

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Bad Schwalbach
Nikolaus-August-Otto-Straße 15

65307 Bad Schwalbach



**Zertifizierter Sachverständiger für
die Markt- und Beleihungs-werter-
mittlung von Wohn- und Gewer-
beimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de
Az.: 9/25-cs-zv-agswa /gr
Datum: 26.09.2025

Az. des Gerichts: 20 K 9/25 cs-zv-agswa

G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude bebaute Grundstück in 65232 Taunus-
stein, Baumgartenstraße 11**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 11.08.2025 ermittelt mit rd.

720.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 78 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Mieter	4
1.1.2 Gewerbe	4
1.1.3 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt / Besonderheiten des Auftrags	4
1.3 Allgemeine Maßgaben	6
1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	8
2. Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Grundstücksdaten	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	9
2.2.3 Infrastruktur	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan	11
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	11
2.3.3 Bodenordnung	11
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	11
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	12
2.5 Erschließung	12
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7 Baugrund und Grundwasser	13
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	13
3. exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	16
3.1 Wohnhaus	16
3.1.1 exemplarische Beschreibung der Ausstattung	19
4. Ermittlung des Verkehrswerts	21
4.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – beb. Grundstücksbereich“	21
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – beb. Grundstücksbereich“	22
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	23
4.1.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – beb. Grundstücksbereich“	23
4.1.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Sachwertberechnung	24
4.1.3.2 Sachwertberechnung für den Bewertungsteilbereich „A – beb. Grundstücksbereich“	28
4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
4.1.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A – beb. Grundstücksbereich“	37
4.1.4.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung	38
4.1.4.2 Ertragswertberechnung	40
4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	41
4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - mögliche Baureserve“	42
4.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - mögliche Baureserve“	42
4.2.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	43
4.2.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - mögliche Baureserve“	43
4.2.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	44
4.2.4 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	44
4.2.4.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Vergleichswertberechnung	45
4.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	46
4.3.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	46
4.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	46
4.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
4.3.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	47
4.4 Verkehrswert	48
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
6. Verzeichnis der Anlagen	51

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus, Garage und Nebengebäude

Objektadresse: 65232 Taunusstein – Wehen
Baumgartenstraße 11

Grundbuchangaben: Grundbuch von Wehen
Blatt 3135
laufende Nummer 3

Katasterangaben: Gemarkung Wehen
Flur 21, Flurstück 206/1
Größe: 1.509 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Schwalbach
Nikolaus-August-Otto-Straße 15
65307 Bad Schwalbach

Auftrag vom 12.06.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 11.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 11.08.2025



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Es ist ein Mieter vorhanden¹.

1.1.2 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern (in Erbengemeinschaft) schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt / Besonderheiten des Auftrags

- Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Grundstück in Randlage von Wehen, einem Stadtteil von Taunusstein im Rheingau-Taunus-Kreis.
- Das Grundstück wurde ursprünglich um das Jahr 1957 mit einem Wohnhaus in massiver Bauweise bebaut. Um das Jahr 1989 wurden ein Anbau und ein unbeheizter Wintergarten an das Objekt angegliedert.
- Das Gebäude ist überwiegend unterkellert und erstreckt sich darüber auf ein Erdgeschoss und ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss. Zum Wertermittlungsstichtag wurde das Objekt als Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten genutzt. Hierzu ist anzumerken, dass keine Brandwand vorhanden ist.
- Zum Objekt gehört ein Nebengebäude, ursprünglich um das Jahr 1989 als Stall in massiver Bauweise errichtet, sowie eine Garage in massiver Bauweise, die ebenfalls um das Jahr 1989 errichtet wurde.

¹ nur in einem Teilbereich des Wohnhauses



- Das Bewertungsobjekt befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem vernachlässigten und teilweise bemeitiedenswerten Zustand.
- Die letzten wesentlichen Modernisierungen waren die Erneuerung der Heizung um das Jahr 1988 sowie die teilweise Erneuerung der Fenster um das Jahr 2008 (gemäß Angaben im Ortstermin). Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau: die Fenster, die Hauseingangstüren, die Dacheindeckung und die Heizung sind erneuerungsbedürftig. Der Innenausbau inklusive der Sanitärausstattung ist modernisierungsbedürftig. Die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen. Die Fassade ist überarbeitungsbedürftig. Teilweise ist der Einbau einer zeitgemäßen Heiztechnik erforderlich. Die Eingangstreppe und die Grundstückseinfriedung sind schadhaft. Im Bereich der Außenanlagen sowie des Nebengebäudes besteht ein erheblicher Unterhaltungstau.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition daher empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.
- Insgesamt ist anzumerken, dass das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zum Teil erheblich zugestellt war. Demzufolge konnten die Räumlichkeiten zum Teil nur äußerst eingeschränkt eingesehen und besichtigt werden. Ein Raum im Dachgeschoss konnte nicht besichtigt werden.
- Das Grundstück wird im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung in zwei Bewertungsteilbereiche geteilt. Hierbei wird unterstellt, dass der südwestliche, unbebaute Grundstücksbereich als mögliche Baureserve genutzt werden kann. Als Hinweise hierauf dienen die umliegenden Bebauungen in zweiter Reihe auf den Grundstücken 144/4 und 149/2. Es wird darauf hingewiesen, dass abschließende Klarheit hierzu nur über das Stellen einer Bauvoranfrage erfolgen kann. In allen anderen Fällen ist der Verkehrswert in diesem Punkt zu überprüfen.

- Auf dem Grundstück ist ein abgemeldetes Fahrzeug abgestellt. Ob ggfs. Schmier- oder Kraftstoffe ausgetreten sind, konnte nicht festgestellt werden. Allerdings können, zumindest punktuelle, Kontaminationen des Bodens nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Eventuell hieraus erwachsende Werteinflüsse sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu betrachten.

Auf Grund des hohen Bodenrichtwertes nimmt der Anteil des Bodenwertes rund 90 % (657.000 €) des Verkehrswerts ein.

1.3 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegeben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvorschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden.

- Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Markteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenerforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.



2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 65232 Taunusstein - Wehen

Straße und Hausnummer: Baumgartenstraße 11

Amtsgericht: Bad Schwalbach

Grundbuch von: Wehen
Blatt 3135

Katasterbezeichnung: Gemarkung Wehen
Ifd. Nr. 3 Flur 21 Flurstück 206/1 Größe: 1.509 m²

Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche

Brandversicherungswert: nicht bekannt

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Stadt Taunusstein: Einwohnerzahl: ca. 31.300

Stadtteil Wehen: Einwohnerzahl: ca. 7.300

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage: Stadtteilrandlage

Entfernungen: zum Stadtteilzentrum: ca. 500 m
zu einer Hauptstraße: ca. 500 m
zum Hauptbahnhof Wiesbaden: ca. 13 km

Verkehrslage des Grundstücks: gute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen, Kirche

2.2.2 Lage der Stadt / des Stadtteils

Landkreis:	Rheingau-Taunus-Kreis	
Regierungsbezirk:	Darmstadt	
Bundesland:	Hessen	
Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:		
	zum Verwaltungsort der Stadt, Taunusstein-Hahn	ca. 3 km
	zur Kreisstadt Bad Schwalbach	ca. 10 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 13 km
	nach Idstein	ca. 13 km
	nach Limburg	ca. 40 km
	nach Frankfurt am Main	ca. 57 km
nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:	A 3 von Frankfurt nach Köln Anschluss Idstein	ca. 11 km
	A 66 von Wiesbaden nach Frankfurt Anschluss Schiersteiner Kreuz	ca. 13 km

2.2.3 Infrastruktur

Alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden. Die nächsten Verbrauchermärkte befinden sich in Hahn und Bleidenstadt. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Idstein, Bad Schwalbach und Wiesbaden.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Haupt- und Realschulen sind in Hahn vorhanden. Die nächsten Gymnasien befinden sich in Hahn, Bleidenstadt und Wiesbaden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich am Ort. Krankenhäuser sind in Bad Schwalbach, Idstein und Wiesbaden vorhanden.

In Wehen befinden sich Bankzweigstellen sowie eine Postfiliale.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbucheintrag derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

Zustand und Entwicklung von Grund und Boden gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	eben
Grundstücksform:	trapezförmige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	leicht ansteigend
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	Straße ohne nennenswerten Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Verteilungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitige Grenzbebauung durch Nebengebäude (Stall, Garage)
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsreiche Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen.

