



Oliver M. Margraf

öffentlich bestellter u. vereidigter sowie
zertifizierter Sachverständiger ZIS-DIAZert (TGA)

Amtsgericht Darmstadt
Mathildenplatz 15
64283 Darmstadt

Aktenzeichen des Gerichts: 61 K 187/07

GUTACHTEN¹

über den Verkehrs- / Marktwert für das bebaute Grundstück in 64297 Darmstadt-Eberstadt



Zweizimmereigentumswohnung

81,267/1.000 -tel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück. Verbunden mit dem Sondereigentum an Wohn- und Nebenräumen im Aufteilungsplan mit Nr. 48 bezeichnet. Wohnanlage, Baujahr 1996/97, mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss, bestehend aus 8 Wohnhäusern mit insgesamt 87 Wohneinheiten, 96 Tiefgaragenplätzen sowie 3 Pkw-Außenstellplätzen. Die vermietete Eigentumswohnung befindet sich im Haus Nr. 9a im 1. Obergeschoss und besteht aus: zwei Zimmer, Küche, Bad, Balkon und hat rd. 60 m² Wohnfläche. Das Mehrfamilienhaus macht insgesamt einen gepflegten Eindruck. Die Grundrisskonzeption der Wohnung ist zweckmäßig, mit ausreichenden Stellflächen und guter Belichtung. Die Lage kann als einfach beurteilt werden.

Wertermittlungsstichtag:

24.06.2008

Verkehrs- / Marktwert ETW Nr. 48

110.000 €

¹ Dieses Gutachten enthält 39 Seiten mit 34424 Zeichen inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1.	Fragen des Amtsgerichts.....	3
1.2.	Grundlagen.....	4
2.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	5
2.1.	Lagebeschreibung - Makrolage	5
2.2.	Lagebeschreibung - Mikrolage	5
2.3.	Topografie.....	6
2.4.	Erschließung.....	6
2.5.	Amtliches.....	6
2.6.	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
3.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	8
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum.....	8
3.1.1.	Allgemeines	8
3.1.2.	Ausstattung.....	8
3.1.3.	Keller	8
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss.....	8
3.1.5.	Außenverkleidung	8
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	9
3.1.7.	Einheiten	9
4.	VERKEHRS- / MARKTWERTERMITTLUNG	11
4.1.	Die Wertermittlungsverfahren.....	11
4.1.1.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	13
5.	WERTERMITTLUNG - BODENWERTANTEIL.....	14
5.1.	Grundlage.....	14
5.1.2.	Bodenrichtwert.....	14
6.	ERTRAGSWERTERMITTLUNG.....	16
6.1.	Methodik der Ertragswertermittlung	16
6.1.1.	Bewertungsparameter.....	17
7.	VERGLEICHSWERTBERECHNUNG	24
8.	ZUBEHÖR	25
9.	VERKEHRS- / MARKTWERT	26
10.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	28
10.1.	Fotos	28
10.2.	Grundrissplan (nicht detailgetreu).....	33
10.3.	Umgebungs- und Stadtkarte	34
10.4.	Lageplan.....	35
10.5.	Nebenrechnungen.....	36
11.	LITERATURVERZEICHNIS.....	38

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Darmstadt Mathildenplatz 15 64283 Darmstadt
Auftrag vom:	26.05.2008
Grund der Gutachtenerstellung:	im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes, nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz, ein Verkehrswertgutachten für das vorgenannte Eigentum zu erstatten.
Unterlagen, Informationen:	bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen nachfolgende Unterlagen zur Verfügung:
Wertermittlungsgrundlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Amtlicher Lageplan (Auszug)• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis• Bodenrichtwert• eigene Kenntnisse und Recherchen• Flurkarte• Grundbuchblatt• Grundstücksmarktbericht• Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses• Kopien bestehender Mietverträge• Grundrissplan mit Überarbeitung <p>Weitere Unterlagen standen nicht zur Verfügung. Für die vorgelegten Unterlagen sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.</p>
Tag der Ortsbesichtigung:	17.06.2008 24.06.2008
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieterin sowie der Sachverständige

1.1. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter:	die Wohnung ist vermietet.
Verwalter:	eine Hausverwaltung ist vorhanden.
Zubehör:	Einbauküche; gemäß Mietvertrag ist die Einbauküche im Mietpreis enthalten. Weitere selbstständige Sachen waren beim Ortstermin nicht 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. Grundlagen

Grundlage der Ermittlung des Marktwertes sind die vorgenannten Unterlagen. Weiterhin flossen Informationen und Angaben sowie die bei der Besichtigung gewonnenen örtlichen Eindrücke in das Gutachten mit ein. Abschließend fanden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, Eingang.

Sachverhaltsfeststellungen: 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 gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen. 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.

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.

