



Büro für Bauwesen

Steffen Faßbender

Ingenieur-, Architektur- & Sachverständigenbüro

Büro 1: Koblenzer St.
Büro 2: Am Biengarte
(Postanschrift)
65582 Hambach b. Diez
Tel.: 0 64 32 / 800 90 61
Fax.: 0 64 32 / 800 90 63
M.-Tel. 1: 01 71 / 816 48 70
M.-Tel. 2: 01 72 / 315 39 75
Mail: BfB_Fassbender@t-online.de
Web: www.BfB-Fassbender.de

80

Dipl.-Ing. (TU) Architekt Steffen Faßbender

WF-Akademie Sinzig/Rh. und IFS-Köln geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Datum: 16.12.2025

Az.: 42 K 14/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
des **126,99/1.000** und des **5/1.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen
Eigentum des mit einem **Mehrfamilienhaus mit integrierter Tiefgarage** bebauten
Grundstücks in **65510 Idstein, Maximilianstraße 19**, verbunden mit
dem **Sondereigentum** an "**Wohnung 6**" im 2. Obergeschoss nebst räumlich
zug. Balkonen und dem **Sondernutzungsrecht** an "**Kellerraum 1**"
sowie dem **Sondereigentum** an "**Tiefgaragenstellplatz 1**"



Der **Verkehrswert des Bewertungsobjekts** wurde
(^ als rechnerische Summe der Einzelverkehrswerte der Eigentume a.d.G. einer
Außen- und ergänzenden Innenbesichtigung nebst vorliegender Unterlagen/Infor-
mationen sowie ohne Berücksichtigung eines bestehenden Mietverhältnisses)
zum **Wertermittlungstichtag 07.11.2025** ermittelt mit rd.

504.800,00 €

(in Worten: fünfhundert-viertausend-achthundert Euro)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten; hierin sind 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in 1 digital- und 3 Druckausgaben, davon 1 für meine Unterlagen, erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Gutachtendeckblatt (Zusammenfassung).....	1
Inhaltsverzeichnis.....	2 - 3
1. Allgemeine Angaben	4 - 7
2. Grund- und Bodenbeschreibung.....	8 - 12
2.1..... Lage	8
2.2..... Gestalt und Form	9
2.3..... Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4..... Privatrechtliche Situation	10
2.5..... Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6..... Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation	12
2.7..... Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8..... Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3. Beschreibung der Gebäude, Außenanlagen und WEG spez. Regelungen.....	13 - 21
3.1..... Hauptgebäude	13
3.1.1..... Gebäudeart, Baujahr/Energieeffizienz und Außenansicht	13
3.1.2..... Gebäudekonstruktion	14
3.1.3..... Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.1.4..... Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.1.5..... Hauseingang, Treppenträume/-flure und Kellerbereiche	16
3.1.6..... Besondere Bauteile und Einrichtungen	17
3.1.7..... Zustand des Gebäudes, Allgemeinbeurteilung	18
3.2..... Nebengebäude	18
3.3..... Außenanlagen	19
3.4..... Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen, Instandhaltungsrücklage	19
3.5..... Beurteilung des Gesamtobjekts	20
4. Beschreibung der Sondereigentume und zug. -nutzungsrechte.....	22 - 28
4.1..... "Wohnung 6" (nebst zug. Keller-/Zubehörraum)	22
4.1.1..... Lage, Wohn-/Nutz- bzw. Mietfläche und Raumaufteilung	22
4.1.2..... Raumausstattung und Ausbauzustand	23
4.1.3..... Besondere Bauteile/Einrichtungen, Küchenausstattung	25
4.1.4..... Zugeordneter Keller-/Zubehörraum	26
4.1.5..... Mängel/Schäden und Besonderheiten, Allgemeinbeurteilung	26
4.2..... "Tiefgaragenstellplatz 1".....	26
4.2.1..... Lage, Abmessung und Anfahrbarkeit etc.	26
4.2.2..... Besondere Bauteile und Einrichtungen	27
4.2.3..... Mängel/Schäden und Besonderheiten, Allgemeinbeurteilung	27
5. Ermittlung des Verkehrswerts.....	29 - 63
5.1..... Beschreibung der unterstellten Folgenutzung	29
5.2..... Wahl der Wertermittlungsverfahren	29
5.3..... Erläuterungen zu den herangezogenen Wertermittlungsverfahren	31

5.3.1.....	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV'21	31
5.3.2.....	Das Sachwertmodell der ImmoWertV'21	31
5.3.3.....	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV'21	32
5.4.....	Bodenwertermittlung	33
5.4.1.....	Bodenwert des Gesamtgrundstücks	34
5.4.2.....	Bodenwertanteile der Bewertungseigentume	36
5.4.2.1.....	anteiliger Bodenwert - "Wohnungseigentum 6"	36
5.4.2.2.....	anteiliger Bodenwert - "Garageneigentum 1"	36
5.5.....	Wertermittlung - "Wohnungseigentum 6"	38
5.5.1.....	Ertragswertermittlung	38
5.5.2.....	Sachwertermittlung	43
5.5.3.....	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	50
5.5.4.....	Verkehrswert des Eigentums	52
5.6.....	Wertermittlung - "Garageneigentum 1"	53
5.6.1.....	Ertragswertermittlung	53
5.6.2.....	Vergleichswertermittlung	58
5.6.3.....	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	60
5.6.4.....	Verkehrswert des Eigentums	62
5.7.....	Gesamtverkehrswert der Eigentume	63
6.....	Rechtsgrundlagen, verwendete Wertermittlungsliteratur.....	64 - 65
7.....	Verzeichnis der Anlagen.....	65



1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art des Bewertungsobjekts:	1 Wohnungs- und 1 Tiefgaragenteileigentum (^ in einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und integrierter Tiefgarage mit 12 Kraftfahrzeugeinstellplätzen als wirtschaftliche Gesamtheit)		
Nutzungssituation ^{*)} :	Fremd genutzt/vermietet (vgl. hierzu ergänzend Gutachtenanschriften)		
Gewerbeanmeldung/en ^{*)} :	Keine.		
Objektadresse:	Maximilianstraße 19 65510 Idstein	"WE 6", "TE 1"	
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Idstein - Blatt 10702, lfd. Nr. 1	ME (126,99/1.000)	
	Teileigentumsgrundbuch von Idstein - Blatt 10705, lfd. Nr. 1	ME (5/1.000)	
Katasterangaben:	Gemarkung Idstein - Flur 4, Flst. 209/2	(972 m²)	

Angaben zum Auftraggeber und Verwaltungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Idstein Gerichtsstraße 1 65510 Idstein Auftrag vom 29.09.2025 (Datum des Anschreibens)
Hausverwaltung*):	Bestehend (durch Beschluss gem. § 26 WEG; vgl. hierzu ergänzend Gutachtenanschriften)
Mietverwaltung*):	Keine.
Zwangsverwaltung:	Keine.
Insolvenzverwaltung:	Keine.

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung (gem. Gerichtsbeschluss vom 01.08.2025)
Objektbesichtigung/en:	31.10.2025 und 07.11.2025 (außen und ergänzend innen;

*) Angabe/n a.d.G. vorliegender Unterlagen/Informationen (^ u.a. objektbezogener Mietvertrag, Betriebskostenabrechnungen und aktueller Wirtschaftsplan) sowie feststellbarer Gegebenheiten Züge der Objektbesichtigung/en.

je festgelegt per Einschreiben/Rückschein; zur Ergänzung a.d.G. schriftlich und telefonisch zus. Abstimmung)

Wertermittlungs-
und Qualitätsstichtag:

07.11.2025
(Tag der Ergänzungs-/2. Objektbesichtigung)

Teilnehmer der
Objektbesichtigungen:

Der Sachverständige Steffen Faßbender
sowie zum Ergänzungs-/2. Besichtigungstermin die Lebenspartnerin als bevollmächtigt beauftragte Person des Mieters der Bewertungseigentume.

Besonderheiten der Objektbesichtigung/en und Auftragsabwicklung:

Einer Fertigung von Fotoaufnahmen des Wohnungssondereigentums in Teilbereichen sowie einer Veröffentlichung dieser Aufnahmen zu Zwecken einer Gutachtererstellung wurde mieterseits im Zuge der Ergänzungs-/2. Objektbesichtigung nicht zugestimmt;

das Wohnungssondereigentum nebst zug. Kellerraum im Sondernutzungsrecht sowie das Stellplatzteil- und das Gemeinschaftseigentum konnten hierbei, mit Ausnahme des Hausanschlusses-/Technikraum im Kellergeschoss in Gemeinschaftseigentum, vollumfänglich besichtigt werden.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Durch den Auftraggeber zur Gutachtenerstellung zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Angaben und Auszüge zu den Grundbüchern der Bewertungsobjekte (je Vorblatt, Bestandsverzeichnis, Abteilungen I-II); Stand 01.08. bzw. 04.08.2025
- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster der Gemarkung Idstein für den Bereich der Bewertungsobjekte im Maßstab 1 : 1.000; Stand 06.08.2025

Durch den Sachverständigen zur Gutachtenerstellung ergänzend/eigenverantwortlich beschaffte Unterlagen/Informationen:

- Auszug aus der amtlichen Bodenrichtwertkarte der Gemarkung Idstein für den Bereich der Bewertungsobjekte durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Rheingau-Taunus (Geschäftsstelle); Stand 01.01.2024
- Auskunft der Kreisverwaltung Rheingau-Taunus (Untere Bauaufsicht) zum objektbezogen belastend und soweit feststellbar begünstigenden Inhalt des Baulastenverzeichnisses; Stand 06.10.2025
- Auskünfte, Unterlagen und Informationen der Stadtverwaltung Idstein (Bauleitplanung, Bauaufsicht, Tiefbauamt u.a.) zu bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten, grundstücks- bzw. objektbezogener Beitrags-/Abgabensituation und ggf. baubehördlich aktenkundig be-

stehenden Beanstandungen; Stand 31.10.2025

- "Erschließungsbeitragssatzung" (^ Satzung - 600 über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nebst zug. Abweichungssatzung - 601) der Stadt Idstein; Stand 10.10.1979 bzw. 29.09.1985
- "Straßenbeitragssatzung" (^ Satzung - 605 über die Erhebung wiederkehrender Straßenbeiträge) der Stadt Idstein; Stand 01.01.2014
- Teilungserklärung und Nachträge (^ Ur.-Nr. 644/2013, Ur.-Nr. 1009/2013, Ur.-Nr. 1041/2014 u. Ur.-Nr. 132/216; mit Aufteilungsverzeichnis, Gemeinschaftsordnung und zug. Plananlagen; je Notar S. Obermann/Frankfurt a.M.); Stand 11.06.2013 bzw. 29.08.2013, 03.09.2014 und 11.02.2016
- Grundstücks-/Immobilienmarktberichte örtlich/regional zuständig und überregionaler Gutachterausschüsse (^ Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn/Geschäftsstelle und Zentrale Geschäftsstelle für Immobilienwerte des Landes Hessen) sowie nächstgelegenen relevanter -ausschüsse (^ Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz); Stand 2024/2025
- Ergänzungsberichte/-auswertungsergebnisse zur stichtagsnahen Entwicklung des örtlichen und nächstgelegenen relevanter Grundstücks-/Immobilienmärkte (^ "ZGGH Hessen" und "GAA Westerwald-Taunus"); Stand bis 09.2025
- Baupreisindizes (^ Deutschland insgesamt für Wohngebäude und Außenanlagen) des statistischen Bundesamt - Destatis; Stand 3. Quartal 2025
- Wohnungs-Mietwertkalkulatoren regional und nächstgelegenen relevanter Gutachterausschüsse (HVBG und GAA-WWT) sowie Mietspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum für den Bereich der "Städte Idstein, Taunusstein, Bad Schwalbach und der Gemeinde Niedernhausen" (^ Ausgabe 07.2022; einfach/nicht qualifiziert gem. § 558c) nebst eigens/ergänzend angestellte Mietmarktrecherche zur stichtagsnahen örtlichen Mietmarktsituation mit den Bewertungsobjekten vergleichbar genutzter Wohn-/Nutz- bzw. Mieteinheiten
- Objektbezogener Wohngebäudeenergieausweis (bedarfsbasiert; gem. §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung - EnEV'09) des Ingenieurbüro für Tragwerksplanung Dipl.-Ing. A. Buss, Theodor-Scriba-Straße 2, 63679 Schotten; Datum 02.05.2014
- Objektbezogene Betriebs-/Nebenkostenaufstellungen, -abrechnungen und aktueller Wirtschaftsplan der DEBUS Immobilien & Hausverwaltung, Grunerstraße 25a,

65510 Idstein; Zeitraum 2022-2024 bzw. 2026

- Objektbezogener Mietvertrag (^ "Wohnung 6" im 2. Obergeschoss nebst zug. "Kellerraum 1" und "Stellplatz 1" in der Tiefgarage); Datum 28.04.2015

Gutachtenerstellung
unter Mitwirkung von:

Werner Fassbender

Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen und freier Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mieten und Pachten sowie Beweissicherung, Baumängel und Bauschäden.

Die Mitwirkung umfasste nachfolgende Tätigkeiten:

- Vorbereitung der Objektbesichtigung (Aktenanlage; tel./schriftliche Terminabstimmung bzw. -festlegung)
- Einholung allgemein zugänglicher Unterlagen/Informationen a.d.G. digitaler Dienste objektrelevant zuständiger Ämter/Behörden

Die Ergebnisse der Tätigkeiten wurden durch den Unterzeichner auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, ggf. ergänzt und zur Gutachtenerstellung verwendet.



2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Rheingau-Taunus
Stadt/Gemeinde:	Idstein (Mittelzentrum mit insges. rd. 27.600 Einwohnern in 11 Stadtteilen incl. der Kernstadt)
Ort und Einwohnerzahl:	Idstein (Kernstadt; rd. 17.600 Einwohner)
Überörtliche Anbindung/Entfernungen: (siehe hierzu unter www.openstreetmap.de)	<u>Nächstgelegene größere Orte/Städte:</u> Niedernhausen (Unterzentrum; ca. 9,5 km) Bad Camberg (Grundzentrum; ca. 10,5 km) Taunusstein (Mittelzentrum; ca. 13,5 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (Oberzentrum; ca. 20,0 km) <u>Nächstgelegene Bundesstraße:</u> B275 (Usingen - Idstein/A3 - Taunusstein; ca. 0,6 km) <u>Nächstgelegene Autobahnzufahrt:</u> AS Idstein (A3; ca. 2,5 km) <u>Nächstgelegener Bahnhof:</u> Idstein (Regionalbahnhof; ca. 1,5 km) <u>Nächstgelegener internat. Flughafen:</u> Frankfurt/M. (ca. 36,5 km)

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (siehe hierzu unter www.openstreetmap.de)	Kernstadtrandlage; ca. 1 km nord-westlich des Zentrums in einem homogen gewachsenen Siedlungs-/Neubebauungsbereich der ca. 2000-2020'er Jahre gelegen; öffentliche Verkehrsmittel (^ Bus mit Haltestellen im unmittelbaren Objektbereich; Regionalbahn im Kernstadtrandbereich), medizinische Versorgung (Fachärzte, Apotheken und Klinik/Krankenhaus) sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs und sonstige Einrichtungen (^ Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Fachhoch- und Förderschule, gute Sport-/Freizeiteinrichtungen, Stadtverwaltung etc.) sind unmittelbar örtlich bzw. im Bereich des nahegelegenen Kernstadtzentrums vorhanden.
Art der Bebauung/Nutzungen in unmittelbarer Umgebung:	Ausschließlich wohnbaulich (überwiegend Mehrfamilien- und tlw. Reihen-/Doppelhäuser; Studentenwohnanlage unmittelbar nord-westl.; Kinderspielplatz südl. in ca. 70 m Entfernung) in aufgelockert, offener, überwiegend 4- bzw.

bis tlw. 2-geschossiger Bauweise.

Beeinträchtigungen:

Keine (in Zuge der Objektbesichtigung gebietsbezogen ungewöhnlich feststellbare)

Grundstückstopografie:

Überwiegend eben
(in süd-östl. Richtung leicht abfallend)

Wohnlage¹⁾:

Gut bis sehr gut (aufgrund örtlicher Einrichtungen, Kernstadtnähe sowie regional/überregionaler Anbindung/Entfernungen zu nächstgelegenen größeren Orten/Städten)

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 2)

Grundstück "Flst. 209/2":

Straßen-/ Wegefronten:	"Maximilianstraße"	ca.	38,50 m	(katasterlich)
	"Johann-Walter-Weg"	ca.	29,00 m	(--,--)
Abmessung:	Mittlere Breite	ca.	34,60 m	(--,--)
	Mittlere Tiefe	ca.	28,10 m	(--,--)
	Größe ²⁾		972 m ²	(grundbuchlich)

Anmerkung: Übergroßes Eckgrundstück mit 1-seitiger Erschließung bei zu Zwecken planungsrechtlich zulässiger Nutzung/en zweckmäßiger Form/Zuschnitt (bezogen auf die jeweils durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke der Richtwertzone)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.³⁾

Straßenart

("Maximilianstraße"):

Stadtstraße (^ als Wohnsammelstraße) mit mäßigem Verkehrsaufkommen (überwiegend Anlieger- und gebietsbezogener Kraftfahrzeugverkehr)

Straßenausbau:

("Maximilianstraße"):

Voll ausgebaut (^ als 2-spurige Bitumenfahrbahn mit beidseitigen Gehwegen und 1-seitigem Kraftfahrzeugparkstreifen aus verschiedenartigen Betonsteinpflastern sowie partiellen Baumpflanzungen/Beeten und Straßenbeleuchtung)

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektr. Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanal-, Telefon-/Internetbreitband- und ggf. zusätzlich Fernsehkabelanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Gebäude des Grundstücks der Bewertungsobjekte freistehend; nachbar-, weg- und tlw. straßenseitig eingefriedet

¹⁾ Kriterium: Lageeinordnung im örtlichen und unmittelbar angrenzend, regionalen Kontext.

²⁾ Die gem. vorliegenden Bestandsverzeichnissen der Grundbücher der Bewertungsobjekte katasterlich ausgewiesene Grundstücksgröße wurde a.d.G. aktueller Abzeichnung/Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters flächenmäßig überprüft und als ohne wesentliche Abweichung zutreffend beurteilt.

³⁾ "Johann-Walter-Weg" > lediglich städtischer Fußgänger-/Fahrradweg (abschließend hergestellt)

durch grenzbegleitende Stabmattenzäune mit überwiegend Bewuchs sowie zus. Betonmauerscheiben zu nördl./höherliegenden Nachbargrundstücken; straßenseitig überwiegend offen mit Beeten/Pflanzungen ohne zus. Einfriedungen;

in der Örtlichkeit (soweit augenscheinlich i.V.m. vorliegendem Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster feststellbar) ohne Überbauten i.S.d. § 912 BGB.

Baugrund, Grundwasser:

Soweit im Zuge der Objektbesichtigung und Gutachtenerstellung feststellbar gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne zus. Gefahren aus temporär aufstauenden bzw. anstehenden Wässern.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist; hierüber hinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich
vermerkte Rechte:

Nach vorliegenden Auszügen zum "Bestandsverzeichnis" der Grundbücher der Bewertungsobjekte bestehen keine Hinweise (^ als "Hersch- bzw. Aktivvermerke") auf ggf. begünstigende Rechte an fremden Grundstücken.

Grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

Nach vorliegenden Auszügen bestehen in "Abteilung II" (^ "Lasten und Beschränkungen") der Grundbücher der Bewertungsobjekte keine zusätzlich bewertungs- bzw. verfahrensrelevante Eintragungen.

Anmerkung: Die in Abteilung II unter lfd.-Nr. 2 der Grundbücher der Bewertungsobjekte aufschiebend bedingte "Auflassungsvormerkung" (^ "Bauverpflichtung" zulasten ehemaligen Grundstückserwerbers) für die Stadt Idstein hat, aufgrund zwischenzeitlich zweckbestimmungs-/vertragsgemäßer Bebauung des Grundstücks der Bewertungsobjekte, Löschungsreife.

Schuldverhältnisse, die ferner in Abteilung III (^ "Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden") der Grundbücher der Bewertungsobjekte verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt; es wird davon ausgegangen, dass diese im Zuge des Verfahrens sachgemäß berücksichtigt bzw. ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück der Bewertungsobjekte ist derzeit in kein gesetzliches Bodenordnungsverfahren (^ Umlegung/Grenzregelung bzw. in diesem Zusammenhang stehend öffentlich-rechtliches Verfahren des BauGB) einbezogen.

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) konnten im Zuge der Objektbesichtigung/en und Gutachtenerstellung nicht in Erfahrung gebracht werden bzw. sind nicht bekannt;

auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren

Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz und Schutzgebiete/-zonen

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach vorliegender Auskunft der Kreisverwaltung Rheingau-Taunus (Untere Bauaufsicht) enthält das Verzeichnis für die Gemarkung Idstein keine das Grundstück der Bewertungsobjekte belastenden sowie keine im Zuge der Anfrage feststellbar begünstigende Eintragungen;

auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine hierüber hinausgehenden Nachforschungen angestellt.

Denkmalschutz:

Aufgrund von Bauart/Baualter und Gebietsstruktur i. V. m. den nachrichtlichen Darstellungen der Landesdenkmaltopografie wird von dem Bestehen keiner das Bewertungsobjekt (-spezifisch bzw. einflussbereichsbezogen) betreffend denkmalpflegerischen Belange ausgegangen.

Schutzgebiete/-zonen:

Für die Lage des Bewertungsobjekts sind derzeit keine aus allgemein zugänglich öffentlichen Registern/Unterlagen zus. bewertungsrelevant feststellbaren Schutzgebiete bzw. -zonen ausgewiesenen bzw. festgesetzt.