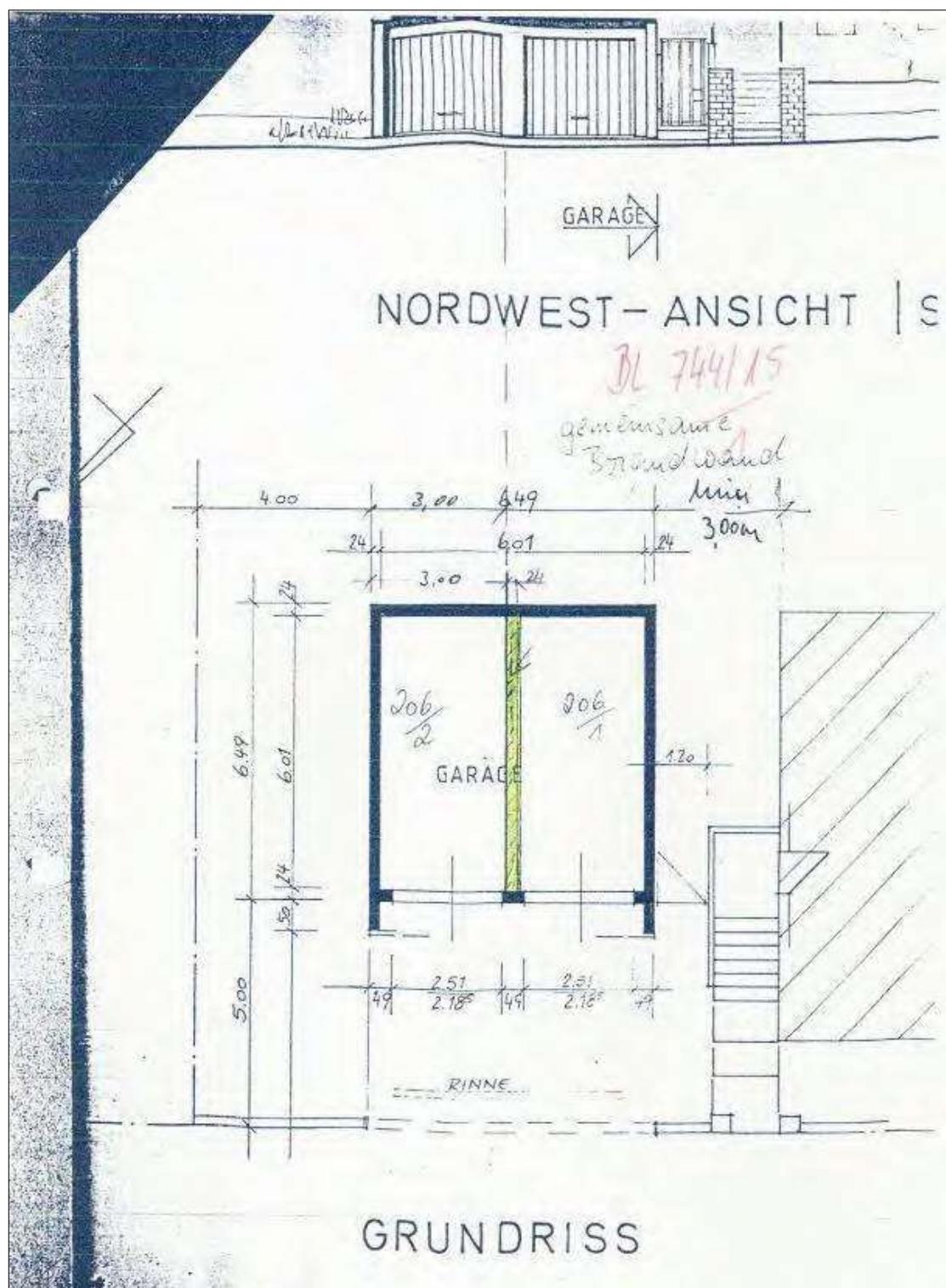
Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

**Eintragungen im
Baulistenverzeichnis:**

Das Baulistenverzeichnis enthält folgende Eintragung:
(siehe nachstehende Grafiken)

RHEINGAU - TAUNUS - KREIS		
DER KREISAUSSCHUSS		
UNTERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDE		
BAULÄSTENVERZEICHNIS		<i>20300/92</i>
Baulistenblatt Nr.:		
BL - 00744 / 15 , Seite 1		
Gemeinde : Taunusstein,		
Gemarkung: Wehen		
Flur	:	21
Band	:	
Flurstück :		206/0001
Blatt- Nr.:		
INHALT DER BAULÄST:		
1. Die mit dem Nachbargrundstück Gemarkung Wehen		
Flur 21, Flurstück 206/2 206/1		
verbundenen gemeinsamen Bauteile (Brandwand) werden im Falle des Abbruchs baulicher Anlagen erhalten.		
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 27.04.1992		
Bad Schwalbach, 08.02.93		
		



3. exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggfs. vorliegenden Bauakten und Baubeschreibungen.

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

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

3.1 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	1957 1989 Anbau und Wintergarten
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none">• 1988 Erneuerung Heizung• um 2008 Fenster teilweise erneuert

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Außenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
	Wärme- und Schallschutz nicht bekannt, vermutlich nicht ausreichend, dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: massiv Erdgeschoss: Holzbalken

Treppen

Geschosstreppen:	Treppen aus Stahlbeton mit Stufenbelag aus Holz, einfaches Metallgeländer, Zustand der Treppen durchschnittlich bis vernachlässigt
Kellertreppen:	aus Beton
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	überwiegend Kunstschiefer ² , teilweise Schweißbahn
Wärmedämmung:	nicht bekannt, vermutlich Dach mit einfacher Wärmedämmung, vermutlich dem Baujahr entsprechend
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt und gestrichen

² nicht bekannt, ob Asbest belastet

Heizung:	Zentralheizung (Kachelofen-Mehrraumheizung) Brennstoff: teilweise Gas Heizkessel: Fabrikat Brötje ³ , Typ BB 150 S Baujahr: 1988
Brennstofflagerung:	keine
Warmwasserversorgung:	teilweise zentral über die Heizung, teilweise über Durchlauf-erhitzer
Kamin:	über Dach verschiefert
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, Stromanschluss über Dachständer
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit einfacher Eingangsüberdachung, Eingangsvorbaus, Wintergarten, Terrasse, Kelleraußentreppen, Dachaufbauten

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal bis vernachlässigt Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	normal
Baumängel / Bauschäden / Modernisierungs-besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> kleinere Feuchtigkeitsschäden Eingangstreppe schadhaft teilweise Fenster und Hauseingangstüren erneuerungsbedürftig veraltete Haustechnik Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig Fassade erneuerungsbedürftig teilweise Einbau zeitgemäßer Haustechnik erforderlich Grundstückseinfriedung schadhaft Außenanlagen mit Unterhaltungsstau Räumungs- und Entsorgungskosten

³ zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung defekt

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung: vermutlich mangelnder Wärme- und Schallschutz

- Nebengebäude:**
- Stall, massive Bauweise, Baujahr 1989 (Datum der Genehmigung)
 - Garage, massive Bauweise, Baujahr 1989

Außenanlagen: Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und vernachlässigt.
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt)
Terrasse
Gartenanlagen und Pflanzungen

3.1.1 exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden:

Keller: Estrich

Wohn- und Schlafräume: teilweise Parkett, teilweise Laminat . teilweise PVC

Bäder: Fliesen

Küchen: Fliesen

Flure: teilweise Fliesen, teilweise Parkett

Innenansichten: überwiegend tapeziert

Bäder: Fliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber verputzt und gestrichen

Deckenflächen: überwiegend verputzt und gestrichen

Fenster: teilweise einfach verglaste Holzfenster, teilweise Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, teilweise Glasbausteine

Rolläden: teilweise keine Rolläden, teilweise Rolläden aus Kunststoff

Innentüren: teilweise einfache Holztüren, teilweise normale Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstüren: 1 Tür aus Leichtmetall mit isolierverglastem Lichtausschnitt, 1 Tür aus Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bäder: jeweils eingebaute Wanne, WC, Waschbecken, einfache, veraltete Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: über Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: 1 Mehrraum-Kachelofen

Ausstattung des Objekts /

Gesamtbeurteilung:

einfach, nicht mehrzeitgemäß

Das Objekt erfüllt nur teilweise heutige Anforderungen an Wohnraum.