Urheberrecht Haftung: der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Das Gutachten darf über seine Bestimmungen hinaus für andere Zwecke vervielfältigt und im Internet veröffentlicht werden. Die Haftung des Sachverständigen - auch gegenüber Dritten - beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1. Lagebeschreibung - Makrolage

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt hat rd. 140.000 Einwohner und ist Zentrum der Technologieregion Starkenburg Rhein-Main-Neckar. Der Darmstädter profitiert von der Lage in einer international geprägten Region mit dem Rhein-Main-Flughafen, der ca. 20 min. vor der Stadtgrenze liegt. Im Dienstleistungssektor, einschließlich Handel und Verkehr, finden zwei Drittel der Erwerbstätigen ihren Arbeitsplatz. Eine wichtige Säule des Dienstleistungsbereiches sind öffentliche Verwaltungen sowie das Gerichtswesen, das Regierungspräsidium und zahlreiche weitere Einrichtungen des Landes Hessen. Von besonderer Bedeutung sind in Darmstadt technologieorientierte Unternehmen mit hohen Wachstumspotenzialen, vornehmlich in der Softwarebranche: Software AG, Computer Associates und annähernd 100 weitere Software-Unternehmen. Die Innenstadt bietet ein umfassendes Angebot an Waren aller Art. Sie verfügt über eine große Fußgängerzone zwischen Zeughausstraße im Norden und Hügelstraße im Süden. Haupteinkaufszonen sind die Wilhelminen-, die Luisen- und die Ernst-Ludwig-Straße mit dem Ernst-Ludwig-Platz.

2.2. Lagebeschreibung - Mikrolage

Ort:	Darmstadt-Eberstadt
Einwohnerzahl:	ca. 141.000
Grundstücksgröße:	6.659,00 m ²
Bundesland:	Hessen
Wohn- bzw. Geschäftslage:	insgesamt handelt es sich um einen einfachen Wohnstandort im gewachsenen Umfeld mit guter überregionaler Verkehrsanbindung sowie ausreichender Infrastruktur. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.
Art der Bebauung:	ausschließlich wohnbaulich
Immissionen:	für die bewertete Nutzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen.
Verkehrslage:	der nächste Autobahnanschluss zur A 5 ist etwa 8 km entfernt. Es bestehen Bus- und Straßenbahnverbindungen, die Schienennahverkehrsverbindungen nach Frankfurt sowie zum Frankfurter Flughafen sind gut.
Entfernungen:	zum Zentrum: 10 km

zur Geschäften: 500 m
 zur Bushaltestelle: 200 m

Beschreibung der Mikrolage:

Eberstadt ist ein Stadtteil Darmstadts mit 21.673 Einwohnern (Stand: 30. Juni 2007), der im Süden der Stadt liegt. Eberstadt grenzt im Nordosten an den Stadtteil Bessungen, im Osten an die Gemeinde Mühlthal, im Süden an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim, im Westen an die Gemeinde Pfungstadt und im Nordwesten an den Stadtteil Darmstadt-West.

2.3. Topografie

topografische Lage: eben

Grundstücksform: unregelmäßiger Grundstückszuschnitt.

Höhenlage zur Straße: von der Straße her leicht abfallend.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
 Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Einfriedung: Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit
 augenscheinlich ersichtlich): augenscheinlich sind keine Beeinträchtigungen ersichtlich.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand: erschlossen

Straßenart: Durchgangsstrasse

Verkehr: mäßiger Verkehr.

Straßenausbau: ausgebaute Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen.

Anschlüsse an Versorgungs- und
 Abwasserleitung: Anschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Telefon sind vorhanden.

2.5. Amtliches

Altlastenverzeichnis: für das Grundstück existiert kein Eintrag im Hessischen Altflächeninformationssystem ALTIS. Es liegen keine sonstigen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Somit besteht kein Altlastenverdacht. Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt. Auch haben sich im Rahmen der Recherchen und vor Ort keine Hinweise auf Verdachtsmomente ergeben. Für die Bewertung wird ein altlastenfreier Zustand unterstellt. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Bauweise: offen

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Vereinigungsbau- last. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich, sein Grundstück im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur so zu bauen, wie wenn es mit dem Grundstück Flur 1 Nr 96/18 u. 96/20 ein Baugrundstück bilden würde.
	Das Recht hat keinen Einfluss auf die Wertermittlung.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	aufgrund des Baujahres wird kein Denkmalschutz unterstellt.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	W = Wohnbaufläche
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Bauland

2.6. Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Die Grundakte wurde vom Sachverständigen nicht eingesehen. Das Grundbuchblatt lag vor. Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 97/1, bestehend mit dem Recht, der Einleitung von Niederschlagswasser und geklärtem Schmutzwasser. Das Recht hat keinen Einfluss auf die bewertete Nutzung und ist als wertneutral zu beurteilen.
Beschreibungen:	Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten sondern als Grobübersicht.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden. 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 baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart:	zu Wohnzwecken genutzt.
Art des Gebäudes:	Wohnhaus
Bauweise:	mehrseitig angebaut.
Baujahr:	1996/97
Belichtung und Belüftung:	gute Besonnung.
Allgemeinbeurteilung:	das Objekt ist in einem guten Allgemeinzustand.
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Unterhaltungsstau:	das Gemeinschaftseigentum ist insgesamt gepflegt, es besteht kein Instandhaltungsstau.
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar.

3.1.2. Ausstattung

Besondere Bauteile:	Balkon
Eingangstür:	aus Metall (Aluminium) - mit Lichtausschnitt
Obergeschossdecken:	aus Stahlbeton.
Heizung:	Zentralheizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente: voll unterkellert.

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachform: Flachdach, mit Staffelgeschoss.

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung: Kalkzementputz

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Garage: Tiefgaragenanlage mit 96 Stellplätzen und drei Pkw-Außenstellplätzen.