Bauplanungsrecht

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein nach seiner allgemeinen Art der baulichen Nutzung als W (Wohnbaufläche) dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Grundstücks der Bewertungsobjekte trifft der qualifizierte Bebauungsplan "NassauViertel" (^ i.d.F. 13. Änderung / Plangebiet W10 A) der Stadt Idstein mit Rechtskraft vom 23.07.2018 folgende planungsrechtlichen Festsetzungen (Auszug):

WA = allgemeines Wohngebiet
GRZ = 0,35 (Grundflächenzahl)
GFZ = 1,05 (Geschossflächenzahl / max.)
III = 3 Vollgeschosse (max.)
o = offene Bauweise
ED = nur Einzel-/Doppelhäuser

Sonstige Festsetzungen (Auszug):

- Baufenster mit 3-seitigen Baugrenzen (zu süd.-östl. "Maximilianstraße" 5,0 m, westl. "Johann-Walter-Weg" 2,0 m und nord-westl. Nachbargrundstücken rd. 5,10 m)
- Gebäudehöhen max. (TH = 13,00 m und FH 15,00 m) über OK VKF ^ Verkehrsfläche

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlungen werden a.d.G. des realisierten Vorhabens und den vorliegenden Unterlagen durchgeführt. Die Übereinstimmung des bzw. der ausgeführten Gebäude, baulicher Anlagen und Nutzungen mit der bzw. den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde hierbei auftragsgemäß nicht näher geprüft;

gem. Angabe der Stadtverwaltung Idstein (Bauaufsicht) sind derzeit keine baubehördlichen Beanstandungen bekannt bzw. aktenkundig; in diesem Gutachten wird daher von der formellen und materiellen Legalität vorhandener Gebäude, baulicher Anlagen und Nutzungen ausgegangen.

2.6 Entwicklungszustand incl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: Baureifes Land (i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV'21)

Beitrags- und Abgabensituation: Das Grundstück der Bewertungsobjekte ist gem. Angabe der Stadtverwaltung Idstein (^ Bauleitplanung/Tiefbauamt) bzgl. der erstmaligen Herstellung gebietsbezogener Erschließungsanlagen nach BauGB beitrags- und abgabenfrei sowie derzeit nach KAG (^ a.d.G. örtlicher "Straßenbeitragsatzung" bzgl. grundlegender Erneuerung öffentlicher Verkehrsanlagen des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs für die Zone des Abrechnungsgebietes "Idstein Kern") und AVB (^ insbes. bzgl. objektbezogener Energie-, Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen) wiederkehrend bzw. im Einzelfall objektbedarfsbezogen pflichtig.*)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, durch allgemein zugängliche Digitalabfrage sowie (fern-)mündlich und im Einzelfall schriftlich und eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation **)

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 räumlich abgeschlossenen Wohneinheiten und integrierter Tiefgarage mit 12 Einstellplätzen bebaut; das Objekt ist hierbei, soweit augenscheinlich feststellbar, ausschließlich zweckbestimmungsgemäß (^ ohne lage-, objekt-/nutzungsartspezifisch ungewöhnlichen Leerstand) fremd vermietet bzw. eigen genutzt.

Auf dem Grundstück sind (^ gem. vorliegender Unterlagen) ferner straßenseitig 2 Pkw-Besucherparkplätze und ein Fahrrad-/Mülltonnenabstellplatz in gemeinschaftlichem Eigentum vorhanden; die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen sind, bei normal unterhalten/gepflegtem Zustand, in im Wesentlichen mittlerer Ausführung abschließend hergestellt.

*) Beitragsrechtlicher Zustand gem. Anlage 5, Ziff. II "Weitere Grundstücksmerkmale" ImmoWertV'21 > "ebf" (^ erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht; für den Bereich der Bewertungsobjekte sind hierbei derzeit keine entsprechenden Maßnahmen nach Kommunalabgabenrecht - KAG geplant bzw. in absehbarer Zeit zus. bewertungsrelevant anstehend)

**) Nominale Einzelangaben a.d.G. vorliegender Unterlagen (^ insbes. Aufteilungsverzeichnis und zug. Plananlagen der Teilungserklärung Ur.-Nr. 644/2013 und Nachträge Ur.-Nr. 1009/2013, Ur.-Nr. 1041/2014 u. Ur.-Nr. 132/2016; je Notar S. Obermann/Frankfurt a. Main)

3. Beschreibung der Gebäude, Außenanlagen und WEG spez. Regelungen

Vorbemerkungen zu den Beschreibungen

Grundlage der Beschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Objektbesichtigung/en sowie die vorliegenden Unterlagen/Informationen. Die den Bewertungsobjekten zuzuordnenden Gebäudeteile und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung und Nachvollziehbarkeit der in den Wertermittlungen in Ansatz gebrachten Daten notwendig ist; hierbei werden nur offensichtliche und vorherrschende Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, aufgrund dessen in einzelnen Bereichen auch Abweichungen auftreten können, welche im Rahmen der Wertermittlungen jedoch unerheblich sind.

Angaben über nicht sicht- bzw. einsehbare Bau- und Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen sowie Annahmen a.d.G. üblicher Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Ausstattungen und Installationen (insbes. Fenster, Heizung, Elektro, Wasser/Abwasser) wurde nicht näher geprüft; im Gutachten wird, aufgrund des augenscheinlichen Allgemeinzustands nebst vorgefundener Nutzungssituation, von einer baualtersgemäß üblichen Funktionsfähigkeit ausgegangen.

Baumängel und -schäden sind nur insoweit aufgeführt, wie sie zerstörungsfrei/offensichtlich erkennbar waren, und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert dementsprechend nur pauschal/in stichtagsbezogen marktgewöhnlichem Umfang berücksichtigt; Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über ggf. gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 Hauptgebäude

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr/Energieeffizienz und Außenansicht

Bewertungs-
technische Gebäudeart:

"Mehrfamilienhaus"

(4-geschossig; voll unterkellert; als 2-Spanner mit innen liegendem Treppenraum, flach geneigtem Dach, zus. Personenaufzugsanlage und räumlich/wirtschaftlich zug. Tiefgarage)

Baujahr/Erstbezug*):

Um Errichtung als Neubau
2014 (gem. vorliegender Unterlagen)

An-/Umbauten, wesentliche Modernisierungen:

Keine.

Energieeffizienz**):

Es liegt ein bedarfsbasierter Wohngebäude-Energieausweis zum Ersterwerb mit Gültigkeit bis 01.05.2024 vor; der demnach ausgewiesene Endenergiebedarf für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung beträgt rd. $15,8 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \text{ a})$ beheizte Gebäudenutzfläche A_n i.S. dementsprechend maßgeblicher Rechtsgrundlage)

Barrierefreiheit:

Siehe hierzu unter Ziff 4. "Beschreibung

*) Angabe gem. vorliegender Unterlagen (^ Teilungserklärung mit Aufteilungsverzeichnis und Gemeinschaftsordnung Ur.-Nr. 644/2013 nebst zug. Nachträge, Plananlagen und Bau-/Leistungsbeschreibung, je Notar S. Obermann/Frankfurt a. Main, Stand 11.06.2013 ff.)

**) Energetischer Gebäudestandard gem. aktuellem GEG'20: "Energieeffizienzklasse A+"

der Sondereigentume und zug. Nutzungsrechte".

Außenansichten:

Fassaden flächig rau verputzt (gestrichen; mit verschiedenfarbig abgesetzten Fassaden- und Sockelteilbereichen)

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dächer etc.)

Konstruktionsart:

Massivbauweise
(konventionell; Mauerwerk/Beton/tlw. Holz)

Gründung:

Stahl-Beton (als flächige Bodenplatte mit ggf. zwecknotwendig zus. Streifen-/Punktfundamenten in Teilbereichen)

Wände:

Kellergeschoss:

Überwiegend Stahl-Beton (in Innenbereichen Mauerwerk als Kalksandsteinplanelemente und ggf. Porenbeton-/Gips-massivbauplatten in Teilbereichen)

Erd- bis
Dachgeschoss:

Überwiegend Mauerwerk (in tragenden Bereichen Kalk-sandsteinplanelemente mit außenseitig zus. Wärmedämm-verbundsystem zu beheizten Ausbaubereichen;
in nicht tragenden Innenbereichen ggf. Porenbeton-/Gips-massivbauplatten und mit Gipskarton beplankte Metallstän-derkonstruktionen in Teilbereichen)

Decken:

Keller- bis
2. Obergeschoss:

Stahl-Beton (Fertigteil-Massivelemente)

Dachgeschoss:

Holzbalken (Decke = Dach/-sparrenlage)

Treppen:

Keller- bis
Dachgeschoss:

Stahl-Beton (2-läufig; mit Zwischenpo-dest und wandseitigen Edelstahlhandläufen)

Dächer:

Formen:

Pultdach (flach geneigt); Flachdach in gebäudeangrenzendem Tiefgaragenbereich.

Konstruktionen:

Holz (als Warmdach aus Sparren/Pfetten mit oberseitiger Schalung und baujahresspezifischer Wärmedämmung in schalungsoberseitiger Aufdachlage);

Beton (ohne zus. Wärmedämmung) in gebäudeangrenzendem Tiefgaragenbereich.

Eindeckungen:

Kunststoff-/ggf. Bitumenbahnen (vollflächig; je kalt-bzw. heiß verschweißt; als extensiv begrünte Schräg- und Flachdachflächen auf Dränung/Wurzelschutz)

Entwässerung:

Über außen liegende Rinnen und Fallrohre (Zinkblech)

in Dach- und 2. Obergeschoss; geländeseitig geführt/versickernd in gebäudeangrenzendem Tiefgaragenbereich.

Kamin/e:

Keine (vgl. hierzu unter Heizung)

3.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung (Gemeinschaftseigentum)

Wasser-/Abwasserinstallation:

Zentrale Wasserersorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Abwasserbeseitigung durch Anschluss an den öffentlichen Kanal;

Installationen in untergeordneten Keller-/Zubehörräumen und Tiefgarage in Unterdecken- und tlw. Aufwandmontage (^ warmwasserführend zus. wärmegeklämt), zu Wohn-/Ausbaubereichen verdeckt (durch Geschossdecken; in Installationswänden/-schächten) verlegt; separate Verbrauchserfassung (^ über dezentrale Unterzähler) je Wohneinheit und Waschmaschinenplatz.

Installationen in mittlerer Ausführung.

Elektroinstallation:

Installationen in untergeordneten Keller-/Zubehörräumen und Tiefgarage in Aufwand-/Unterdeckenmontage (^ auf Kabelträgern; tlw. in Mantellrohren), in/zu Wohn-/Ausbaubereichen verdeckt (in Installationswänden/-schächten; durch Geschossdecken/unter Putz) verlegt;

Telefon-/Internetbreitband und ggf. zusätzlich Fernsehkabelanschluss; elektr. Türöffnungsanlage mit mittlerer bis besserer Klingel-/Gegensprecheinrichtung und Videofunktion (8 Parteien; in außenwandseitigem Hauseingangsbereich); mittlere bis bessere Allgemeinbeleuchtung (über Bewegungsmelder gesteuert); separate Verbrauchserfassung (^ ggf. über zentrale Unterzähler in "Hausanschlussraum" im Kellergeschoss) je Wohn- bzw. Nutzungseinheit.

Installationen in mittlerer bis tlw. besserer Ausführung.

Heizung:

Gebäudezentral (über Außentemperatur-/elektr. gesteuerte Luft-/Wasser-Wärmepumpe als Split-Anlage mit straßenseitigem Außen- und zus. Innengerät im Kellergeschoss sowie dachseitig thermischer Solaranlage mit ca. 9 Paneelen)

Wärmeerzeuger:

Hersteller:	k.A.	
Typ:	k.A.	
Bauart:	k.A.	
Baujahr:	2013/2014	(gem. E-Ausweis)
Energieträger:	Strom	
Leistung:	k.A.	

Installationen:

Verteilungsleitungen in untergeordneten Keller-/Zubehörräumen in Aufwand-/Unterdeckenmontage (zus. wärmegeklämt), zu Wohn-/Ausbaubereichen verdeckt (durch Geschossdecken; in Installationswänden/-schächten) verlegt;

separate Verbrauchserfassung (über dezentrale Wärmemengenzähler) je Wohneinheit.

Warmwasserversorgung:

Gebäudezentral (über Wärmeerzeuger der Heizungsanlage nebst separat Warmwasserspeicher im Kellergeschoss)

WW-Speicher:

Hersteller: k.A.
 Typ: k.A.
 Bauart: bivalent (geschätzt)
 Baujahr: 2013/2014 (gem. E-Ausweis)
 Größe: k.A.
 Dauerleistung: k.A.

Gebäudelüftung:

Ausschließlich über Fenster (ohne zus. energetisch wirksame bzw. bedingte raumluftechnische Anlagen)

3.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohn-/Ausbaubereiche:

Erd- bis Dachgeschoss: 8 Wohnungen (nebst wirtschaftlich ausschließlich nutzbar zug. Außenwohnbereiche als Balkone und Dachterrassen)
 sowie 1 Treppenraum (mit räumlich zug. Personenaufzug und geschossweise gebäudeinternem Flur)

Keller-/Zubehörräume:

Kellergeschoss: 8 Keller-/Abstellräume und 2 Wasch-/Trockenräume
 sowie 1 Technikraum (Hausanschlüsse, Elektro-/Heizung-/Warmwasser-/verteilung), 1 Treppenraum (mit gebäudeinternem Flur, räumlich zug. Personenaufzug und Brand-schleuse zu Tiefgarage)
 und 1 Tiefgarage (mit zentraler Fahr-gasse und 12 Kraftfahrzeugeinstellplätzen)

3.1.5 Hauseingang, Treppenräume/-flure und (gemeinschaftliche) Kellerbereiche

Hauseingang (straßenseitig):

1 Kunststoffelement (1-flg.) mit feststehenden Seitenteilen mit flächig isolierverglasten Lichtausschnitten sowie Gehflügel mit selbsttätigem Türschießer, durchschnittlicher Garnitur, elektr. Türöffner und Sicherheitsschloss.

Element in mittlerer Ausführung.

Anmerkung:

Der Eingang ist durch eine außenwandseitige Vordachanlage überdeckt, höher liegend und durch eine Treppenanlage sowie seidl. Rampenanlage erreichbar; im Eingangsbereich sind eine freistehende Briefkastenanlage (8 Parteien) sowie eine außenwandseitige Klingel-/Gegensprecheinrichtung mit Kamerafunktion und eine Außenwandleuchte mit separatem Bewegungsmelder vorhanden; Zugang und Eingangsbereich sind mit Betonsteinpflaster flächig befestigt; der Bereich befindet sich in baualtersgemäß "normal" unterhaltenem Zustand.

Treppenträume/-flure:

Böden nebst Tritt-/Setzstufen von Geschosstreppen mit Natursteinbelag (Granit; mittel bis besser), Wände glatt verputzt (tapeziert/gestrichen; mittel); Decken- und Treppenlaufuntersichten glatt gespachtelt (gestrichen; mittel); Treppenläufe mit wandseitigem Handlauf (Edelstahl; 1-seitig); mittlere bis bessere Allgemeinbeleuchtung.

Kellerbereiche:

Böden:	Ausschließlich Rohestriche (gestrichen/beschichtet)
Wände:	Verschiedenartig (überwiegend glatt verputzt/gespachtelt sowie tlw. einfach gespachteltes Mauerwerk; je gestrichen)
Decken:	Ausschließlich Wärmedämm-/Hartschaum-dekorplatten (^ zu beheizten Ausbaubereichen)
Fenster:	Ausschließlich Kunststoffelemente (1-flg./isolierverglast; zu außenseitigen Lichtschächten mit Gitterabdeckungen) mit mittleren Garnituren und Beschlägen.
Türen:	Ausschließlich Keller-/Stahlblechelemente (1-flg.; lackiert/beschichtet; zu tiefgaragenseitiger Brandschleuse selbstschließend/feuerhemmend) mit entsprechenden Zargen und durchschnittlich/abschließbaren Garnituren.

Anmerkung: Vorbeschrieben gemeinschaftliche Gebäudebereiche befinden sich, bei im Wesentlichen objektartspezifisch mittlerem Ausführungs- bzw. Ausstattungsstandard, in baualtersgemäß "normal" unterhaltenem Zustand.

3.1.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen**Besondere Bauteile*):**

- 1 "Eingangsüberdachung" (straßen-/zugangsseitig zu "Treppenraum" im Erdgeschoss; als zwei auskragende Edelstahl-Profilkonstruktionen mit flächiger Glaseindeckung ohne geführte Entwässerung)
- 8 "Balkone" (straßens./seitlich und rückseitig zu 1. und 2. Obergeschoss; als auskragend/gestrichene Stahlbetonmassivkonstruktionen mit flächigem Betonplattenbelag und verzinkten Profilstahlgeländern mit verglasten Brüstungsfüllungen)
- 4 "Balkone/Dachterrassen" (straßenseitig/seitl. und rückseitig zu Dachgeschoss; als Flachdach- und tlw. auskragend/gestrichene Stahlbetonmassivkonstruktionen mit flächigem Betonplattenbelag und verzinkten Profilstahlgeländern mit verglasten Brüstungsfüllungen)

Besondere Einrichtungen:

- 1 "Personenaufzug" (je zu "Treppenraum"; von Tiefgarage bis Dachgeschoss; Fa. Schindler Deutschland AG & Co. KG, Baujahr 2014, Typ 2, 675 kg Nutzlast max./

*) In gemeinschaftlichem Eigentum, jedoch (i.S.d. gesetzlichen Regelungen des WEG i.V.m. der diesbezüglich einschlägigen Rechtsprechung) wirtschaftlich je vollständig bzw. anteilig jeweiligen Sondereigentumen zuzuordnen.

9 Personen; mit geschossweise je 1-seitigem Zugang)

- 1 "Wasserenthärtungsanlage" (in "Technikraum" in Kellergeschoss; objektgrößenbedingt ggf. als 2-Säulenanlage; Baujahr geschätzt um 2014; ohne nähere Angabe/Ausführungsbeschreibung)

3.1.7 Zustand des Gebäudes, Allgemeinbeurteilung

Belichtung/Besonnung:	Gut (^ aufgrund freistehender Bauweise bei nachbarseitig ferner unbebaut/freier Grenzsituation)
Baumängel/Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten ^{*)} :	Keine (soweit augenscheinlich nebst vorliegender Unterlagen/Informationen feststellbar)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine (soweit augenscheinlich nebst vorliegender Unterlagen/Informationen feststellbar)
Weitere Besonderheiten:	Keine (soweit augenscheinlich nebst vorliegender Unterlagen/Informationen feststellbar)
Allgemeinbeurteilung:	Der Zustand in gemeinschaftlichem Eigentum stehender Bau- und Gebäudeteile ist, soweit im Zuge der Objektbeurteilung/ausgangspunkt der Beurteilung augenscheinlich feststellbar, bei im Wesentlichen mittlerem bis tlw. besserem Ausführungs- bzw. Ausstattungsstandard, als objektart-/baualtersspezifisch "normal" unterhalten/"gepflegt" zu beurteilen.

3.2 Nebengebäude(-teile)

In gemeinschaftlichem Eigentum:

• 1 "Tiefgarage"

(^ in/zu Kellergeschoss; Wände überwiegend als Rohbeton gespachtelt/gestrichen, zu Keller-/Treppenraumbereichen tlw. als Mauerwerk glatt verputzt/gestrichen sowie zu freiliegenden -außenbereichen mit zus. Wärmedämmung; Decken überwiegend als Rohbeton gespachtelt/gestrichen, zu Wohn-/Ausbaubereichen mit zus. Wärmedämm-/Hartschaumdekorplatten.

Installationen überwiegend in Aufwand-/Unterdeckenmontage (Elektro durch Geschossdecke/ auf Kabelträgern/in Kunststoffmantelrohren/unter Wärmedämmplatten; Abwasser ohne zus. Wärmedämmung), in "Brandschleuse" verdeckt/unter Putz verlegt; mehrfache Stromanschlüsse mit durchschnittlichen Leuchten und Bewegungsmeldern sowie tor-/zufahrtseitig elektr. Rolltoranlage mit flächigen Aluminiumlamellen und zug. Steuerung mit Notschalter in mittlerer Ausführung; Luftaustausch über natürliche Querlüftung/ohne zus. technische Einrichtung bzw. Anlage.

• 1 "Fahrradeinhausung"

(^ straßenseitig; als verzinkte Profilstahlkonstruktion mit 3-seitigen Außen-/Umfassungsflächen aus Profilstahl mit Aluminium-Lochblechgitterfüllungen, flach geneigtem Dach mit Einde-

^{*)} Vgl. hierzu auch ergänzend unter Ziff. 3.4 "Instandhaltungsrücklage".

ckung aus Aluminiumwellblech ohne zus. geführte Entwässerung und tiefgaragenseitigem Zugang als Schiebelelement mit besserer Garnitur und Sicherheitsschloss)

3.3 Außenanlagen (für Gesamtobjekt)

In gemeinschaftlichem Eigentum:

- Ver- und Entsorgungsanlagen (^ elektr. Strom, Wasser, Abwasser, Telefon-/Internetbreitband; Fernsehen ggf. über zentrale SAT-Anlage) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Flächen- und Wegebefestigungen (^ Betonsteinpflaster in straßenseitigen Zugangs-, Zufahrts- und Pkw-Außenstellplatz- sowie Mülltonnen- und Fahrradabstellbereichen; insges. durchschnittlicher Umfang bei altersentsprechend/"normal" unterhaltenem Zustand)
- Grundstückseinfriedungen (^ grenzbegleitend nachbar-, weg- und tlw. straßenseitige Stabmattenzäune mit überwiegend Bewuchs sowie zus. Betonmauerscheiben zu nördl./höherliegenden Nachbargrundstücken; insges. durchschnittlicher Umfang bei altersentsprechend/"normal" unterhaltenem Zustand)
- Gartenanlagen, Anpflanzungen und Bewuchs (^ straßenseitig einzeln/gliedernde Beete mit Pflanzungen und tlw. Steinschüttung sowie seidl. und rückwärtig überwiegend Rasenflächen mit Einfriedungs-/grenzbegleitenden Pflanzungen und Bewuchs als Sträucher/tlw. Hecken; insges. durchschnittlicher Umfang bei "normal" unterhaltenem Zustand)

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen, Instandhaltungsrücklage

Sondernutzungsrechte

(besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks und/oder des/der Gebäude)¹⁾:

Dem/den zu bewerten-

den Eigentum/en zugeordnet:

"WE 6":

- An 2 "Balkonen" (straßenseitig/seitlich und rückseitig; zu 2. Obergeschoss)
- An 1 "Abstellraum" (innen liegend; in Kellergeschoss)

"TE 1":

- Keine.