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude bebaute Grundstück in 65232 Taunusstein - Wehen, Baumgartenstraße 11, zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Wehen	3135	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wehen	21	206/1

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - bebauter Grundstücksbereich	Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude	890 m ²
B - mögliche Baureserve	Garten	619 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.509 m²

4.1 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - bebauter Grundstücksbereich“

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

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

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.1.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - bebauter Grundstücksbereich“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **420,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	11.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.509 m ² Bewertungsteilbereich = 890 m ²

4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 420,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.08.2025	× 1,000
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,050 ⁴ (E1)
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 441,00 €/m ²
Fläche (m ²)	700	890	× 0,979 ⁵ (E2)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 431,74 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 431,74 €/m²
Fläche			× 890 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 384.248,60 € rd. 384.000,00 €

4.1.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - bebauter Grundstücksbereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

⁴ Lageanpassung
Vorteilhaftere (Verkehr / Nähe zum Außenbereich) Randlage.

⁵ Stichtagsanpassung
Umrechnungskoeffizient gemäß Immobilienmarktbericht 2025 Limburg an der Lahn



Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.1.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Sachwertberechnung

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$ Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$ Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadengutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten:

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadengutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, beziehen.

4.1.3.2 Sachwertberechnung für den Bewertungsteilbereich „A - bebauter Grundstücksbereich“

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	836,00 €/m ² BGF		
Berechnungsbasis		differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	393,00 m ²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	40.000,00 €		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	368.648,00 €		
Baupreisindex (BPI) 11.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	695.081,53 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre		
• prozentual		35,71 %		
• Faktor	x	0,6429		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	446.867,92 €	7.500,00 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		459.367,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.374,72 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	477.742,64 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	384.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	861.742,64 €
Sachwertfaktor	x	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - bebauter Grundstücksbereich“	=	775.568,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	335.000,00 €⁶
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - bebauter Grundstücksbereich“	=	440.568,38 €
	rd.	441.000,00 €

⁶ Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.



4.1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF)) wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)
für das Gebäude: Wohnhaus**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		2	3	4
Außenwände	23,0 %	1,0		
Dach	15,0 %		0,5	0,5
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5	
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %	0,5	0,5	
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %		0,7	0,3
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	34,0 %	43,6 %	22,4 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes Dachgeschoss

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandar- danteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
2	725,00	34,0	246,50
3	835,00	43,6	364,06
4	1.005,00	22,4	225,12
gewogene, standardbezogene NHK 2010		=	835,68
gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude: Wohnhaus	=	835,68 €/m ² BGF
	rd.	836,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaf-ten und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Wohnhaus	
Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Besondere Bauteile (Einzelauflistung)	
Eingangstreppe mit Überdachung, Eingangsvorbaus, Terasse, Kelleraußentreppen, Dachaufbauten, Wintergarten	35.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelauflistung)	
Kachelofen	5.000,00 €
Summe	40.000,00 €



Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (459.357,92 €)	18.374,72 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohnhaus

Das ca. 1957 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		0,0	16,0

Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1957 = 68$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 68 Jahre =) 2 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2000.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse, eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁷

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

⁷ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁸
Unterhaltungsbesonderheiten	-70.000,00 €
• Nachträgliche Errichtung einer Brandwand	-15.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Nebengebäude)	-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Grundstückseinfriedung, Eingangstreppe)	-7.500,00 €
• Räumung und Entsorgung (Gesamtobjekt)	-10.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Außenanlagen)	-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Garage)	-2.500,00 €
• Abschlag für Unvorhergesehenes (10% des Werteinflusses der unterstellten Modernisierungen) pauschal rd.	-25.000,00 €
Unterstellte Modernisierungen	-265.000,00 €
• Wohnhaus	-265.000,00 €
Summe	-335.000,00 €

⁸ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen f**Modernisierungskosten u.ä.:**

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen 1.729,00 €/m²
 (bei 16,00 Modernisierungspunkten)

Wohn-/Nutzfläche \times 197,00 m²

Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a] = 340.613,00 €

Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b] + 20.000,00 €

davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c] 0,00 €

davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d] 20.000,00 €

Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt = 360.613,00 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(lk) \times 1,00

regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt = 360.613,00 €

gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) = 340.613,00 €

\times Rf(lk)

relative regionalisierte Neubaukosten 3.530,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche \times 197,00 m²

regionalisierte Neubaukosten HK = 695.410,00 €

relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(lk) 0,49
 / HK

Erstnutzungsfaktor 1,19

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung

(GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)

GEZ = 775.568,38 € x 0,49 x (1,19 – 1) = 72.205,42 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen 151,00 €/m²

Wohn-/Nutzfläche \times 197,00 m²

Kostenanteil \times 16,0 Pkte/20 Pkte

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen = 23.797,60 €

Gesamtwurteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(lk) – 360.613,00 €

Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung + 72.205,42 €

Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen + 23.797,60 €

Wurteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i] = –264.609,98 €

rd. –265.000,00

€

Zur Information: $k_{IM} = \text{Wurteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(lk)}) + [g] + [h] = 0,735$



4.1.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - bebauter Grundstücksbereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.1.4.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Ertragswertberechnung

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmемöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum ange setzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4.1.3.1 der Sachwertermittlung.

4.1.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche bzw. Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage		monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohneinheit links	~ 76	760,00	9.120,00
	2	Wohneinheit rechts	~ 121	1.100,00	13.200,00
Garage	3	Garage	1 Stck.	50,00	600,00
Nebengebäude	4	Nebengebäude	1 Stck.	30,00	360,00
Summe			~ 197 m²	1.940,00	23.280,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		23.280,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	—	4.247,60 €
jährlicher Reinernertrag	=	19.032,40 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 384.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	—	5.760,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	13.272,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	32,552
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	432.043,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	384.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - bebauter Grundstücksbereich“	=	816.043,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	—	335.000,00 €⁹
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A - bebauter Grundstücksbereich“	=	481.043,16 €
	rd.	481.000,00 €

⁹ Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.



4.1.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	197,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.758,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		465,60 €
Summe			4.247,60 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse, eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zur Sachwertberechnung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Summe (siehe Tabelle und Fußnote Nr. 8 auf Seite 35)	-335.000,00 €

4.2 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - mögliche Baureserve“

4.2.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - mögliche Baureserve“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **420,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	11.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.509 m ² Bewertungsteilbereich = 619 m ²

4.2.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 420,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.08.2025	× 1,000
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	× 1,050
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 441,00 €/m²
Fläche (m ²)	700	619	× 1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 441,00 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 441,00 €/m²
Fläche		× 619 m ²	
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - mögliche Baureserve“			= 272.979,00 € rd. 273.000,00 €

4.2.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - mögliche Baureserve“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - mögliche Baureserve“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - mögliche Baureserve“ (vgl. Bodenwertermittlung)		273.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - mögliche Baureserve“	=	263.000,00 € rd. 263.000,00 €

4.2.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Teilungskosten	-5.000,00 €	
• Unterhaltungsstau / Freilegung	-5.000,00 €	
Summe		-10.000,00 €

4.2.4 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmälern (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

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

4.2.4.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Vergleichswertberechnung

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

4.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.3.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

4.3.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A - bebauter Grundstücksbereich		481.000,00 €	441.000,00 €
B - mögliche Baureserve	263.000,00 €		
Summe	-----	744.000,00 €	704.000,00 €

4.3.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **704.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **744.000,00 €**
ermittelt.

4.3.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren **Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) \times 1,00 (b) = **1,000** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) \times 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[704.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 744.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 2,000 = \text{rd. } 720.000,00 \text{ €}$.



4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude bebaute Grundstück in 65232 Taunusstein - Wehen, Baumgartenstraße 11

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Wehen	3135	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wehen	21	206/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.08.2025 mit rd.