Außenanlagen: Einfriedung;
 die Freiflächen sind befestigt und entwässert. Betonpflaster, befahrbar für Pkw.

Anmerkung: vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden.

3.1.7. Einheiten

3.1.7.1. Einheitenbezeichnung: ETW Nr. 48

3.1.7.1.1. Ausstattung:

Flächenberechnung: für die Verkehrswertermittlung standen vorgenannte Unterlagen zur Verfügung. Die Wohnfläche wurde aus vorliegenden Unterlagen in Auswertung der Ortsbesichtigung überprüft und konnte übernommen werden. Ungenauigkeiten können bei der Berechnung der Flächen nicht ausgeschlossen werden.

Bezeichnung		Nettfläche	
		Bruttofläche	abz. 3 % Putz
Flur	=	8,10 m ²	7,86 m ²
Bad	=	4,29 m ²	4,16 m ²
Schlafen	=	13,57 m ²	13,16 m ²
Kochen	=	6,80 m ²	6,60 m ²
Wohnen	=	23,09 m ²	22,40 m ²
Abstellraum	=	1,15 m ²	1,12 m ²
Balkon 1/2	=	5,07 m ²	4,92 m ²
Summe:			60,21 m²

Fläche: 60,21 m²

Raumnutzung / Grundriss: zweckmäßig

Fenster: aus Kunststoff.

Verglasung: Isolierverglasung

Eingangstür: aus Holz, mit Kunststoffbeschichtung.

Innentüren: einfache Türen
 mit Holzzagen.

Terrassentüren: Kunststoff mit Isolierverglasung.

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung.

Heizung: Flachheizkörper

Belichtung und Belüftung: gut

3.1.7.1.2. Raumbezeichnung: Flur

Fußboden: Textilbelag

Deckenflächen: Raufaser mit Dispersionsfarbanstrich weiß.

Innenansichten: Raufasertapete mit Dispersionsfarbanstrich weiß.

3.1.7.1.3. Raumbezeichnung: Schlafzimmer

Fußboden: Textilbelag

Deckenflächen: Raufaser mit Dispersionsfarbanstrich weiß.

Innenansichten: Raufasertapete mit Dispersionsfarbanstrich weiß.

3.1.7.1.4. Raumbezeichnung: Wohnzimmer

Fußboden: Textilbelag

Deckenflächen: Raufaser mit Dispersionsfarbanstrich weiß.

Innenansichten: Raufasertapete mit Dispersionsfarbanstrich weiß.

3.1.7.1.5. Raumbezeichnung: Küche

Fußboden: Fliesen

Deckenflächen: Raufaser mit Dispersionsfarbanstrich weiß.

Innenansichten: Fliesenspiegel an der Objektwand
verputzt und tapeziert.

Küchenausstattung: Einbauküche

3.1.7.1.6. Raumbezeichnung: Bad

Fußboden: Fliesen

Bad - Innenansichten: Fliesen raumhoch.

Bad - Installation: mittlere Ausstattung.

Allgemeinbeurteilung: guter Zustand und gute Qualität.

Bad - Ausstattung: Waschbecken,
eingebaute Badewanne,
wandhängende Toilette.

Sanitärobjekte: weiße Sanitärobjekte.

4. Verkehrs- / Marktwertermittlung

Für das bebaute Grundstück in 64297 Darmstadt-Eberstadt

Gemarkung: Eberstadt

Grundstücksgröße insgesamt: 6.659,00 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 24.06.2008

4.1. Die Wertermittlungsverfahren

- Verfahren: die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Wertermittlungsverordnung festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Welches Wertermittlungsverfahren hierbei zugrunde zu legen ist, ergibt sich unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls. Die Verfahrenswahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV).
- Vergleichswert: das Vergleichswertverfahren (§§ 13 -14 WertV) leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale (z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 13 Abs. 1 WertV). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.
- Ertragswert: das Ertragswertverfahren (§§ 15 – 20 WertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.
- Sachwert: das Sachwertverfahren (§§ 21 – 25 WertV) findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z. B. bei eigen genutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Markt- /Verkehrswert:

der Marktwert findet sich in seiner Definition in nahezu identischer Ausprägung in den International Valuation Standards (IVS), dem RICS Appraisal and Valuation Manual (Red Book) und in den Approved European Valuation Standards (Blue Book TEGoVA). Er kann mit dem Fair Value des International Accounting Standards (IAS) für diese Zwecke gleichgesetzt werden.

Die Definition des Market Value lautet im Originaltext:

“Market Value is the estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudent and without compulsion.”

Sinngemäß wird diese Definition in Deutschland in nachfolgender, gebräuchlicher Übersetzung verwendet:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Vermögensgegenstand am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, übertragen werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Die hier vorgestellte Marktwertdefinition deckt sich inhaltlich mit dem in Deutschland gebräuchlichen Verkehrswertbegriff nach § 194 BauGB.

