichtlinien (WertR)▪ Baunutzungsverordnung (BauNVO)▪ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Sachverhaltsfeststellungen

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheits-schädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Hinweis

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Urheberrecht Haftung

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Die Haftung des Sachverständigen - auch gegenüber Dritten - beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Tag der Ortsbesichtigung

15.01.2013

Ortstermin

Die Parteien wurden mit Schreiben vom 02.01.2013 zum Ortstermin eingeladen. Das Bewertungsobjekt wurde vom Sachverständigen gemeinsam mit dem Eigentümer besichtigt.

1.1 Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.
Verwalter	Eine Hausverwaltung ist vorhanden.
Zubehör	Beim Ortstermin waren keine selbstständig verwertbaren Sachen vorzufinden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

1.2 Grundbuch von Aschaffenburg

Einsicht	Die Grundakte wurde vom Sachverständigen nicht eingesehen. Das Grundbuchblatt lag vor.	
Blatt	8699	
Gemarkung	Mainaschaff	
	Flur	Flurstück
	1	555/20
	1	555/63

**Bestandsverzeichnis
Abt. II des Grundbuchs**

In Abt. II unter lfd. Nr. 1 befindet sich im Grundbuch folgende Eintragung: Lärm- und Geruchsmissionsduldungsrecht mit Verzicht auf Schadensersatzanspruch für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Stockstadt Flst. 1400/1, 1400/2, 1400/3, 1400/4, 1400/5, 1400/6, 1400/7, 1187, 1560, 1866, 1866/3, 1866/16, 1866/17, 1874, 2300/13, 2300/14, 2300/15 und 2300/16 (Stockstadt Blatt 4737, 4738, 6858, 7461 und 8311); im Umlegungsverfahren eingetragen am 30.03.2001 und hierher sowie auf die für die weiteren mithaftenden Miteigentumsanteile angelegten Blätter 8696 bis 8702 übertragen am 27.02.2007.

Die auszugsweise vorliegende Bewilligung führt hierzu unter Grunddienstbarkeitsbestellung I. und II. aus: Der Eigentümer der Grundstücke Flurstück Nm. 555/20, 555/63, 555/223 verpflichtet sich, für sich und seine Rechtsnachfolger, der Firma Modo Paper GmbH, Werk Stockstadt, mit dem Sitz in Raubling und deren Rechtsnachfolger gegenüber, alle bestehenden Lärm- und Geruchsmissionen aus dem mit Stichtag 17. Oktober 2000 öffentlich rechtlich genehmigten Werksbetriebes zu dulden und verzichtet insoweit auf Schadensersatzansprüche.

Wertung:

Verkehrsimmissionen, insbesondere Lärm, Abgase und Erschütterungen, wirken sich i. d. R. wertmindernd auf den Verkehrswert eines Grundstücks aus. Eine besondere Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung wird allerdings erst immer dann in Betracht kommen, wenn diese Immissionen eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung darstellen, von der Bevölkerung nicht als üblich empfunden und hingenommen werden und vor allem die bestimmungsgemäße ortsübliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen. Hierfür ist die Situationsgebundenheit und die Ortsüblichkeit entscheidend. Erst wenn die Bewohner gezwungen sind, ihre Lebensgewohnheiten bezüglich der Nutzung des Grundstücks in einer Weise einzuschränken, die bei einer üblichen Benutzung des Grundstücks in seiner konkreten Beschaffenheit nicht mehr hingenommen würde, liegt bewertungsrechtlich eine ungewöhnlich erhebliche Beeinträchtigung vor.

Eine ungewöhnliche starke Lärmbeeinträchtigung konnte im Orts-termin nicht festgestellt werden. Eine lärmbedingte Minderung des Verkehrswerts ist nicht zu erkennen. Die Frage der Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit des Grundstückseigentümers im Hinblick auf Lärm und ein Anspruch auf Entschädigungsleistungen wegen unzumutbarer Lärmeinwirkung ist eine juristische Frage, die vom Sachverständigen nicht zu beantworten ist.

Das Lärm- und Geruchsmissionsduldungsrecht mit Verzicht auf Schadensersatzanspruch wird als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

Abt. III des Grundbuchs

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Es wird angenommen, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren, sonstige nicht eingetragene Lasten und begünstigende Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag nicht bestehen oder erhoben sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt ist.

1.2.1 Angaben zum Wertermittlungsobjekt Wohnung Nr. 4, Pkw-Stellpl. SN 4

Wohnungsnummer	4
Wohngeschosse	3
Wohnungslage	1. OG links
Die Teilungserklärung wurde geprüft	Ja
Gehören Garage oder Stellplatz zur Wohnung	Ja
Stellplatz / Garagennummer	4
Miteigentumsanteil (ME)	11,220 / 100,000
Relativer Anteil (RE)	11,220 / 100,000
Sondernutzungsrechte vorhanden	Nein
Zu der Eigentumswohnung gehört ein Keller	Ja
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers bestehen	Gemäß vorgenannten Protokoll ist unter Top 5 eine Sonderumlage in Höhe von 1.000 € je Eigentümer für die gerichtlichen / außergerichtlichen Kosten zur Mängelfeststellung und Mängelbeseitigung beschlossen worden; insbesondere: Mängel an der Balkonanlage und Außenfassade.

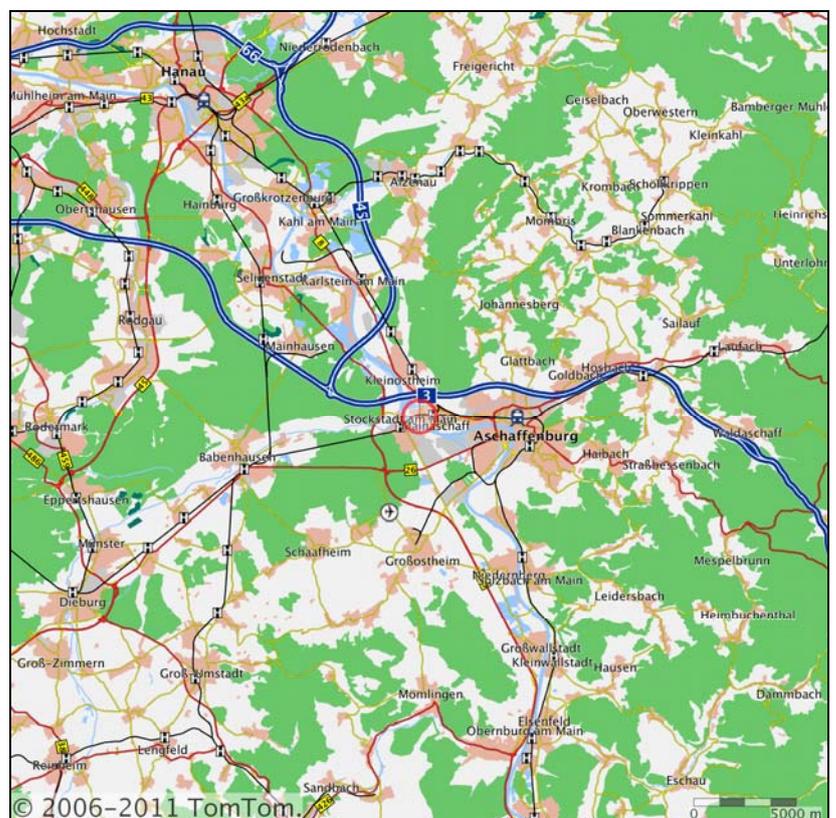
Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

2 Beschreibung der Lage

2.1 Makrolage

Der Landkreis Aschaffenburg wird im Westen und Norden von der bayerisch-hessischen Landesgrenze begrenzt; im Osten und Süden schließen sich die Landkreise Main-Spessart und Miltenberg an. Der Landkreis gliedert sich in 32 Gemeinden, darunter eine Stadt und fünf Märkte. 12 Gemeinden sind zu drei Verwaltungsgemeinschaften zusammengeschlossen. Der Landkreis hat eine gute Industriestruktur mit Schwerpunkten wie im Bereich von Textil und Bekleidung, Holzverarbeitung und Papierherstellung, Chemie, Elektrotechnik, Feinmechanik, Stahl- und Maschinenbau, Nahrungs- und Genussmittel.

Umgebungskarte

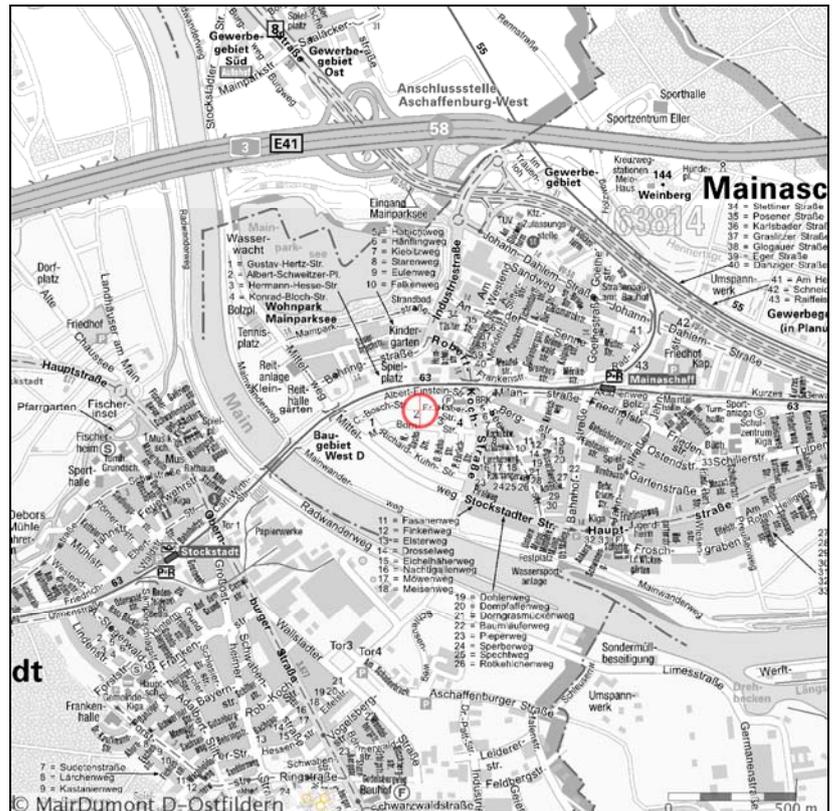


Lizenzierte Karte

2.2 Mikrolage

Die bayerische Gemeinde Mainaschaff (Landkreis Aschaffenburg) mit ca. 8.500 Einwohnern liegt östlich angrenzend an die Stadt Aschaffenburg am rechten Ufer des Mains. Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des westlich gelegenen Neubaugebiets. Die Zufahrt erfolgt über die Konrad-Bloch-Straße in die nach Westen abzweigende Fritz-Haber-Straße.