720.000,00 €

in Worten: **siebenhundertzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinem Mitarbeiter und mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 26.09.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

HBO:
Hessische Bauordnung

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.06.2025) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

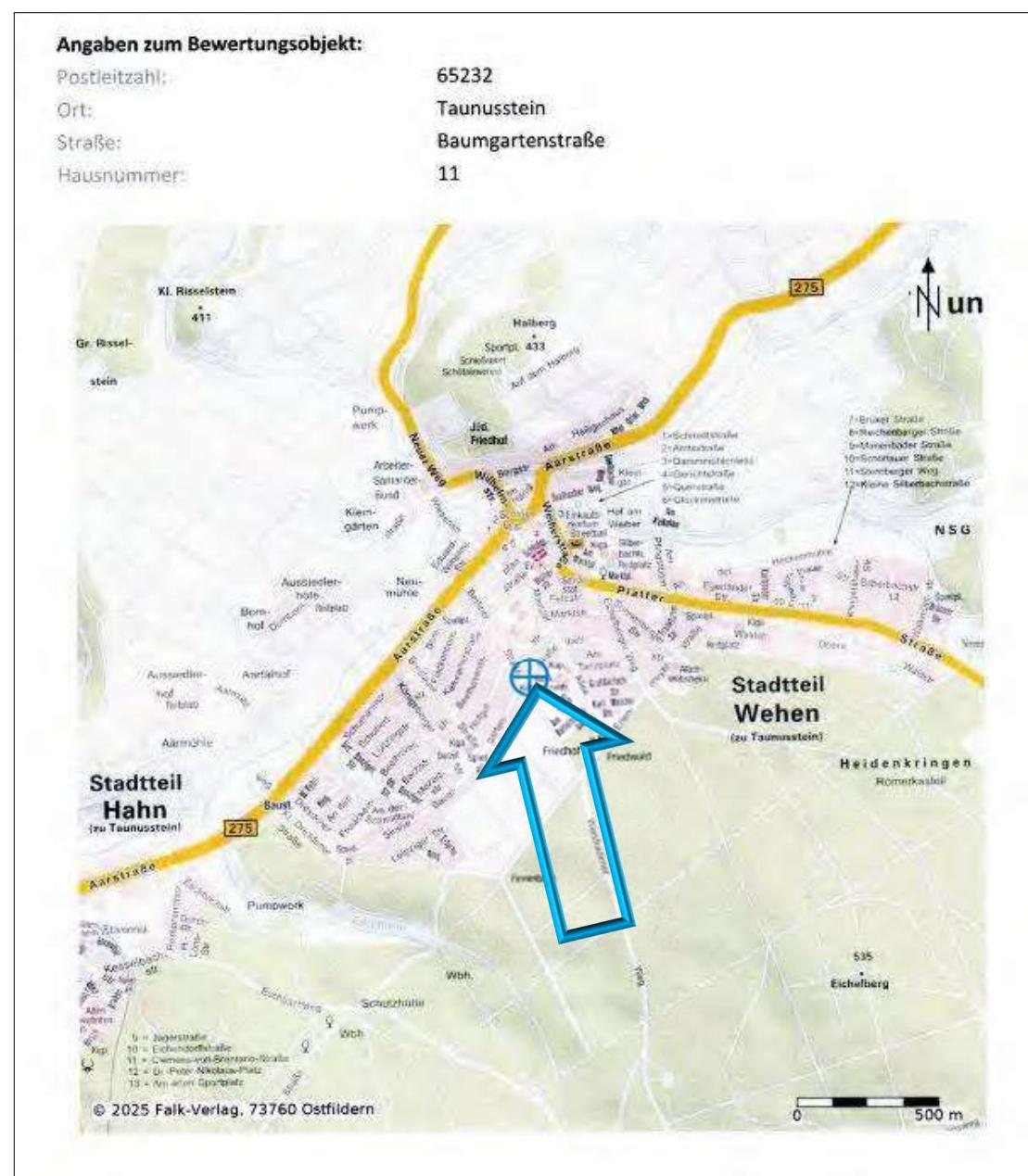
- Anlage 1)** **Lage im Raum**
- Anlage 2)** **Lage im Stadtteil**
- Anlage 3)** **Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- Anlage 4)** **Bauzeichnungen**
- Anlage 5)** **Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)**
- Anlage 6)** **Fotoanhang**

Anlage 1) Lage im Raum**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

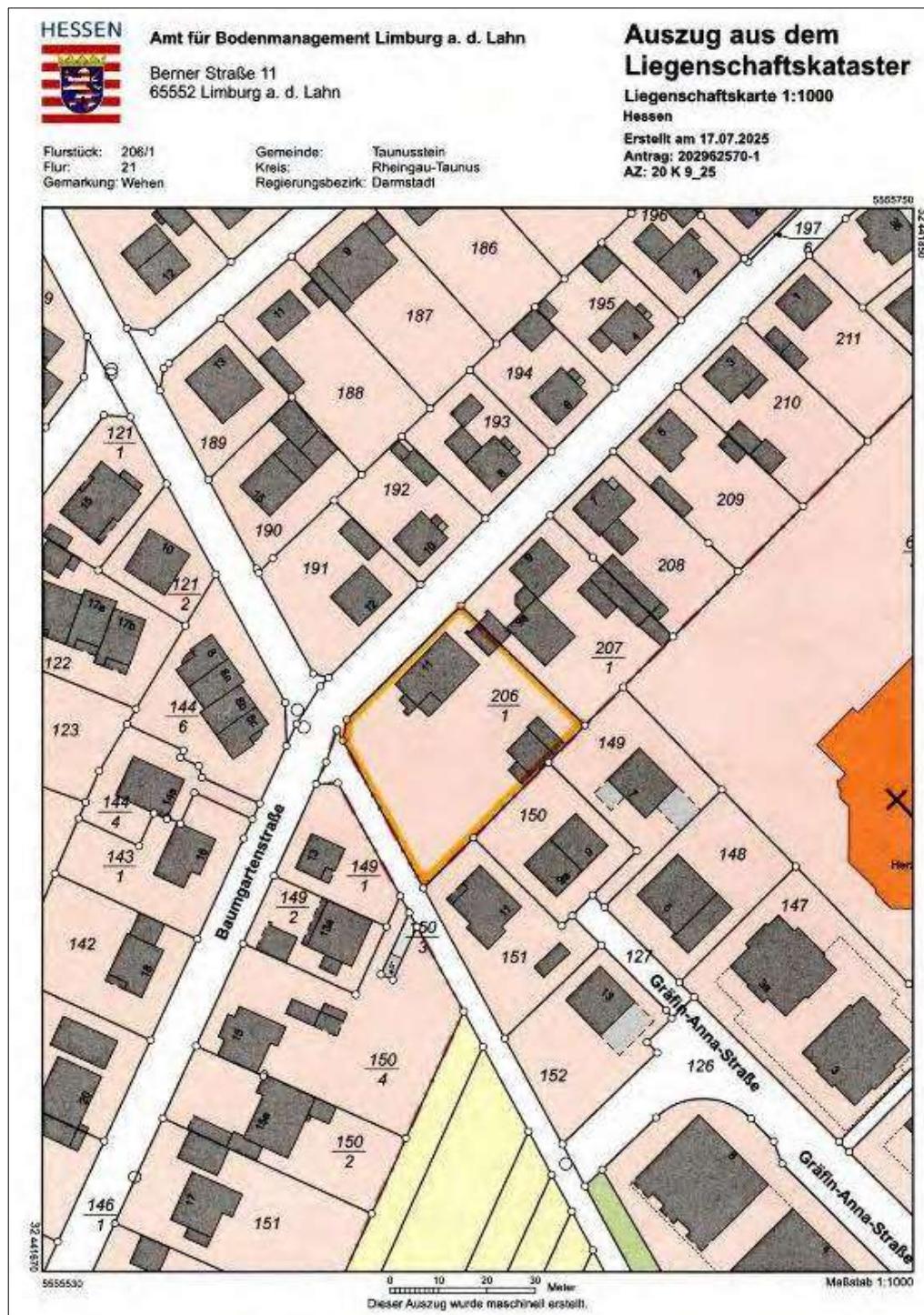
Postleitzahl: 65232
Ort: Taunusstein
Straße: Baumgartenstraße
Hausnummer: 11