Fremdem Eigentum zugeordnet:

- An 3 "Terrassen" (seitlich und rückseitig nebst zug. Gartenflächen; zu Erdgeschoss)
- An 8 "Balkonen" (straßenseitig/seitlich und rückseitig; zu 1. und 2. Obergeschoss)
- An 4 "Balkonen/Dachterrassen" straßenseitig/seitlich und rückseitig; zu Dachgeschoss)
- An 7 "Abstellräumen" (innen liegend; in Kellergeschoss)

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum

(z.B. für Hausmeisterwohnung, Pkw-Garagen/-Stellplätze, Werbeanlagen etc.)¹⁻²⁾:

- Keine

Wesentliche Abweichung zwischen dem grundbuchlichen **Miteigentumsanteil** am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der **relativen Wertigkeit** des zu bewertenden Eigentums am Gesamtobjekt (RE)³⁾:

"WE 6":	• ME	=	126,99/1.000	
	• RE	≅	122,94/1.000	(^ gering)
"TE 1":	• ME	=	5,00/1.000	
	• RE	≅	7,45/1.000	(^ mäßig)

Von dem Miteigentumsanteil (ME) **abweichende Regelung** für die Anteile zu tragender **Lasten und Kosten** (VK) bzw. Erträge (VE) an bzw. aus gemeinschaftlichem Eigentum⁴⁾:

"WE 6":	• VK	=	126,99/1.000	(^ keine)
	• VE	=	129,99/1.000	(^ keine)
"TE 1":	• VK	=	5,00/1.000	(^ keine)
	• VE	=	5,00/1.000	(^ keine)

Bestehend/ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**⁵⁾:

- Die **Instandhaltungsrücklage** für das Gesamtobjekt (^ incl. "Tiefgarage") betrug zum **Ende des Wirtschaftsjahres 2024 rd. 7.053,00 €** (^ auf "WE 6" entfallend rd. 986,00 €; auf "TE 1" entfallend rd. 35,00 €) und wird, a.d.G. einer objektart- und insbes. altersspezifisch ordnungsgemäßen Verwaltung i.S.d. § 18 Abs. 2 und § 19 WEG, mit derzeit rd. 7.000,00 €/J. (^ auf "WE 6" entfallend rd. 889,00 €/J.; auf "TE 1" entfallend rd. 35,00 €/J.) regelmäßig wiederkehrend gebildet.

Zum bewertungsgegenständlichen Stichtag wird demnach objektaltersbedingt von umfänglicher Deckung zwecknotwendig gewöhnlicher Instandhaltungen und -setzungen gemeinschaftlichen Eigentums ausgegangen; a.d.G. augenscheinlicher Feststellungen im Zuge der Objektbesichtigung/en nebst vorliegender Unterlagen hierüber hinaus gehend außergewöhnliche und somit ggf. entsprechende Sonderumlagen bedingende Maßnahmen bestehen derzeit nicht bzw. sind nicht geplant.

3.5 Beurteilung des Gesamtobjekts

Das Objekt befindet sich (^ a.d.G. augenscheinlicher Feststellungen im Zuge der Objektbesichtigung/en nebst vorliegender Unterlagen/Informationen) in altersgemäß "normal" unterhaltenen, "gepflegtem" Zustand; die Außenanlagen sind hierbei in insgesamt durchschnittlicher Ausführung abschließend hergestellt.

Ausführung, Umfang und Qualität gemeinschaftlicher Einrichtungen und Anlagen im Gebäudeaußen und -innenbereich sind (^ soweit im Zuge der Objektbesichtigungen zugänglich) als im Wesentlichen objektartspezifisch "mittel bis tlw. besser" zu beurteilen.

Erläuterungen zu Ziff. 3.4

- 1) Angaben gem. vorliegender Unterlagen (^ Teilungserklärung mit Aufteilungsverzeichnis und Gemeinschaftsordnung Ur.-Nr. 644/2013 nebst zug. Nachträge, Plananlagen und Bau-/Leistungsbeschreibung, je Notar S. Obermann/Frankfurt a.M., Stand 11.06.2013 ff.)
- Sondereigentum i.E. räumlich/wirtschaftlich ausschließlich nutzbar zugeordnete Außenbereiche (^ bei Wohneigentum z.B. Balkone, Garten-/Dachterrassen, Loggien etc.) werden hierbei, i.S. gesetzlicher Regelung des WEG i.V.m. diesbezüglich einschlägiger Rechtsprechung bei fehlend bzw. eigentumsrechtlich unzureichend/unzulässigem Regelungsgehalt, als gegenüber der Eigentümergemeinschaft unentgeltliche Sondernutzungsrechte interpretiert.
- 2) Erträge bzw. wirtschaftlich relevant nachhaltige Ertragsmöglichkeiten aus gemeinschaftlichem Grundstücks- und Gebäudeeigentum sind, a.d.G. augenscheinlich feststellbarer Gegebenheiten im Zuge der Objektbesichtigung/en und vorliegender Unterlagen (^ Teilungserklärung nebst Nachträgen sowie Abrechnungsnachweise der Hausverwaltung für die Jahre 2022-2024 und aktuellem Wirtschaftsplan für das -jahr 2026), nicht vorhanden bzw. ersichtlich.
- 3-4) Die grundbuchlichen Miteigentumsanteile werden nachfolgend mit ME, die anteiligen Wertigkeiten der zu bewertenden Eigentume am Gesamtobjekt mit RE (^ relative Wertigkeit) sowie die vertraglich vereinbarten Anteile zu tragender Lasten/Kosten mit VK bzw. der Erträge mit VE abgekürzt.
- Im vorliegenden Bewertungsfall bestehen (^ insbes. aufgrund zusätzlicher Sondernutzungsrechte an Gartenflächen erdgeschossiger Eigentume) geringfügige Abweichungen zwischen den grundbuchlichen Miteigentumsanteilen (ME) und den relat. Wertigkeiten (RE) der Bewertungseigentume am Gesamtobjekt; die relat. Wertigkeiten wurde hierbei a.d.G. des Mietwertanteils des jew. Bewertungseigentums am geschätzten Mietwert des Gesamtobjekts (^ unter unmittelbarer Berücksichtigung von Sondernutzungsrechten) überschlägig bestimmt.
- 4) Gegenüber den originären Regelungen der Gemeinschaftsordnung der Teilungserklärung seitens der Eigentümergemeinschaft ggf. nachträglich abweichend getroffene Vereinbarungen zur Lasten-/Kostentragung (VK) bzw. anfallender Erträge (VE) an bzw. aus gemeinschaftlichem Eigentum bestehen nicht; den Anteilen wird demnach jeweils der ihnen grundbuchlich zuzuordnende Miteigentumsanteil (ME) zugrunde gelegt.
- 5) Angaben a.d.G. letztjährig und stichtagsbezogen vorliegender Unterlagen (^ eigentümerseitige Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2022-2024 und aktueller Wirtschaftsplan der Hausverwaltung für das -jahr 2026)



4. Beschreibung der Sondereigentume und zug. -nutzungsrechte

4.1 "Wohnung 6" (nebst zugeordnetem Keller-/Zubehörraum)

4.1.1 Lage, Wohn-/Nutz- bzw. Mietfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums und zug. -nutzungsrechte im Gebäude:

Die Wohnung nebst zug. Außenwohnbereiche befindet sich im 2. Obergeschoss (straßenseitig / rechts), der dieser zug. Keller-/Zubehörraum außerhalb des Wohnungszusammenhangs im Kellergeschoss.

Wohn-/Nutz- bzw. Mietfläche und Raumaufteilung:

Die Wohn-/Nutz- bzw. Mietflächen im Sondereigentum stehender Räume nebst diesen wirtschaftlich unmittelbar/ ausschließlich zug. Außenwohnbereiche wurden nachfolgend a.d.G. vorliegender Unterlagen (^ wertabhängig/rein rechnerisch netto)^{*)} ohne zus.nahme örtlicher Kontrollmaße ermittelt;

die Wohnung ist hierbei wie folgt aufgeteilt und orientiert (n/s/o/w = Himmelsrichtung; i = innen liegend):

Bezeichnung/Anmerkung	Wohn-/Mietfläche
"Wohnung 6"	
<u>2. OG:</u> - "Diele"	rd. 7,31 m ² (i)
- "Flur"	rd. 4,30 m ² (i)
- "Abst.-Raum"	rd. 4,05 m ² (i)
- "Dusche/WC"	rd. 3,76 m ² (i)
- "Wohnen/Essen"	rd. 30,62 m ² (n/w)
- "Kochen"	rd. 11,09 m ² (n/w)
- "Zimmer 1"	rd. 12,76 m ² (s/o)
- "Zimmer 2"	rd. 12,07 m ² (s/o)
- "Bad/WC"	rd. 8,38 m ² (n/o)
- "Zimmer 3"	rd. 11,31 m ² (n/o)
- "Zimmer 4"	rd. 11,04 m ² (n/o)
Zwischensumme	rd. 116,69 m ²
<u>2. OG:</u> - "Balkon 1" (k = 0,50) ^{**) (n/w)}	rd. 6,93 m ²
- "Balkon 2" (k = 0,50) ^{**) (s/o)}	rd. 2,88 m ²
Summe	rd. 126,50 m ²

Der dem Eigentum außerhalb des originären Wohnungszusammenhangs ferner zugeordnete Keller-/Zubehörraum hat gem. vorliegender Unterlagen (^ rein rechnerisch netto) folgend wirtschaftlich zus. nutzbare Fläche:

^{*)} Im Wesentlichen a.d.G. von Fertigmaßen (^ unter Herausrechnung bauartspezifischer Putz- bzw. Innenbekleidungsstärken, Nichtanrechnung über gesamte Raumhöhe durchgehender Installationswände/-schächte bzw. Mauer-/Kamin-/Wandvorlagengrundflächen $\geq 0,10 \text{ m}^2$ und Wandöffnungen als Durchgänge $\leq 1,00 \text{ m}$ Breite) sowie marktgewöhnlicher Anrechnung nebst Kappung i.E. übergroßer Flächenanteile räumlich/wirtschaftlich zug. Außenwohnbereiche.

^{**) Ansatz unter Kappung objektartspezifisch überdurchschnittlichen Flächenanteils zu wirtschaftlicher Hauptnutzung (^ i.M. rd. 15 % bei Wohnungen $> 80 \text{ m}^2$ Wohn-/Mietfläche $\times 0,50$ zzgl. rd. $6,14 \text{ m}^2 \times 0,40 \times 0,50 = 9,81 \text{ m}^2$)}

Bezeichnung/Anmerkung

Nutz-/Miet-
fläche

"Kellerraum 1"

<u>KG:</u>	- "Abstellraum"	rd.	5,97 m ²	(i)
------------	-----------------	-----	---------------------	-----

Summe

rd. 5,97 m²

Der Raum ist nach seiner Lage zur Wohnung als marktge-
wöhnlicher Zubehörraum sowie seine Größe als im We-
sentlichen objektartspezifisch üblich bzw. durchschnittlich
(^ i.d.R. rd. 4-6 % der wertabhängigen Wohn-/Nutz- bzw.
Mietfläche der wirtschaftlich übergeordneten Hauptnut-
zung ohne zug. Außenwohnbereich/e) und somit als wert-
neutral zu beurteilen.

Zweckbestimmung*):

Grundsätzlich nur zu Wohnzwecken (^ eine abweichende
Benutzungsausübung zu Gewerbe-/Berufszwecken ist nur
unter schriftlicher Zustimmung des Verwalters zulässig,
sofern eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Eigen-
tümer/Hausbewohner nicht gegeben od. zu befürchten ist)

Natürliche Belichtung:

Gut bis tlw. ausreichend (^ aufgrund 3-seitiger, in Teilbe-
reichen zus. bodentiefer Fenster-/Verglasungssituation so-
wie übergroßer Raumtiefe im Wohnbereich)

Barrierefreiheit:

Nicht gegeben (^ insbes. aufgrund unzureichender Innen-
türbreiten von rd. 81⁵ cm, mangelnder Raumgrößen/-ab-
messungen und Bewegungsflächen in Sanitärräumen so-
wie fehlender Unterfahrbarkeit von Waschbecken)

Grundrissgestaltung
(vgl. Anlage 4):

Großzügig (^ einer Familienwohnung entsprechend); für
den dauernden Aufenthalt von ca. 4-5 Personen geeignet.

4.1.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zu den Beschreibungen

Die Wohn-/Aufenthaltsräume im Sondereigentum (^ nebst räumlich/wirtschaftlich zug. Außen-
wohnbereich) werden nachfolgend nach wesentlich wertbestimmenden Merkmalen zusammen-
fassend beschrieben; die Beschreibung des ferner über Sondernutzungsrecht zugeordneten Keller-/
Zubehörraums außerhalb des Wohnungszusammenhangs erfolgt hieran anschließend, aufgrund
demgegenüber grundsätzlich abweichenden Ausführungs- bzw. Ausbaustandards, separat.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

"Wohnung 6":

Bodenbeläge:

Überwiegend Laminat (Holzdekor; mittel bis besser); Flie-

*) Angabe gem. originärer Teilungserklärung Ur.-Nr. 644/2013, Anlage 5 "Gemeinschaftsordnung" (^ Teil II "Bestim-
mungen über das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander und über die Verwaltung", § 2 "Nut-
zung des Eigentums")

sen (dunkel; mittel bis besser) in "Dusche/WC", "Bad/WC" und "Abst.-Raum".

Beläge in insges. mittlerer bis besserer Ausführung.

Wandbekleidungen:

Überwiegend glatt verputzt (ggf. tapeziert/weiß gestrichen; mittel); Fliesen (ca. 1,50 m hoch/beige; mittel bis besser) in "Dusche/WC" und "Bad/WC"; Glasspiegel (2-seitig/creme; mittel bis besser) in Küchenobjektbereichen.

Bekleidungen in insges. mittlerer bis besserer Ausführung.

Deckenbekleidungen:

Überwiegend glatt verputzt/tlw. glatt verkleidet (gespachtelt/ggf. tapeziert/weiß gestrichen; mittel; in Teilbereichen mit zus. Deckeneinbaustrahlern)

Bekleidungen in insges. mittlerer Ausführung.

Anmerkung: Die vorbeschriebenen Beläge/Bekleidungen befinden sich in insgesamt altersgemäß "normal" unterhalten, "gepflegtem" Zustand.

Türen und Fenster/Verglasungselemente

Türen:

Wohnungseingangstür:

1 glattes Abschlusselement (1-flg.; Holz/Holzwerkstoff; weis) mit entsprechender Umfassungszarge sowie mittlerer Garnitur (Edelstahl)/Beschlügen, Sicherheitsschloss/-verriegelung und Türspion.

Element in mittlerer Ausführung.

Wohnungstüren:

Glatte Elemente (1-flg.; Holz-/Holzwerkstoff; weiß) mit entsprechenden Umfassungszargen und mittleren, abschließbaren Garnituren (Edelstahl)/Beschlügen.

Elemente in mittlerer Ausführung.

Fenster/Verglasungselemente:

Kunststoffelemente (wärmeschutzverglast; 1-flg. und tlw. mehrteilig/überwiegend bodentief; zu Außenwohnbereichen als 1-flg., flächig verglaste Fenster-/Türelemente) mit durchschnittlichen Garnituren und elektr. Rollläden;

Fensterbank in "Küche" aus Naturstein (Marmor)

Elemente in insgesamt mittlerer bis besserer Ausführung.

Sanitärausstattung, Elektroinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Sanitärausstattung:

"Dusche/WC":

1 Waschbecken, 1 WC (mit Einbauspülkasten) und 1 Dusche (eingefliest; mit bauseitiger Glas-Eckkabine)

"Bad/WC":

1 Waschbecken (mit bauseitigem Unterschrank), 1 WC (mit Einbauspülkasten), 1 Dusche (eingefliest/bodentief);

ohne raumseitig zus. Spritzschutz/Abtrennung) und 1 Badewanne (eingefliest);

Sanitärobjekte (je farbneutral/weiß) mit Armaturen und Bedienelementen in je mittlerer bis besserer Ausführung.

Sanitärraumlüftung:

"Dusche/WC":

Künstlich/über elektr. Zwangslüftung
(^ innen liegender Raum)

"Bad/WC":

Natürlich/über Fenster (^ außen liegender Raum)

Elektroinstallation:

Je Raum durchschnittlich viele Lichtauslässe,
-schalter und Steckdosen (Kunststoff/weiß; mittel);

separate Unterverteilung in "Abstellraum" (mit Raumspezifischen Kippsicherungen und zus. FI-Schalter/n); mehrfache Netzwerk- (mit Aufwand-Unterverteilung in "Abstellraum") und Fernsehanschlüsse;

elektr. Türöffnungsanlage mit mittlerer bis besserer Klingel-/Gegensprecheinrichtung und Videofunktion in "Diele"; elektr. Rollläden mit raumweise/dezentralen Bedienelementen; Telefon-/Internetbreitband, Fernseh- (und ggf. zusätzlichem -kabel)-anschluss.

Installation in insges. mittlerer bis besserer Ausführung.

Heizung:

Gebäudezentral (über interne Gemeinschaftsanlage)

Installation/en:

Anschluss- und Verteilungsleitungen verdeckt
(unter Putz; in Fußbodenkonstruktion/en) verlegt.

Heizflächen:

Ausschließlich Fußbodenheizung (warmwasser-geführt; mit raumweise dezentralen Thermostaten)

Warmwasserversorgung:

Gebäudezentral (über interne Gemeinschaftsanlage)

4.1.3 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Bauteile*):

- 2 "Balkon" (straßens./seitlich zu "Zimmer 2" und rück-/gartenseitig zu "Wohnen/Kochen/Essen"; als gestrichen, auskragend/überdeckte Stahlbetonmassivkonstruktionen mit flächigem Betonplattenbelag und verzinkten Profilstahlgeländern mit verglasten Brüstungsfüllungen)

Besondere Einrichtungen:

Keine.

Küchenausstattung**):

- 1 Einbauküche (3-zeilig; als Unterschränke mit oberseiti-

*) In gemeinschaftlichem Eigentum, jedoch (i.S.d. gesetzlichen Regelungen des WEG i.V.m. der diesbezüglich einschlägigen Rechtsprechung) wirtschaftlich vollständig dem Bewertungsondereigentum zuzuordnen.

**) Im vorliegenden Bewertungsfall "Zubehör" i.S.d. § 97 BGB (vgl. hierzu ergänzend Gutachtenanschriften)

ger Abdeck-/Arbeitsplatte, zug. Oberschränken, Esstheke und zus. Blockschränk sowie Einbauspüle, elektr. Ceran-Kochfeld und Esse nebst sonstiger Ein-/Unterbaugeräte und Beistellobjekte; nicht in Wertermittlung enthalten !)

4.1.4 Zugeordneter Keller-/Zubehörraum (außerhalb des Wohnungszusammenhangs)

"Kellerraum 1":

Boden:	Rohestrich (gestrichen/beschichtet)
Wände:	Rohbeton/Mauerwerk (verputzt/gespachtelt; gestrichen/weiß) sowie Profilstahl-Lamellenelemente (verzinkt; an entsprechenden System-Pfosten)
Decke:	Wärmedämm-/Hartschaumdekorplatten (weiß)
Fenster:	Keine (innen liegender Raum)
Zugangstür:	1 Profilstahl-Lamellenelement (1-flg./verzinkt; an entsprechenden System-Pfosten) mit einfach/abschließbarer Garnitur und Sicherheitsschloss.
Sonstige Ausstattung:	Keine zus. bewertungsrelevante (^ Stromanschluss mit Schalter/Steckdose und durchschnittlicher Leuchte)

4.1.5 Mängel/Schäden und Besonderheiten, Allgemeinbeurteilung

Baumängel/Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten:	Keine (soweit augenscheinlich feststellbar)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine (soweit augenscheinlich nebst vorliegender Unterlagen/Informationen feststellbar)
Weitere Besonderheiten:	Keine (soweit augenscheinlich nebst vorliegender Unterlagen/Informationen feststellbar)
Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:	Das Sondereigentum befindet sich, bei objektartspezifisch mittlerem bis besserem Ausführungs- bzw. Ausstattungsstandard, in baualtersgemäß "normal" unterhalten, "gepflegtem" Zustand und ist dementsprechend unmittelbar entsprechend seiner Zweckbestimmung nutzbar.

4.2 "Tiefgaragenstellplatz 1"

4.2.1 Lage, Abmessung und Anfahrbarkeit etc.

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum bezieht sich auf einen straßenseitig/rechts gelegenen Tiefgaragenteilbereich im Kellergeschoss.
Abmessung/Grundrissgestaltung (vgl. Anlage 4):	Objektartspezifisch überbreit (^ als vollwertiger Pkw-Einstellplatz mit B/L $\cong$ 2,50/5,00 m bei 3-seitiger Raumeinfassung/-begrenzung und seitlich zus. Breite von ca. 1,34 m)

Zu- bzw. Durchfahrtshöhe:	Normal (^ der zweckbestimmungsgemäßen Nutzung durch Pkw entsprechend bei maßgeblich lichten Zu- bzw. Unter-/Durchfahrtshöhen im gemeinschaftlichen Tor- und Tiefgaragenbereichbereich von ca. 2,00 m)
Raumabschluss (^ als Gemeinschaftseigentum zug.):	1 Aluminium-Rolltor (^ straßenseitig; elektr./funkfern-gesteuert; mit innenseitig zus. Notschalter) 1 Brandschleuse (^ treppenraumseitig; als 1-flg./selbstschließende -schutztüren mit mittleren Garnituren)
An-/Zufahrbarkeit:	Normal (^ bei mittlerer/durchschnittlicher Fahrgassen-/Rangiererraumtiefe im An-/Zufahrtsbereich von rd. 6,00 m)
Belichtung:	Objektartspezifisch ausreichend (^ über bewegungsmeldergesteuerte Allgemeinbeleuchtung)
Beläge/Bekleidungen:	
Boden:	Rohestrich (gestrichen//beschichtet; ohne zus. sondereigentumsbegrenzende Markierungen)
Wände:	Rohbeton (gespachtelt/tlw. zus. verputzt; gestrichen; mit außenwand-/stirnseitiger Eigentumsmarkierung)
Decke/Unterzug:	Rohbeton (gespachtelt/gestrichen)
Sonstige Ausstattung:	Keine zus. bewertungsrelevante (^ 1 durchschnittliche Wandleuchte mit Steuerung über gem. Bewegungsmelder)
Anmerkung: Der Tiefgarageninnenraum nebst Tor- und außenseitigem Zufahrtsbereich befinden sich in altersgemäß "normal" unterhalten, "gepflegtem" Zustand.	

4.2.2 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile:	Keine.
Besondere Einrichtungen:	Keine.