4.1.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verkehrswerte von Eigentumswohnungen 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 Wertermittlungsstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

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

Aufgrund der Lage 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.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,

- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der nachhaltigen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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. Wertermittlung - Bodenwertanteil

5.1. Grundlage

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Soweit Daten zur Verfügung gestellt werden konnten, finden diese Eingang bei der Wertermittlung. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

5.1.1.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert wird definiert als durchschnittlicher Lagewert für unbebaute, lastenfreie Grundstücke, wobei als maßgebliche, wertbestimmende Merkmale unter anderem Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit als auch Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt zu berücksichtigen sind. Nach § 193 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Kaufpreissammlungen einzurichten. Sofern Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB ermittelt wurden, werden diese herangezogen. In Ausnahmefällen kann die Ermittlung des Bodenwertes auch mithilfe des Residualwertverfahrens erfolgen.

5.1.2. Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes
 zum Stichtag 01.01.2008 = 380,00 €/m²

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

- bauliche Nutzung: Wohnbauflächen
- Erschließungsbeitrag: frei

5.1.2.1. Berechnung des anteiligen Bodenwertes

Grundstücksfläche	6.659 m ²
Miteigentumsanteil	81,267 /10.000
Größe anteilige Bodenfläche	54 m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Masse der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2008 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland
 $54,00 \text{ m}^2 * 380,00 \text{ €/m}^2 = 20.520,00 \text{ €}$

Davon sind:

- dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland

54,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen:

20.520,00 €

- selbstständig nutz- und verwertbar

Gesamtwert der selbstständigen Flächen:

0,00 €

Grundstücksgröße: 54,00 m²

Summe der Wertzonen:

20.520,00 €

Belastungen:

0,00 €

Bodenwert:

20.520,00 €

6. Ertragswertermittlung

6.1. Methodik der Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist. Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, die aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinerträge für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert ermittelt wird. Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines Geringeren als dies bei ordnungsgemäßigem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

6.1.1. Bewertungsparameter

Ertragsverhältnisse: bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 16 Abs.1 WertV).

Rohertrag: der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmieten zugrunde zu legen (§17 Abs. 2 WertV).

Grundlage Mietspiegel: der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Darmstadt. Er ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Er enthält Tabellen zur Bestimmung der Basismiete und von eventuellen erforderlichen Zu- oder Abschlägen sowie von durchschnittlichen Betriebskosten. Die im Mietspiegel aufgeführten Werte gelten ausschließlich für nicht preisgebundene Wohnungen. Grundsätzlich sind die Wohnungen in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde.

	Basis-Nettomiete	EUR/m²
+	2 Zi. Whg. rd. 60 m ²	6,95
+	Grundriss	0,48
=	Ergebnis	7,43

Eigene Recherchen: Die Recherchen des Sachverständigen ergaben eine Marktmiete für vergleichbare Objekte je nach Lage, Größe und Ausstattung zwischen 6,50 EUR/m² - 8,50 EUR/m².

Oberer Grenzwert	8,50 EUR/m ²
Unterer Grenzwert	6,50 EUR/m ²
Mittelwert	7,50 EUR/m ²
Spanne vom Mittelwert ±	1,00 EUR/m ²

Lage	45% x	1,00 EUR/m ² =	0,45 EUR/m ²
Ausstattung	35% x	1,00 EUR/m ² =	0,35 EUR/m ²
Optik	20% x	1,00 EUR/m ² =	0,20 EUR/m ²

Wohnwert:

Lage												
Beurteilungs-kriterien	Gewicht-ung	Spannenanteil					Teil-wert	Ergebnis				
			*	±				*				
Image	60 %	0,60	*	±	0,45 €/ m ²	=	0,27 €/ m ²	0,00	*	0,27 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Anbindung	15 %	0,15	*	±	0,45 €/ m ²	=	0,07 €/ m ²	0,50	*	0,07 €/ m ²	=	0,03 €/ m ²
ÖPNV	10 %	0,10	*	±	0,45 €/ m ²	=	0,05 €/ m ²	0,00	*	0,05 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Öfft. Parkpl.	10 %	0,10	*	±	0,45 €/ m ²	=	0,05 €/ m ²	0,00	*	0,05 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Infrastruktur	5 %	0,05	*	±	0,45 €/ m ²	=	0,02 €/ m ²	0,00	*	0,02 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
	100 %											0,03 €/ m²

Ausstattung												
Beurteilungs-kriterien	Gewicht-ung	Spannenanteil					Teil-wert	Ergebnis				
			*	±				*				
Raumaufz./ Zustand	25 %	0,25	*	±	0,35 €/ m ²	=	0,09 €/ m ²	0,50	*	0,088 €/ m ²	=	0,04 €/ m ²
Sani., Elektro.	25 %	0,25	*	±	0,35 €/ m ²	=	0,09 €/ m ²	0,00	*	0,088 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Grundriss	15 %	0,15	*	±	0,35 €/ m ²	=	0,05 €/ m ²	0,00	*	0,053 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Raumtiefe	5 %	0,05	*	±	0,35 €/ m ²	=	0,02 €/ m ²	0,00	*	0,018 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Belichtung	5 %	0,05	*	±	0,35 €/ m ²	=	0,02 €/ m ²	0,50	*	0,02 €/ m ²	=	0,01 €/ m ²
Parkplätze	10 %	0,10	*	±	0,35 €/ m ²	=	0,04 €/ m ²	0,00	*	0,035 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Sicherheit	5 %	0,05	*	±	0,35 €/ m ²	=	0,02 €/ m ²	0,50	*	0,018 €/ m ²	=	0,01 €/ m ²
Deckenhöhe	5 %	0,05	*	±	0,35 €/ m ²	=	0,02 €/ m ²	0,00	*	0,018 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Keller	5 %	0,05	*	±	0,35 €/ m ²	=	0,02 €/ m ²	0,00	*	0,018 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
	100 %											0,06 €/ m²