www.sprengnetter.de

Anlage 2) Lage im Stadtteilwww.sprengnetter.de

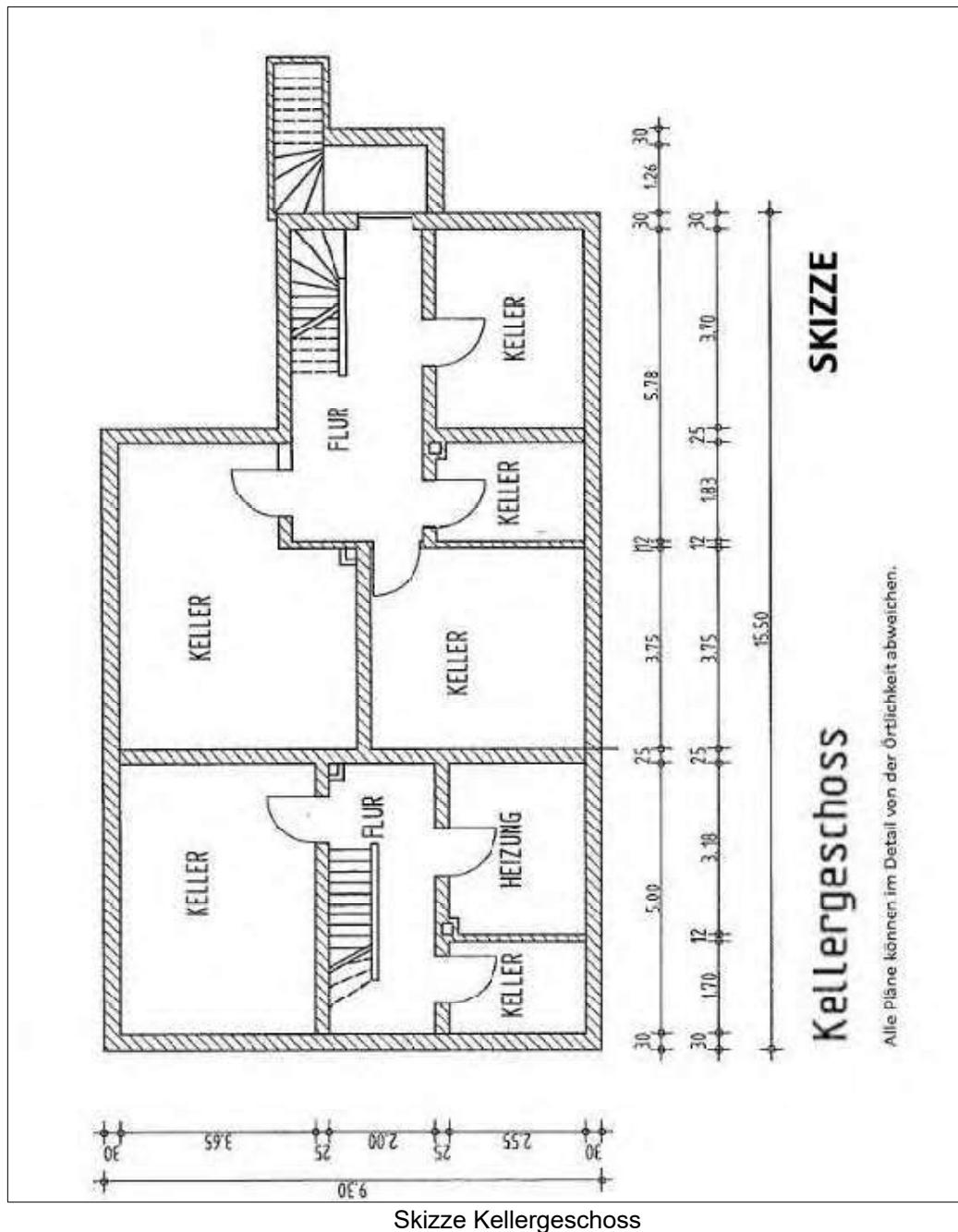
Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte

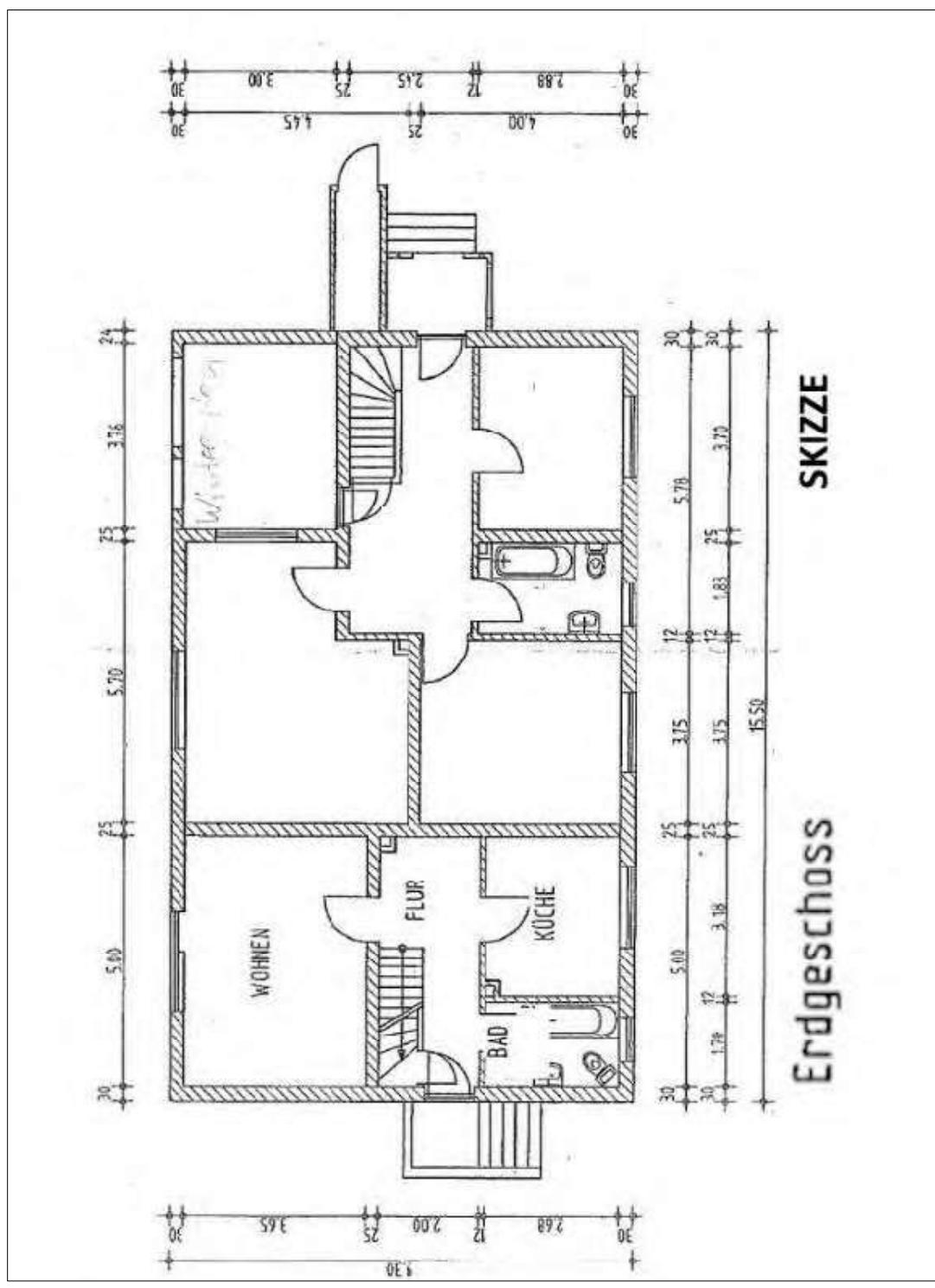


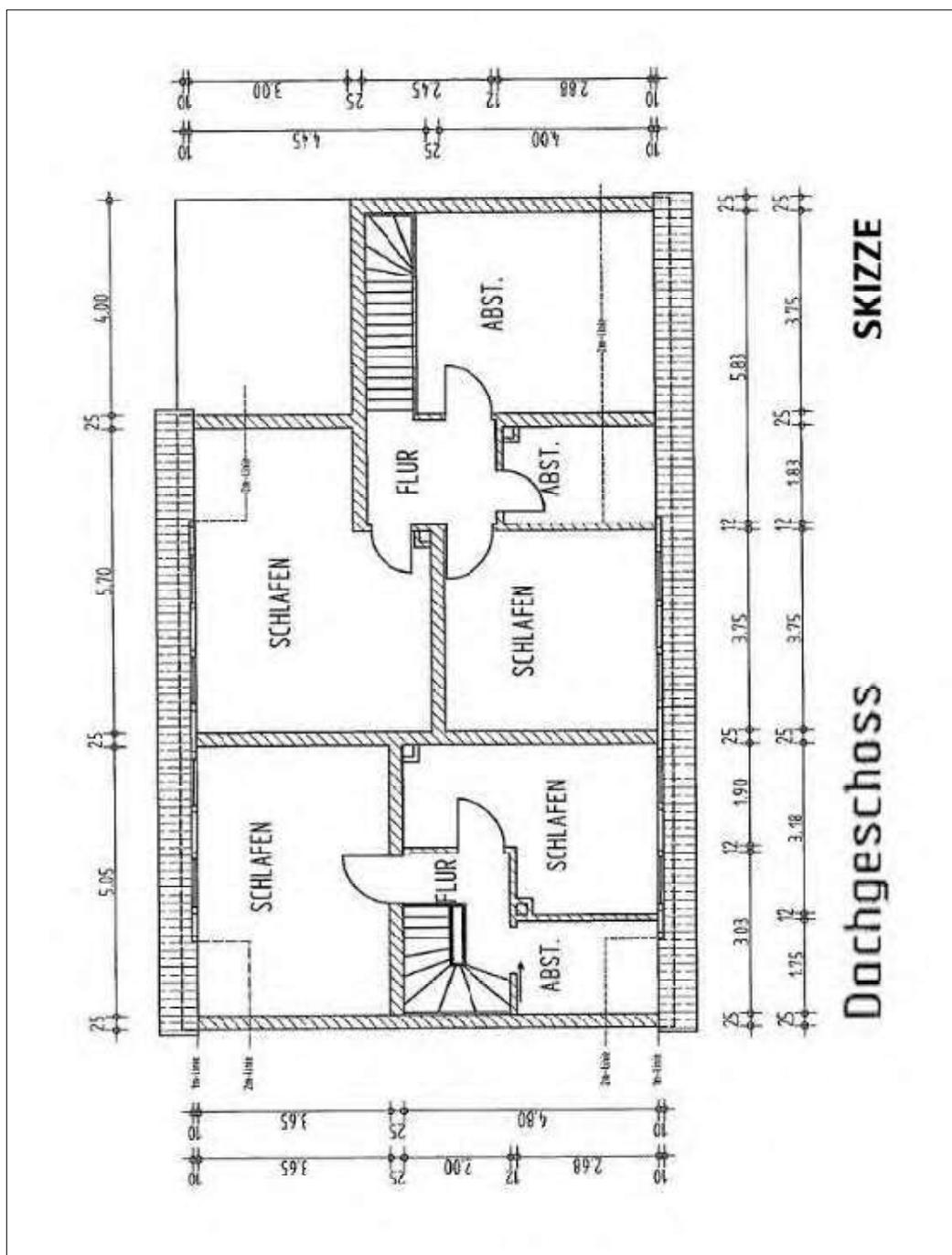
© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

Anlage 4) Bauzeichnungen

Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.