4.2.3 Mängel/Schäden und Besonderheiten, Allgemeinbeurteilung

Baumängel/Bauschäden, Unterhaltungsbesonderheiten:	Keine (soweit augenscheinlich nebst vorliegender Unterlagen/Informationen feststellbar)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine (soweit augenscheinlich nebst vorliegender Unterlagen/Informationen feststellbar)
Weitere Besonderheiten:	Keine (soweit augenscheinlich nebst vorliegender Unterlagen/Informationen feststellbar)
Allgemeinbeurteilung des Sondereigentums:	Das Sondereigentum befindet sich, bei objektartspezifisch mittlerem Ausführungs- bzw. Ausstattungsstandard, in bau-

altersgemäß "normal" unterhalten, "gepflegtem" Zustand und ist dementsprechend unmittelbar entsprechend seiner Zweckbestimmung nutzbar.



5. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des **126,99/1.000** und des **5/1.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienhaus mit integrierter Tiefgarage** bebauten Grundstücks in **65510 Idstein, Maximilianstraße 19**, verbunden mit

dem **Sondereigentum** an "**Wohnung 6**" im 2. Obergeschoss nebst räumlich zug. Balkonen und dem Sondernutzungsrecht an "**Kellerraum 1**" sowie dem **Sondereigentum** an "**Tiefgaragenstellplatz 1**", zum **Wertermittlungstichtag 07.11.2025** (^ als rechnerische Summe der Einzelverkehrswerte der Eigentume a.d.G. einer Außen- und ergänzenden Innenbesichtigung nebst vorliegender Unterlagen/Informationen sowie ohne Berücksichtigung eines bestehenden Mietverhältnisses) ermittelt.

Objektdaten:

Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch	Band	Blatt	lfd.-Nr.	Eigentum
- Idstein	---	10702	1	"WE 6"
- Idstein	---	10705	1	"TE 1"
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
- Idstein	4	209/2	972 m ²	
Fläche insgesamt:			972 m ²	

5.1 Beschreibung der unterstellten Folgenutzung

In der Wertermittlung wird eine Nutzung der Bewertungsobjekte entsprechend der bestehenden auch als nachhaltig wirtschaftliche Folgenutzung zugrunde gelegt; es wird daher in der folgenden Verfahrenswahl und den -berechnungen unmittelbar auf diese Nutzungen abgestellt.

5.2 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren (gem. §§ 24-26 ImmoWertV '21) bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse diesbezüglicher Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (§ 20 ImmoWertV '21).

Die Vergleichskaufpreise bzw. Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-)bestimmenden Merkmale des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV '21). Unterstützend oder auch alleine (wenn z.B. nur eine geringe Anzahl und/oder keine hinreichend geeignet/definierten Vergleichskaufpreise/-faktoren nebst Umrechnungskoeffizienten bzw. Anpassungsfaktoren vorliegen) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder das Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Büros, Läden, Garagen u.ä.) immer dann geraten, wenn die ortsübliche Miete zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden kann und der

objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz mit hinreichender Sicherheit bestimmbar ist. Eine Sachwertermittlung sollte insbes. dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen derselben -anlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) mit hinreichender Sicherheit bestimmbar ist.

Der Bodenwert ist (gem. § 40 Abs. 1 ImmoWertV'21) jeweils getrennt vom Ertrags- bzw. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut (und somit planungsadäquat nutzbar) wäre; liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können auch diese anstelle oder ergänzend zu Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV'21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse, der Lage und des Entwicklungszustands gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustands und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbar unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 12 Abs. 2 u. 3 ImmoWertV'21); zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB) verpflichtet; sie sind hierbei demnach durchschnittliche Lagewert des Grund und Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (Bezugseinheit: €/m² Grundstücksfläche).

Für gegenständliche Bewertungsfälle liegt ein (i.S.d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV'21 i.V.m. § 196 Abs. 1 BauGB) geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bzgl. seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor, welcher auf seine relat. Richtigkeit (d.h. im Vergleich mit Bodenrichtwerten angrenzender -zonen) und absoluten Höhe (im Vergleich mit Bodenrichtwerten in etwa lagegleichwertiger -zonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde; die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf dieser Grundlage.

Wesentliche Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher oder sonstiger Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. Abweichungen des Bodenwertes vom -richtwert, welche im Zuge der Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks durch entsprechende Anpassungen bzw. Korrekturen zu berücksichtigen sind (§ 26 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 u. 3 ImmoWertV'21).

Sowohl bei der Sach- als auch bei der Ertragswertermittlung sind i.d.R. ferner sämtliche das Bewertungsobjekt betreffenden besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV'21), sachgemäß in Ansatz zu bringen (⇒ vgl. hierzu auch die ggf. ergänzenden Anmerkungen des Gutachtereckblattes bez. abweichender Zustandsmerkmale im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens); hierzu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete)
- Baumängel und Bauschäden (oder auch Abweichungen von einem normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung, sofern diese nicht unmittelbar i.Z. der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt sind)
- wirtschaftlich nicht mehr nutzbar/zur alsbaldigen Freilegung anstehend bauliche Anlagen

- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbes. wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Erläuterungen zu den herangezogenen Wertermittlungsverfahren

5.3.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV'21

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 ImmoWertV'21 beschrieben; die Ermittlung des Ertragswerts basiert demnach auf den marktüblich erzielbar jährlichen Erträgen (insbes. Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird hierbei als Rohertrag bezeichnet, wobei maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags-)Wert des Grundstücks jedoch der Reinertrag ist. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die ein Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (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 (insbes. 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 vorhandenen baulichen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV'21) 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 Bodenreinertragsanteil 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 insbes. durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen a.d.G des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar; entsprechendes gilt für die Ermittlung des Ertragswertes von Wohnungs- und Teileigentum.

5.3.2 Das Sachwertmodell der ImmoWertV'21

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV'21 beschrieben; der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Au-

ßenanlagen) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 ImmoWertV'21 so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (incl. 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 (§ 21 Abs. 2 i.V.m. § 39 ImmoWertV'21).

Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnet vorläufigen Sachwerten (= 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); entsprechendes gilt für die Ermittlung des Sachwertes von Wohnungs- und Teileigentum.

5.3.3 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV'21

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, Wohn-/Nutzfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkt in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV'21).

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 auf-

weist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

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

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar; entsprechendes gilt für die Ermittlung des Vergleichswertes von Wohnungs- und Teileigentum.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des -richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt zum **Stichtag 01.01.2024** für die Zone der Bewertungsobjekte ("Zone 26"; mittlere Lage) **550,00 €/m²**; das Richtwertgrundstück ist hierbei wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= baureifes Land (i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV'21)
Nutzungsart	= W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= "ebf" (i.S. Anlage 5, Ziff. II ImmoWertV'21)
Bauweise	= o (offen)
Grundstücksfläche	= 350 m ²

Anmerkung: Die durchschnittliche bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke der Richtwertzone, als wesentlich wertbestimmendes Maß baulicher Nutzung, wird (a.d.G. der Festsetzungen des örtlichen Bebauungsplan "Nassau Viertel" i.d.F. 13. Änderung bei einer planungsrechtlich überwiegend 2- bis 3- sowie nördlich partiell 4-geschossig zulässigen Bauweise) auf ca. 0,85 geschätzt;

die vorherrschende Erschließungssituation und topografischen Eigenschaften sind hierbei als überwiegend 1- bzw. tlw. 2-seitig (^ bei überwiegend kleinteiligeren Grundstücken) sowie als eben bis leicht hängig zu beurteilen.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 07.11.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land (i.S.d. § 3 Abs. 4 ImmoWertV'21)
Nutzungsart	= WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	= "ebf" (i.S. Anlage 5, Ziff. II ImmoWertV'21)

Grundflächenzahl (GRZ)	= 0,35
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 1,05 (max.)
Anzahl der Vollgeschosse	= III (max.)
Bauweise	= o (offen)
Grundstücksfläche	= 972 m ²

Anmerkung: Die Lage im unmittelbaren Einflussbereich der "Maximilianstraße" (^ als örtlich/gebietsbezogene Wohnsammelstraße) ist etwas schlechter sowie die bauliche Ausnutzbarkeit (^ "planungsadäquat"; a.d.G. der Festsetzungen des örtlichen Bebauungsplan "Nassau Viertel" i.d.F. 13. Änderung / Plangebiet W10 A) bei für die Lage der Bewertungsobjekte offener, bis zu 3-geschossig zulässiger Bauweise mäßig besser als die demgegenüber durchschnittlich geschätzte der Grundstücke der Richtwertzone;

das Grundstück weist hierbei eine zonal erhebliche Übergröße auf und ist (^ insbes. erschließungs- und größen-/zuschnitts-/tiefenbedingt) "fiktiv" in zwei wirtschaftlich annähernd lageüblich große und baulich nutzbare Einzelgrundstücke aufteilbar (^ "unechte Übergröße");

sonstig wertbestimmenden Merkmale (^ insbes. zulässige Anbauart, Bauweise und Entwicklungszustand sowie Art baulicher Nutzung, Grundstückszuschnitt und -topografie) sind im Wesentlichen als zonal durchschnittlich bzw. lageüblich zu beurteilen.

5.4.1 Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die wesentlich wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Bodenrichtwert (zonal/gebietsbezogen; "ebf")	=	550,00 €/m ²	
Einfluss i.E. wertrelevant nicht enthaltener Kostenanteile	±	0,00 €/m ²	E01
beitragsfreier Bodenrichtwert (Anpassungsausgangswert)	=	550,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	
Stichtag	01.01.2024	07.11.2025	× 1,0372	E02

III. Anpassung aufgrund Abweichungen in wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittel	etwas schlechter	× 0,98	E03
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	E04
an objektspezifische Lage (und i.E. Anbauart) angepasst beitragsfreier Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag			= 559,05 €/m²	E05
Grundflächenzahl	lageüblich	lageüblich	× 1,11	E06
Geschossflächenzahl	i.M. ca. 0,85	1,05		
Anzahl der Vollgeschosse	i.M. II-III, tlw. IV	bis III		
Bauweise	o (offen)	o (offen)		
Fläche (m ²)	i.M. 350	i.M. 486	× 1,01	E07
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	*
Nutzungsart	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	E08
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00	*

Topografie	lageüblich	lageüblich	×	1,00	*
objektspezifisch angepasst beitragsfreier Bodenrichtwert			=	626,75 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
vorläufig beitragsfrei relat. Bodenwert			=	626,75 €/m²	
Fläche			×	972,00 m²	
vorläufig beitragsfreier Bodenwert			=	609.201,00 €	
Zu-/Abschläge am vorläufig beitragsfreien Bodenwert			±	0,00 €	*
beitragsfreier Bodenwert			≅	609.201,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** des Gesamtgrundstücks ("planungsadäquat") beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025 rd. **609.201,00 €**.

Erläuterungen zu den Ansätzen der Bodenwertermittlung

E01: Der zur Bodenwertermittlung herangezogene -richtwert stellt auf einen bauplanungsrechtlich beitrags- und abgabenfreien Zustand entsprechend den Gegebenheiten in der Lage der Bewertungsobjekte ab; eine zus. Anpassung bzw. Korrektur des herangezogenen Ausgangswertes erfolgt demgemäß an dieser Stelle nicht.

E02: Die seit dem letzten Richtwertstichtag eingetretene Bodenpreisänderung für erschließungsbei- und kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Wohnbauland in der Lage der Bewertungsobjekte wird, a.d.G. diesbezüglicher Auswertungsergebnisse nebst zug. Indexreihe gem. § 18 ImmoWertV '21 für den Bereich der "Gemeinde Idstein" (Immobilienmarkt-Regionalbericht '2025 i.V.m. diesbezüglich letzt zug. Ergänzungsbericht des ZGGH zur stichtagsnahen Entwicklung des regional/überregionalen Immobilienmarktes) mit rd. 2,01 %/Jahr bzw. rd. 3,72 % seit dem Richtwertstichtag ($\wedge$ rd. $\pm 20,46 \text{ €/m}^2 \times \text{rd. } 972,00 \text{ m}^2 \cong \pm 19.887,00 \text{ €}$) angenommen.

E03: Die Lage im unmittelbaren Einflussbereich der "Maximilianstraße" ($\wedge$ als örtlich/gebietsbezogene Wohnsammelstraße) ist etwas schlechter als die demgegenüber durchschnittlichen Eigenschaften der Grundstücke der Richtwertzone; die dementsprechend erforderliche Anpassung erfolgt ($\wedge$ aufgrund merkmalspezifisch örtlich und überörtlich fehlender Umrechnungskoeffizienten gem. § 19 ImmoWertV '21) in freier Abschätzung des zonalen Lagewertunterschiedes im örtlichen Richtwertgefüge zu ca. - 2,00 % ($\wedge$ - $11,00 \text{ €/m}^2 \times 972 \text{ m}^2 \cong - 10.692 \text{ €}$)

E04: Bei Wohnbaugrundstücken wird der Bodenwert auch durch die Art des bauplanungsrechtlich festgesetzt bzw. zulässig/unzulässig oder faktisch nicht anderweitig realisierbaren Gebäudetyps des wirtschaftlichen Hauptgebäudes (z.B. als Doppelhaushälfte, Reihenend-, Blockeck- oder Mittelhaus) beeinflusst.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden die zur Bewertung zur Verfügung stehenden (Markt-)Daten objektartbedingt ($\wedge$ "Wohnungs- und Teileigentum") ohne zus. Anpassung bzgl. der Anbauart im Zuge der Bodenwertermittlung abgeleitet; eine zus. Anpassung erfolgt demgemäß aus Gründen der Modellkonformität an dieser Stelle nicht.

E05: Auf diesen an die objektspezifische Lage (und i.E. Anbauart) angepasst, beitrags- und abgabenfreien Bodenrichtwert sind die Marktanpassung eines Sachwertverfahrens, marktüblich nachhaltig erzielbare (Roh-)Erträge oder i.E. auch ein Vergleichsfaktor abzustellen, da dieser -wert als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. Kaufkraft von Nachfrager nach entsprechenden Grundstücken bzw. Immobilienobjekten in dieser Lage dient; ggf. hiernach noch zus. objektspezifische Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen somit über die Höhe des jeweils vorläufigen Verfahrensergebnisses den abschließenden Verfahrenswert.

E06: Die bauliche Ausnutzbarkeit ($\wedge$ "planungsadäquat"; a.d.G. der Festsetzungen des örtlichen Bebauungsplans "Nassauviertel" i.d.F. der 13. Änderung / Plangebiet W10 A) bei für die Lage der Bewertungsobjekte offener, bis zu 3-geschossig zulässiger Bauweise ist mäßig besser als die demgegenüber durchschnittlich geschätzte der Grundstücke der Bodenrichtwertzone; die demgemäß erforderliche Anpassung erfolgt ($\wedge$ aufgrund objektart- und merkmalspezifisch örtlich und überörtlich fehlend geeigneter Umrechnungskoeffizienten gem. § 19 ImmoWertV '21), a.d.G. in [1] Kapitel 3.10.1, bundesdurchschnittlich veröffentlichter GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbaugrundstücke zu rd. + 11,00 % ($\wedge$ rd. $\pm 61,50 \text{ €/m}^2 \times \text{rd. } 972,00 \text{ m}^2 \cong \pm 59.774,00 \text{ €}$)

E07: Grundsätzlich gilt: Je größer ein Grundstück, umso höher der absolute Bodenwert; damit sinkt jedoch auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was wiederum einen niedrigeren relativen Bodenwert bedingt, d.h. der relative Bodenwert steht in unmittelbar funktionalem Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Im vorliegenden Bewertungsfall weist das Bewertungsgrundstück eine zonal erhebliche Übergröße auf und ist hierbei ($\wedge$ insbes. erschließungs- und größen-/zuschnitts-/tiefenbedingt) "fiktiv" in zwei wirtschaftlich annähernd

lageüblich große und baulich nutzbare Einzelgrundstücke aufteilbar ($\wedge$ "unechte Übergröße"); die i.d.Z. verbleibend zwecknotwendige Anpassung erfolgt mittels in der Fachliteratur in [1], Kap. 3.10.2 GFZ-bereinigt veröffentlichter Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbaugrundstücke.

E08: Die bauplanungsrechtlich als zulässig festgesetzte besondere Art baulicher Nutzung ($\wedge$ WA - allgemeines Wohngebiet) ist integraler Bestandteil der zu Generalisierungs-/Vereinfachungszwecken i.Z. der Bodenrichtwertdarstellung angegeben allgemeinen Art baulicher Nutzung der Grundstücke der Richtwertzone und entspricht hierbei im Wesentlichen dieser; eine zus. Anpassung erfolgt demgemäß an dieser Stelle nicht.

* : Entsprechend durchschnittlicher Eigenschaften der Grundstücke der Richtwertzone.

5.4.2 Bodenwertanteile der Bewertungseigentume

Die den Bewertungseigentumen grundbuchlich ($\wedge$ vertraglich a.d.G. entsprechender Teilungserklärung nebst Änderungen) zugeordneten Miteigentumsanteile (ME) weichen von den reellwertigen Wertigkeiten der Eigentume am Gesamtobjekt (RE) geringfügig bzw. mäßig ab;

die Bodenwertanteile werden daher nachfolgend entsprechend den den Bewertungseigentumen reellwertig zuzuordnenden Anteilen (RE) ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten; die reellwertigen Anteile wurden hierbei mietwertbezogen, d.h. auf der Grundlage des geschätzten Mietwertes des jeweiligen Eigentums an dem des Gesamtobjekts bestimmt.

5.4.2.1 anteiliger Bodenwert - "Wohnungseigentum 6"

Ermittlung des anteiligen Bodenwertes		Erläuterung
Gesamtbodenwert	$\cong$ 609.201,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte bezogen auf den Gesamtbodenwert	$\pm$ 0,00 €	E09
angepasster Gesamtbodenwert	$\cong$ 609.201,00 €	
anteilig mit (RE)	$\times$ 122,94/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	$\cong$ 74.895,17 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte bezogen auf den anteiligen Bodenwert	$\pm$ 0,00 €	E09
anteiliger Bodenwert	$\cong$ <u>74.895,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** ("planungsadäquat") des Bewertungsobjekts
- "**Wohnungseigentum 6**" beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.11.2025 rd. **74.895,00 €**.

5.4.2.2 anteiliger Bodenwert - "Garageneigentum 1"

Ermittlung des anteiligen Bodenwertes		Erläuterung
Gesamtbodenwert	$\cong$ 609.201,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte bezogen auf den Gesamtbodenwert	$\pm$ 0,00 €	E09
angepasster Gesamtbodenwert	$\cong$ 609.201,00 €	
anteilig mit (RE)	$\times$ 7,45/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	$\cong$ 4.540,31 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte bezogen auf den anteiligen Bodenwert	$\pm$ 0,00 €	E09
anteiliger Bodenwert	$\cong$ <u>4.540,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** ("planungsadäquat") des Bewertungsobjekts
- "**Garageneigentum 1**" beträgt zum Wertermittlungstichtag 07.11.2025 rd. **4.540,00 €**.

Erläuterung zur Ermittlung der anteiligen Bodenwerte

E09: Zu- oder Abschläge am Gesamt- bzw. anteiligen Bodenwert sind nur bei ungleicher Verteilung von Sondernutzungsrechten anzubringen; sie entfallen, wenn deren Einfluss wie im vorliegenden Bewertungsfall bereits unmittelbar im Zuge der mietwertbezogenen Bestimmung der relativen Wertigkeiten (RE) berücksichtigt wurde.



5.5 Wertermittlung - "Wohnungseigentum 6"

5.5.1 Ertragswertermittlung¹⁾

Bewer- tungsobjekt (Folgenutzung gleichbleibend)	Mieteinheit/ Lage und Nutzungsart (p = privat g = gewerblich) ²⁾	Wohn-/ Nutz- bzw. Mietfläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ³⁾		
			(€/m²)	monatl. (€)	jährl. (€)
- "Wohnungs- eigentum 6"	- "Wohnung 6" (2. OG p)	ca. 126,50 ⁴⁾	10,80	1.366,20	16.394,40
	- (--- p)	ca. --,--	--,--	--,--	--,--
	Zwischensumme	ca. 126,50	10,80	1.366,20	16.394,40
	- "Kellerraum 1" (KG p)	ca. (5,97)	--,--	--,--	--,--
	- (--- p)	ca. --,--	--,--	--,--	--,--
Summe		ca. 126,50	10,80	1.366,20	16.394,40

Die Ertragswertermittlung wird (gem. § 27 Abs. 1 ff. ImmoWertV '21) a.d.G. marktüblich erzielbarer Erträge des Bewertungseigentums durchgeführt; Mietanteile untergeordneter Keller-/Zubehörräume in objektartgewöhnlichem Umfang außerhalb des originären Wohnungszusammenhangs sowie zur ausschließlichen Nutzung wirtschaftlich zug. Außenwohnbereiche (z.B. als Terrassen und Balkone) sind hierbei, entsprechend örtlicher Marktgepflogenheiten, im Mietwert der Hauptnutzung enthalten und werden demgemäß nicht gesondert in Ansatz gebracht.

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	=	16.394,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur "Vermieteranteil"; gem. Anlage 3 ImmoWertV '21)		
rd. 16,92 % der marktüblich erzielbar jährlichen Nettokaltmiete; vgl. Erläuterung)	=	- 2.774,00 €
jährlicher Reinertrag	=	13.620,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (rd. 2,26 2,26 % objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz × rd. 74.895,00 € ant. Bodenwert "planungsadäquat" - "ebf") ⁵⁾	=	- 1.692,63 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.927,77 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV '21)		
bei p = 2,26 % objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz		
und n = 69 Jahre Restnutzungsdauer	×	34,781
vorläufiger Ertragswert der ant. baulichen und sonstigen Anlagen	=	414.859,77 €
anteiliger Bodenwert ("planungsadäquat" - "ebf"; vgl. Bodenwertermittlung)	=	+ 74.895,00 €

¹⁾ Die Ermittlung wird a.d.G. überwiegend normal unterhaltener baulicher und sonstiger Anlagen sowie ohne wesentliche Abweichungen zwischen ME/VK und RE durchgeführt; durch dieses Modell bedingt durchschnittliche Aufwendungen bzw. Modellkorrekturen zur Herstellung des unterstellten Zustands werden abschließend unter "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" modellkonform in Ansatz gebracht.

²⁾ Ggf. gewerbliche Rohertragsansätze excl. gesetzlicher Mehrwertsteuer sowie grundsätzlich ohne jeweils marktgeöhnliche Miet- bzw. Pachtanteile für privates und gewerbliches Zubehör bzw. Inventar.