Optik												
Beurteilungs-kriterien	Gewicht-ung	Spannenanteil					Teil-wert	Ergebnis				
			*	±				*				
Eingang	25 %	0,25	*	±	0,20 €/ m ²	=	0,05 €/ m ²	0,75	*	0,05 €/ m ²	=	0,04 €/ m ²
Innen	50 %	0,50	*	±	0,20 €/ m ²	=	0,10 €/ m ²	0,00	*	0,1 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
Architektur	25 %	0,25	*	±	0,20 €/ m ²	=	0,05 €/ m ²	0,00	*	0,05 €/ m ²	=	0,00 €/ m ²
	100 %											0,04 €/ m²

Bezogen auf den Mittelwert ergibt dies:	7,50 €/ m ²	±	0,13 €/ m ²	=	7,63 €/ m ²
---	-------------------------------	---	-------------------------------	---	-------------------------------

Skalierung	
1,00	sehr gut, stark gehoben, oberster Wert
0,75	gehoben, deutlich besser
0,50	gut
0,25	leicht über Standard
0,00	mittel, durchschnittlich, Standard
-0,25	einfach, leicht unterdurchschnittlich
-0,50	mittelmäßig, unterdurchschnittlich
-0,75	unbefriedigend, deutlich schlechter
-1,00	unzureichend, mangelhaft, ungünstig, unterster Wert

- Tatsächliche Miete:** gemäß vorgenannten Unterlagen beträgt die tatsächliche Miete 357,90 EUR (bzw. 6,09 EUR/m²) im Monat.
- Bewirtschaftungskosten:** aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien u. a.), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen. Gesonderte Abschläge wegen Nichtübernahme sind nicht nötig. Die Betriebskosten werden sich im objektüblichen Bereich bewegen. Vermietungerschwernisse wegen unüblich hoher Kosten sind nicht zu erwarten.
- Verwaltungskosten:** Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Der Ansatz erfolgt gemäß WertR und nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV.
- Instandhaltungskosten:** Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (je nach Alter der Liegenschaft) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten werden gemäß § 28 Abs. II. BV objektspezifisch in Ansatz gebracht.
- Mietausfallwagnis:** das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Ansatz gemäß WertR und nach § 29 II. BV.
- Liegenschaftszinssatz:** der Liegenschaftszinssatz ist gemäß § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf Grund und Boden entfallenden Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objektes, seiner Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Nach § 193 (3)

Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. I.S. d. §11 WertV ist grundsätzlich der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Nach Maßgabe der Ausführung zu § 11, sind Zu- oder Abschläge nicht nur zulässig, sondern nach Lage des Einzelfalls zwingend und sachgerecht. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Auswertung einschlägiger, langjähriger Marktbeobachtungen unter Einbeziehung aktueller Markt- und Objektverhältnisse und wurde objektspezifisch abgeleitet.

Liegenschaftszinssätze ETW

Bodenrichtwertniveau	Liegenschaftszinssatz [%]	mittlerer Fehler des arithm. Mittels	Anzahl der Fälle	Ø Miete [€/m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Ø Baujahr
bis 99 €/m ²	-	-	< 5	-	-	-
100 €/m ² bis 199 €/m ²	4,3	0,2	31	6,59	68	1988
200 €/m ² bis 299 €/m ²	4,2	0,1	82	6,45	76	1987
300 €/m ² bis 399 €/m ²	3,9	0,1	129	7,04	74	1988
über 400 €/m ²	3,7	0,1	123	7,08	65	1977

Ø = Durchschnittswert

Quelle: Grundstücksmarktbericht

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer:

der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Gebäudeertragswert. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Die Gesamtnutzungsdauer wird nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau objektspezifisch zugrunde gelegt. Es erfolgt eine systemkonforme Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auf der Grundlage üblicher Vergleichs- und Erfahrungswerte; Gebäudealter, Gebäudenutzung und Gebäudezustand wurden ausreichend einbezogen.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: die Nutzung des Grundstücks für

Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind (§ 19 WertV).

6.1.1.1. Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (tatsächliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
ETW Nr. 48	60,21	6,09	366,68	4.400,16

Summe Wohnflächen: 60,21 m²
 Summe Nutzflächen: 0,00 m²
 Jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 4.400,16 €

Nettokaltmiete (nachhaltig erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
ETW Nr. 48	60,21	7,63	459,40	5.512,80

Jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 5.512,80 €

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde vom Sachverständigen überprüft und wohnwertabhängig ermittelt.

Anmerkung:

Aufgrund bestehender vertraglicher Bindungen weicht die tatsächliche Miete von der am Wertermittlungsstichtag bei Neuvermietung nachhaltig erzielbaren Miete ab. Die Mietdifferenz beträgt jährlich: 1.112,64 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	260,00 €	
Instandhaltungsaufwendungen	600,29 €	
Mietausfallwagnis	110,26 €	
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	0,00 €	-
Modernisierungsrisiko	0,00 €	
Summe BWK ²		- 970,55 €

Jährlicher Reinertrag 4.542,25 €

Reinertrag des Bodens - 718,20 €

(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils³, der den Erträgen zuzuordnen ist)

Liegenschaftszinssatz * Bodenwert
 3,50 % * 20.520,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 3.824,05 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (geschätzt) 69,00 Jahre

² Siehe Nebenrechnung

³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Vervielfältiger einschl. Abschreibung bei 69,00 Jahren Restnutzungsdauer und 3,50 % Liegenschaftszinssatz	<u>* 25,910</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen	99.081,14 €
Bodenwert	<u>+ 20.520,00 €</u>
Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils	119.601,14 €
Abweichungen:	
Mehr-/ Mindermiete ⁴	-9.254,17 €
Leibrente ⁵	0,00 €
Leerstand ⁶	0,00 €
Reparaturstau ⁷	<u>0,00 €</u>
Ertragswert insgesamt	110.346,97 € <u>rd. 110.000,00 €</u>

⁴ Siehe Nebenrechnung

⁵ Siehe Nebenrechnung

⁶ Siehe Nebenrechnung

⁷ Siehe Nebenrechnung

7. Vergleichswertberechnung

Vergleichspreise: nachfolgende Daten wurden dem Sachverständigen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses mitgeteilt:

Nr	Baujahr	Verkauf	GA	Fläche			Garagen	KP ohne Garagen am		KP €/m ²			
				m ²	Kaufpreis	Index		Stichtag	WF	Raus	KP	Interquart	Konfident
1	1996	2004	0	57,84	104.980	0,96	0	101.137	1.749	N	1.749	1.749	1749
2	1994	2004	0	60,61	100.007	0,96	0	96.346	1.590	J			
3	1996	2005	0	56,73	97.519	1,00	0	97.519	1.719	N	1.719	1.719	1719
4	1996	2007	1	57,48	129.215	1,00	-7.500	121.715	2.118	J			
5	1991	2007	1	60,17	135.021	1,00	-7.500	127.521	2.119	J			
6	1994	2007	1	58,92	118.488	1,00	-7.500	110.988	1.884	N	1.884	1.884	1884
7	1996	2007	1	61,60	110.018	1,00	-7.500	102.518	1.664	J			

Preis/Garage		7		3		3		3	
Anzahl		7		3		3		3	
Mittelwert		1.835		1.784		1.784		1.784	
25 % Quantil		1.692		1.734		1.734		1.734	
Median		1.749		1.749		1.749		1.749	
75 % Quantil		2.001		1.817		1.817		1.817	
Interquartilsabstand		310		83		83		83	
Grenze für Ausreißer unten		1.227		1.610		1.610			
Grenze für Ausreißer oben		2.465		1.940		1.940			
Minimum				1.719		1.719			
Maximum				1.884		1.884			
Stabw		213		88		88		88	
Variation		0,116		0,049		0,049		0,049	
Konf min		1.408		1.608		1.608		1.608	
Konf max		2.262		1.960		1.960		1.960	

Bewertungsobjekt					
Wohnfläche	60,21 m ³	Mittelwert nach Aussonderung der Ausreißer		1.784	
Anzahl Garagen	0 Stück	Vergleichswert auf Basis der Kaufpreise		107.415	
		zzgl. Wert der Garagen		0	
		Vergleichswert ohne Garagen		107.415	

rd. 107.000 EUR

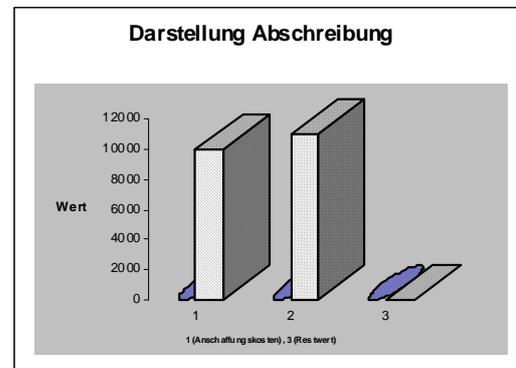
8. Zubehör

Bewertung des Zubehörs

Gegenstand: Einbauküche
Beschreibung:

Anschaffungsjahr ca. 1997
 Alter zum Stichtag 11,00 Jahre
 Gesamtnutzungsdauer 10,00 Jahre

Anschaffungskosten 10.000,00 EUR
 (grob überschlägig)
 Bei linearer Wertminderung



Anschaffungskosten	10.000,00 EUR
: Gesamtnutzungszeit	10 Jahre
= jährliche Abschreibungshöhe	<hr/> 1.000,00 EUR
x Alter der Anlage	11 Jahre
= Alterswertminderung	<hr/> 11.000,00 EUR
verbleibt: Restwert	0,00 EUR

Korrekturen des Restwerts/Marktanpassung	
Wirtschaftlichkeit	0%
Handling	0%
Mobilität	0%
Summe	0%

Korrektur Restwert:	0% aus	0,00 EUR	0,00 EUR
verbleibender Restwert:			0,00 EUR

9. Verkehrs- / Marktwert

Der Verkehrswert ist in
§ 194 BauGB definiert:

„der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Hinweis:

jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden. Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Begründung:

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.

Der Verkehrs- / Marktwert für den Miteigentumsanteil
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 48 in Darmstadt-Eberstadt ,

Gemarkung Eberstadt

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2008 mit

110.000,00 €

ermittelt.