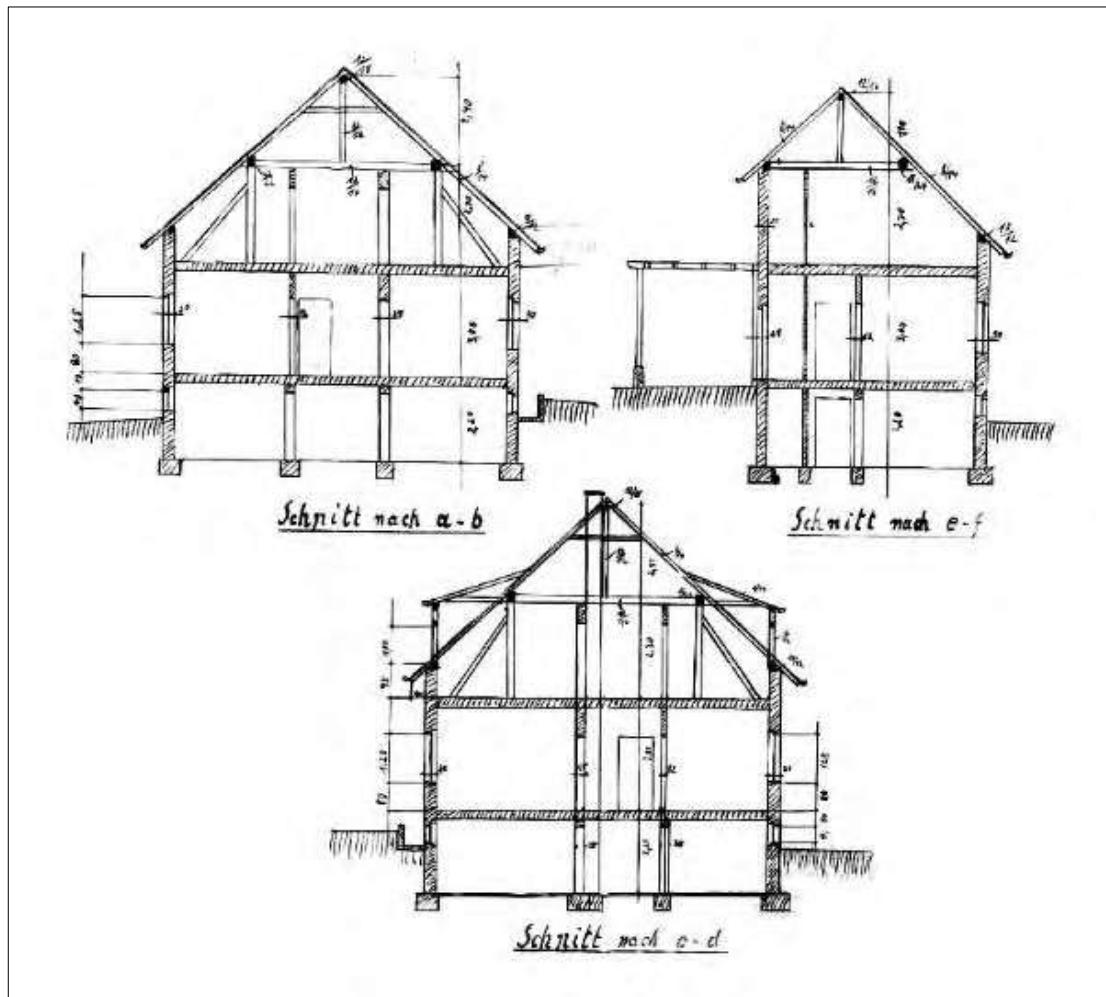




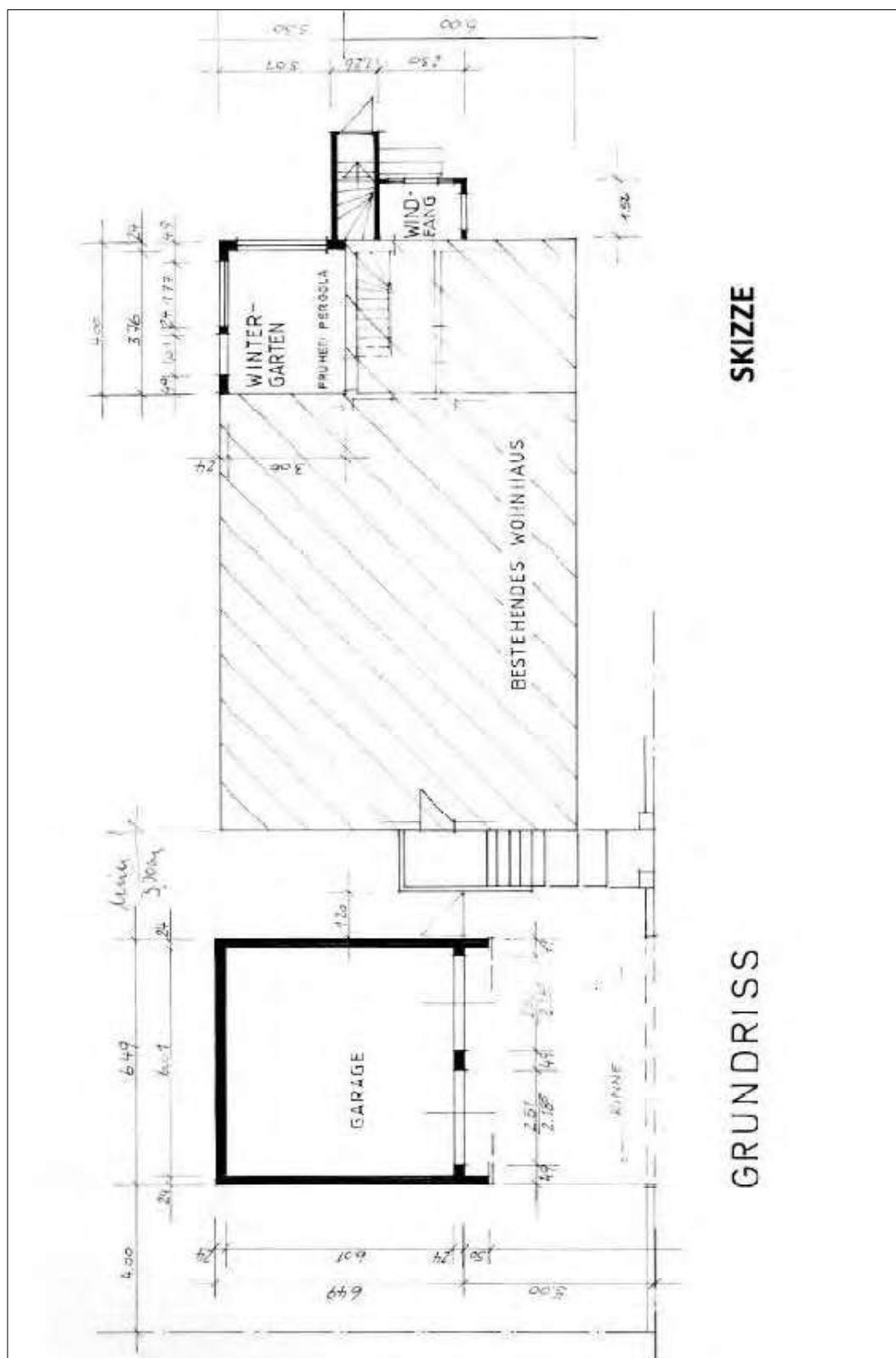


Skizze Dachgeschoss

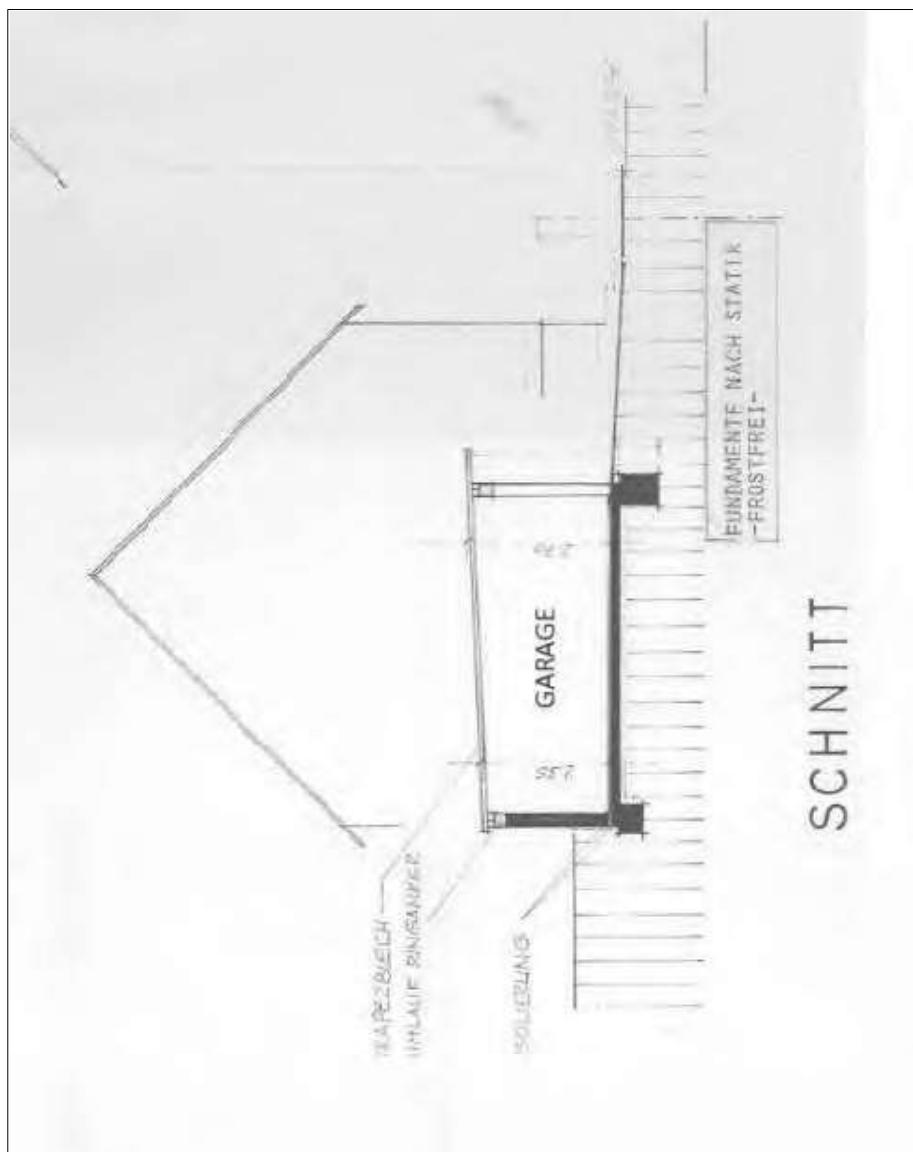




Schnitte



Skizze Garage (und ein Teil bestehendes Wohnhaus)



Schnitt Garage



Skizze Grundriss Stall / Nebengebäude

Anlage 5) Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)**WOHNHAUS**

Kellergeschoss			
Bereich a		130,95 m ²	
Erdgeschoss			
Bereich a		130,95 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a		130,95 m ²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			392,85 m² <u>rd. 393 m²</u>

NUR INFO

EG-Wintergarten mit 13,20 m² = besonderes Bauteil.
Eingangsvorbau = besonderes Bauteil.



Anlage 6) Fotoanhang

Fotoliste

A) Erschließungssituation / Umfeld

Bilder A1 bis A3: Erschließungssituation

B) Außenansichten

Bilder B1 bis B5: exemplarische Außenansichten

Bilder B6 und B7: Eingangsbereiche

Bild B8: Nebengebäude

Bilder B9 bis B11: Grundstücksfreiflächen (Beispiele)

C) Haustechnik

Bilder C1 bis C5: Beispiele Haustechnik

D) Unterhaltungsbesonderheiten

Bilder D1 bis D8: Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten



A) Erschließungssituation

Bild A1: Erschließungssituation



Bild A2: Erschließungssituation

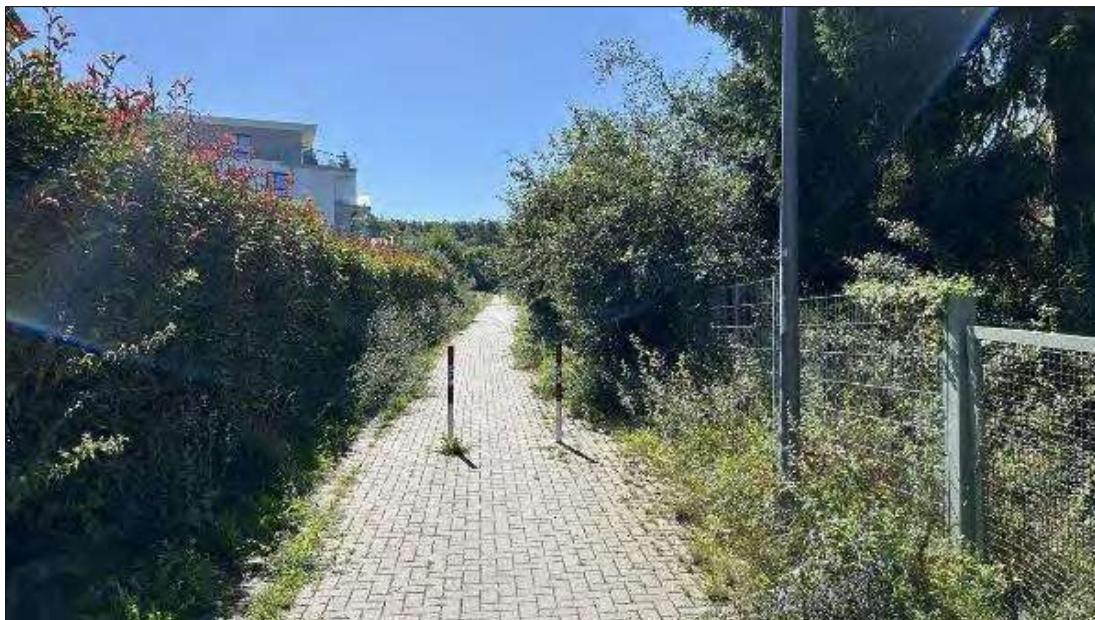


Bild A3: Erschließungssituation

B) Außenansichten

Bild B1: exemplarische Außenansicht



Bild B2: exemplarische Außenansicht



Bild B3: exemplarische Außenansicht



Bild B4: exemplarische Außenansicht



Bild B5: exemplarische Außenansicht



Bild B6: Eingangsbereich (Beispiel)