³⁾ Ansätze a.d.G. örtlichen "einfachen" (Wohnungs-)Mietspiegels nicht preisgebundenen Wohnraums für den Bereich der "Städte Idstein, Taunusstein, Bad Schwalbach und der Gemeinde Niedernhausen" (^ Ausgabe 07.2022) nebst eigens zus. Mietmarktrecherche (^ unter Hinzuziehung insbes. aktueller Wohnungs-Mietwertkalkulatoren örtlich/regional und nächstgelegenen relevanter Gutachterausschüsse - HVBG und GAA-WWT) mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Wohn-/Nutz- bzw. Mieteinheiten.

⁴⁾ Ansatz unter unmittelbar wertbezogener Berücksichtigung bzw. Anrechnung wirtschaftlich zur ausschließlichen Nutzung zug. Außenwohnbereiche (^ "Balkon 1" und "Balkon 2" im 2.Obergeschoss zu "Sondereigentum 6" mit jeweils k = 0,50 unter Kappung objektartspezifisch insgesamt gering bis mäßig übergroßer Flächenanteile)

⁵⁾ Verzinsungsbetrag des anteiligen Bodenwerts (^ auf Basis von RE), der den Erträgen zuzuordnen ist.

⁶⁾ Dies entspricht einem **Rohrertragsfaktor** von **rd. 29,87** bei einem **relat. Bodenwertanteil** am marktangepasst vorläufigen Ertragswert baulicher und sonstiger Anlagen von **rd. 15,29 %** (^ vor Ansatz bzw. Berücksichtigung "besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale")

vorläufiger Ertragswert⁶⁾	=	489.754,77 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (ca. $\pm 0,00\%$; vgl. Erläuterung)	=	$\pm 0,00$ €
marktangepasst vorläufiger Ertragswert	=	489.754,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Aufstellung)		
▪ das Sondereigentum betreffend	=	- 2.150,00 €
▪ das Gemeinschaftseigentum betreffend	=	$\pm 0,00$ €
	=	- 2.150,00 €
Ertragswert des Eigentums	=	487.604,77 €
	rd.	487.600,00 €

Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

Wohn-/Nutz- bzw. Mietfläche

Die Berechnung der Wohn-/Nutz- bzw. Mietfläche wurde von mir a.d.G. der vorliegenden Unterlagen (^ Teilungserklärung Ur.-Nr. 644/2013 nebst Nachträgen Ur.-Nr. 1009/2013, Ur.-Nr. 1041/2014, Ur.-Nr. 132/2016 und zug. Plananlagen, je Notar S. Obermann/Frankfurt a.M.) rein rechnerisch/unter augenscheinlichem Abgleich im Zuge der Objektbeurteilung ohne zus. Nahme örtlicher Kontrollmaße durchgeführt, wobei sie sich an den von der laufenden Rechtsprechung für Mietwertermittlungen entwickelten Grundsätzen zur wertabhängigen Anrechnung von Grundflächen auf die Wohn-/Nutz- bzw. Mietfläche (vgl. insbes. BayOLG RE Miet 6/82 vom 20.07.1983) orientiert.

Die Berechnung weicht demgemäß ggf. teilweise von diesbezüglich auch anderweitig geltenden Vorschriften (insbes. DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau" sowie II. BV "Zweite Berechnungsverordnung" und WoFIV "Wohnflächenverordnung") ab und ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Sie wurde im vorliegenden Bewertungsfall demnach aus wirtschaftlich nutzbaren Netto-Grundflächen (^ a.d.G. rechnerischer Fertigmaße sämtlicher Räume innerhalb des Wohnungszusammenhangs ohne bauartspezifische Putz- bzw. Innenbekleidungsstärken, über gesamte Raumhöhe durchgehender Installationswände/-schächte bzw. Mauer-, Kamin- oder Wandvorlagengrundflächen $\geq 0,10$ m² sowie Wandöffnungen als Durchgänge $\leq 1,00$ m Breite) und unmittelbar wertbezogener Berücksichtigung bzw. Anrechnung räumlich zur ausschließlichen Nutzung wirtschaftlich zugeordneter Außenwohnbereiche (^ "Balkon 1" und "Balkon 2" im 2. Obergeschoss zu "Sondereigentum 6" mit je k = 0,50 unter Kappung objektartspezifisch insgesamt gering bis mäßig übergroßer Flächenanteile) ermittelt und in Ansatz gebracht.

Rohrertrag

Basis für die Ermittlung des Rohertrags (gem. § 27 Abs. 1 ff. ImmoWertV '21) sind die aus dem Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren Erträge (^ wirtschaftlich nutzbarer Gebäude bzw. -teile) als jährliche Gesamtmiete ohne auf einen Mieter zusätzlich zur Grundmiete üblicherweise umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (^ Nettokaltmiete/n)

Ein qualifiziert und stichtagsnaher (Wohnungs-)Mietspiegel liegt örtlich nicht vor; sie wurden im vorliegenden Bewertungsfall daher a.d.G. eigens zus. Recherche zur örtlich aktuellen Mietmarktsituation mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer Wohn-/Nutz- bzw. Mieteinheiten (^ unter ergänzender Hinzuziehung letzt zu Verfügung stehender Wohnungsmietwertkalkulatoren regional und nächstgelegenen relevanter Gutachterausschüsse - HVBG und GAA-WWT) als mittelfristiger Durchschnittswert bestimmt und in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die vermierterseits zu tragenden und auf einen Mieter üblicherweise nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind (gem. § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV '21) in der Höhe anzusetzen, wie sie für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung vergleichbarer Objekte regelmäßig/marktüblich entstehen (^ vorrangig als Absolutbetrag bezogen auf m² Wohn-/Nutz- bzw. Mietfläche sowie tlw. als Gesamtansatz je Wohn-/Nutz- bzw. Mieteinheit und relat. Anteil am Gesamtertrag). Dieser Wertermittlung wurden in Anlage 3 zu § 12 ImmoWertV '21 als Basis vorgegeben und auf dieser Grundlage stichtagsbezogen angepasste sowie diese in einschlägiger Fachliteratur i.E. zwecknotwendig ergänzend veröffentlichte Ansätze zugrunde gelegt, wobei insbes. darauf geachtet wurde, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Sie wurden im vorliegenden Bewertungsfall demnach für mit dem Bewertungseigentum vergleichbare Objekte (^ "Eigentumswohnungen" in Mehrfamilien-/Geschosswohnhäuser in konventioneller Nachkriegsbauweise mit "Personenaufzugsanlage" und "Wassererthärtungsanlage" als zus. Betriebseinrichtungen) zu in Summe **rd. 16,92...** bestimmt und in Ansatz gebracht.

Der Ansatz enthält hierbei folgende Kostenanteile^{*)}:

- Verwaltung	(rd. 429 €/J. bzw. 35,75 €/Mo. für "Wohnung"	≅ 429,00 €/J. (^ rd. 2,62 %)
- Instandhaltung	(rd. 126,50 m ² × 14,00 €/m ² J. für "Wohnung"	
	zzgl. rd. 1,75 €/m ² J. für "Personenaufzugsanlage"	
	zzgl. rd. 0,20 €/m ² J. für "Wasserenthärtungsanlage"	
	^ rd. + 1,94 €/m ² J. bzw. rd. + 1,50 % insgesamt	
	für objektspezifisch zus. Betriebseinrichtungen)	≅ 2.017,00 €/J. (^ rd. 12,30 %)
- Mietausfallwagnis	(rd. 2,00 % von rd. 16.394,00 € Jahresrohertrag)	≅ 328,00 €/J. (^ rd. 2,00 %)
		≅ 2.774,00 €/J. (^ rd. 16,92 %)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- von Auswertungen örtlicher (bzw. nächst gelegen relevanter) Gutachterausschüsse unter i.E. ergänzender Hinzuziehung von Angaben oberer Gutachterausschüsse bzw. zentraler Geschäftsstellen,
 - in einschlägiger Fachliteratur (objektartspezifisch) veröffentlichter Durchschnittswerte
 - sowie i.E. eigener Markterfahrungen für gleiche bzw. vergleichbare Objektarten in vergleichbaren Lagen
- objektspezifisch bestimmt und angesetzt.

Da der örtlich/regional zuständige und zug. obere Gutachterausschuss in ihren aktuellen und vorangegangenen Immobilienmarktberichten (^ Regionalausgaben "Hochtaunus, Main-Taunus, Rheingau-Taunus, Limburg-Weilburg" und "Landesgrundstücksmarktbericht Hessen" bis 2025) für die zu bewertende Objektart keine eigenen bzw. hinreichend geeignete Liegenschaftszinssätze abgeleitet bzw. veröffentlicht haben, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d.h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Zinssatz a.d.G. dementsprechend (^ gem. § 9 ImmoWertV '21) insbes. hinsichtlich Aktualität, Repräsentativität und Differenziertheit wertbeeinflussender Merkmale nächst geeigneter Auswertungsergebnisse (^ "Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz", Ausgabe 2025) bestimmt und unter abschließend vergleichender Betrachtung mit objektspezifisch sonstig/pauschalisiert vorliegenden Angaben in Ansatz gebracht.

Er wurde demnach für mit dem Bewertungseigentum nächst vergleichbare Objekte (^ unvermietete "Wohnungseigentume" in Mehrfamilien-/Geschosswohnhäusern mit $\varnothing$ 8 Wohneinheiten bei rd. 86,25 % relat. Restnutzungsdauer und i.M. rd. 84 m² Wohn- bzw. Mietfläche; Basis ^ 1.442 Datensätze) in Regionen vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. bei vergleichbarer Lage/Bodenwertniveau ^ Marktsegment 5) rechnerisch interpoliert zu rd. 2,20 % als Basis bestimmt und aufgrund hiervon objektspezifisch abweichender Merkmale "zonale Lage" (> BRW stichtagsangepasst rd. 570 €/m² / BRW stichtags- und zonal lageangepasst rd. 559 €/m² ^ rd. + 0,025 %-Punkte) und "Objektgröße" (^ rd. 126,50 m² / i.M. 84 m² Wohn- bzw. Mietfläche ^ rd. + 0,035 %-Punkte) um in Summe rd. 0,06 %-Punkte angehoben und zu rd. 2,26 % objektspezifisch angepasst in Ansatz gebracht.

Dies entspricht im Wesentlichen, unter Berücksichtigung des unterdurchschnittlichen Objektalters (^ $\varnothing$ rd. 38 Jahre) bei mittlerem bis gehobenen Ausführungs- bzw. Ausstattungsstandard und marginal besserer Lage im Gebäude (^ 2. Obergeschoss mit zus. Personenaufzug), einem objektspezifisch entsprechend überdurchschnittlich zu erwartenden **Roh-ertragsfaktor** von rd. 29,87 vor Ansatz bzw. Berücksichtigung "besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale" (^ objektspezifisch bei mittlerem bzw. durchschnittlichem Alter und Lage im Gebäude sowie durchschnittlich sonstigen Merkmalen rd. 26,80) und ist somit für das Bewertungsobjekt als zutreffend zu beurteilen.

Gesamtnutzungsdauer

⇒ vgl. hierzu die entsprechenden Erläuterung der Sachwertermittlung des Eigentums.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (gem. § 4 ImmoWertV '21) wird in erster Näherung die Differenz aus "objek- bzw. nutzungs-artspezifischer" Gesamtnutzungsdauer abzüglich "tatsächlich/rechn. Alter" der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. die bauliche Anlage bzw. das Eigentum fiktiv verjüngt), wenn wesentliche das Bewertungsobjekt (d.h. das Sonder- und/oder das Gemeinschaftseigentum) betreffende Modernisierungen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Maßnahmen

^{*)} Ansätze unter letzt jährlich maßgeblicher Anpassung gem. Anlage 3 Nr. III ImmoWertV '21 (^ a.d.G. vom Statistischen Bundesamt Deutschland festgestellten "Verbraucherpreisindex - VPI" mit Ausgangsbasis Oktober 2001; excl. mieterseits marktgewöhnliche Kosten für Schönheitsreparaturen)

zur Beseitigung von Unterhaltungsstaus sowie insbes. zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird, aufgrund des geringen Objektalters ($\wedge$ Baujahr/Erstbezug um 2014) bei soweit im Zuge der Objektbesichtigung/en und a.d.G. vorliegender -unterlagen ersichtlich objektart- und -altersspezifisch üblich/gepflegtem Allgemeinzustand sowie in absehbarer Zeit nicht zwecknotwendig anstehenden Maßnahmen, unmittelbar die rechnerische Differenz aus "objekt- bzw. nutzungsartspezifischer" Gesamtnutzungsdauer abzüglich tats. Alter am Wertermittlungsstichtag zu Grunde gelegt.

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

Sofern sich die allgemeinen Wertverhältnisse im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auch unter Verwendung geeigneter Indexreihen oder in anderer Weise nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist (gem. § 7 Abs. 2 ImmowertV '21) zur Ermittlung des marktangepasst vorläufigen Verfahrenswertes eine zus. Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Da der vorläufige Verfahrenswert a.d.G. bewertungsstichtagsnaher Marktdaten ($\wedge$ objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatzes auf Basis rechnerischer Interpolation zug. Datenbasis bei zeitlicher Stabilität seit Auswertung aufgrund Eigenschaft als Differenzzinssatz; objektspezifisch und stichtagsnah angepasster Mietansatz) bestimmt wurde, ist eine zus. Marktanpassung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch marktübliche Zu- oder Abschläge im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht bereits unmittelbar in den Ansätzen der Ertragswertermittlung berücksichtigt offensichtlichen bzw. aus vorliegenden Unterlagen nachvollziehbar ersichtlichen, wesentlich wertermittlungsrelevant objektspezifischen Besonderheiten (modell-)korrigierend in Ansatz gebracht.

Die Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbes. zur Beseitigung von Baumängeln/-schäden und zwingend erforderlicher/in den Wertermittlungsansätzen als durchgeführt unterstellter Modernisierungen werden hierbei nach Erfahrungswerten a.d.G. diesbezüglich marktgewöhnlich zwecknotwendiger Kosten (im Einzelfall ggf. -angepasst bzw. stichtagsnah gedämpft sowie unter Berücksichtigung ggf. allgemein bestehend steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten und öffentlicher Zuschüsse etc.) eintretender Wertminderungen, quantifiziert.

Zusammenstellung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

$\Rightarrow$ für: **"Wohnungseigentum 6"**

Das Sondereigentum betreffend			Werteinfluss (insges.)							
Miet-/Ertragsbesonderheiten: - Keine (^ vgl. hierzu auch ergänzende Anmerkung des Gutachtendeckblattes zu bestehendem Mietverhältnis im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens !) Abweichung zwischen ME/VK und RE: - Der Werteinfluss der Abweichung zwischen ME/VK und RE wird als Differenz der Barwerte zwischen den objektartspezifisch üblichen und den auf dieser Grundlage geschätzt tatsächlichen Bewirtschaftungskosten (BWK) ermittelt. Hierzu werden zunächst aus den üblichen Bewirtschaftungskosten und der Abweichung zwischen ME/VK und RE die tatsächlich geschätzten Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit der Gesamtobjektgröße als mittelfristiger Durchschnittswert bestimmt (^ i.d.R. werden hierbei für durchschnittliche Objektgrößen ca. 50 % der üblichen in die tatsächlichen BWK übernommen und der verbleibende Restanteil im Verhältnis ME/VK zu RE erhöht bzw. vermindert) und der dementsprechend grundbuchlich/vertragliche Wertvor- bzw. Nachteil des Bewertungseigentums als Modellkorrektur a.d.G. der hieraus resultierenden Barwertdifferenz zweier statischer Renten bestimmt. <table><tr><td>Barwertdifferenz</td><td>BWK (üblich)</td><td>BWK (tatsächlich)</td></tr><tr><td>jährlicher Dynamik- zinssatz der BWK</td><td>$s_o = 2,30 \%$</td><td>$s_t = 2,30 \%$</td></tr></table> Dauer der Abweichung = 69 Jahre; Kapitalmarktzinssatz $k = 3,50 \%$ (bei objektgrößenspezifischem BWKgE-Anteil von ca. 50 %)			Barwertdifferenz	BWK (üblich)	BWK (tatsächlich)	jährlicher Dynamik- zinssatz der BWK	$s_o = 2,30 \%$	$s_t = 2,30 \%$	rd.	--,--
			Barwertdifferenz	BWK (üblich)	BWK (tatsächlich)					
			jährlicher Dynamik- zinssatz der BWK	$s_o = 2,30 \%$	$s_t = 2,30 \%$					
Zwischensumme			rd.	--,--						

Das Sondereigentum betreffend			Werteinfluss (insges.)
Zahlungsweise der BWK	jährl. nachschüssig (statisch ^ EW-Modell)	jährl. nachschüssig (statisch ^ EW-Modell)	
BWK/Jahr	2.774,00 €	2.820,00 €	
× Barwertfaktor	× 46,74235	× 46,74235	
= Barwert	≅ 129.666,00 €	≅ 131.816,00 €	
Barwertdifferenz (üblich - tatsächlich) ≅ - 2.150,00 €			Ansatz: rd. - 2.150,00 €
Weitere Besonderheiten:			
- Keine (^ bewertungsrelevant zus. feststellbare)			rd. --,--
Summe			rd. - 2.150,00 €

Das Gemeinschaftseigentum betreffend	Werteinfluss (insges.)	Anteil	Werteinfluss (anteilig)
Miet-/Ertragsbesonderheiten:			
- Barwert > Instandhaltungsmehraufwand "Personenaufzug" (^ ohne zus. Ansatz aufgrund unmittelbarer Berücksichtigung innerhalb der Bewirtschaftungskosten des Normal-/Regelver- fahrens der Ertragswertermittlung !)	--,--	100 %	rd. --,--
- Barwert > Instandhaltungsmehraufwand "Wasserenthärtungs- anlage" (^ ohne zus. Ansatz aufgrund unmittelbarer Berück- sichtigung innerhalb der Bewirtschaftungskosten des Normal-/ Regelverfahren der Ertragswertermittlung !)	--,--	100 %	rd. --,--
Rechte und Belastungen:			
- Keine (^ bewertungsrelevant zus. feststellbare)	--,--	ME	rd. --,--
Weitere Besonderheiten:			
- Keine (^ bewertungsrelevant zus. feststellbare)	--,--	ME	rd. --,--
Summe			rd. ± 0,00 €

5.5.2 Sachwertermittlung¹⁾

Bewertungsobjekt "Wohnungseigentum 6" (Folgenutzung gleichbleibend)	Hauptgebäude "Mehrfamilien- haus"	Nebengebäude --- ---	
Berechnungsbasis • ant. Bruttogrundfläche (BGF) (Wohn-/Nutz- bzw. Mietfläche) ²⁾ (Flächenfaktor objektartspezifisch)	ca. 205,37 m² (ca. 116,69 m ²) (rd. 1,76)	rd. --,-- m² (rd. --,-- m ²) (rd. --,--)	rd. --,-- m² (rd. --,-- m ²) (rd. --,--)
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010; incl. BNK)	(differenziert) 763,00 €/m ²	(differenziert) --,-- €/m ²	(differenziert) --,-- €/m ²
Zu-/Abschlag zu den Herstellungskosten	+ 6.830,00 €	--,-- €	--,-- €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (im Basisjahr 2010)	163.527,31 €	--,-- €	--,-- €
Baupreisindex - BPI 07.11.2025 (2010 = 100)	189,6	189,6	189,6
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag	310.047,78 €	--,-- €	--,-- €
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Alterswertminderung (Modell) • Baujahr (tats./gesch./fikt.) • Gesamt-/Restnutzungsdauer • prozentual • Faktor	(linear) 2014 (tats.) 80 / 69 Jahre - 13,75 % 0,8625	(linear) --- (tats.) --/-- Jahre --,-- % --,--	(linear) --- (tats.) --/-- Jahre --,-- % --,--
Zuschlag für nicht erfasst werthaltig einzelne Bauteile (und Einrichtungen; Zeitwert)	± 0,00 €	± 0,00 €	± 0,00 €
anteiliger Gebäudesachwert	267.416,21 €	--,-- €	--,-- €
sonst. Nebengebäude (ant. Zeit-/Zustandswert; pauschal)	• "Fahrradeinhausung" ³⁾ •	≡ = =	+ 863,00 € --,-- €

vorläufig anteiliger Gebäudesachwert insgesamt

(ohne ant. bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen)

= 268.279,21 €**vorläufig ant. Sachwert der baulichen Außen-****anlagen und sonstigen Anlagen** (rd. 4,47 %; vgl. Erläuterung)**= + 12.000,00 €****vorläufig ant. Sachwert der Gebäude und Außenanlagen****= 280.279,21 €****anteiliger Bodenwert** (rd. 15,05 %; vgl. Bodenwertermittlung)**= + 74.895,00 €****vorläufiger anteiliger Sachwert****= 355.174,21 €****Sachwertfaktor** (objektspezifisch angepasst; vgl. Erläuterung)**× 1,35****Marktanpassung durch****marktübliche Zu- oder Abschläge** (rd. + 3,80 %; vgl. Erläuterung)**= + 18.220,44 €**

¹⁾ Die Ermittlung wird a.d.G. überwiegend normal unterhaltener baulicher und sonstiger Anlagen sowie ohne wesentliche Abweichungen zwischen ME/VK und RE durchgeführt; durch dieses Modell bedingt durchschnittliche Aufwendungen bzw. Modellkorrekturen zur Herstellung des unterstellten Zustands werden abschließend unter "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" modellkonform in Ansatz gebracht.

²⁾ Ansatz als rechnerische Nettogrundfläche ([^] incl. i.E. objektspezifischer Grundflächenbesonderheiten und ohne wirtschaftlich ausschließlich nutzbar zugeordnete Außenwohnbereiche als z.B. Balkone, Dach- und Gartenterrassen etc.)

³⁾ Ansatz "Fahrradeinhausung" [^] pauschal rd. 8.000,00 € × 1/8 × 0,8625 ≙ 863,00 €

marktangepasst vorläufiger Sachwert	=	497.705,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Aufstellung)		
▪ das Sondereigentum betreffend	=	- 2.150,00 €
▪ das Gemeinschaftseigentum betreffend	=	- 8.560,00 €
	=	- 10.710,00 €
Sachwert des Eigentums	=	486.995,62 €
	rd.	487.000,00 €

Erläuterungen zu den Ansätzen der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis (^ ant. Bruttogrundfläche - BGF) wurde von mir a.d.G. der aus vorliegenden Unterlagen (^ Teilungserklärung Ur.-Nr. 644/2013 nebst Nachträgen Ur.-Nr. 1009/2013, Ur.-Nr. 1041/2014, Ur.-Nr. 132/2016 und zug. Plananlagen, je Notar S. Obermann/Frankfurt a.M.) rein rechnerisch/wertabhängig ohne zus. Nahme örtlicher Kontrollmaße ermittelten Wohn-/Nutz- bzw. Mietfläche des Bewertungseigentums unter Anwendung hierzu in [1] Kap. 3.11 objektartspezifisch gewöhnlich bzw. üblich veröffentlichten Umrechnungsverhältnisses durchgeführt.

Sie weicht demgemäß ggf. von einem Berechnungsergebnis a.d.G. diesbezüglich allgemeingültig/generalisierter Maßgaben (^ insbes. DIN 277-1:2005-02 i.V.m. Anlage 4 ImmoWertV'21 "Normalherstellungskosten 2010 - NHK'2010" nebst zug. Anwendungshinweise - ImmoWertA) ab und ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar; die Abweichungen bestehen hierbei insbes. in objekt-/artspezifisch zwecknotwendig wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [1], Teil 1, Kap. 16 und 17) wie z.B.

- der Nichtanrechnung der Gebäudeteile b und c (z.B. Balkone, Loggien und Dachterrassen)
- der Anrechnung von (ggf. ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen bzw. -anteilen sowie
- der unmittelbaren Berücksichtigung objektartspezifisch marktgewöhnlicher Zubehörräume und sonst. Gebäudeanteile in Sonder- und/oder Gemeinschaftseigentum außerhalb des Wohnungszusammenhangs.

Sie wurde in vorliegenden Bewertungsfall demnach zu **rd. 205,37 m²** (^ **rd. 116,69 m²** wertbezogene Wohn-/Nutz- bzw. Mietfläche ohne "Balkone" als objektspezifisch wirtschaftlich zus. ausschließlich nutzbar zugeordnete Außenwohnbereiche × objektartspezifisch gewöhnlich bzw. üblicher BGF-Flächenfaktor von **rd. 1,76** für mit der Größe der Gesamtanlage vergleichbar, voll unterkellerte Geschosswohngebäude in konventioneller Nachkriegsbauweise und innen liegender Erschließungsanlage/Treppenraum) ermittelt und in Ansatz gebracht.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Immobilienwertermittlungsverordnung sowie im Einzelfall a.d.G. diese ergänzender Baukostenauswertungen und Erfahrungswerten des Sachverständigen auf Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2010 (^ Basisjahr) angesetzt; der hierbei vorrangige Ansatz ist dem Tabellenwerk der Anlage 4 zur ImmoWertV'21 (^ als "Kennwerte der Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276") entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK' 2010)

Bestimmung des Ausführungs- bzw. Gebäudestandards

⇒ für: **"Wohnungseigentum 6"**

Kriterium ^{*)}	Wägungsanteil (%)	Standardstufen				
		(1)	(2)	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,3	0,7	
Dach	15,0 %			0,4	0,6	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,6	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,4	0,6	
Zwischensumme	85,0 %	0,0 %	0,0 %	44,8 %	40,2 %	0,0 %

^{*)} Tabelle als objektartbezogene Einordnungsmatrix gem. Anlage 4 der ImmoWertV'21 zu den "Normalherstellungskosten 2010 - NHK'2010" für die Objektart "Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung" (^ sachlich erweitert/ergänzt bzgl. Standardstufen 1-2 nebst diesen zug. NHK'2010 gem. einschlägiger Fachliteratur/Sprengnetter)

Kriterium	Wägungsanteil (%)	(1)	(2)	3	4	5
Heizung	9,0 %				1,0	
sonst. technische Ausstattung	6,0 %			0,7	0,3	
Summe (^ Wägungsanteile)	100,0 %	0,0 %	0,0 %	49,0 %	51,0 %	0,0 %

Ermittlung der standardbezogenen NHK '2010⇒ für: **"Wohnungseigentum 6"**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
 Anbauweise: (freistehend)
 Gebäudetyp 4.2: mit 7 bis 20 WE (2-Spanner; Ø rd. 50 m² Wohnungsgröße)

Berücksichtigung der Eigenschaften

Standardstufe	tabellierte NHK '2010 (€/m² BGF)	relat. Gebäude-standardanteil (%)	NHK '2010 Anteil (€/m² BGF)
(1)	615,00	0,0	0,00
(2)	670,00	0,0	0,00
3	765,00	49,0	374,85
4	915,00	51,0	466,65
5	1.105,00	0,0	0,00
gew. Standard 3,5	standardbezogen gew. NHK '2010 =		841,50

• objektspezifische Anpassungen und Korrekturen

gem. Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV '21

> abw. Wohnungsgröße (Ø 50 m² WFL ⇒ BWO rd. 116,69 m² WFL) × 0,88
 > × 1,00

gem. ergänzender Fachliteratur/Sprengnetter

> keine. × 1,00

gem. eigener Einschätzung/sonst. Fachliteratur

> abw. Gebäudeausstattung (Ø ohne ⇒ BWO mit zus. Personenaufzug) × 1,03
 > × 1,00

standardbezogene NHK '2010

= 762,74 €/m² BGF

rd. 763,00 €/m² BGF**Zu-/Abschlag zu den Herstellungskosten**

Für über die Normalherstellungskosten nicht unmittelbar vollumfänglich berücksichtigt bzw. gegenüber diesen in Teilbereichen ggf. wertrelevant abweichende Ausbauzustände sowie in diesen nicht enthalten, werthaltig einzelne Bauteile und Einrichtungen werden i.d.R. pauschale Korrekturen als Zu-/Abschläge auf Basis von Herstellungskosten (^ im Basisjahr der Bewertung zugrunde liegender Normalherstellungskosten) in der Höhe geschätzt, wie es dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Grundlage dieser Schätzungen sind in der einschlägigen Fachliteratur (^ u.A. in [1], Kapitel 3.01.2-4) angegebene Erfahrungswerte durchschnittlicher Herstellungskosten; bei demgegenüber älteren und/oder schadhaft bzw. nicht mehr zeitgemäß aber dennoch partiell werthaltig einzelnen Bauteilen und Einrichtungen erfolgen entsprechend zwecknotwendige Korrekturen als i.E. separate Zuschläge am vorläufigen Sachwert des jeweils maßgeblichen Gebäude/-teils unter Berücksichtigung entsprechend zus. Minderungen.

Zu-/Abschlag zu den Herstellungskosten⇒ für: **"Wohnungseigentum 6"**

Bezeichnung	Herstellungskosten (pauschal)	Anteil	Zu-/Abschlag
Abweichende Ausbauzustände: - Keine (^ zus. wertrelevante)	--,--	ME	--,--
Zwischensumme			--,--

Steffen Alexander Faßbender • Dipl.-Ing. (TU) Architekt • Mitglied der Architektenkammer Rheinland-Pfalz Nr. 16457
 WF-Akademie Sinzig/Rh. Reg.-Nr. S00207-58 und /FS-Köln geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Sprengnetter-Expertengremium für Immobilienwerte in Rheinland-Pfalz Nord

Sachverständiger für Baumängel und Bauschäden • Bafa-Energieberater Nr. 149358

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus/Rlp.



Bezeichnung	Herstellungskosten (pauschal)	Anteil	Zu-/Abschlag
Besondere Bauteile*):			
- 1 "Eingangsüberdachung" (^ straßen-/zugangsseitig zu "Trep-penraum im Erdgeschoss"; ca. 4,40/1,00 m; als zwei auskra-gende Edelstahl-Profilkonstruktionen mit flächiger Glasein-deckung ohne zus. geführte Entwässerung)	rd. + 1.800,00 €	1/8	rd. + 230,00 €
- 1 "Balkon" (^ straßens./seitlich zu "Zimmer 2"; als gestrich-en, auskragend/überdeckte Stahlbetonmassivkonstruktion mit flächigem Betonplattenbelag und 3-seitig umlaufend, verzink-tem Profilstahlgeländer mit verglasten Brüstungsfüllungen)	rd. + 2.900,00 €	1/1	rd. + 2.900,00 €
- 1 "Balkon" (^ rück-/gartenseitig zu "Wohnen/Essen/Kochen"; als gestrichen, auskragend/überdeckte Stahlbetonmassivkon-struktion mit flächigem Betonplattenbelag und 4-seitig um-laufend, verzinktem Profilstahlgeländer mit verglasten Brüs-tungsfüllungen)	rd. + 3.700,00 €	1/1	rd. + 3.700,00 €
Besondere Einrichtungen:			
- 1 "Einbauküche" (^ 3-zeilig/vgl. unter Ziff 4.1.3; in Sonder-eigentumsbereich "Kochen"; aufgrund Eigenschaft als Zube-hör i.S.d. § 97 BGB ohne zus. Ansatz, vgl. ergänzend Gu-tachtenanschriften)	--,--	1/1	--,--
Summe (^ Zu-/Abschlag zu den Herstellungskosten)			rd. + 6.830,00 €

Baunebenkosten

Die objektartspezifischen Baunebenkosten (BNK) sind im Bewertungsmodell der NHK '2010 unmittelbar im Normalherstellungskostenansatz enthalten und werden demgemäß nicht gesondert Ausgewiesen bzw. in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des (nach genereller Objekt- bzw. Nutzungsart) veröffentlichten Baupreisindex des statistischen Bundesamt am Wertermittlungsstichtag und dem im Basisjahr (= 100); der Indexwert zum Wertermittlungsstichtag wird hierbei bei aktuellen Stichtagen unmittelbar a.d.G. letzt veröffentlichten Wertes sowie bei zurückliegenden auf Basis vorangegangener (Jahres- bzw. Quartals-)Werte interpoliert bestimmt.

Er wurde im vorliegenden Bewertungsfall dementsprechend (^ für den Neubau von "Wohngebäuden" in konventioneller Bauart) auf Basis letzt veröffentlichten Wertes (^ 3. Quartal 2025) zu **rd. 189,6** bestimmt und in Ansatz gebracht.

Regionalfaktor

Der (Baukosten-)Regionalfaktor ist ein seitens des jew. Gutachterausschusses festgelegter Modellparameter im Sachwertverfahren und wird, aufgrund zwecknotwendiger Modellkonformität gem. § 10 Abs. 1 ImmoWertV '21, entsprechend dem in Ansatz gebracht, der auch der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Alterswertminderung/-faktor

Die Alterswertminderung der Gebäude/-teile wird a.d.G. der (^ "objekt- bzw. nutzungsartspezifischen") Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ermittelt, wobei aus Modellkonformitätsgründen das den zur Verfügung stehenden Marktdaten zugrundeliegende Modell (^ im vorliegenden Bewertungsfall rein linear) verwendet wurde; der i.d.Z. verfahrensmaßgebliche (Alterswertminderungs-)Faktor der ImmoWertV '21 wurde hierbei dementsprechend zu **rd. 0,8625** bestimmt und in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND ^ "objekt- bzw. nutzungsartspezifische Nutzungsdauer") bestimmt sich nach der für die Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) im Modell der wirtschaftlichen Nutzung bzw. Folgenutzung gewählten Art der baulichen Anlage; sie ist wertermittlungstechnisch vorrangig dem Gebäudetyp zuzuordnen und im vor-

*) In gemeinschaftlichem Eigentum, jedoch (i.S. gesetzlicher Regelungen des WEG i.V.m. diesbezüglich einschlägiger Rechtsprechung) wirtschaftlich vollständig bzw. anteilig dem Bewertungsondereigentum zuzuordnen.

liegenden Bewertungsfall (^ zur Berücksichtigung des Ableitungsmodells zur Verfügung stehender Marktdaten) Anlage 1 zur ImmoWertV' 21 für die Objektart "Mehrfamilienhäuser" zu **80 Jahren** entnommen und in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (gem. § 4 ImmoWertV'21) wird in erster Näherung die Differenz aus "objekt- bzw. nutzungs-artspezifischer" Gesamtnutzungsdauer abzüglich "tatsächlich/rechn. Alter" der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. die bauliche Anlage bzw. das Eigentum fiktiv verjüngt), wenn wesentliche das Bewertungsobjekt (d.h. das Sonder- und/oder das Gemeinschaftseigentum) betreffende Modernisierungen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstaus sowie insbes. zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

(⇒ vgl. hierzu auch ergänzende Erläuterung zur Ertragswertermittlung des Eigentums)

Zuschlag für nicht erfasst werthaltig einzelne Bauteile (und Einrichtungen; Zeit-/Zustandswert)

Hier werden Korrekturen am vorläufigen Gebäudesachwert aufgrund älterer und/oder schadhaft bzw. nicht mehr zeitgemäß aber dennoch werthaltiger Bauteile (und Einrichtungen) zus. erfasst. Grundlage dieser Schätzungen sind wiederum in der einschlägigen Fachliteratur (^ u.A. [1], Kapitel 3.01.2-4) angegebene Erfahrungswerte durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung entsprechender Abschläge als Zeit- bzw. Zustandswert.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine dementsprechend zus. zu berücksichtigende Gegebenheiten vorhanden.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden im Zuge der Objektbeurteilung getrennt erfasst und i.d.R. pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind hierbei wiederum (^ entsprechend der Vorgehensweise zu den baulichen Anlagen) in der einschlägigen Fachliteratur angegebenen durchschnittliche Herstellungskosten, entsprechende Erfahrungssätze oder auch sachverständige Einzelschätzungen, wobei bei älteren und/oder schadhaften -anlagen der Ansatz unter Berücksichtigung entsprechender Abschläge erfolgt.

Bei wohnbaulich genutzt, 1- bis 2-geschossig bebauten Grundstücken beträgt der relat. Anteil insgesamt i.d.R. zwischen 2 und 8 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen (insbes. Gebäude); bei Grundstücken mit 3- bis 5-geschossigen Mehrfamilienhäusern ca. 2 bis 6 %. Ca. 1 bis 2 % beträgt er, wenn lediglich Versorgungs- und Entwässerungsanlagen sowie ca. 5 (bis 8 %) wenn, insbes. bei Objekten des individuellen Wohnungsbaus, zusätzlich Einfriedungen, Wegebefestigungen, Anpflanzungen etc. vorhanden sind. In Ausnahmefällen (z.B. aufwendige Gestaltungen und Ausführungen bei Villen- oder vergleichbaren Repräsentationsobjekten) auch bis zu ca. 10 %; höhere Anteile wirken i.d.R. nicht weiter verkehrswerterhöhend.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der dementsprechende **Anteil auf ca. 12.000,00 €** (^ rd. 4,47 % des vorläufig anteiligen Gebäudesachwerts des Bewertungseigentums) geschätzt; dies entspricht (^ unter Berücksichtigung von Objektart, Ausführungsstandard, Umfang und augenscheinlichem Zustand) einem im Wesentlichen durchschnittlichen Anteil mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Eigentume.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Das Sachwertverfahren der §§ 35-39 ImmoWertV'21 führt zunächst zu einem Rechenergebnis, das als "vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird, wobei dieser herstellungskostenorientierte Wert nach der allgemeinen Markterfahrung i.d.R. nicht unmittelbar mit tatsächlich gezahlten Kaufpreisen identisch ist; es kann daher allein auf dieser rein rechnerischen Grundlage noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Der Marktbezug des Sachwertverfahrens wird daher erst durch Ableitung und Anwendung sog. "Sachwertfaktoren" gewährleistet (vgl. § 21 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV'21); erst diese machen das Verfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Die Sachwertfaktoren werden hierbei vorrangig von Gutachterausschüssen durch Nachbewertung aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte ermittelt vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der Sachwertfaktor ist somit das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und ihnen entsprechend, nach den spezifischen Grundsätzen des Sachwertverfahrens ermittelt "vorläufigen Sachwerten" (^ Substanzwerte); in Gebieten, für die keine unmittelbar örtlichen Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen, können mit hinreichender Zuverlässigkeit auch Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten (d.h. mit vergleichbarer Lage/Bodenwertniveau) verwendet werden.

Da der örtlich/regional zuständige und zug. obere Gutachterausschuss in ihren aktuellen und vorangegangenen Immobilienmarktberichten (^ Regionalausgaben "Hochtaunus, Limburg-Weilburg, Main-Taunus, Rheingau-Taunus" und "Landesgrundstücksmarktbericht Hessen" bis 2025) für die zu bewertende Objektart keine eigenen Sachwertfaktoren abgeleitet bzw. veröffentlicht haben, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d.h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Faktor a.d.G. dementsprechend (^ gem. § 9 ImmoWertV'21) insbes. hinsichtlich Aktualität, Repräsentativität

und Differenziertheit wertbeeinflussender Merkmale nächst geeigneter Auswertungsergebnisse ($\wedge$ "Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz", Ausgabe 2025) bestimmt und in Ansatz gebracht.

Demnach liegen Kaufpreise im Zweit- bzw. sonstigen Wiederverkauf mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer Objekte ($\wedge$ unvermietete "Wohnungseigentume" in Mehrfamilien-/Geschosswohnhäusern mit $\varnothing$ 8 Wohneinheiten, $\varnothing$ rd. 83 m² Wohn- bzw. Mietfläche und 1. Obergeschoss- bzw. relat. Normallage im Gebäude; Basis $\wedge$ 1.983 Datensätze) in Regionen vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. bei vergleichbarer Lage/Bodenwertniveau $\wedge$ Marktsegment 5) rechnerisch interpoliert rd. 31,00 % ober- sowie unter objektspezifisch zus. Anpassung abweichender Merkmale "Wohnungsgröße" ($>$ rd. 126,50 m² Wohn- bzw. Mietfläche $\wedge$ rd. $\pm$ 1,8 %-Punkt) und "relat. Geschosslage" im Gebäude ($>$ 2. Obergeschoss bei bzw. mit zus. Personenaufzug $\wedge$ rd. $\pm$ 2,2 %-Punkte) in Summe demgegenüber 4,0 %-Punkte erhöht rd. 35,00 % oberhalb des rechnerisch ermittelt vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten teiligen Substanzwerts); der Sachwertfaktor wurde demnach zu **rd. 1,35** objektspezifisch angepasst in Ansatz gebracht.

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

Sofern sich die allgemeinen Wertverhältnisse im Ansatz des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors auch unter Verwendung geeigneter Indexreihen oder in anderer Weise nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist (gem. § 7 Abs. 2 ImmowertV'21) zur Ermittlung des marktangepasst vorläufigen Verfahrenswertes eine zus. Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Da der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor ohne bewertungsstichtagsbezogene Änderung allgemeiner Wertverhältnisse ($\wedge$ auf Basis lediglich rein rechnerischer Interpolation zug. Datenbasis) bestimmt wurde, ist zur Berücksichtigung dementsprechenden Einflusses auf den vorläufigen Verfahrenswert eine zus. Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich, welche im vorliegenden Bewertungsfall ($\wedge$ unter Bereinigung im Rechengang bereits enthaltener Baukostenänderung von ca. $\pm$ 6,35 %) zu **ca. $\pm$ 3,80 %** bestimmt und in Ansatz gebracht wurde.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht bereits unmittelbar in den Ansätzen der Sachwertermittlung berücksichtigt offensichtlichen bzw. aus vorliegenden Unterlagen nachvollziehbar ersichtlichen, wesentlich wertermittlungsrelevant objektspezifischen Besonderheiten (modell-)korrigierend in Ansatz gebracht.

Die Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbes. zur Beseitigung von Baumängeln/-schäden und zwingend erforderlicher/in den Wertermittlungsansätzen als durchgeführt unterstellter Modernisierungen werden hierbei nach Erfahrungswerten a.d.G. diesbezüglich marktgewöhnlich zwecknotwendiger Kosten (im Einzelfall ggf. -angepasst bzw. stichtagsnah gedämpft sowie unter Berücksichtigung ggf. allgemein bestehend steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten und öffentlicher Zuschüsse etc.) eintretender Wertminderungen, quantifiziert.

Aufstellung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

$\Rightarrow$ für: **"Wohnungseigentum 6"**

Das Sondereigentum betreffend	Werteinfluss (insges.)
Miet-/Ertragsbesonderheiten: - Keine ($\wedge$ vgl. hierzu auch ergänzende Anmerkung des Gutachtendeckblattes zu bestehendem Mietverhältnis im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens !)	rd. --,--
Abweichung zwischen ME/VK und RE: - Der Werteinfluss der Abweichung zwischen ME/VK und RE wird als Differenz der Barwerte zwischen den objektartspezifisch üblichen und den auf dieser Grundlage geschätzt tatsächlichen Bewirtschaftungskosten (BWK) ermittelt. Hierzu werden zunächst aus den üblichen Bewirtschaftungskosten und der Abweichung zwischen ME/VK und RE die tatsächlich geschätzten Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit der Gesamtobjektgröße als mittelfristiger Durchschnittswert bestimmt ($\wedge$ i.d.R. werden hierbei für durchschnittliche Objektgrößen ca. 50 % der üblichen in die tatsächlichen BWK übernommen und der verbleibende Restanteil im Verhältnis ME/VK zu RE erhöht bzw. vermindert) und der dementsprechend grundbuchlich/vertragliche Wertvor- bzw. Nachteil des Bewertungseigentums als Modellkorrektur a.d.G. der hieraus resultierenden Barwertdifferenz zweier statischer Renten bestimmt.	
Zwischensumme	rd. --,--

Das Sondereigentum betreffend				Werteinfluss (insges.)
Barwertdifferenz	BWK (üblich)	BWK (tatsächlich)		
jährlicher Dynamik- zinssatz der BWK	$s_o = 2,30 \%$	$s_t = 2,30 \%$		
Dauer der Abweichung = 69 Jahre; Kapitalmarktzinssatz $k = 3,50 \%$ (bei objektgrößenspezifischem BWK _{gE} -Anteil von ca. 50 %)				
Zahlungsweise der BWK	jährl. nachschüssig (statisch ^ EW-Modell)	jährl. nachschüssig (statisch ^ EW-Modell)		
BWK/Jahr	2.774,00 €	2.820,00 €		
× Barwertfaktor	× 46,74235	× 46,74235		
= Barwert	≅ 129.666,00 €	≅ 131.816,00 €		
Barwertdifferenz (üblich - tatsächlich) ≅ - 2.150,00 €			Ansatz:	rd. - 2.150,00 €
Weitere Besonderheiten:				
- Keine (^ bewertungsrelevant zus. feststellbare)				rd. --,--
Summe				rd. - 2.150,00 €

Das Gemeinschaftseigentum betreffend	Werteinfluss (insges.)	Anteil	Werteinfluss (anteilig)
Miet-/Ertragsbesonderheiten:			
- Barwert > Instandhaltungsmehraufwand "Personenaufzugsanlage" (^ Ansatz als Modellkorrektur a.d.G. des dementsprechend zus. geschätzten Bewirtschaftungskostenanteils der Ertragswertermittlung bei $L_z = 2,26 \%$ und $n = 69$ Jahren) <u>Barwertschätzung "Personenaufzugsanlage":</u> ca. 126,50 m ² Wfl. × - 1,75 €/m ² J. × 34,781 ≅ - 7.687,00 €	- 7.687,00 €	100 %	rd. - 7.690,00 €
- Barwert > Instandhaltungsmehraufwand "Wasserenthärtungsanlage" (^ Ansatz als Modellkorrektur a.d.G. des dementsprechend zus. geschätzten Bewirtschaftungskostenanteils der Ertragswertermittlung bei $L_z = 2,26 \%$ und $n = 69$ Jahren) <u>Barwertschätzung "Wasserenthärtungsanlage":</u> ca. 126,50 m ² Wfl. × - 0,20 €/m ² J. × 34,781 ≅ - 870,00 €	- 870,00 €	100 %	rd. - 870,00 €
Rechte und Belastungen:			
- Keine (^ bewertungsrelevant zus. feststellbare)	--,--	ME	rd. --,--
Weitere Besonderheiten:			
- Keine (^ bewertungsrelevant zus. feststellbare)	--,--	ME	rd. --,--
Summe			rd. - 8.560,00 €

5.5.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Ausführungen unter Ziff 5.2 dieses Gutachtens enthalten die Begründung für die Wahl der zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren; im Zuge dessen sowie hieran anschließend ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Eigentume gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreise) 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 2 Faktoren ab:

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Eigentume entsprechender Objektart werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen üblicherweise als fremd genutzte Mietobjekte (Renditeobjekte) erworben; die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich daher vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren; der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei vergleichbaren Immobilieninvestitionen jedoch auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts/Eigennutzung) von Interesse. Die für eine marktkonforme Sachwertermittlung erforderlichen Daten ([^] ant. Bodenwert, Normalherstellungskosten und Sachwertfaktor) stehen zudem im vorliegenden Bewertungsfall mit hinreichender Zuverlässigkeit zur Verfügung; das Sachwertverfahren wurde daher ergebnisstützend angewendet.