Stadtkarte



Lizenzierte Karte

Bundesland	Bayern
Kreis	Landkreis Aschaffenburg
Ort	Mainaschaff
Einwohnerzahl	ca. 8.500
Art der Bebauung	Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die baureifen freie Grundstücke lassen weitere Bautätigkeiten erwarten.
Umwelteinflüsse	Für die bewertete Nutzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen.
Verkehrslage	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Die wichtigste Verkehrsader für den Landkreis ist die Autobahn A 3 (Frankfurt – Würzburg). Der Flughafen Frankfurt/Main ist ca. 30 Kilometer entfernt.
Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts insgesamt	600,00 m ²

Beurteilung der Lage

Bezogen auf die Eignung des Mikrostandortes auf die Objektart und die Nutzerzielgruppe (hier Wohnen) wird die Lage als durchschnittlicher Wohnstandort beurteilt.

2.3 Topografie

Topografische Lage

Das Bewertungsgrundstück ist von regelmäßigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Lageplan verwiesen. In seiner Oberflächengestalt ist das Grundstück eben.

Höhenlage zur Straße

normal

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Die Bodenbeschaffenheit wurde vom Sachverständigen nicht untersucht.

2.4 Erschließung

Erschließungszustand

erschlossen

Straßenart

Anliegerstraße

Verkehr

mit relativ geringem Verkehr

Straßenausbau

vollständig ausgebaute und endgültig hergestellte Straße

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung

Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

Abgabenrechtliche Situation

Soweit bekannt, sind keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz mehr zu zahlen.

2.5 Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es wird baurechtskonforme Nutzung angenommen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Bauland
Vollgeschosse	II
Bauweise	offen
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Verpflichtungen werden als Grunddienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.
Eintragungen im Altlastenverzeichnis	Gemäß vorgenannter schriftlicher Auskunft sind im Altlastenregister keine Eintragungen vorhanden. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Gemäß Grundbuchblatt ist das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen, nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum



Ansicht



Treppenhaus

3.1.1 Allgemeines

Art des Gebäudes	Die Wohnung ist Teil eines Wohnkomplexes, der aus aneinandergrenzenden dreigeschossigen Wohnhäusern (Hausnummer 11, 13, 15, 17) mit ausgebautem Dachgeschoss mit jeweils eigenen Treppenhäusern und sieben Wohnungen besteht.
Vorherrschende Nutzungsart	zu Wohnzwecken genutzt
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr)	2006
Belichtung und Belüftung	Die Wohnräume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
Konstruktionsart	Massivbauweise
Unterhaltungsstau	Mit Ausnahme der altersbedingten Abnutzungserscheinungen ist kein wesentlicher Unterhaltungsstau zu erkennen.
Bauschäden und Baumängel	Gemäß vorgenannten Eigentümerprotokollen sind Schäden an der Fassade und an dem Dach vorhanden. Über die Schadensursachen, den Umfang des Baumangels und die Höhe der Schadensbeseitigungskosten liegen dem Sachverständigen keine weiteren Informationen vor. Gemäß Beschlussprotokoll ist eine Sonderumlage in Höhe von 1.000 € je Eigentümer beschlossen worden. Es wird davon ausgegangen, dass zur Mangelbeseitigung die kalkulierte Sonderumlage der Eigentümergemeinschaft ausreichend bemessen ist.
Wirtschaftliche Wertminderungen	Im Bezug auf das Gemeinschaftseigentum ist nach dem äußeren keine Minderung ersichtlich.

Beurteilung der baulichen Anlagen Das Gemeinschaftseigentum wirkt sowohl von innen als auch von außen gepflegt. Ein Stau an Instandhaltungsarbeiten oder die Notwendigkeit von dringend durchzuführenden werterhaltenden oder wertverbessernden Arbeiten ist hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht zu erkennen.

3.1.2 Ausstattung

Sonstige Anlagen	Balkon / Loggia
Eingangstür	aus Kunststoff mit Lichtausschnitt
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Umfassungswände	Massivbauweise
Innenwände	Massivbauweise
Obergeschossdecken	aus Stahlbeton
Geschosstreppen	Stahlbeton - mit Natursteinbelag
Geschosstreppengeländer	Edelstahl
Heizung	Zentralheizung
Heizung (Details)	Fußbodenheizung

3.1.3 Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
Kellertüren	FH - Türen Metalltüren
Kellerwände	gemauert, verputzt und gestrichen
Kellerfußboden	Estrich auf Beton

3.1.4 Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachform	Satteldach mit Gauben
Dachkonstruktion	Das Dach ist als zimmermannsmäßig gebundene Holzkonstruktion ausgebildet.
Dacheindeckung	Betondachstein
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zinkblech

3.1.5 Außenverkleidung

Außenverkleidung Kalkzementputz

3.1.6 Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude nicht vorhanden

Garage Carport

Außenanlagen Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

3.1.7 Energetische Qualität

Energieausweis Das Gebäude entspricht den aktuellen energetischen Anforderungen.

3.1.8 Mieteinheiten

3.1.9 Flächenermittlung

Grundlage der Flächenermittlung Eine Wohnflächenberechnung lag nicht vor. Die Flächen wurden aus den vorliegenden Grundrissplänen mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit eigen ermittelt. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Soweit nichts anderes vermerkt, ist die Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen (WoFIV) Berechnungsgrundlage.

Bezeichnung	Faktor	Formel	ca. Wfl.
Wohnzimmer	1,00	6,50 * 3,00	19,50 m ²
	1,00	1,85 * 0,90	1,67 m ²
Küche	1,00	1,80 * 3,10	5,58 m ²
Diele	1,00	2,50 * 1,70	4,25 m ²
Zimmer	1,00	2,60 * 3,90	10,14 m ²
Zimmer	1,00	3,30 * 4,40	14,52 m ²
Flur. Abstl.	1,00	3,30 * 1,20	3,96 m ²
Bad	1,00	1,40 * 3,30	4,62 m ²
	1,00	1,45 * 3,30	4,79 m ²
Balkon	0,25	2,80 * 2,50	1,75 m ²
Summe			70,77 m²

3.1.9.1 Einheit: Eigentumswohnung



Wohnzimmer



Bad

3.1.9.1.1 Ausstattung:

Fläche	71,00 m ²
Fenster	aus Kunststoff
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	aus Naturstein
Rollläden	aus Kunststoff - mit elektrischem Antrieb
Eingangstür	aus Holz
Innentüren	durchschnittliche Holztüren mit Holzzargen
Innenansichten	Die Wände sind tapeziert, teilweise mit Malerflies versehen und in den Sanitär- und Küchenbereich gefliest.
Deckenflächen	mit Raufaser und Anstrich
Bodenbelag	Fliesen
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Fußbodenheizung
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / Instandsetzungsstau	Im Wohnzimmer waren Feuchtigkeitsschäden oberhalb des Fensters feststellbar. Nach Auskunft des Eigentümers liegt die Ursache in der mangelnden Abdichtung der darüber liegenden Loggia im 2. Obergeschoss. Zum Wertermittlungsstichtag werden Arbeiten an dieser Loggia / Balkon ausgeführt. Es wird nachfolgend von einer fachgerechten Mängelbeseitigung ausgegangen.

Mieter / Mietvertrag	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet und wird vom Eigentümer bewohnt.
Sonstige Anlagen	keine wesentlichen
<u>Beurteilung der Mieteinheit</u>	Dreizimmereigentumswohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon/Loggia, Kellerraum und einem Pkw-Abstellplatz (Carport). Zweckmäßig, für das Baujahr zeittypische Grundrissgestaltung

3.1.9.1.2 Raumbezeichnung: Wohnzimmer

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten	verputzt und gestrichen tapeziert
Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / Instandsetzungsstau	Feuchtigkeitsschaden

3.1.9.1.3 Raumbezeichnung: Schlafzimmer

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten	verputzt und gestrichen tapeziert

3.1.9.1.4 Raumbezeichnung: Zimmer

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten	verputzt und gestrichen tapeziert

3.1.9.1.5 Raumbezeichnung: Küche

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten	Fliesenspiegel an der Objektwand, darüber tapeziert
Küchenausstattung	Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.

3.1.9.1.6 Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	abgehängte Decke mit Halogenspots
Bad - Innenansichten	Fliesen raumhoch
Bad - Installation	gehobene Ausstattung
Allgemeinbeurteilung	guter Zustand und gute Qualität
Bad - Ausstattung	Dusche Handtuchwärmer (zusätzliche Heizung) wandhängende Toilette Waschtisch
Sanitärobjekte	weiße Sanitärobjekte
Warmwasserversorgung / Entlüftung	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung
Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / Instandsetzungsstau	keine sichtbaren

4 Wertermittlung

Marktwertermittlung für den 11,220 / 100,000 –tel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das bebaute Grundstück Fritz-Haber-Straße 15 (ETW Nr. 4) , 63814 Mainaschaff

Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	555/20	83,00
1	555/63	517,00