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

Rodgau, 8. Juli 2008



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



10. Verzeichnis der Anlagen

10.1. Fotos

Wohnhaus



Zuweg



Wohnkomplex



Ansicht



Hauseingang



Treppenhaus



Küche / Zubehör



Bad



Schlafen



Wohnen



Balkon



Kellerraum



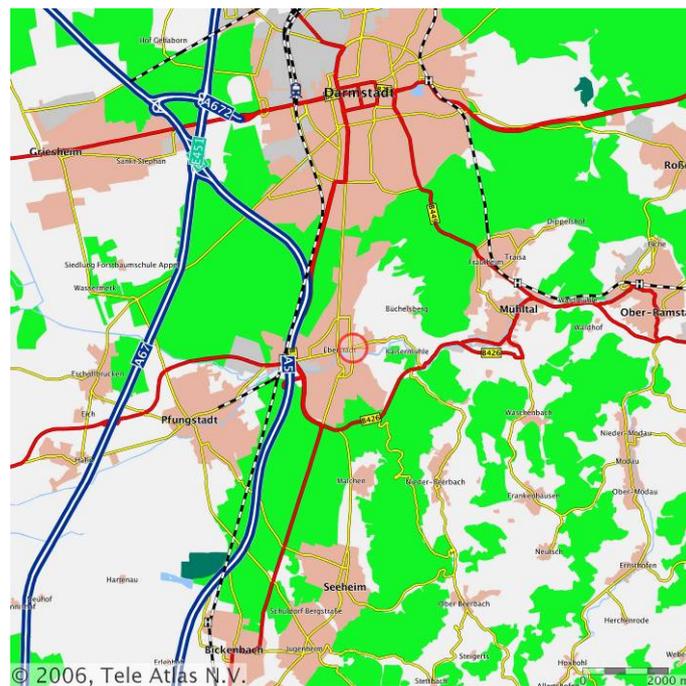
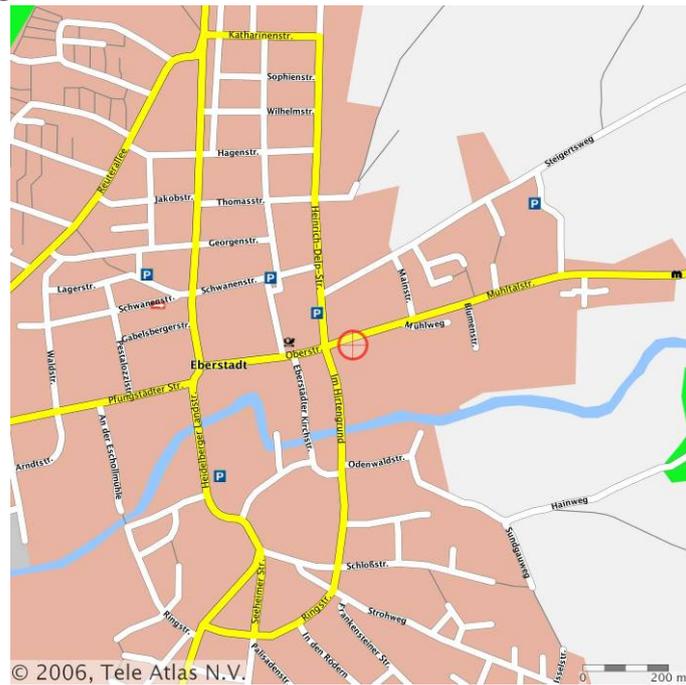
Gemeinschaftsraum



10.2. Grundrissplan (nicht detailgetreu)

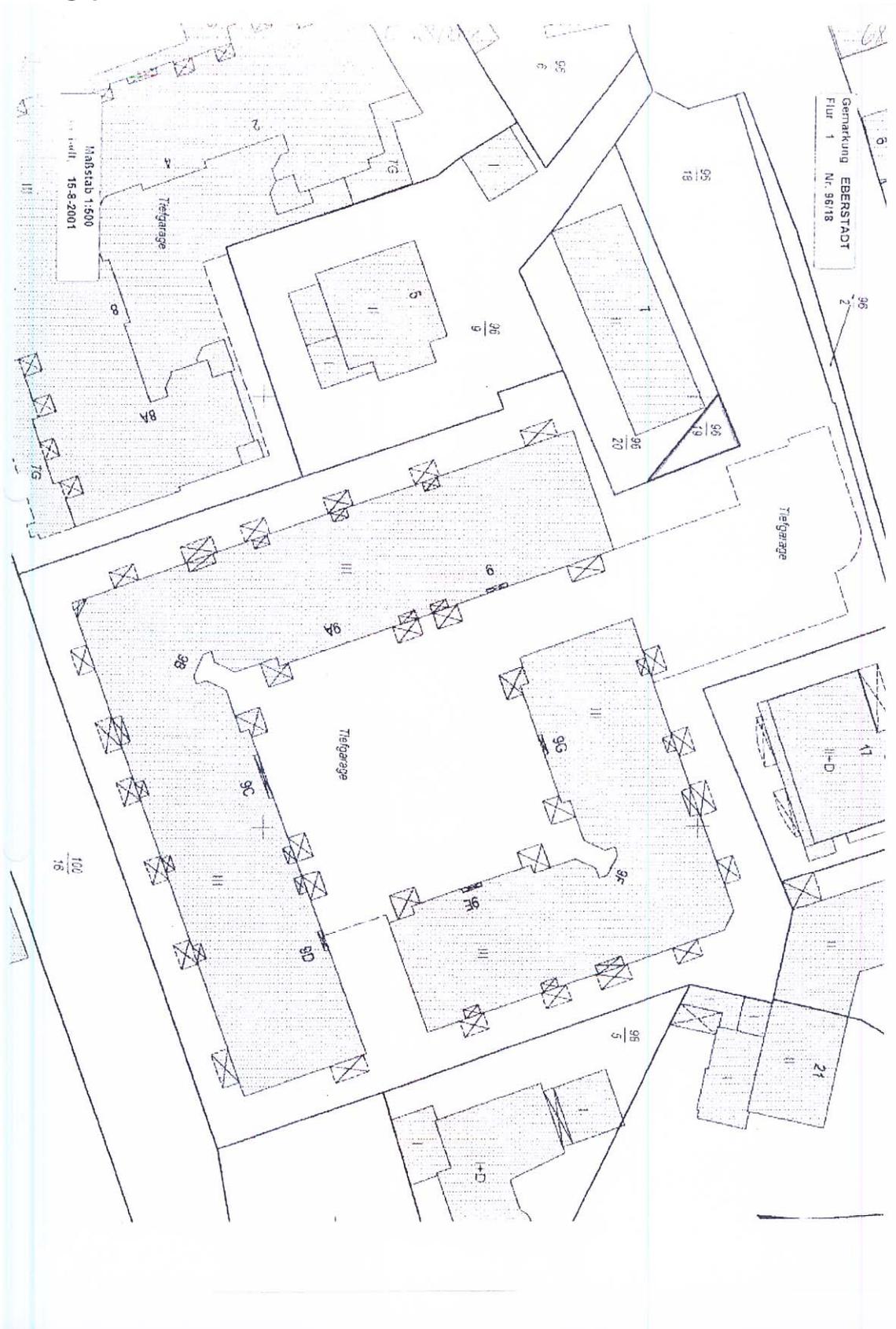


10.3. Umgebungs- und Stadtkarte





10.4. Lageplan



10.5. Nebenrechnungen

Mieteinheit	Tatsächliche Miete	nachhaltige Miete	Dauer der Mietdifferenz	Kapitalisierte Mietdifferenz
	€/ Jahr	€/ Jahr	Jahr(e)	€
ETW Nr. 48	4.400,16	5.512,80	10,00	-9.254,17

Nebenrechnung Bewirtschaftungskosten

Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbetrag €
Wohnen - jünger 22 Jahre	1,00	260,00	260,00

Summe Verwaltungskosten 260,00 €
 % von Rohertrag 4,72 %
 Rohertrag 5.512,80 €

Nebenrechnung Mietausfallwagnis

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahres-satz %	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - jünger 22 Jahre	5.512,80	2,00	110,26

Summe Mietausfallwagnis 110,26 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 5.512,80 €

Nebenrechnung Instandhaltungskostenpauschale

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag €/ m ² * €/ Stück	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - jünger 22 Jahre	60,21	9,97	600,29

Summe Instandhaltungskostenpauschale 600,29 €
 % von Rohertrag 10,89 %
 Rohertrag 5.512,80 €

Nebenrechnung sonstige Betriebskosten

Nutzungsart	Bezugseinheit Jahresbetrag	Kosten / Einheit Jahresertrag €/ Einheit	Kosten Jahres-betrag €
Wohnen - jünger 22 Jahre	60,21	0,00	0,00

Summe sonstige Betriebskosten 0,00 €
 % von Rohertrag 0,00 %
 Rohertrag 5.512,80 €

Nebenrechnung Modernisierungsrisiko

Nutzungsart	Herstellungs-	Modernisierungs-	Kosten Jahres-
-------------	---------------	------------------	----------------

	kosten	risiko %	betrag €
Wohnen - jünger 22 Jahre	0,00	0,00	0,00

Summe Modernisierungsrisiko 0,00 €
 % von Rohertrag 0,00 %
 Rohertrag 5.512,80 €

Nebenrechnung Reparaturstau

Bezeichnung	Wert
--------------------	-------------

Summe Reparaturstau 0,00 €

11. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt
und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)
Wiesbaden, 1991

KLEIBER

WertR '06
WertV '98 – WaldR '00 - II. BV
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen
9. Auflage, 2006

KLEIBER - SIMON - WEYERS

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-
und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von
WertV und BauGB, 5. Auflage, 2007

SPRENGNETTER

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
und für sonstige Wertermittlungen,
Sinzig (Loseblattsammlung), 2003

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004

WertV

Wertermittlungsverordnung vom 06.12.1988, zuletzt geändert durch Art. 3 des Bau- und
Raumordnungsgesetzes vom 18.08.1997 (BGBl I 1997 S. 2081)

BauNVO

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)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinien 2006

BNatSchGNeuregG

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, 1193) zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004

ErbbauVO

Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)

Wohnungseigentumsgesetz

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)

II. BV

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

WoFIV

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

NHK 2000

Normalherstellungskosten 2000
Erlass des BMBau vom 01.12.2000 - BS 12 - 63 05 04 - 30/1