In ihren wesentlich wertbestimmenden Eigenschaften hinreichend definierte Vergleichsfaktoren sowie zur Durchführung marktkonformer Wertermittlungen notwendige Umrechnungskoeffizienten bzw. Anpassungsfaktoren zur Berücksichtigung wertrelevanter Abweichungen stehen für den örtlichen Immobilienmarkt nicht zur Verfügung; das Vergleichswertverfahren (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) kam daher im vorliegenden Bewertungsfall nicht zur Anwendung.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **487.600,00 €**,
der **Sachwert** wurde mit rd. **487.000,00 €** ermittelt.

Die Abweichung der Verfahrensergebnisse untereinander liegt hierbei bei $\leq 1,0 \%$ und somit unterhalb der von der einschlägigen Rechtsprechung als zulässig erachteten Grenze von $\leq$ rd. 7,0 - 8,0 %.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da im vorliegenden Bewertungsfall mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aus-

sagefähigkeit abzuleiten (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV'21). Die Aussagefähigkeit (d.h. 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 **Bewertungseigentum** handelt es sich vorrangig um ein Renditeobjekt; bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird daher dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (a) und dem Sachwertverfahren das demgegenüber geringere Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen hierbei sowohl für das Ertragswertverfahren in hinreichend bis guter (^ relat. gut bestimmbar örtliche Mieten; objektspezifisch/örtlich angepasster Liegenschaftszinssatz auf objektartspezifisch überörtlich/-regionaler Basis) als auch für die Sachwertermittlung in hinreichend bis guter Qualität (^ relat. gut bestimmbarer Bodenwertanteil und Normalherstellungskosten; objektspezifisch/örtlich angepasster Sachwertfaktor auf objektartspezifisch überörtlicher Basis) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird daher dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (c) und dem Sachwertwert das entsprechende Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit:

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,80 (c) = 0,80 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	0,60 (b) × 0,80 (d) = 0,48

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt somit: $[487.600,00 \text{ €} \times 0,80 + 487.000,00 \text{ €} \times 0,48] \div 1,28 \cong \underline{\underline{487.375,00 \text{ €}}}$.

Rundung des Wertermittlungsergebnisses

Entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten für vergleichbare Objekte und Objektwerte wird das Wertermittlungsergebnis nachfolgend gerundet.

Das **gerundete gewogene Mittel** des Wertermittlungsergebnisses beträgt $\cong \underline{\underline{487.400,00 \text{ €}}}$.

5.5.4 Verkehrswert des Eigentums

Eigentume mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 487.600,00 €** ermittelt;
der zur **Stützung** ermittelte **Sachwert** beträgt **rd. 487.000,00 €**;
das **gerundete Wertermittlungsergebnis** beträgt **rd. 487.400,00 €**.

Dies entspricht einem **relat. Kaufpreis** von **rd. 3.853,00 €/m²** (bzw. rd. 3.870,00 €/m²) wertabhängiger Wohn-/Mietfläche im unvermieteten Wieder- bzw. Zweitverkauf mit (bzw. ohne) Berücksichtigung "besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale" und ist somit, gem. Auswertungsergebnis des örtlich/regional zuständigen Gutachterausschuss unter Berücksichtigung von Objektart, Bodenwertniveau/Lage und Baujahr/Objektalter nebst zus. Extrapolation objektspezifisch örtlicher Immobilienwertänderung zum Bewertungsstichtag (Marktbereich 4 > Ø rd. 4.051,00 €/m² Wohn-/Mietfläche ohne zus. "Pkw-Stellplatzanteil"), als mäßig unterdurchschnittlich zu beurteilen; der unterdurchschnittliche Wertanteil liegt hierbei insbes. in der objektspezifisch/örtlich erheblichen Übergröße des Sondereigentums sowie der zus. geringfügig negativen Abweichung der geschätzten relat. Wertigkeit (RE) gegenüber dem vertraglich vereinbarten Miteigentumsanteil (ME) begründet.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des **126,99/1.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienhaus mit integrierter Tiefgarage** bebauten Grundstücks in **65510 Idstein, Maximilianstraße 19**, verbunden mit

dem **Sondereigentum** an "**Wohnung 6**" im 2. Obergeschoss nebst räumlich zug. Balkonen und dem Sondernutzungsrecht an "**Kellerraum 1**"

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.	Eigentum
- Idstein	---	10702	1	"WE 6"
Gemarkung	Flur	Flurstück		Fläche
- Idstein	4	209/2		972 m ²

wird **zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025** ([^] a.d.G. einer Außen- und ergänzenden Innenbeurteilung nebst vorliegender Unterlagen/Informationen sowie ohne Berücksichtigung eines bestehenden Mietverhältnisses) mit rd.

487.400,00 €

(in Worten: vierhundert-siebenundachtzigtausend-vierhundert Euro)

geschätzt.

5.6 Wertermittlung - "Garageneigentum 1"

5.6.1 Ertragswertermittlung¹⁾

Bewertungsobjekt (Folgenutzung gleichbleibend)	Mieteinheit/ Lage und Nutzungsart (p = privat g = gewerblich) ²⁾	Nutz- bzw. Mietfläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatl. (€)	jährl. (€)
- "Garageneigentum 1"	- "TG-Stellplatz 1" (KG p)	ca. (12,50)	(6,40)	80,00	960,00
	- (--- p)	ca. --,--	--,--	--,--	--,--
	Zwischensumme	ca. (12,50)	(6,40)	80,00	960,00
	- "Übergröße/zus. Stellplatznutzfläche" (KG p)	ca. (6,70)	(0,75)	5,00	60,00
	- (--- p)	ca. --,--	--,--	--,--	--,--
Summe		ca. (19,20)	(4,43)	85,00	1.020,00

Die Ertragswertermittlung wird (gem. § 27 Abs. 1 ff. ImmoWertV '21) a.d.G. marktüblich erzielbarer Erträge des Bewertungseigentums durchgeführt; Mietanteile gemeinschaftlicher Grundstücks- und Gebäudeteile zum bestimmungs-/zweckgemäßen Gebrauch (^ als insbes. Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrt) sind hierbei, entsprechend örtlicher Marktgepflogenheiten, im Mietwert der Hauptnutzung enthalten und werden demgemäß nicht gesondert in Ansatz gebracht.

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten) = **1.020,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur "Vermieteranteil"; gem. Anlage 3 ImmoWertV '21
rd. 19,75 % der marktüblich erzielbar jährlichen Nettokaltmiete; vgl. Erläuterung) = **- 201,40 €**

jährlicher Reinertrag = **818,60 €**

Reinertragsanteil des Bodens (rd. 5,02 % objektspezifisch angepasster
Liegenschaftszinssatz × rd. 4.540,00 € ant. Bodenwert "planungsadäquat" - "ebf")³⁾ = **- 227,91 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **590,69 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV '21)
bei p = 5,02 % objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
und n = 69 Jahre Restnutzungsdauer × **19,242**

vorläufiger Ertragswert der ant. baulichen und sonstigen Anlagen = **11.366,06 €**

anteiliger Bodenwert ("planungsadäquat" - "ebf"; vgl. Bodenwertermittlung) = **+ 4.540,00 €**

vorläufiger Ertragswert⁴⁾ = **15.906,06 €**

**Marktanpassung durch
marktübliche Zu- oder Abschläge** (ca. ± 0,00 %; vgl. Erläuterung) = **± 0,00 €**

¹⁾ Die Ermittlung wird a.d.G. überwiegend normal unterhaltener baulicher und sonstiger Anlagen sowie ohne wesentliche Abweichungen zwischen ME/VK und RE durchgeführt; durch dieses Modell bedingt durchschnittliche Aufwendungen bzw. Modellkorrekturen zur Herstellung des unterstellten Zustands werden abschließend unter "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" modellkonform in Ansatz gebracht.

²⁾ Ggf. gewerbliche Rohrertragsansätze excl. gesetzlicher Mehrwertsteuer sowie grundsätzlich ohne jeweils marktgewöhnliche Miet- bzw. Pachtanteile für privates und gewerbliches Zubehör bzw. Inventar.

³⁾ Ansätze a.d.G. eigener Recherche zur aktuell örtlichen Mietmarktsituation mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer genutzter Nutz- bzw. Mieteinheiten (^ unter ergänzender Hinzuziehung regional und überregional vorliegend sonstiger Auswertungsergebnisse bzw. Angaben) als mittelfristiger Durchschnittswert bestimmt und in Ansatz gebracht.

⁴⁾ Verzinsungsbetrag des anteiligen Bodenwerts (^ auf Basis von RE), der den Erträgen zuzuordnen ist.

⁵⁾ Dies entspricht einem **Rohrertragsfaktor** von rd. 15,59 bei einem **relat. Bodenwertanteil** am marktangepasst vorläufigen Ertragswert baulicher und sonstiger Anlagen von rd. 28,54 % (^ vor Ansatz bzw. Berücksichtigung "besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale")

marktangepasst vorläufiger Ertragswert	=	15.906,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. Aufstellung)		
▪ das Sondereigentum betreffend	=	+ 1.510,00 €
▪ das Gemeinschaftseigentum betreffend	=	± 0,00 €
	=	+ 1.510,00 €
Ertragswert des Eigentums	=	17.416,06 €
	rd.	17.400,00 €

Erläuterungen zu den Ansätzen der Ertragswertermittlung

Nutz- bzw. Mietfläche

Die Berechnung der Nutz- bzw. Mietfläche wurde von mir a.d.G. der vorliegenden Unterlagen (^ Teilungserklärung Ur.-Nr. 644/2013 nebst Nachträgen Ur.-Nr. 1009/2013, Ur.-Nr. 1041/2014, Ur.-Nr. 132/2016 und zug. Plananlagen, je Notar S. Obermann/Frankfurt a.M.) rein rechnerisch/unter augenscheinlichem Abgleich im Zuge der Objektbesichtigung ohne zus. Nahme örtlicher Kontrollmaße durchgeführt, wobei sie sich an den von der laufenden Rechtsprechung für Mietwertermittlungen entwickelten Grundsätzen zur wertabhängigen Anrechnung von Grundflächen auf die Wohn-/Nutz- bzw. Mietfläche (vgl. hierzu insbes. BayOLG RE Miet 6/82 vom 20.07.1983) orientiert.

Die Berechnung weicht demgemäß ggf. teilweise von diesbezüglich auch anderweitig geltenden Vorschriften (^ insbes. DIN 277 "Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau") ab und ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Sie wurde in vorliegenden Bewertungsfall demnach aus wirtschaftlich nutzbaren Netto-Grundflächen (^ a.d.G. rechnerischer Fertigmaße des Bewertungssondereigentums ohne zus. wertbezogene Korrekturen) ermittelt und in Ansatz gebracht.

Rohrertrag

Basis für die Ermittlung des Rohertrags (gem. § 27 Abs. 1 ff. ImmoWertV '21) sind die aus dem Bewertungsobjekt marktüblich erzielbaren Erträge (^ wirtschaftlich nutzbarer Gebäude bzw. -teile) als jährliche Gesamtmiete ohne auf einen Mieter zusätzlich zur Grundmiete üblicherweise umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (^ Nettokaltmiete/n)

Ein örtlich bzw. regionaler Mietspiegel mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer Nutzungs- bzw. Mieteinheiten liegt nicht vor; sie wurde im vorliegenden Bewertungsfall daher a.d.G. eigener Recherche zur aktuell örtlichen Mietmarktsituation mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer genutzter Nutz- bzw. Mieteinheiten (^ unter ergänzender Hinzuziehung regional und überregional vorliegend sonstiger Auswertungsergebnisse bzw. Angaben) als mittelfristiger Durchschnittswert bestimmt und in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Die vermietetseits zu tragenden und auf einen Mieter üblicherweise nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind (gem. § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV '21) in der Höhe anzusetzen, wie sie für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung vergleichbarer Objekte regelmäßig/marktüblich entstehen (^ vorrangig als Absolutbetrag bezogen auf m² Wohn-/Nutz bzw. Mietfläche sowie tlw. als Gesamtansatz je Wohn-/Nutz- bzw. Mieteinheit und relat. Anteil am Gesamtertrag). Dieser Wertermittlung wurden in Anlage 3 zu § 12 ImmoWertV '21 als Basis vorgegeben und auf dieser Grundlage stichtagsbezogen angepasste sowie diese in einschlägiger Fachliteratur i.E. zwecknotwendig ergänzend veröffentlichte Ansätze zugrunde gelegt, wobei insbes. darauf geachtet wurde, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Sie wurden im vorliegenden Bewertungsfall demnach für die mit dem Bewertungseigentum vergleichbare Objekte (^ "Garageneigentume" in Mehrfamilien-/Geschosswohnhäusern in konventioneller Nachkriegsbauweise ohne wesentlich zus. Betriebseinrichtungen) zu **rd. 19,75 %** bestimmt und in Ansatz gebracht.

Der Ansatz enthält hierbei folgende Kostenanteile*):

- Verwaltung	(rd. 3,92 €/Mo. für "Pkw-Einstellplatz")	≡	47,00 €/J. (^ rd. 4,61 %)
- Instandhaltung	(rd. 12,50 m² × 8,48 €/m²J. für "Pkw-Einstellplatz" mit ca. Normalgröße ^ rd. 106,00 €/J. zzgl. rd. 6,70 m² × 4,24 €/m²J. × ½ für "Über-		

*) Ansätze unter letzt jährlich maßgeblicher Anpassung gem. Anlage 3 Nr. III ImmoWertV '21 (^ a.d.G. vom Statistischen Bundesamt Deutschland festgestellten "Verbraucherpreisindex - VPI" mit Ausgangsbasis Oktober 2001; incl. mieterseits marktgewöhnliche Kosten für Schönheitsreparaturen)

größe/zus. Stellplatznutzfläche" ^ rd. 28,00 €/J.)	≡	134,00 €/J. (^ rd. 13,14 %)
- Mietausfallwagnis (rd. 2,00 % von rd. 1.020,00 € Jahresrohertrag)	≡	20,40 €/J. (^ rd. 2,00 %)
	≡	201,40 €/J. (^ rd. 19,75 %)

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- von Auswertungen örtlicher (bzw. nächst gelegen relevanter) Gutachterausschüsse unter i.E. ergänzender Hinzuziehung von Angaben oberer Gutachterausschüsse bzw. zentraler Geschäftsstellen,
- in einschlägiger Fachliteratur (objektartspezifisch) veröffentlichter Durchschnittswerte
- sowie i.E. eigener Markterfahrungen für gleiche bzw. vergleichbare Objektarten in vergleichbaren Lagen

objektspezifisch bestimmt und angesetzt.

Da der örtlich/regional zuständige und zug. obere Gutachterausschuss sowie nächstgelegene relevante -ausschüsse in ihren aktuellen und vorangegangenen Immobilienmarktberichten (^ Regionalausgaben "Hochtaunus, Main-Taunus, Rheingau-Taunus, Limburg-Weilburg" und "Landesgrundstücksmarktbericht Hessen" bis 2025 sowie "Landesgrundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Rheinland-Pfalz", Ausgabe 2025) für die zu bewertende Objektart keine eigens/separaten Liegenschaftszinssätze abgeleitet bzw. veröffentlicht haben, wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d.h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Zinssatz a.d.G. objektartspezifisch regional sonstig vorliegender Marktdaten und Angaben hilfsweise rechnerisch/deduktiv bestimmt und in Ansatz gebracht.

Er wurde demnach für mit dem Bewertungseigentum nächst vergleichbare Objekte (^ unvermietete "Garagenteileigentume" in Mehrfamilien-/Geschosswohnhäusern mit $\varnothing$ 8 Wohneinheiten bei i.M. rd. 12,50 m² objektartgewöhnlicher Nutz- bzw. Mietfläche für einen "Normalstellplatz") auf Basis regional letzt dokumentiert durchschnittlich/üblicher Wiederverkaufspreise (^ Landkreis "Rheingau-Taunus" i.M. 14.500,00 € pro Platz) und zug. Mietwertniveau (^ i.M. rd. 75,00 €/Mo. und Platz in regionaler Landkreisfläche) sowie objektartgewöhnlich/üblichen Bewirtschaftungskosten (^ gem. Anlage 3 ImmoWertV 21 in Summe rd. 172,20 €/J.) objektspezifisch (^ ohne objektartbedingt weiter zwecknotwendige Anpassung) zu **rd. 5,02 %** bestimmt und in Ansatz gebracht.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND ^ "objekt- bzw. nutzungsartspezifische Nutzungsdauer") bestimmt sich im vorliegenden Bewertungsfall aus der mit dem Bewertungseigentum üblicherweise im wirtschaftlichen Zusammenhang stehend, übergeordneten baulichen Anlage bzw. Hauptnutzung; sie ist wertermittlungstechnisch daher vorrangig dementsprechendem Gebäudetyp zuzuordnen und (^ zur Berücksichtigung des Ableitungsmodells zur Verfügung stehender Marktdaten) Anlage 1 zur ImmoWertV 21 für die Objektart "Mehrfamilienhäuser" zu **80 Jahren** entnommen und in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (gem. § 4 ImmoWertV 21) wird in erster Näherung die Differenz aus "objekt- bzw. nutzungsartspezifischer" Gesamtnutzungsdauer abzüglich "tatsächlich/rechn. Alter" der baulichen Anlage am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. die bauliche Anlage bzw. das Eigentum fiktiv verjüngt), wenn wesentliche das Bewertungsobjekt (d.h. das Sonder- und/oder das Gemeinschaftseigentum) betreffende Modernisierungen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Maßnahmen zur Beseitigung von Unterhaltungsstaus sowie insbes. zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird, aufgrund des geringen Objektalters (^ Baujahr/Erstbezug um 2014) bei soweit im Zuge der Objektbesichtigung/en und a.d.G. vorliegender -unterlagen ersichtlich objektart- und -altersspezifisch üblich/gepflegtem Allgemeinzustand sowie in absehbarer Zeit nicht zwecknotwendig anstehenden Maßnahmen, unmittelbar die rechnerische Differenz aus "objekt- bzw. nutzungsartspezifischer" Gesamtnutzungsdauer abzüglich tats. Alter am Wertermittlungstichtag zu Grunde gelegt.

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

Sofern sich die allgemeinen Wertverhältnisse im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes auch unter Verwendung geeigneter Indexreihen oder in anderer Weise nicht ausreichend berücksichtigen lassen, ist (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21) zur Ermittlung des marktanangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine zus. Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Da der vorläufige Verfahrenswert a.d.G. bewertungstichtagsnaher Marktdaten (^ objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatzes auf Basis regional letzt dokumentiert durchschnittlich/üblicher Wiederverkaufspreise bei zeitlicher Stabilität seit Auswertung aufgrund Eigenschaft als Differenzzinssatz; objektspezifisch und stichtagsnah angepasster

Mietansatz) bestimmt wurde, ist eine zus. Marktanpassung des vorläufigen Verfahrensergebnisses durch marktübliche Zu- oder Abschläge im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht bereits unmittelbar in den Ansätzen der Ertragswertermittlung berücksichtigt offensichtlichen bzw. aus vorliegenden Unterlagen nachvollziehbar ersichtlichen, wesentlich wertermittlungsrelevant objektspezifischen Besonderheiten (modell-)korrigierend in Ansatz gebracht.

Die Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbes. zur Beseitigung von Baumängeln/-schäden und zwingend erforderlicher/in den Wertermittlungsansätzen als durchgeführt unterstellter Modernisierungen werden hierbei nach Erfahrungswerten a.d.G. diesbezüglich marktgewöhnlich zwecknotwendiger Kosten (im Einzelfall ggf. -angepasst bzw. stichtagsnah gedämpft sowie unter Berücksichtigung ggf. allgemein bestehender steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten und öffentlicher Zuschüsse etc.) eintretender Wertminderungen, quantifiziert.

Zusammenstellung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

⇒ für: **"Garageneigentum 1"**

Das Sondereigentum betreffend			Werteinfluss (insges.)
Miet-/Ertragsbesonderheiten: - Keine (^ vgl. hierzu auch ergänzende Anmerkung des Gutachtendeckblattes zu bestehendem Mietverhältnis im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens !)			rd. --,--
Abweichung zwischen ME/VK und RE: - Der Werteinfluss der Abweichung zwischen ME/VK und RE wird als Differenz der Barwerte zwischen den objektartspezifisch üblichen und den auf dieser Grundlage geschätzt tatsächlichen Bewirtschaftungskosten (BWK) ermittelt. Hierzu werden zunächst aus den üblichen Bewirtschaftungskosten und der Abweichung zwischen ME/VK und RE die tatsächlich geschätzten Bewirtschaftungskosten in Abhängigkeit der Gesamtobjektgröße als mittelfristiger Durchschnittswert bestimmt (^ i.d.R. werden hierbei für durchschnittliche Objektgrößen ca. 50 % der üblichen in die tatsächlichen BWK übernommen und der verbleibende Restanteil im Verhältnis ME/VK zu RE erhöht bzw. vermindert) und der dementsprechend grundbuchlich/vertragliche Wertvor- bzw. Nachteil des Bewertungseigentums als Modellkorrektur a.d.G. der hieraus resultierenden Barwertdifferenz zweier statischer Renten bestimmt.			
Barwertdifferenz	BWK (üblich)	BWK (tatsächlich)	
jährlicher Dynamikzinssatz der BWK	$s_o = 2,30 \%$	$s_t = 2,30 \%$	
Dauer der Abweichung = 69 Jahre; Kapitalmarktzinssatz $k = 3,50 \%$ (bei objektgrößenspezifischem BWK _{GE} -Anteil von ca. 50 %)			
Zahlungsweise der BWK	jährl. nachschüssig (statisch ^ EW-Modell)	jährl. nachschüssig (statisch ^ EW-Modell)	
BWK/Jahr	201,40 €	169,00 €	
× Barwertfaktor	× 46,74325	× 46,74325	
= Barwert	≅ 9.414,00 €	≅ 7.900,00 €	
Barwertdifferenz (üblich - tatsächlich) ≅ + 1.514,00 €			Ansatz: rd. + 1.514,00 €
Weitere Besonderheiten: - Keine (^ bewertungsrelevant zus. feststellbare)			rd. --,--
Summe			rd. + 1.510,00 €

Das Gemeinschaftseigentum betreffend	Werteinfluss (insges.)	Anteil	Werteinfluss (anteilig)
Miet-/Ertragsbesonderheiten: - Keine (^ bewertungsrelevant zus. feststellbare)	--,--	ME	rd. --,--
Zwischensumme			rd. ± 0.00 €

Das Gemeinschaftseigentum betreffend	Werteinfluss (insges.)	Anteil	Werteinfluss (anteilig)
Rechte und Belastungen:			
- Keine (^ bewertungsrelevant zus. feststellbare)	--,--	ME	rd. --,--
Weitere Besonderheiten:			
- Keine (^ bewertungsrelevant zus. feststellbare)	--,--	ME	rd. --,--
Summe			rd. ± 0,00 €



5.6.2 Vergleichswertermittlung^{*)}

Vorbemerkungen

Die Vergleichswertermittlung erfolgt a.d.G. eines zeitnah, örtlich/regionalen Erfahrungswertes (^ als Vergleichsfaktor gem. § 20 ImmoWertV'21) für Erst- bzw. Abverkäufe mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarer Eigentume, welcher bez. seiner Objektart und sonstig wesentlich wertbestimmender Merkmalen hinreichend übereinstimmt.

Hiernach werden marktgewöhnlich vollwertige, i.M. nutzungsüblich anfahrbare, außenseitig gemeinschaftlich gesichert/abgeschlossene Pkw-Tiefgaragenstellplätze bei durchschnittlicher Abmessung/Größe und somit Nutzbarkeit gem. örtlichem Immobilienmarktbericht (^ Regionalausgabe'2025) für den Bereich des Landkreises "Rheingau-Taunus" im Erst- bzw. Abverkauf durchschnittlich zu rd. 18.500,00 € gehandelt.

Dieser Erfahrungswert wird nachfolgend, aufgrund objektartspezifisch örtlich/regional und überregional fehlender Zusatzangaben (^ insbes. Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten gem. § 18 bzw. § 19 ImmoWertV'21), durch sachverständig geschätzte Zu-/Abschläge an die allgemeinen Wertverhältnisse und die spezifische Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt als Ausgangsbasis sowie sonstig wesentlich wertbestimmende Merkmale des Bewertungseigentums angepasst.

Vergleichs-/Anpassungsausgangswert (^ dem Bewertungsobjekt hinreichend entsprechender Eigentume im Erstverkauf):				Erläuterung
"Pkw-Tiefgaragenstellplatz" (^ Erfahrungswert; marktgewöhnlich/vollwertig)				E01
Anpassung an:				
• allgemeine Wertverhältnisse	(+ 1,50 %)	≅	+ 277,50 €	E02
• spezifische Lage	(+ 6,67 %)	≅	+ 1.233,95 €	E03
Zeit- und lageangepasster Ausgangswert			≅ 20.011,45 €	
Weitere Anpassung				
(^ sonstig wesentlich wertbestimmende Merkmale):				
• Teilmarkt (Weiterverkauf)	(- 15,00 %)	≅	- 3.002,00 €	E04
• Alterswertminderung	(- 13,75 %)	≅	- 2.752,00 €	E05
• Anfahrbarkeit	(+ 2,50 %)	≅	+ 500,00 €	E06
• Abgeschlossenheit	(± 0,00 %)	≅	--,-- €	E07
• zus. Größe/Nutzbarkeit	(+ 6,25 %)	≅	+ 1.251,00 €	E08
• sonst. Ausstattung	(± 0,00 %)	≅	--,-- €	*
•	(± 0,00 %)	≅	--,-- €	
			≅ - 4.003,00 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
(^ das Sonder- und Gemeinschaftseigentum betreffend):				
• Baumängel-/Bauschäden,				
Unterhaltungsbesonderheiten		≅	--,-- €	E09
• Miet-/Ertragsbesonderheiten		≅	--,-- €	

^{*)} Die Ermittlung wird a.d.G. überwiegend normal unterhaltener baulicher und sonstiger Anlagen sowie ohne wesentliche Abweichungen zwischen ME/VK und RE durchgeführt; durch dieses Modell bedingt durchschnittliche Aufwendungen bzw. Modellkorrekturen zur Herstellung des unterstellten Zustands werden abschließend unter "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" modellkonform in Ansatz gebracht.

• Abweichung ME/VK und RE	≙ + 1.510,00 €	
• Rechte und Belastungen	≙ --,-- €	
• Weitere Besonderheiten	≙ --,-- €	
•	≙ --,-- €	
		≙ + 1.510,00 €
Vergleichswert des Eigentums		≙ 17.518,45 €
		rd. 17.500,00 €

E09

Erläuterungen zu den Ansätzen der Vergleichswertermittlung

E01: Der Ermittlung wird als Ausgangswert ein dem Bewertungseigentum im Wesentlichen vergleichbar, zeitnaher Erfahrungswert des örtlich/regionalen Immobilienmarktes (^ a.d.G. letzt veröffentlichten Immobilienmarkt-Regionalbericht '2025 für den Bereich des Landkreises "Rheingau-Taunus") zugrunde gelegt.

E02: Die seit Veröffentlichung des zur Bewertung herangezogenen Ausgangswertes teilmarktspezifisch eingetretene Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird, a.d.G. vorliegender Auswertungsergebnisse (^ Immobilienmarkt-Regionalberichte '2021-2025) für den Bereich des Landkreises "Rheingau-Taunus" als gegenüber der allgemeinen Inflation als mäßig unterdurchschnittlich mit ca. + 1,50 % angenommen.

E03: Die Anpassung an die spezifische Lage des Bewertungseigentums erfolgt (^ aufgrund merkmalspezifisch örtlich/regional und überregional fehlender Umrechnungskoeffizienten gem. § 19 ImmoWertV '21) a.d.G. des Verhältnisses des regional durchschnittlich in den zur Bewertung herangezogenen Ausgangswert eingeflossenen Mietwertniveaus zu dem in der Lage des Bewertungseigentums (^ i.M. ca. 75 €/Mo. / rd. 80 €/Mo. je marktgewöhnlich/vollwertigen Pkw-Einstellplatz) zu rd. + 6,67 %.

E04: Zu unterscheiden ist zwischen den Märkten des Erst- und Weiterverkaufs. Im Teilmarkt des Erstverkaufs (z.B. als Abverkauf seitens eines Bauträgers) werden gegenüber dem Zweit- bzw. sonstigen Weiterverkauf regelmäßig höhere Preise erzielt; diese liegen insbes. in der zwecknotwendigen Veräußerungsmarge des Erstellers sowie darin begründet, dass im Ersterwerb i.d.R. höhere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bestehen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die demgemäß erforderliche Anpassung (^ aufgrund merkmalspezifisch örtlich/regional und überregional fehlender Umrechnungskoeffizienten gem. § 19 ImmoWertV '21) a.d.G. dementsprechend als objektart- und lagespezifisch durchschnittlich in dem zur Bewertung herangezogenen Ausgangswert geschätzt enthaltenen Bauträgermarge (^ im Geschosswohnungsbau i.d.R. ca. 10,00 - 15,00 %; im Einzelfall auch bis zu ca. 20 % bei günstigen Ein-/Abverkaufsbedingungen) zu rd. - 15,00 % in Ansatz gebracht.

E05: Die Alterswertminderung des Bewertungseigentums wird (^ auch aus Modellkonformitätsgründen der i.Z. der Kapitalisierung des vorläufigen Ertragswertes angehaltenen Restnutzungsdauer) entsprechend des mit diesem im wirtschaftlich wahrscheinlichsten Zusammenhang stehenden Hauptgebäude/-teils bzw. -nutzung zugrunde gelegt (vgl. hierzu die entsprechenden Erläuterungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer von "Wohnungseigentum 6")

E06: Die Anfahrbareit des Sondereigentums ist, aufgrund gegebener Überbreite, etwas besser als die demgegenüber üblich bzw. durchschnittliche der dem Anpassungsausgangswert zugrunde liegenden; die demgemäß erforderliche Anpassung erfolgt (^ aufgrund merkmalspezifisch örtlich/regional und überregional fehlender Umrechnungskoeffizienten gem. § 19 ImmoWertV '21) bei untergeordnet/marginal zus. Wertvorteil pauschal zu rd. + 2,50 %.

E07: Das Sondereigentum ist entsprechend der dem Ausgangswert zugrundeliegenden Objekte (^ "Normalstellplatz"; i.M. gemeinschaftlich abgeschlossen/-gesichert) durch entsprechende Zugangs-/Zufahrtseinrichtungen in im Wesentlichen durchschnittlicher Ausführung bzw. Standard vor fremden Zugriffen baulich/mechanisch geschützt; eine zus. Anpassung erfolgt demgemäß an dieser Stelle nicht.

E08: Das Sondereigentum weist gegenüber den zu Vergleichszwecken herangezogenem Ausgangswert zugrunde liegenden Objekten (^ i.M. vollwertige "Tiefgaragenstellplätze" bei i.M. durchschnittlicher Abmessung) eine einseitig/seitlich zu Abstellzwecken zus. wirtschaftlich nutzbare Fläche aus Überbreite auf.

Die dementsprechend erforderliche Anpassung erfolgt (^ aufgrund merkmalspezifisch örtlich/regional und überregional fehlender Umrechnungskoeffizienten gem. § 19 ImmoWertV '21) in Abschätzung des dementsprechenden Wertvorteils a.d.G. des i.Z. der Ertragswertermittlung zus. in Ansatz gebrachten Mietwertanteils (^ VGO i.M. rd. 80 €/Mo. / BWO rd. 85 €/Mo.) zu rd. + 6,25 %.

E09: Siehe hierzu die entsprechenden Erläuterungen zur Ertragswertermittlung des Eigentums.

* : Entsprechend durchschnittlicher Eigenschaften in den Ausgangswert eingeflossener Eigentume.

5.6.3 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Ausführungen unter Ziff 5.2 dieses Gutachtens enthalten die Begründung für die Wahl der zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren; im Zuge dessen sowie hieran anschließend ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Eigentume gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreise) 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 2 Faktoren ab:

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Eigentume entsprechender Objektart werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen vorrangig als fremd genutzte Mietobjekte (^ Renditeobjekte i.Z. einer entsprechend übergeordneten Hauptnutzung) erworben; die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich daher vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren; der Verkehrswert wird daher vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei vergleichbaren Immobilieninvestitionen jedoch auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens (^ Marktüblichkeit vergleichbare Objektwerte) von Interesse. Die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung erforderlichen Daten (^ regional durchschnittlicher Erfahrungswert für Erst- bzw. Abverkäufe vergleichbarer Eigentume; örtlich/regionale Auswertungsergebnisse wesentlich wertrelevanter Gegebenheiten) stehen im vorliegenden Bewertungsfall zudem mit hinreichender Zuverlässigkeit zur Verfügung; das Vergleichswertverfahren wurde daher ergebnisstützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **17.400,00 €**,
der **Vergleichswert** wurde mit rd. **17.500,00 €** ermittelt.

Die Abweichung der Verfahrensergebnisse untereinander liegt hierbei bei $\leq 1,00\%$ und somit unterhalb der von der einschlägigen Rechtsprechung als zulässig erachteten Grenze von $\leq$ rd. 7,0 - 8,0 %.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da im vorliegenden Bewertungsfall mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV'21). Die Aussagefähigkeit (d.h. 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 **Bewertungseigentum** handelt es sich **vorrangig** um ein **Renditeobjekt**; bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird daher dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (a) und dem Vergleichswertverfahren das demgegenüber geringere Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen hierbei für das Ertragswertverfahren in hinreichender bis guter (^ hinreichend bis gut bestimmbar örtliche Mieten; objektspezifisch/örtlich angepasster Liegenschaftszinssatz auf objektartspezifisch örtlich/regionaler Basis) und für das Vergleichswertverfahren in hinreichender Qualität (^ regional hinreichend geeigneter Vergleichs-/Anpassungsausgangswert; objektspezifisch hinreichend bestimmbare Anpassungen auf örtlich/regionaler Basis) zur Verfügung;

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird daher dem Ertragswert das Gewicht 0,80 (b) und dem Vergleichswert das demgegenüber etwas geringere Gewicht 0,70 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit:

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	×	0,80 (c)	=	0,80	und
das Vergleichswertverfahren das Gewicht	0,60 (b)	×	0,70 (d)	=	0,42	

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt somit: $[17.400,00 \text{ €} \times 0,80 + 17.500,00 \text{ €} \times 0,42] \div 1,22 \approx \underline{\underline{17.434,00 \text{ €}}}$.

Rundung des Wertermittlungsergebnisses

Entsprechend den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten für vergleichbare Objekte und Objektwerte wird das Wertermittlungsergebnis nachfolgend gerundet.

Das **gerundete gewogene Mittel** des Wertermittlungsergebnisses beträgt $\approx \underline{\underline{17.400,00 \text{ €}}}$.



5.6.4 Verkehrswert des Eigentums

Eigentume mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 17.400,00 €** ermittelt;
der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt **rd. 17.500,00 €**;
das **gerundet gewogene Wertermittlungsergebnis** beträgt **rd. 17.400,00 €**.

Dies entspricht einem **relat. Kaufpreis** von **rd. 143,14 %** (bzw. rd. 130,72 %) eines mit der speziellen Lage des Bewertungseigentums als durchschnittlich/vollwertig zu beurteilenden Pkw-Tiefgaragenstellplatzes im unvermieteten Wieder- bzw. Zweitverkauf mit (bzw. ohne) Berücksichtigung "besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale" und ist somit, gem. objektartspezifischem Auswertungsergebnis des örtlich/regional zuständigen Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises "Rheingau-Taunus", als mäßig überdurchschnittlich zu beurteilen; der mäßig überdurchschnittliche Anteil liegt hierbei insbes. in der gegenüber einem "Normalstellplatz" zusätzlichen Breite und unterdurchschnittlichem Objektalter sowie der zus. mäßig positiven Abweichung der geschätzten relat. Wertigkeit (RE) gegenüber dem vertraglich vereinbarten Miteigentumsanteil (ME) begründet.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des **5/1.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienhaus mit integrierter Tiefgarage** bebauten Grundstücks in **65510 Idstein, Maximilianstraße 19**, verbunden mit dem **Sondereigentum** an **"Tiefgaragenstellplatz 1"**

Teileigentumsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
- Idstein	---	10705	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
- Idstein	4	209/2	972 m ²

wird **zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2025** (^ a.d.G. einer Außen- und ergänzenden Innenbeurteilung nebst vorliegender Unterlagen/Informationen sowie ohne Berücksichtigung eines bestehenden Mietverhältnisses) mit rd.

17.400,00 €

(in Worten: siebzehntausend-vierhundert Euro)

geschätzt.

5.7 Gesamtverkehrswert der Eigentume

Aus einzelnen Eigentumen vergleichbarer Nutzbarkeit und Wertigkeit bestehende Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich unmittelbar an der rechnerischen Summe der Einzelverkehrswerte der Eigentume orientieren; die Einzelverkehrswerte der Eigentume betragen:

Wohnungs-/Teil- eigentumsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.	Eigentum	(Einzel-)Verkehrswert
- Idstein	---	10702	1	"WE 6"	100 % 487.400,00 €
- Idstein	---	10705	1	"TE 1"	100 % 17.400,00 €
<i>Summe</i>					504.800,00 €

Der **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB des **126,99/1.000** und des **5/1.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem **Mehrfamilienhaus mit integrierter Tiefgarage** bebauten Grundstücks in **65510 Idstein, Maximilianstraße 19**,

verbunden mit

dem **Sondereigentum** an "**Wohnung 6**" im 2. Obergeschoss nebst räumlich zug. Balkonen und dem **Sondernutzungsrecht** an "**Kellerraum 1**" sowie dem **Sondereigentum** an "**Tiefgaragenstellplatz 1**" wird zum **Wertermittlungstichtag 07.11.2025** (^ als rechnerische Summe der Einzelverkehrswerte der Eigentume a.d.G. einer Außen- und ergänzenden Innenbesichtigung nebst vorliegender Unterlagen/Informationen sowie ohne Berücksichtigung eines bestehenden Mietverhältnisses) geschätzt mit

504.800,00 €

(in Worten: fünfhundert-viertausend-achthundert Euro)

Hambach, den 16.12.2025



Sachverständiger

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

Steffen Alexander Faßbender • Dipl.-Ing. (TU) Architekt • Mitglied der Architektenkammer Rheinland-Pfalz Nr. 16457
WF-Akademie Sinzig/Rh. Reg.-Nr. S00207-58 und IFS-Köln geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Mitglied im Sprengnetter-Expertengremium für Immobilienwerte in Rheinland-Pfalz Nord

Sachverständiger für Baumängel und Bauschäden • Bafa-Energieberater Nr. 149358

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westerwald-Taunus/Rlp.



6. Rechtsgrundlagen, verwendete Wertermittlungsliteratur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- ImmoWertV:** Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der die Wertermittlung erforderlichen Daten - i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. | S. 2805)
- ImmoWertA:** Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - i.d. seitens des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vorgelegten Fassung vom 20.09.2023
- BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch - i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. | S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 17.05.2025 (BGBl. 2025 | Nr. 163)
- BauGB:** Baugesetzbuch - i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. | S. 3634), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 | Nr. 189)
- BauNVO:** Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176)
- BetrKV:** Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten - i.d.F. vom 25.11.2003 (BGBl. | S. 2346, 2347), zul. geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 | S. 280)
- HBO:** Hessische Bauordnung - i.d.F. vom 28.05.2018 (GVBl. | S. 198), zul. geändert durch Gesetz vom 14.05.2025 (GVBl. 2025 | Mr. 29)
- HNRG:** Hessisches Nachbarrechtsgesetz - i.d.F. vom 24.09.1962 (GVBl. | S. 417), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. | S. 460)
- HVGG:** Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen - i.d.F. vom 06.09.2007 (GVBl. | S. 548), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. | S. 602)
- GEG:** Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. vom 08.08.2020 (BGBl. | S. 1728), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 280)
- WEG:** Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175, 209), i.d.F. der Neubekanntmachung vom 12.01.2021 (BGBl. | S. 34), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.12.2024 (BGBl. 2024 | Nr. 306)
- 1. BImSchV:** 1. Bundesimmissionsschutzverordnung - Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.d.F. vom 26.01.2010 (BGBl. | S. 38), zul. geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 13.10.2021 (BGBl. | S. 4676)
- ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung - i.d. bereinigt veröffentlichten Fassung vom 20.05.1898 (BGBl. III | Gl.-Nr. 310-14), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.10.2024 (BGBl. 2024 | Nr. 329)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): "Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen", "Immobilienbe-

- wertung - Lehrbuch und Kommentar", Loseblattausgaben; Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): "Sprengnetter Books" - online basierte Gesetzes-, Entscheidungs-, Literatur- und Wissensdatenbank zur Grundstücks- und Immobilienwertermittlung; Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023 (10. vollständig überarbeitete Auflage)
- [4] Kröll, Hausmann, Rolf: "Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung"; Werner Verlag/Wolters Kluwer, Deutschland 2015 (5. Auflage)
- [5] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: "Baukosten 2020/21 - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung"; Hubert Wingen Verlag, Essen 2020 (24. neu bearbeitete Auflage)
- [6] BKI: "Baukosten 2023" - Teil 1 und 2: "Statistische Kostenkennwerte für Gebäude und Bauelemente"; Rudolf Müller Medien GmbH & Co. KG, Köln 2023

7. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Gemarkung Idstein
(mit Kennzeichnung der herangezogenen Richtwertzone und der Lage der Bewertungseigentume)
- Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Gemarkung Idstein
(mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungseigentume)
- Anlage 3: Plananlage - Freiflächen u. Sondernutzungsrechte
(mit Darstellung gemeinschaftlich und fremd genutzt/nutzbarer Grundstücksteile)
- Anlage 4: Plananlage - Grundrisse
(mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungseigentume im Gebäude)
- Anlage 5: Plananlage - Schnitte
(mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungseigentume im Gebäude)
- Anlage 6: Fotodokumentation / Außenaufnahmen
(zur Objektbesichtigung am 31.10.2025)
- Anlage 7: Fotodokumentation / Innenaufnahmen
(zur Objektbesichtigung am 07.11.2025)

Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt; eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur im Rahmen dieses Zwecks ohne ergänzend schriftliche Genehmigung gestattet.

I.d.Z. wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Plananlagen (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Luftbild, Liegenschafts- und Bodenrichtwertkarte, Grundrisse und Schnitte etc.) sowie Fotoaufnahmen und sonstige Daten nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung bzw. einem anderen Zweck zugeführt werden dürfen.

Im Falle einer Veröffentlichung des Gutachtens im Internet wird zudem darauf hingewiesen, dass diese nur für nicht kommerzielle Zwecke gestattet ist; im Kontext eines Zwangsversteigerungsverfahrens darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Verfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.