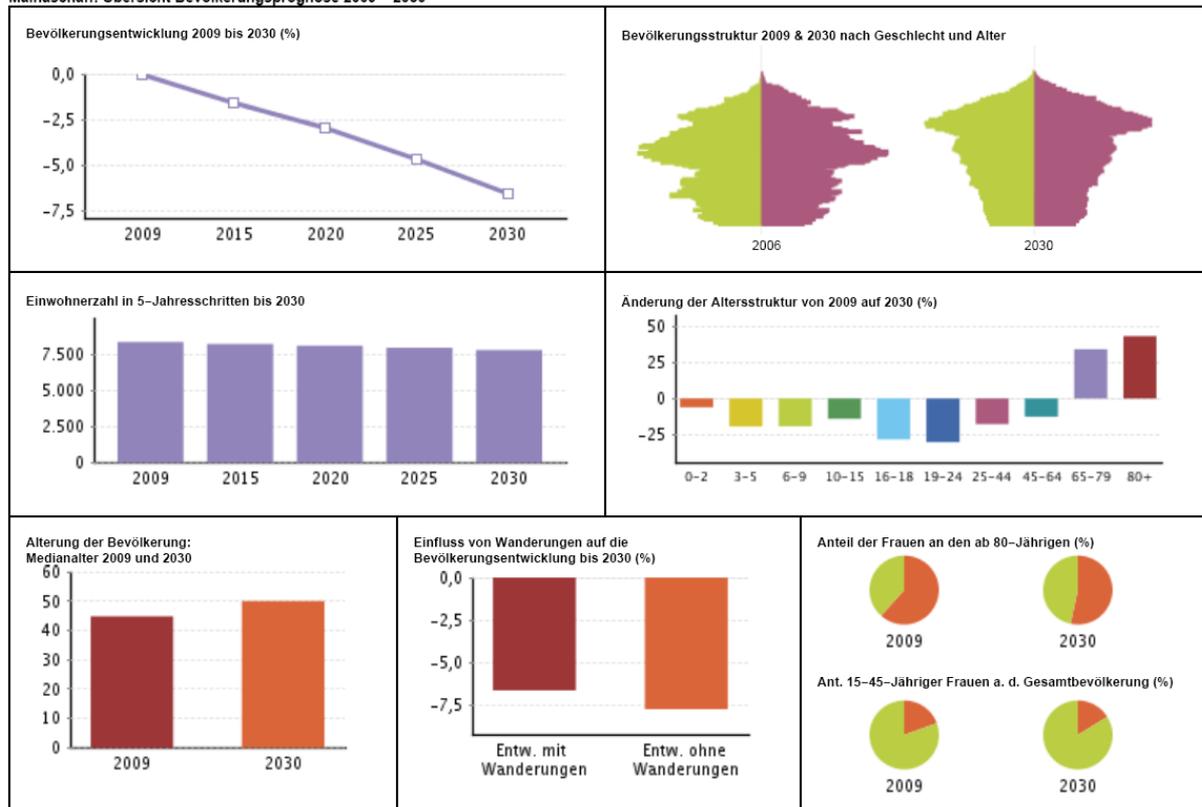
Grundstücksgröße insgesamt 600,00 m²

Wertermittlungsstichtag 15.01.2013

5 Teilmarktverhältnisse

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Mainaschaff: Übersicht Bevölkerungsprognose 2009 – 2030



Teilmarktverhältnisse

Die Preise steigen in einzelnen Marktsegmenten in den Großstädten vorwiegend in gehobenen Wohnlagen. Dem Preisanstieg lagen zunächst fundamentale Faktoren zugrunde. Erst seit dem vergangenen Jahr suchen sowohl institutionelle Investoren, aber auch zunehmend Privatanleger Zuflucht am Wohnungsmarkt aus Angst vor Inflation und als Schutz vor den Risiken der Staatsschuldenkrise. Kurzfristig kann es in Deutschland deshalb zu weiteren Preissteigerungen kommen, wenn die Flucht der Anleger in Wohnimmobilien anhält. Angesichts der unsicheren Konjunkturaussichten und der Turbulenzen an den Kapitalmärkten ist dieses sogar das wahrscheinliche Szenario. Somit könnte es zu einer Überhitzung kommen, die jedoch regional auf wenige Marktsegmente begrenzt wäre.

In Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten hat sich jedoch die Situation auf dem Wohnungsmarkt zugespitzt. Hier ist ein massiver Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen zu beobachten. Aktuell fehlen in den zehn deutschen Großstädten, die den stärksten Wohnungsmangel aufzeigen, mehr als 100.000 Mietwohnungen, rd. 17.500 davon allein in Frankfurt am Main.

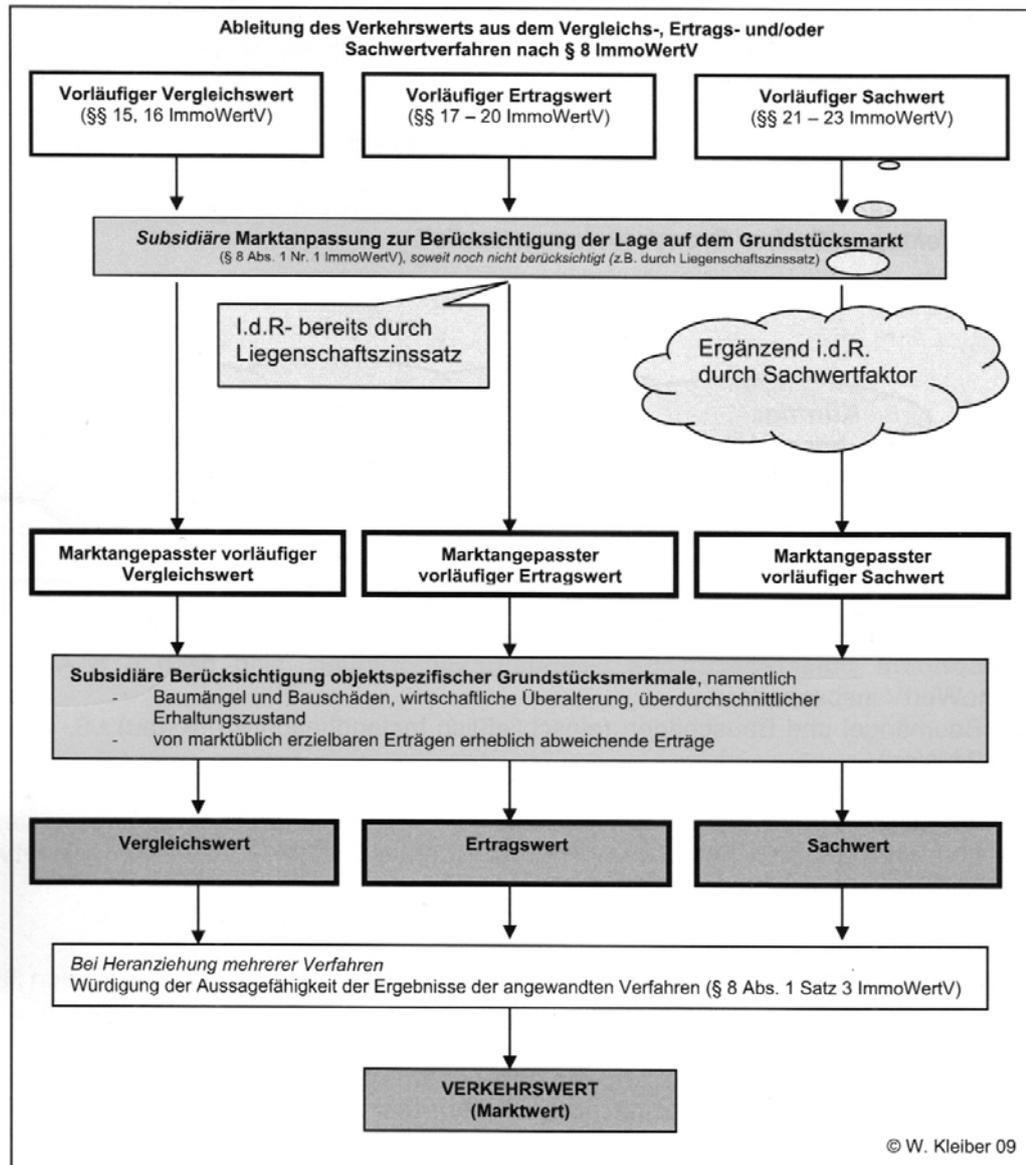
Mittelfristig ist jedoch davon auszugehen, dass die Wohnungspreise in den kommenden Jahren nicht weiter deutlich steigen werden. Auf der einen Seite

kommt eine Verbesserung der Angebotsseite in Sicht. Die in den letzten Monaten deutlich höheren Baugenehmigungszahlen werden zu steigenden Fertigstellungszahlen führen, wobei der Großteil der neuen Objekte in den Großstädten entstehen wird. Auf der anderen Seite werden sich die Bedingungen für die Nachfrage eintrüben. So ist kurzfristig mit einer Konjunkturabkühlung zu rechnen, die sich auch dämpfend auf die Nachfrage nach Wohnungen auswirken wird. Hinzu kommt langfristig der demografische Wandel, der sich ebenfalls mäßigend auf die Entwicklung der Haushaltszahlen auswirken wird.

5.2 Allgemeines

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.3 Systematische Darstellung der Wertermittlungsverfahren



5.4 Methodik

5.4.1 Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung des § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens nach § 15 ImmoWertV „ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück“ mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf; sie unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der nach § 6 Abs. 1 zulässigen bzw. lagetypischen Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

5.4.2 Methodik der Ertragswertermittlung

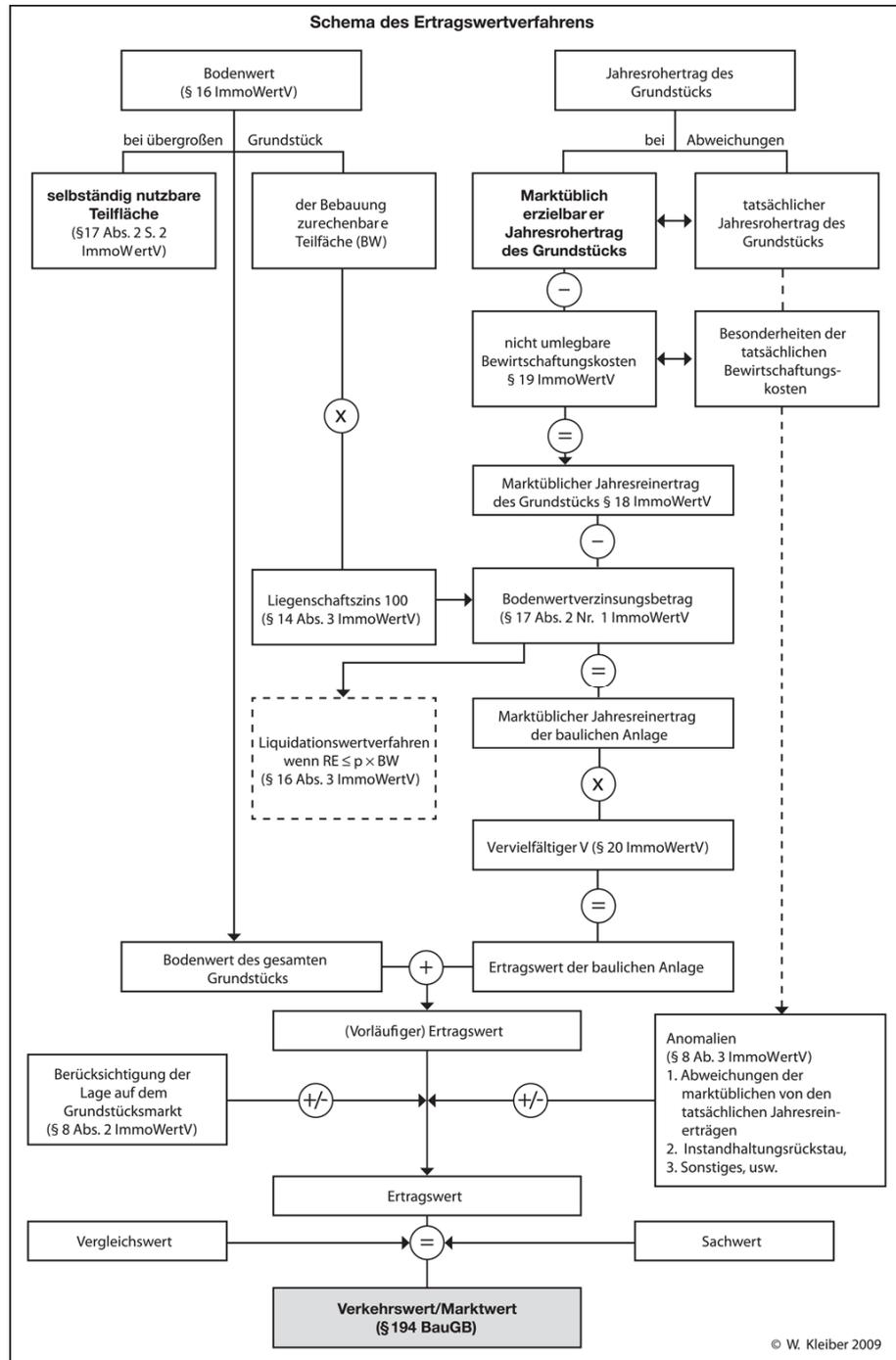
Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden ist von dem nachhaltig zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsung). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben üblicherweise den Ertragswert des Grundstücks.

Ertragswertverfahren in Formel

$$EW = \underbrace{(RE - BW \times p)}_{\text{Gebäudeertragswert}} \times V + \underbrace{BW}_{\text{Bodenwert}} = \underbrace{RE \times V + BW \times q^{-n}}_{\text{Gesamtwert}}$$

wobei	EW	Ertragswert
	RE	Reinertrag
	BW	Bodenwert
	p	Liegenschaftszinssatz
	n	Restnutzungsdauer
	V	Vervielfältiger

5.4.3 Systematische Darstellung des Ertragswertverfahrens



5.4.4 Bewertungparameter Ertragswertverfahren

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV).

Rohertrag

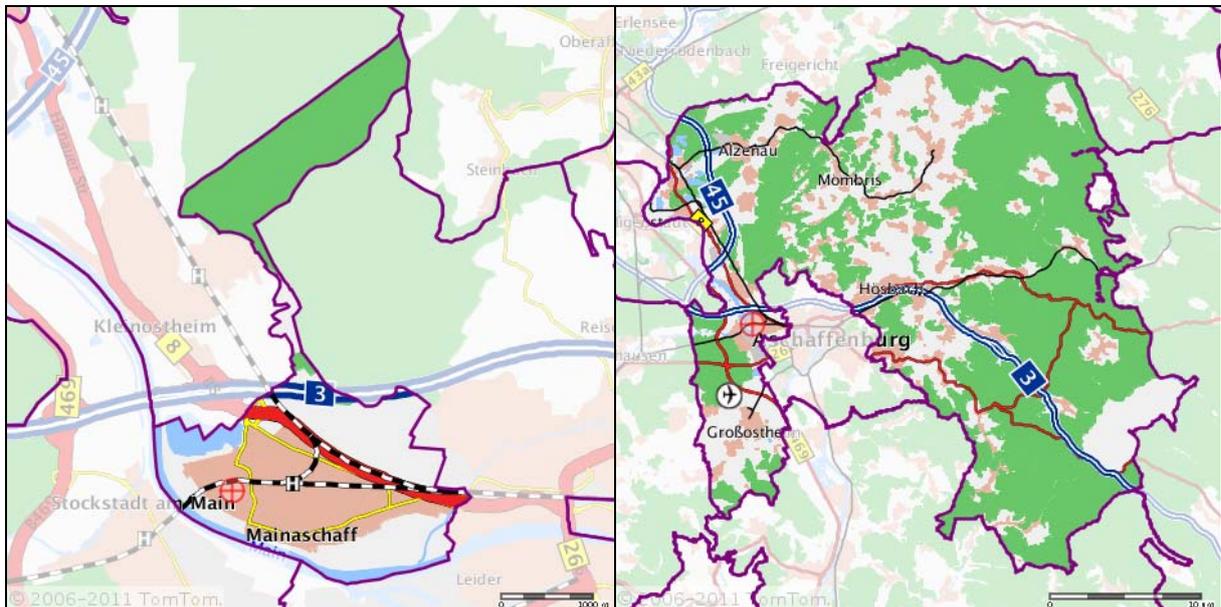
Bei den nachfolgend angesetzten Mieten handelt es sich um Vergleichsmieten, die unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter abgeleitet wurden. Es sind orts- und marktüblich erzielbare Nettokaltmieten ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer. Der objektspezifische Bewertungsansatz wird in der Ertragswertberechnung begründet abgeleitet.

Mietpreise für Wohnimmobilien

Auswertungszeitraum: Juli 2012 bis Dezember 2012

	PLZ-Bezirk 63814	Kreis Aschaffenburg
Anzahl Angebote	53	827
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	26,3	27,9
Anzahl der Exposé-Ansichten	21.679	399.278
Anzahl Gesuche ¹	495	1.351
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot	409	482,8
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot (BRD = 100)	75	89
Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag	15,6	17,3
Index Anzahl Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (BRD = 100)	82	91
Index Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen) (BRD = 100)	92	98

Karte Mikrolage / Makrolage:



PLZ-Bezirk 63814

Kreis Aschaffenburg

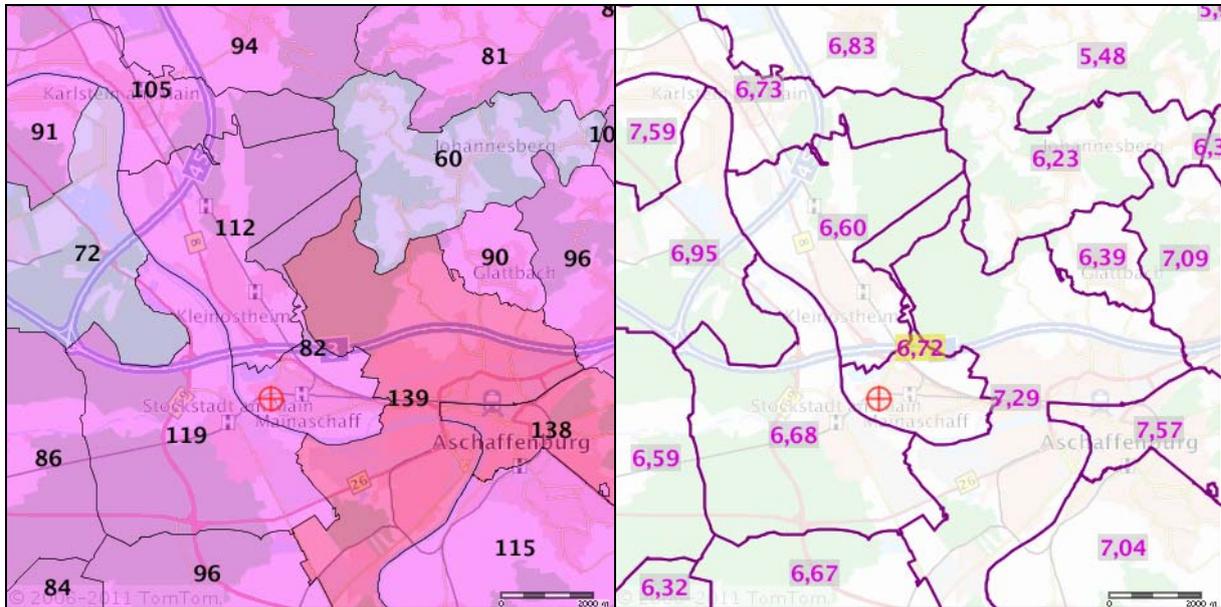
Mietpreise im PLZ-Bezirk 63814:

Größe	Angebote (Basis: 53 Angebote)			Gesuche (Basis: 495 Gesuche) ¹		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streunungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche	Kaltmiete je m ²	Streunungsintervall (90 %)
bis 30 m ²	0 (0 %)			3 (0,6 %)	8,82 €	6,79 € - 11,34 €
31 – 60 m ²	7 (13,2 %)	7,38 €	5,83 € - 8,55 €	123 (24,8 %)	6,48 €	4,39 € - 9,26 €
61 – 90 m ²	22 (41,5 %)	6,61 €	5,56 € - 8,31 €	188 (38 %)	5,86 €	4,19 € - 8,36 €
91 – 120 m ²	18 (34 %)	6,95 €	4,66 € - 9,17 €	102 (20,6 %)	5,76 €	3,70 € - 8,04 €
größer 120 m ²	6 (11,3 %)	5,66 €	4,69 € - 6,33 €	79 (16 %)	5,61 €	2,06 € - 7,14 €

Mietpreise im Kreis Aschaffenburg:

Größe	Angebote (Basis: 827 Angebote)			Gesuche (Basis: 1.351 Gesuche) ¹		
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streunungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche	Kaltmiete je m ²	Streunungsintervall (90 %)
bis 30 m ²	13 (1,6 %)	9,33 €	6,67 € - 14,40 €	16 (1,2 %)	8,90 €	4,72 € - 11,34 €
31 – 60 m ²	137 (16,6 %)	6,94 €	5,00 € - 8,68 €	394 (29,2 %)	6,72 €	4,39 € - 9,38 €
61 – 90 m ²	318 (38,5 %)	6,27 €	4,62 € - 8,05 €	528 (39,1 %)	5,78 €	4,00 € - 8,13 €
91 – 120 m ²	193 (23,3 %)	6,18 €	4,55 € - 8,72 €	250 (18,5 %)	5,72 €	3,70 € - 8,53 €
größer 120 m ²	166 (20,1 %)	6,38 €	4,41 € - 8,33 €	163 (12,1 %)	5,52 €	2,57 € - 7,67 €

Marktübersicht



Gefärbt und beschriftet gemäß Nachfrageindex
(Bezug BRD = 100)

Durchschnittliche m²-Angebotsmiete

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (BRD = 100)):

	Kaum Angebote	(weniger als 3 Angebote)
	Stark unterdurchschnittliche Nachfrage	(Index: < 40)
	Unterdurchschnittliche Nachfrage	(Index: 40 - 80)
	Durchschnittliche Nachfrage-Situation	(Index: 80 - 120)
	Überdurchschnittliche Nachfrage	(Index: 120 - 160)
	Stark überdurchschnittliche Nachfrage	(Index: > 160)

(bezogen auf den Durchschnitt der BRD)

¹ Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten.

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin
Aktualität: Dezember 2012

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer definiert sich entsprechend als die prognostizierte Zahl der Jahre, in denen eine neu errichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann (vgl. § 6 ImmoWertV). Die objektspezifische Gesamtnutzungsdauer wird in der Ertragswertberechnung begründet abgeleitet.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem prognostizierten Zeitraum, über den erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung (Instandhaltung) wirtschaftlich noch funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Marktverhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Dies setzt voraus, dass das Gebäude den jeweiligen Anforderungen an seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit entspricht. Die objektspezifische Restnutzungsdauer wird in der Ertragswertberechnung begründet abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz

Nach § 14 Abs.3 ImmoWertV in Verbindung mit § 193 BauGB sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, abzuleiten.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes (LZ) wird durch nachfolgende Merkmale beeinflusst:

Merkmale	Abweichung vom Ø	LZ
Lage	besser	fällt
(innerhalb der Bodenrichtwertzone)	schlechter	steigt
Größe	größer	steigt
Wohn- und Nutzfläche	kleiner	fällt
Tatsächliche	höher	steigt
Nettokaltmiete	niedriger	fällt

Bewirtschaftungskosten

Um den Reinertrag des Grundstücks zu ermitteln, werden vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, den Verwaltungskosten, dem Mietausfallwagnis, den nicht umgelegten Betriebskosten und dem Modernisierungsrisiko. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten beinhalten folgende Leistungen: Vermietung, Buchhaltung, Mietanpassung, Beauftragung von Handwerkern für Instandhaltungsmaßnahmen, Erstellen der Jahresabschlussrechnung u. a.. Die Kosten für den Verwaltungsaufwand werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung zum Ansatz gebracht.

Mietausfallrisiko

Das Mietausfallwagnis ist nach § 29 II. BV das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung.

Die bisherigen Erfahrungssätze für das Mietausfallwagnis betragen analog zu WertR 2006 Anlage 3:

- 1,0 bis 3,0 % des Rohertrages bei Mietwohn-/gemischt genutzten Grundstücken
- 0,5 bis 4,0 % des Rohertrages bei Geschäftsgrundstücken (WertR 76/96)
- bzw. bis 8,0 % bei Geschäftsgrundstücken (nach Stannigel-Kremner-Weyers a. a. O. u. a.)

Instandhaltungskosten

Für die Instandhaltungskosten wird auf Erfahrungssätze zurückgegriffen, die den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Für die Höhe der Instandhaltungskosten sind der am Wertermittlungsstichtag vorgefundene Zustand und die künftig über die gesamte Restnutzungsdauer zu erwartenden Instandhaltungskosten maßgebend. Zu berücksichtigen sind:

- das Alter und der Zustand der baulichen Anlage,
- die Wohn- bzw. Nutzfläche,
- der Ausstattungsstandard,
- die Bauweise und -konstruktion,
- die Herstellungskosten sowie
- die Nutzungsart.

Modernisierungsrisiko

Mithilfe des quantifizierten Modernisierungsrisikos sollen die notwendigen Anpassungsmaßnahmen abgedeckt werden, die zusätzlich zu den Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der zum Bewertungsstichtag festgestellten Ertragsfähigkeit (Mietausgangsniveau) notwendig sind. Diesbezüglich ist ausschließlich der Modernisierungs-/Revitalisierungsaufwand zu berücksichtigen, der erforderlich ist, um das Ausgangsmietniveau dauerhaft zu sichern.

Sonstige Bewirtschaftungskosten

Die Betriebskosten werden i. d. R. umgelegt und zählen in diesem Fall nicht zu den abzugsfähigen Bewirtschaftungskosten.

Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / Instandsetzungsstau

Soweit wertbeeinflussende Mängel im Ortstermin festgestellt wurden, erfolgt eine Berücksichtigung auf Grundlage eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers im Einzelfall. Liegen Baumängel oder Bauschäden vor, für deren Behebung kein rechtliches oder wirtschaftliches Erfordernis besteht, so hat der Eigentümer die Wahl zwischen der Behebung der Mängel oder der Inkaufnahme, dass sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und damit zugleich der Verkehrswert des Grundstücks bei Nichtbehebung der Mängel vermindert. Ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer wird den für ihn vermögensmäßig günstigeren Weg beschreiten.

Die Wertminderung kann nach Erfahrungssätzen bestimmt werden und

- auf absolute Kostenkennwerte oder
- auf prozentuale Wertanteile der Gesamtherstellungskosten

zurückgegriffen werden.

5.5 Wertermittlung

5.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Verkehrswerte von Wohnungs- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (unmittelbarer Preisvergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (mittelbarer Preisvergleich).

In guten bis sehr guten Lagen liegt der Vergleichswert i. d. R. deutlich über dem Ertragswert. In solchen Lagen werden Wohnungs- und Teileigentumsanteile zur Eigennutzung in bevorzugter Umgebung gekauft und nicht unter dem Gesichtspunkt der Gewinnerzielung durch laufende Mieteinkünfte. Für solche Lagen bildet der Vergleichswert den Verkehrswert ab.

Aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften, der Lage und der Marktsituation wird im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren zur Ableitung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugrunde gelegt. Kaufentscheidungen werden oftmals vor dem Hintergrund einer "ersparten Miete" gefällt, insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Unterstützend wird das Vergleichswertverfahren angewendet. Neben den eigenen Erfahrungen und Aufzeichnungen stützt sich der Sachverständige bei der Ableitung des Vergleichswerts auf die Marktdaten des Gutachterausschusses.

Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen.

5.5.2 Bodenwertermittlung

5.5.2.1 Bodenrichtwert

Nach Auskunft des Gutachterausschusses steht zum Preisvergleich keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zur Verfügung. Grundlage der Bodenwertermittlung bildet die aktuelle Bodenrichtwertkarte unter Berücksichtigung wertrelevanter Faktoren wie Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße sowie Maß der baulichen Nutzung. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

zonale Bodenrichtwertermittlung des Gutachterausschusses

Stichtag / Wert

01.01.2012 = 220,00 € / m²

Eigenschaften der Richtwertzone

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Bauliche Nutzung: Wohnbauflächen
Erschließungsbeitrag: frei
Lage: mittel
Bauweise: keine Angaben

5.5.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2013 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland 600,00 m² * 220,00 €/m² = 132.000,00 €

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 600,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen

14.810,40 €

Grundstücksgröße:	600,00 m ²	Summe der Wertzonen:	132.000,00 €
Miteigentumsanteil	11,220 / 100,000	anteiliger Bodenwert:	14.810,40 €
		anteilige Belastungen enthalten	0,00 €

5.5.2.3 Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung

Durch den Gutachterausschuss (GAA) veröffentlichter Bodenrichtwert (BRW) = **220,00 €/ m²**

Grundstücksmerkmale des BRW:

bauliche Ausnutzbarkeit (GFZ, BMZ)	= 0,6
bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ)	= keine Angaben
Lage im Baugebiet	= mittlere Lage
Baufläche/Baugebiet	= Wohngebiet
Erschließungszustand	= frei (ebf.)
Grundstücksgröße	= keine Angaben
Grundstücksform	= keine Angaben
Grundstückstiefe	= keine Angaben

Abweichende Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:

bauliche Ausnutzbarkeit	= gemäß B-Plan
Lagetypische Geschossflächenzahl	= 0,6
Lage im Baugebiet	= keine Abweichungen feststellbar
Baufläche/Baugebiet	= Wohngebiet
Erschließungszustand	= frei (ebf.)
Grundstücksgröße	= keine Abweichungen feststellbar
Grundstücksform / -tiefe	= keine Abweichungen feststellbar

Bewertung der Abweichungen:

GFZ-Umrechnung

mittels Anwendung der Durchschnitts-Koeffizienten:

[Bodenrichtwert * ((k_w : k_v) - 1)]

k _w (Koeffizient Wertermittlungsobjekt)	= 0,78	
k _v (Koeffizient Vergleichsobjekt)	= 0,78	= 220,00 €/ m ²

Zu- und Abschläge für:

Lage	= 0,00%	0,00 €/ m ²
Erschließungszustand	= 0,00%	0,00 €/ m ²
Grundstücksgröße	= 0,00%	0,00 €/ m ²
Grundstücksform / -tiefe	= 0,00%	0,00 €/ m ²
Immissionen	= 0,00%	0,00 €/ m ²
Objektspezifischer Bodenwert		220,00 €/ m ²
Indexierung - soweit signifikante Abweichungen vorhanden -		0 €/ m ²
Objektspezifischer Bodenwert gerundet		220,00 €/ m²

5.5.3 Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Bei den angesetzten Mieten handelt es sich um aus Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter abgeleitete, ortsübliche und marktüblich erzielbare Nettokaltmieten ohne Nebenkosten und ohne Umsatzsteuer.

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Eigentumswohnung	71,00	8,00	568,00	6.816,00
Carpport	1,00	25,00	25,00	300,00

Jährliche Nettokaltmiete 7.116,00 €

Anmerkung Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde überprüft .

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	305,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen	752,42 €	
Mietausfallrisiko	142,32 €	
Nicht umlagefähige BWK	0,00 €	-
Modernisierungsrisiko	0,00 €	
Summe BWK²		- 1.199,74 €

Jährlicher Reinertrag 5.916,26 €

Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % * 14.810,40 € - 740,52 €

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist, ohne Belastungen)
Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz:

Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze. Diese werden unter Auswertung eigener einschlägiger, langjähriger Marktbeobachtungen und Einbeziehung stichtagsbezogener Markt- und Objektverhältnisse (insbesondere der Eintragung in Abt. II des Grundbuchs) abgeleitet.

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen 5.175,74 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes 73,00 Jahre (geschätzt)

Gesamtnutzungsdauer:

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer von vergleichbaren Objekten bei 60 bis 80 Jahren. Im vorliegenden Fall scheint die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen.

Es erfolgt eine systemkonforme Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf der Grundlage üblicher Vergleichs- und Erfahrungswerte; Gebäudealter, Gebäudenutzung und Gebäudezustand wurden ausreichend einbezogen.

² Siehe Nebenrechnung

Barwertfaktor		* 19,432
Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen		100.574,98 €
Bodenwert		+ 14.810,40 €
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils		115.385,38 €
Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum	0,00 €	
Anteilige Erträge	0,00 €	
Mal Barwertfaktor ergibt den Ertragswertanteil aus den gemeinschaftlichen Erträgen		0,00 €
Ertragswert insgesamt		115.385,38 € rd. 115.000,00 €

5.5.3.1 Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

5.5.3.1.1 Nebenrechnung Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (§ 26 ff.) objektspezifisch in Ansatz gebracht.

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres- betrag €
Stellfläche	1,00	35,00	35,00
Wohnen - jünger 22 Jahre	1,00	270,00	270,00

Verwaltungskosten	305,00 €
% von Rohertrag	4,29 %
Rohertrag	7.116,00 €

5.5.3.1.2 Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Das Mietausfallwagnis ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Die bisherigen Erfahrungssätze für das Mietausfallwagnis betragen analog zu WertR 2006 Anlage 3:

- 1,0 bis 3,0 % des Rohertrages bei Mietwohn-/gemischt genutzten Grundstücken
- 0,5 bis 4,0 % des Rohertrages bei Geschäftsgrundstücken (WertR 76/96)
- bzw. bis 8,0 % bei Geschäftsgrundstücken (nach Stannigel-Kremner-Weyers a. a. O. u. a.)

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung an § 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV objektspezifisch in Ansatz gebracht.

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbetrag €
Stellfläche	300,00	2,00	6,00
Wohnen - jünger 22 Jahre	6.816,00	2,00	136,32

Mietausfallrisiko 142,32 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 7.116,00 €

5.5.3.1.3 Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (§ 28 ff.) objektspezifisch in Ansatz gebracht.

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag €/ m ² * €/ Stück	Kosten Jahresbetrag €
Stellfläche	1,00	77,92	77,92
Wohnen - jünger 22 Jahre	71,00	9,50	674,50

Instandhaltungskosten 752,42 €
 % von Rohertrag 10,57 %
 Rohertrag 7.116,00 €

5.5.3.1.4 Nebenrechnung sonstige Betriebskosten

Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen werden. Gesonderte Abschläge wegen Nichtübernahme sind nicht nötig. Die Betriebskosten werden sich im objektüblichen Bereich bewegen. Vermietungserschwernisse wegen unüblich hoher Kosten sind nicht zu erwarten.

6 Plausibilisierung

6.1 Vergleichsangebote Immobilienscout

Eigentumswohnungen

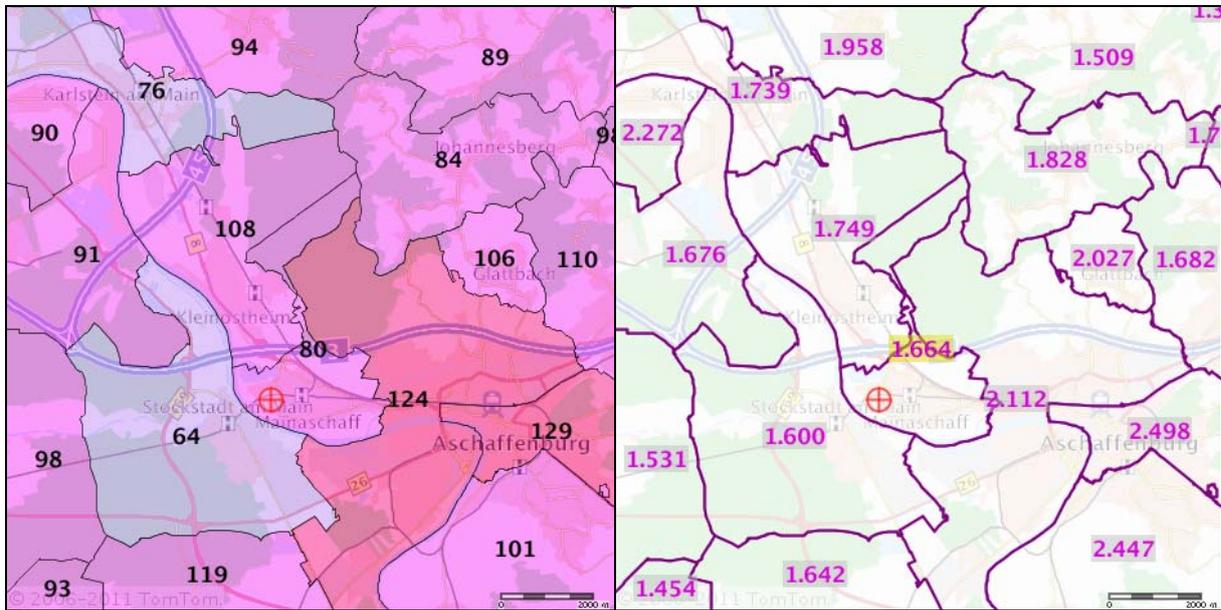
Angebote im PLZ-Bezirk 63814:

		Angebote (Basis: 33 Angebote)					
Größe	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m² / gesamt	90%-Streuungsintervall und Perzentile				
			von	25%	50%	75%	bis
Alle ETWs	33	1.431 €	890 €	1.200 €	1.434 €	1.667 €	2.053 €
		138.173 €	68.600 €	105.000 €	125.000 €	170.000 €	230.000 €
bis 30 m ²	0 (0 %)						
31 – 60 m ²	4 (12,1 %)	1.361 €	1.263 €	1.294 €	1.386 €	1.500 €	1.500 €
		69.525 €	48.000 €	68.600 €	79.000 €	82.500 €	82.500 €
61 – 90 m ²	8 (24,2 %)	1.393 €	1.178 €	1.201 €	1.379 €	1.625 €	1.667 €
		113.738 €	96.000 €	97.800 €	120.000 €	125.000 €	130.000 €
91 – 120 m ²	17 (51,5 %)	1.403 €	836 €	1.059 €	1.441 €	1.747 €	2.163 €
		146.865 €	98.700 €	125.000 €	139.000 €	170.000 €	199.000 €
121 – 160 m ²	4 (12,1 %)	1.696 €	1.434 €	1.783 €	1.783 €	1.783 €	1.783 €
		218.750 €	185.000 €	230.000 €	230.000 €	230.000 €	230.000 €
größer 160 m ²	0 (0 %)						

Angebote im Kreis Aschaffenburg:

Angebote (Basis: 239 Angebote)							
Größe	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m² / gesamt	90%-Streuungsintervall und Perzentile				
			von	25%	50%	75%	bis
Alle ETWs	239	1.502 €	868 €	1.147 €	1.440 €	1.755 €	2.593 €
		137.099 €	51.000 €	94.000 €	129.000 €	169.000 €	249.000 €
bis 30 m ²	1 (0,4 %)	1.893 €	1.893 €	1.893 €	1.893 €	1.893 €	1.893 €
		53.000 €	53.000 €	53.000 €	53.000 €	53.000 €	53.000 €
31 – 60 m ²	30 (12,6 %)	1.319 €	868 €	1.035 €	1.294 €	1.531 €	1.885 €
		65.520 €	39.000 €	51.000 €	63.000 €	72.000 €	98.000 €
61 – 90 m ²	108 (45,2 %)	1.557 €	846 €	1.200 €	1.493 €	1.800 €	2.651 €
		120.055 €	65.000 €	90.000 €	117.000 €	145.000 €	204.000 €
91 – 120 m ²	66 (27,6 %)	1.518 €	883 €	1.188 €	1.462 €	1.793 €	2.443 €
		157.588 €	99.000 €	125.000 €	149.000 €	186.000 €	258.000 €
121 – 160 m ²	24 (10 %)	1.559 €	939 €	1.222 €	1.544 €	1.783 €	2.604 €
		212.308 €	139.000 €	169.000 €	209.000 €	238.000 €	349.000 €
größer 160 m ²	10 (4,2 %)	1.167 €	637 €	972 €	1.097 €	1.420 €	1.619 €
		228.598 €	135.000 €	175.000 €	225.000 €	265.000 €	348.000 €

Marktübersicht



Gefärbt und beschriftet gemäß Nachfrageindex
(Bezug BRD = 100)

Durchschnittlicher m²-Angebotspreis

Legende für den Nachfrageindex (Index Exposé-Ansichten je Angebot je Laufzeittag (BRD = 100)):

	Kaum Angebote	(weniger als 3 Angebote)
	Stark unterdurchschnittliche Nachfrage	(Index: < 40)
	Unterdurchschnittliche Nachfrage	(Index: 40 - 80)
	Durchschnittliche Nachfrage-Situation	(Index: 80 - 120)
	Überdurchschnittliche Nachfrage	(Index: 120 - 160)
	Stark überdurchschnittliche Nachfrage	(Index: > 160)

(bezogen auf den Durchschnitt der BRD)

¹ Die Anzahl Gesuche berechnet sich als Summe aller Gesuche in den enthaltenen und signifikant angeschnittenen Postleitzahlgebieten.

Quelle: ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin

Aktualität: Dezember 2012

6.2 Vergleichsangebote IMV

Datengrundlage

Die Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) in München, wertet den Immobilienteil der wichtigsten Zeitungen sowie die Angebote im Internet in Deutschland aus. Die Daten für das Rhein-Main-Gebiet liegen dem Sachverständigen vor und sind geeignet, die aktuelle Marktsituation widerzuspiegeln.

Auf dem Grundstücksmarkt werden - von den Bauträgerobjekten einmal abgesehen - vom Anbieter Preisvorstellungen geäußert, die als Verhandlungsbasis dienen. Die Preise selbst werden in der Regel durch den jeweiligen Nachfrager bestimmt, der in den Augen des Anbieters die günstigsten Bedingungen bietet. Erfahrungsgemäß können die tatsächlichen Kaufpreise erheblich unter den Angebotspreisen liegen. Insofern bilden die nachfolgenden Daten nur einen Überblick über die Angebotssituation und sind für die Verkehrswertermittlung nicht geeignet.

Erläuterung der nachfolgenden Auswertungstabelle

Mainaschaff, Eigentumswohnung, 60 bis 80 m² Wfl. Zeitraum 2010 bis 2012

Gebraucht-Immobilien - Baujahrkennzeichen NA / AB / RA sowie Baujahr 2011 und früher

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	ausgew.	Preis je m ² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m ²	Durchschnitt Kaufpreis €	Summe Wfl. m ²	Summe Kaufpreis €
ETW	217	214	1.299	71	93.105	15.336	19.924.600
ETW-GAR	6	6	1.685	65	110.666	394	664.000
DTW	3	3	1.576	78	123.000	234	369.000
PENTH	4	4	1.426	76	109.500	307	438.000
MAIS	4	4	1.590	75	119.250	300	477.000
VERSTGR	0	0	0	0	0	0	0
ERB	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	234	231	1.319	71	94.686	16.571	21.872.600

Fazit

Der durchschnittliche Angebotspreis von 1.664 €/m² Wfl. und bestätigt das Wertermittlungsergebnis von 1.619 €/m² Wfl. inkl. Carport.

7 Verkehrs- / Marktwert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen. Da als Eingangsgröße stichtagsbezogene markt- und objektgerechte Daten abgeleitet wurden, spiegelt sich in dem ermittelten Werten die Marktsituation wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind demnach nicht mehr vorzunehmen.

Verkehrs- / Marktwert für den 11,220 / 100,000 –tel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des Grundstücks in 63814 Mainaschaff , Fritz-Haber-Straße 15 (ETW Nr. 4)

Gemarkung Mainaschaff

Flur	Flurstück
1	555/20
1	555/63

Wertermittlungsstichtag 15.01.2013

Verkehrswert / Marktwert **115.000,00 €**

Belastungen nicht im Marktwert enthalten 0,00 €

Anmerkung Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung unparteiisch und weisungsfrei erstellt.

Rodgau, 4. Februar 2013

Oliver M. Margraf
Dipl.-Immobilienwirt / Dipl.-Sachverständiger (DIA)

8 Verzeichnis der Anlagen

8.1 Fotos

Ansicht exemplarisch



Ansicht exemplarisch



Ansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



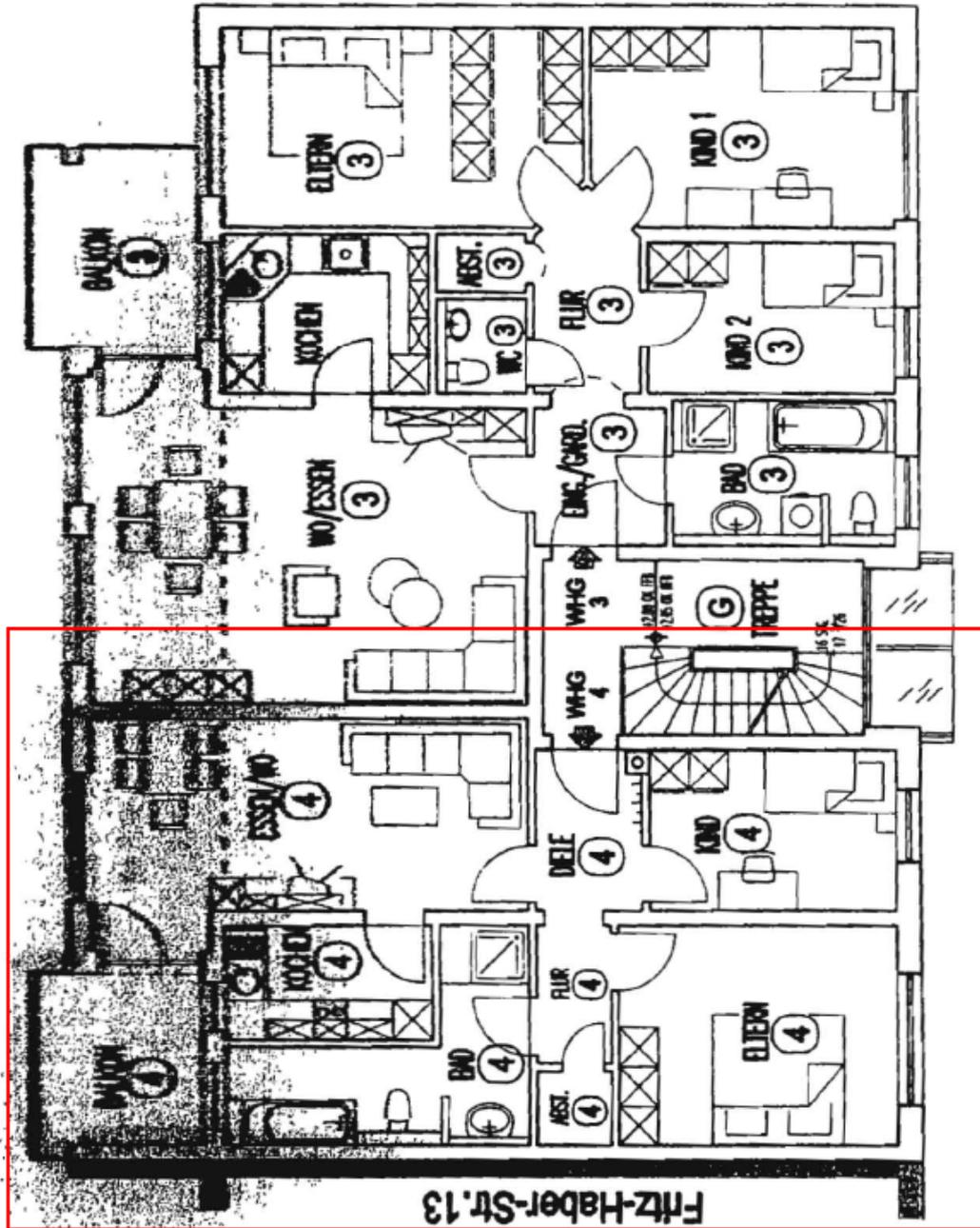
Innenansicht exemplarisch



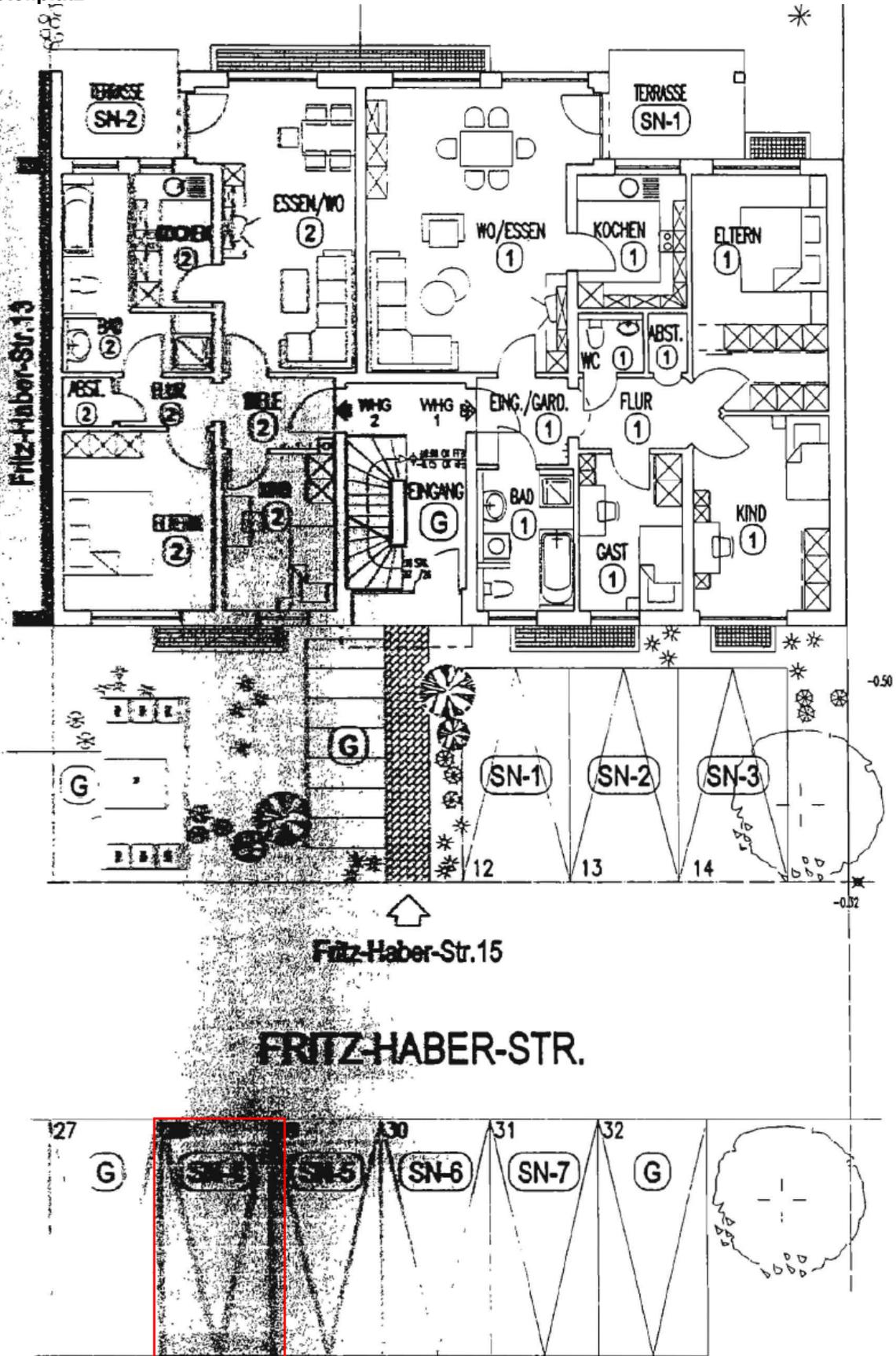
Innenansicht exemplarisch

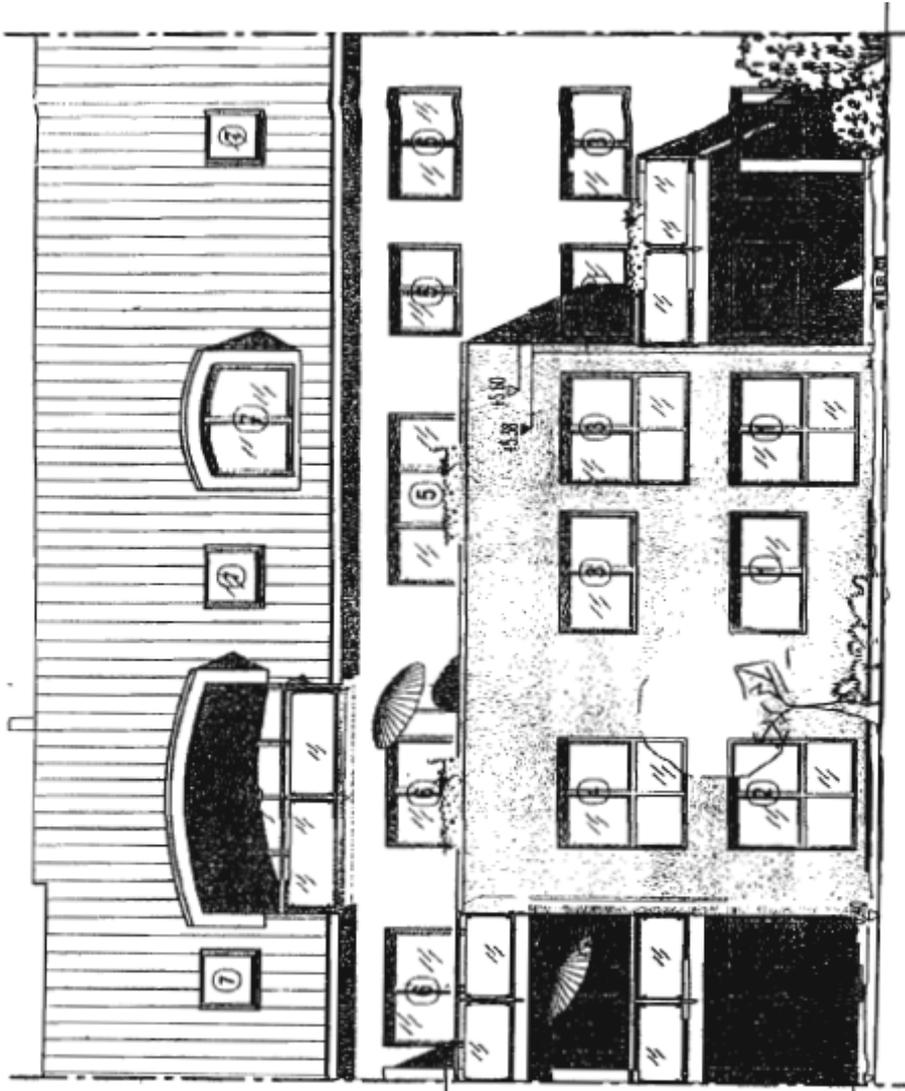


8.2 Grundrissplan (nicht detailgetreu, offene Wohnküche)

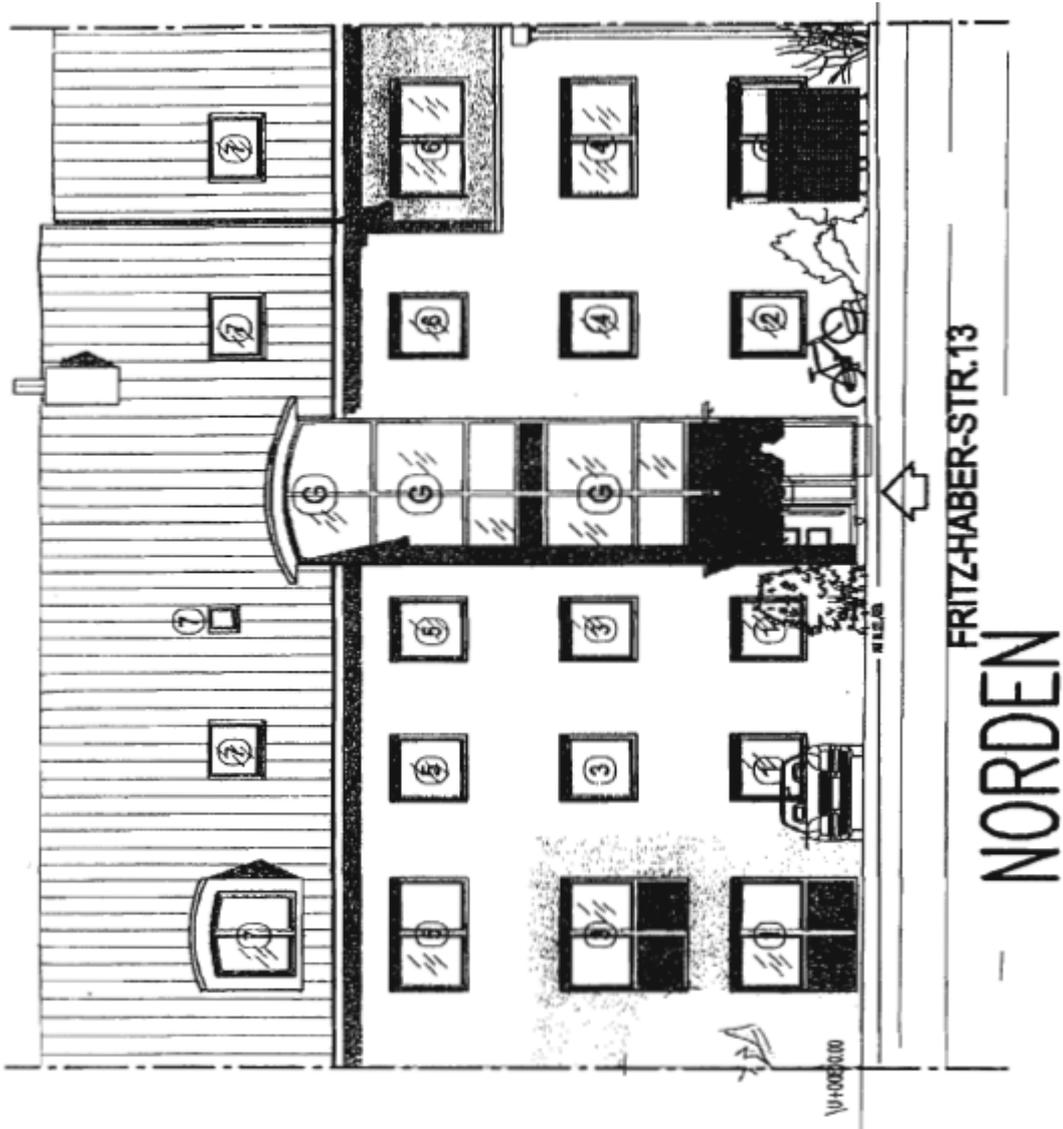


Pkw-Stellplatz

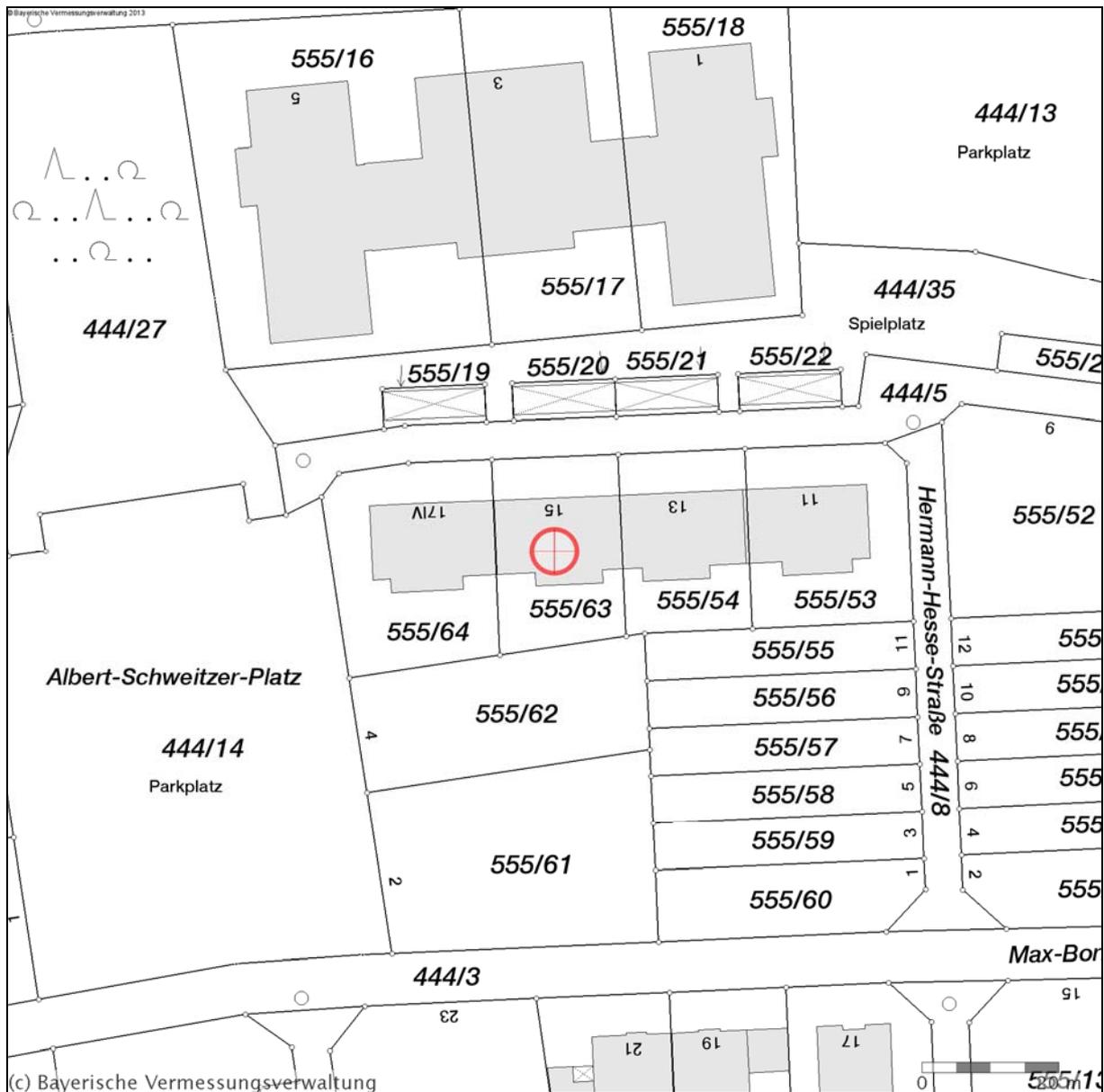




SÜDEN



Lageplan (Auszug)



Quelle: Digitale Flurkarte (DFK, nicht-amtlicher Auszug), Bayerische Vermessungsverwaltung, München
Aktualität: online
Gewählter Maßstab: 1:1.000

8.3 Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	<p>Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)</p> <p>WertR 06 WertV'98 – WaldR'00 - II. BV Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen 9. Auflage, 2006</p>
KLEIBER	<p>Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV 6. vollständig neu bearbeitete Auflage, 2010</p>
Kröll / Hausmann	<p>Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage, 2006</p>
GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert	<p>Herausgeber MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon</p>
BKI Baukosten 2012	<p>Teil 1 bis Teil 3 statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Bauelemente, Positionen Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer GmbH</p>
BauGB	<p>Baugesetzbuch (BauGB) i. d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)</p>
ImmoWertV	<p>Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010</p>
BauNVO	<p>Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993S. 466)</p>
WertR 2006	<p>Wertermittlungsrichtlinien 2006</p>
Wohnungseigentumsgesetz	<p>Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850)</p>
II. BV	<p>Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S).</p>
WoFIV	<p>Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)</p>
NHK 2000	<p>Normalherstellungskosten 2000 Erlass des BMBau vom 01.12.2000 - BS 12 - 63 05 04 - 30/1</p>