Bild B7: Eingangsbereich (Beispiel)



Bild B8: Nebengebäude



Bild B9: Grundstücksfreifläche (Beispiel)



Bild B10: Grundstücksfreifläche (Beispiel)



Bild B11: Grundstücksfreifläche (Beispiel)

C) Haustechnik



Bild C1: Beispiel Haustechnik

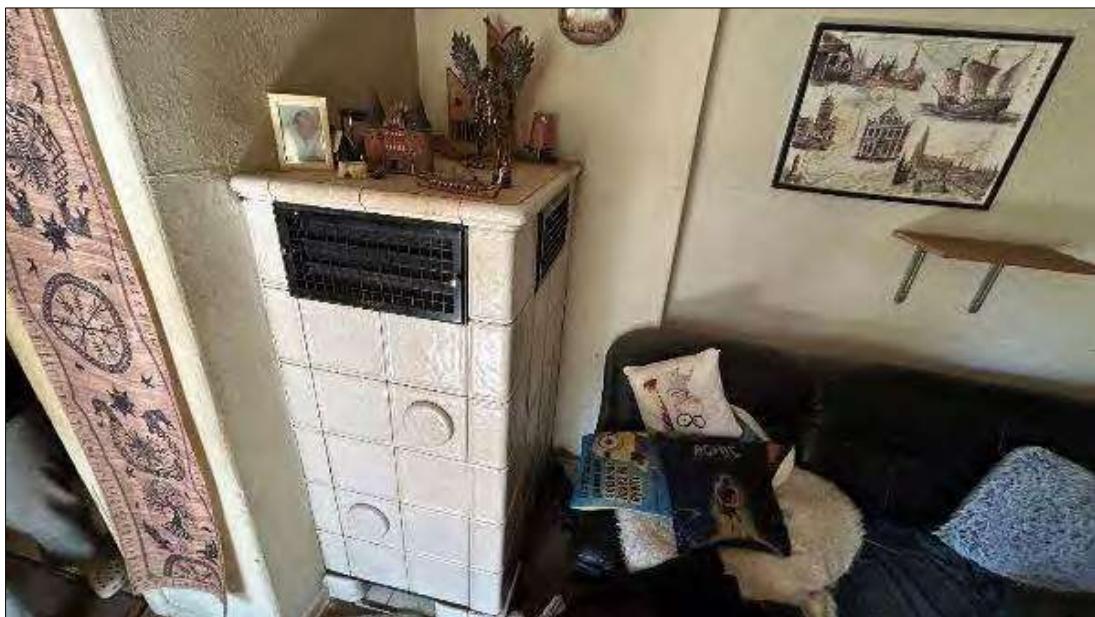


Bild C2: Beispiel Haustechnik

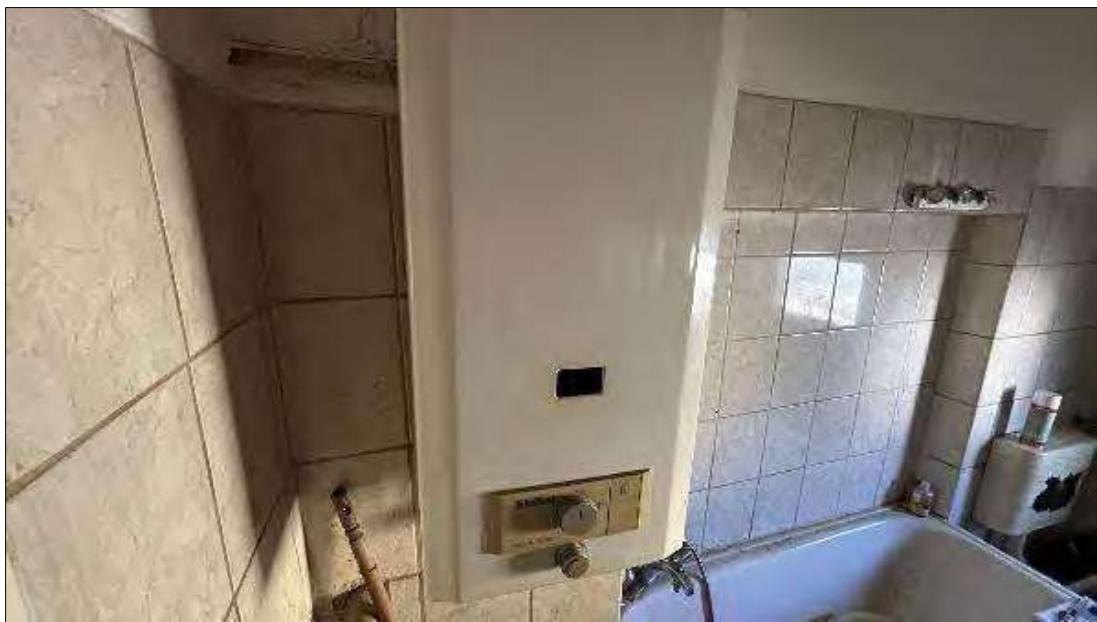


Bild C3 Beispiel Haustechnik

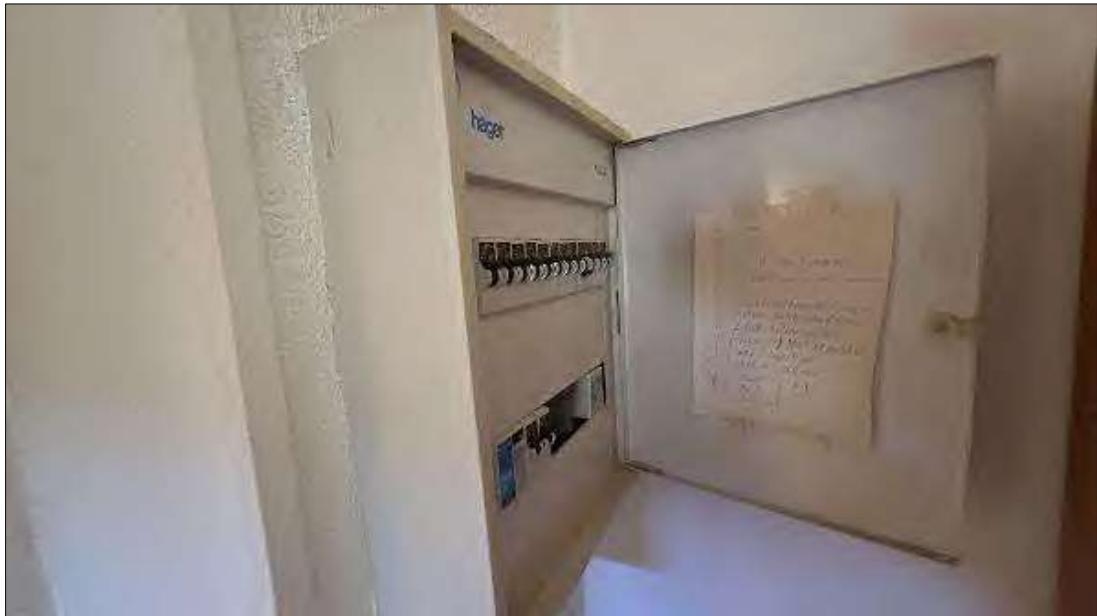


Bild C4: Beispiel Haustechnik



Bild C5: Beispiel Haustechnik

D) Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten