



Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

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

Amtsgericht Rüsselsheim

Johann-Sebastian-Bach-Straße 45  
65428 Rüsselsheim

Zertifizierter Sachverständiger für  
die Markt- und Beleihungs-wer-  
termittlung von Wohn- und Ge-  
werbeimmobilien,  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

**65594 Runkel-Dehrn**  
Niedertiefenbacher Weg 11d  
Telefon 06431 973857  
Fax 06431 973858  
eMail: info@buero-loew.de  
web: www.sv-loew.de

**Datum: 11.09.2025 /c**

**Az.: 43 K 12/24-sl-zv-agrus**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Haßloch, Blatt 1566 eingetragenen 38,350/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhauskomplex bebauten Grundstück in 65428 Rüsselsheim, Robert-Bunsen-Straße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4.5.2



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 27.08.2025 ermittelt mit  
rd.

**120.000 €**

**keine Innenbesichtigung – Verkehrswert inklusive eines Risikoabschlages für  
fehlende Innenbesichtigung**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

| Nr.       | Abschnitt  | Seite     |
|-----------|--|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeine Angaben.....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1       | Zum Auftrag .....  | 4         |
| 1.1.9     | Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....        | 4         |
| 1.2       | Zum Objekt .....   | 5         |
| 1.3       | Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....                              | 6         |
| 1.4       | Allgemeine Maßgaben .....  | 6         |
| <b>2</b>  | <b>Grundstücksbeschreibung.....</b>  | <b>9</b>  |
| 2.1       | Grundstücksdaten .....   | 9         |
| 2.2       | Tatsächliche Eigenschaften.....  | 9         |
| 2.2.1     | Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils.....                         | 9         |
| 2.2.2     | Lage der Stadt.....  | 10        |
| 2.2.3     | Infrastruktur.....   | 10        |
| 2.3       | Planungsrechtliche Gegebenheiten.....                                      | 10        |
| 2.3.1     | Darstellung im Flächennutzungsplan.....                                    | 10        |
| 2.3.2     | Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....                          | 10        |
| 2.3.3     | Bodenordnung .....   | 10        |
| 2.3.4     | Entwicklungsstufen und Erschließungszustände .....                         | 11        |
| 2.3.5     | Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....                                  | 11        |
| 2.4       | Grundstücksbeschaffenheit .....  | 11        |
| 2.5       | Erschließung .....   | 11        |
| 2.6       | Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....                      | 12        |
| 2.7       | Baugrund, Grundwasser .....  | 12        |
| 2.8       | Immissionen, Altlasten .....   | 12        |
| 2.9       | Rechtliche Gegebenheiten .....   | 13        |
| <b>3</b>  | <b>Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....</b>  | <b>14</b> |
| 3.1       | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....                               | 14        |
| 3.2       | Wohnhaus (in der sich die zu bewertende Wohnung befindet) .....            | 14        |
| 3.2.1     | Exemplarische Beschreibung .....   | 16        |
| <b>4</b>  | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                   | <b>18</b> |
| 4.1       | Grundstücksdaten .....   | 18        |
| 4.2       | Verfahrenswahl mit Begründung .....  | 18        |
| 4.3       | Bodenwertermittlung .....  | 18        |
| 4.3.2     | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....           | 19        |
| 4.4       | Ertragswertermittlung .....  | 20        |
| 4.4.1     | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe ..... | 20        |
| 4.4.2     | Ertragswertberechnung .....  | 24        |
| 4.4.3     | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....       | 25        |
| 4.5       | Sachwertermittlung .....   | 26        |
| 4.5.1     | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....    | 27        |
| 4.5.2     | Sachwertberechnung .....   | 30        |
| 4.5.3     | Erläuterung zur Sachwertberechnung .....                                   | 31        |
| 4.6       | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....                  | 35        |
| 4.6.1     | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....                                | 35        |
| 4.6.2     | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....                        | 35        |
| 4.6.3     | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....                            | 36        |
| 4.6.4     | Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....                                  | 36        |
| 4.6.5     | Verkehrswert .....   | 37        |
| <b>5</b>  | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>            | <b>39</b> |
| <b>6.</b> | <b>Verzeichnis der Anlage.....</b>   | <b>40</b> |

## 1 Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **38,350/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhauskomplex bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4.5.2**

Objektadresse: Robert-Bunsen-Straße 8  
65428 Rüsselsheim

Grundbuchangaben: **Grundbuch** **Blatt** **laufende Nr.**  
Haßloch 1566 1

Katasterangaben: **Gemarkung** **Flur** **Flurstück** **Größe**  
Haßloch 3 49/7 10.998 m<sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Rüsselsheim

Johann-Sebastian-Bach-Straße 45  
65428 Rüsselsheim

Auftrag vom 06.05.2025

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 27.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 27.08.2025

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Mieter

gemäß Auskunft Hausmeister, Leerstand

### 1.1.2 WEG-Verwalter (nur bei Miteigentumsanteilen)

Es ist ein WEG-Verwalter vorhanden.

### 1.1.3 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

### 1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

### 1.1.5 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Hinweise auf Hausschwamm festgestellt werden, da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte.

### 1.1.6 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

### 1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### 1.1.8 Altlasten

Nicht bekannt

### 1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die

Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zum Objekt

Gegenstand des vorliegenden Verkehrswertgutachtens ist die Bewertung des 38,35/10.000 Miteigentumsanteils an einem mit einem Mehrfamilienwohnhauskomplex bebauten Grundstück in zentraler Stadtlage von Rüsselsheim. Mit diesem Miteigentumsanteil verbunden ist das Sondereigentum an der Wohnung Nummer 4.5.2 im fünften Obergeschoss des Gebäudes mit der Hausnummer 8.

### Grundlagen der Wertermittlung

Da im Zuge der Ortsbesichtigung kein Zugang zum Objekt gewährt wurde, basiert diese Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Erkenntnissen, die von außen gewonnen wurden, sowie auf verfügbaren Unterlagen (insbesondere Teilungserklärung und Aufteilungspläne). Ergänzend wurden teilweise Informationen berücksichtigt, die im Rahmen des Ortstermins vom Hausmeister erteilt wurden.

### Objektbeschreibung

#### (in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet)

Das Objekt wurde im Jahr 1973 in massiver Bauweise errichtet und ist vollständig unterkellert. Seitdem wurden fortlaufend einzelne Modernisierungen durchgeführt, wobei die Personenaufzugsanlage im Jahr 2014 erneuert wurde. Der Fassadenanstrich wurde offenbar in den letzten 10 bis 20 Jahren erneuert, befindet sich jedoch aktuell wieder in einem erneuerungs- bzw. überarbeitungsbedürftigen Zustand.

### Heizungsanlage

Die gesamte Mehrfamilienwohnhausanlage wird gemäß den Angaben des Hausmeisters über zwei große Ölzentralheizungen beheizt, die sich im Gebäude mit der Hausnummer 4 befinden. Die Heizkessel wurden vor etwa 20 Jahren das letzte Mal erneuert.

### Zustand der Wohnung

Es wurde mitgeteilt, dass sich die zu bewertende Wohnung in einem Zustand befindet, der weitestgehend dem Baujahr entspricht. Daher ist davon auszugehen, dass es sich um eine einfach ausgestattete Wohnung handelt, die insbesondere technisch überaltert ist. Auch die Fenster der Wohnung stammen aus dem Jahr 1973.

### Fenstererneuerung und Abschläge

Laut Aussage des Hausmeisters besteht in der Anlage die Vereinbarung, dass die Kosten für den Austausch der Fenster hälftig von der Eigentümergemeinschaft getragen werden. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurde daher ein reduzierter pauschaler Abschlag

für die angenommene Erneuerung der Fenster angesetzt.

#### **Wichtige Hinweise**

Es ist zu beachten, dass es sich bei den Abzügen innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um reine Schätzungen handelt, die dazu dienen, die Wertminde-  
rung im Verhältnis zum Kaufpreis zu ermitteln. Vor einer ver-  
mögenswirksamen Entscheidung wird daher empfohlen, detaillierte Kostenermittlungen einzuholen.

Für die nicht erfolgte Innenbesichtigung wurde ein Abschlag in Höhe von rund 10% vorgenommen. Es ist ausdrücklich da-  
rauf hinzuweisen, dass dieser je nach individueller Einschät-  
zung des Risikos höher oder niedrige ausfallen kann

### **1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten**

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

### **1.4 Allgemeine Maßgaben**

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemas-  
sen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich ge-  
nehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erfor-  
derliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht be-  
rücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Mark-  
wertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilneh-  
mer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustan-  
des bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen.  
Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskos-  
ten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vor-  
handenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gege-  
ben falls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
  - Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich der Marktwert genähert werden.
  - Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

**Ort:** 65428 Rüsselsheim  
**Straße und Hausnummer:** Robert-Bunsen-Straße 8  
**Amtsgericht:** Rüsselsheim  
**Grundbuch von:** Haßloch  
Blatt 1566  
**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Haßloch  
Ifd. Nr. 1 Flur 3 Flurstück 49/7 Größe: 10.998 m<sup>2</sup>  
**Wirtschaftsart:** Hof – und Gebäudefläche  
**Mieter:** gemäß Auskunft Hausmeister Eigennutzung

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Stadt Rüsselsheim:** Einwohnerzahl: ca. 65.600  
**Stadtteil Haßloch:** Einwohnerzahl: ca. 16.300

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

**Lage:** Stadtlage  
**Entfernungen:** Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 3 km  
Entfernung zu einer Hauptstraße: am Objekt  
Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: am Objekt  
Entfernung zum Bahnhof Südseite: ca. 3,3 km  
Entfernung zum Flughafen Frankfurt: ca. 16 km

**Verkehrslage des Grundstückes:** gute Verkehrslage  
**Wohn- und Geschäftslage:** mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet  
**Nachbarschaft und Umgebung:** Wohnen, Gewerbe, Kindertagesstätte, Spielplatz

## 2.2.2 Lage der Stadt

|   |                                |            |  |
|---|--------------------------------|------------|--|
| <b>Landkreis:</b>                                 | Groß - Gerau                   |            |  |
| <b>Regierungsbezirk:</b>                          | Darmstadt                      |            |  |
| <b>Bundesland:</b>                                | Hessen                         |            |  |
| <b>Entfernungen:</b>                              | zur Kernstadt Rüsselsheim      | ca. 3,4 km |  |
|   | zur Landeshauptstadt Wiesbaden | ca. 22 km  |  |
|   | nach Frankfurt am Main         | ca. 28 km  |  |
|   | nach Darmstadt                 | ca. 30 km  |  |
| <b>nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:</b> | A 60 Rüsselsheim Königsstädten | ca. 1,5 km |  |

## 2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Tankstellen, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Banken und Poststellen sind in Rüsselsheim Haßloch vorhanden.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

**Gebietsausweisung:** W – Wohnbaufläche

### 2.3.2 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Nr. 62 „Dicker Busch II“, 12.08.1977.

**Art der baulichen Nutzung:** WR – reines Wohngebiet.

**Maß der baulichen Nutzung:** Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschossflächenzahl GFZ 1,2  
Zahl der Vollgeschosse VI-VIII  
Bauweise: geschlossen

**Anmerkung:** Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Rüsselsheim einzusehen.

Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.3 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

#### Zustände und Entwicklung

##### von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV21: baureifes Land

**Erschließungszustände:** voll erschlossen, Erschließungsbeitragsfrei

**Erschließungsbeitrag:**

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

### 2.3.4 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

**topografische  
Grundstückslage:** eben

**Grundstücksform:** regelmäßig

**Höhenlage zur Straße:** abfallend

**Grundstückslage:** Dreifrontengrundstück  
i : Robert-Bunsen-Straße  
ii : Paul-Ehrlich-Straße  
iii: Kurt-Schuhmacher-Ring

## 2.5 Erschließung

**Straßenart:** i : Sackgasse  
i + ii: Anliegerstraße  
iii : Ortsdurchgangsstraße

|  |  |
|--|--|
| <b>Verkehrsbelastung:</b>  | i + ii: kein Verkehr<br>iii : Durchgangsverkehr  |
| <b>Straßenausbau:</b>  | i + ii + iii: voll ausgebaut   |
| <b>Straßenbeleuchtung:</b>   | vorhanden  |
| <b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung</li><li>• Gas liegt in der Straße, aber kein Hausanschluss</li><li>• Kanalanschluss, Telefonanschluss</li></ul> |

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Grenzbebauung:</b>          | einseitig                                  |
| <b>Grundstückseinfriedung:</b> | komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend |

## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen, Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren durchschnittliche Immissionen verursacht durch Fluglärm feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungs-freie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht wertrelevante Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk

### Anmerkung:

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

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

### Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussende Eintragung.

### 3 Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Wohnhaus (in der sich die zu bewertende Wohnung befindet)

(alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Aufteilungsplan, sowie Angaben im Ortstermin)

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Nutzung:</b>          | Wohnnutzung  |
| <b>Gebäudestellung:</b>  | Teil eines Mehrfamilienhauskomplexes (Endhaus)   |
| <b>Ausbau:</b>           | das Gebäude ist komplett unterkellert  |
| <b>Vollgeschosszahl:</b> | 6  |
| <b>Geschosse:</b>        | Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 5. Obergeschoss  |
| <b>Baujahr:</b>          | 1973   |
| <b>Modernisierung:</b>   | <ul style="list-style-type: none"><li>ca. 2005 Erneuerung Heizung (Heizkessel)</li><li>Erneuerung Anfang 2014 Fassade + Wärmedämmung</li></ul> |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Konstruktionsart:</b>    | Massivbau  |
| <b>Gründung:</b>            | Streifenfundamente   |
| <b>Kellerwände:</b>         | Material nicht bekannt, vermutlich Beton   |
| <b>Außenwände:</b>          | Material nicht bekannt, vermutlich Stahlbeton  |
| <b>Wärmedämmung:</b>        | Material nicht bekannt, vermutlich Wärme- und Schallschutz dem Baujahr entsprechend  |
| <b>Innenwände:</b>          | Material nicht bekannt, vermutlich überwiegend massiv  |
| <b>Geschossdecken:</b>      | Kellergeschoss: massiv<br>Erdgeschoss: massiv<br>Obergeschoss: massiv  |
| <b><u>Treppen</u></b>       |  |
| <b>Geschosstreppe:</b>      | gerade Treppe mit Zwischenpodest aus Stahlbeton mit Stufenbelag aus Werkstein, Metallgeländer mit gummiertem Handlauf, Zustand der Treppe vernachlässigt                             |
| <b><u>Dach</u></b>          |  |
| <b>Dachkonstruktion:</b>    | nicht bekannt, vermutlich Holzdach ohne Dachaufbauten  |
| <b>Dachform:</b>            | Flachdach  |
| <b>Dacheindeckung:</b>      | im Ortstermin nicht einsehbar  |
| <b>Wärmedämmung:</b>        | nicht bekannt, vermutlich Dach mit Wärmedämmung dem Baujahr entsprechend   |
| <b><u>Außenansicht:</u></b> | verputzt und gestrichen  |
| <b><u>Heizung:</u></b>      | 2 Zentralheizungen <sup>1</sup> , Brennstoff: Öl   |
| <b>Fabrikat:</b>            | Buderus  |
| <b>Brennstofflagerung:</b>  | 3 Erdtanks, Tankgröße: 3 x 40.000  |
| <b>Elektroinstallation:</b> | nicht bekannt, gemäß Angaben im Ortstermin - Haustechnik in der Wohnung veraltet (dem Baujahr entsprechend)  |
| <b>Anmerkung:</b>           | Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden. |

<sup>1</sup> in Gebäude 4

**Zustand - des Sondereigentums:** gemäß Angaben im Ortstermin, Zustand dem Baujahr entsprechen

**Wirtschaftliche Wertminderung:** keine bekannt

**Zustand des Gemeinschaftseigentums:**

**Bau- und Unterhaltungszustand:** mäßig  
es besteht teilweise ein Unterhaltungsstau

**Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:**

- Fassade in absehbarer Zeit überarbeitungsbedürftig

**Außenanlagen:**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege – und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- Gartenanlage und Pflanzungen
- Baum- und Strauchpflanzungen
- Privater Kinderspielplatz
- Standplatz für Mülltonnen

### 3.2.1 Exemplarische Beschreibung

(alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß Aufteilungsplan, sowie Angaben im Ortstermin)

#### Fußböden

**Keller:** nicht bekannt

**Wohn- und Schlafräume:** nicht bekannt

**Bad:** nicht bekannt

**Küche:** nicht bekannt

**Flur:** nicht bekannt

#### Innenansichten:

**Bad:** nicht bekannt

**Deckenflächen:** nicht bekannt

**Fenster:** Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung (Baujahr 1973)

**Rollläden:** Kunststoff  
**Türen:** nicht bekannt  
**Eingangstür:** Holztür (veraltet)  
**Sanitäre Installationen** nicht bekannt  
**sonstige Ausstattung**  
**Heizung:** nicht bekannt  
**Besondere Einrichtungen:** nicht bekannt  
**Ausstattung des Objektes:** nicht bekannt  
**Grundrissgestaltung:** zweckmäßig  
**Besonnung/Belichtung:** normal

**Anmerkung:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 38,350/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhauskomplex bebauten Grundstück in 65428 Rüsselsheim, Robert-Bunsen-Straße 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4.5.2 zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | Ifd. Nr.  |                       |
|-------------------|-------|-----------|-----------------------|
| Haßloch           | 1566  | 1         |                       |
| Gemarkung         | Flur  | Flurstück | Fläche                |
| Haßloch           | 3     | 49/7      | 10.998 m <sup>2</sup> |

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Ertrags- und/oder Sachwertverfahren bewertet werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungseigentüme herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **500,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                |
|-----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei           |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe   |

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

|                         |   |                       |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 27.08.2025            |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land        |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 10.998 m <sup>2</sup> |

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| <b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>      |                                 |
|--|---------------------------------|
| <b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>                       | = frei                          |
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b><br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = <b>500,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b> |                     |                      |                  |
|--|---------------------|----------------------|------------------|
|  | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag   | 01.01.2024          | 27.08.2025           | × 1,000          |

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                |                |                                 |
|--|----------------|----------------|---------------------------------|
| Lage   | mittlere Lage  | mittlere Lage  | × 1,000                         |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                              |                |                | = 500,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Entwicklungsstufe  | baureifes Land | baureifes Land | × 1,000                         |
| <b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>              |                |                | = <b>500,00 €/m<sup>2</sup></b> |

| <b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>                        |  |
|---|--|
| <b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b> | = <b>500,00 €/m<sup>2</sup></b>                      |
| Fläche  | × 10.998 m <sup>2</sup>                              |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                                   | = <b>5.499.000,00 €</b><br><b>rd. 5.500.000,00 €</b> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2025 insgesamt **5.500.000,00 €**.

#### 4.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 38,350/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| <b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b> |  |
|---|--|
| Gesamtbodenwert                             | 5.500.000,00 €                                 |
| Miteigentumsanteil (ME)                     | × 38,350/10.000                                |
| <b>anteiliger Bodenwert</b>                 | = <b>21.092,50 €</b><br><b>rd. 21.000,00 €</b> |

## 4.4 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die

tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Hinweis für Interessenten**

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

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

### Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

#### 4.4.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung |                                 | Mieteinheit       | Fläche              | marktüblich erzielbare<br>Nettokaltmiete |                 |
|--------------------|---------------------------------|-------------------|---------------------|--|-----------------|
|                    | Nutzung/Lage                    | (m <sup>2</sup> ) | (€/m <sup>2</sup> ) | monatlich<br>(€)                         | jährlich<br>(€) |
| Mehrfamilienhaus   | Wohnung 4.5.2<br>5.OG im Haus 8 | 52,00             | 10,00               | 520,00                                   | 6.240,00        |
| Summe              |                                 | 52,00             |                     | 520,00                                   | 6.240,00        |

|   |     |                     |
|---|-----|---------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b><br>(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)   |     | <b>6.240,00 €</b>   |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)   | –   | <b>1.211,80 €</b>   |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | =   | <b>5.028,20 €</b>   |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,<br>der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)<br><b>3,00 % von 21.000,00 €</b><br>(Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | –   | <b>630,00 €</b>     |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | =   | <b>4.398,20 €</b>   |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer   | ×   | <b>21,832</b>       |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | =   | <b>96.021,50 €</b>  |
| <b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)  | +   | <b>21.000,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>  | =   | <b>117.021,50 €</b> |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>   | =   | <b>117.021,50 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | –   | <b>5.0000,00 €</b>  |
| <b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>  | =   | <b>122.021,50 €</b> |
|   | rd. | <b>122.000,00 €</b> |

#### 4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt

##### Rohertrag

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

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

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil                   |                     |   |                   |
|------------------------------|---------------------|---|-------------------|
| <b>Verwaltungskosten</b>     |                     |   |                   |
| Wohnen                       | Wohnungen (Whg.)    | 1 Whg. × 359,00 €                             | 359,00 €          |
| <b>Instandhaltungskosten</b> |                     |   |                   |
| Wohnen                       | Wohnungen (Whg.)    | 52,00 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup> | 728,00 €          |
| <b>Mitausfallwagnis</b>      |                     |   |                   |
| Wohnen                       | 2,0 % vom Rohertrag |   | 124,80 €          |
| <b>Summe</b>                 |                     |   | <b>1.211,80 €</b> |

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass daselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinsätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

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

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **4.5 Sachwertermittlung**

### **Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage

von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

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

Sachwertermittlung dar.

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

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

#### 4.5.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

##### **Normalherstellungskosten**

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

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

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

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

##### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

## **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

## **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

## **Außenanlagen**

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

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.2 Sachwertberechnung

|   |                  |                             |
|---|------------------|-----------------------------|
| <b>Gebäudebezeichnung</b>   | Mehrfamilienhaus |                             |
| <b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>                                    | =                | 682,00 €/m <sup>2</sup> BGF |
| <b>Berechnungsbasis</b>   |                  |                             |
| • Brutto-Grundfläche (BGF)  | x                | 73,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b> |                  | 49.786,00 €                 |
| <b>Baupreisindex (BPI) 27.08.2025 (2010 = 100)</b>                                  | x                | 188,6/100                   |
| <b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>       |                  | 93.896,40 €                 |
| <b>Regionalfaktor</b>   | x                | 1,000                       |
| <b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>         |                  | 93.896,40 €                 |
| <b>Alterswertminderung</b>  |                  |                             |
| • Modell  |                  | linear                      |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND)   |                  | 70 Jahre                    |
| • Restnutzungsdauer (RND)   |                  | 36 Jahre                    |
| • prozentual  |                  | 48,57 %                     |
| • Faktor  | x                | 0,5143                      |
| <b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>    | =                | 48.290,92 €                 |
| <b>anteilig mit</b>   | x                | 100 %                       |
| <b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>                                   | =                | 48.290,92 €                 |

|  |     |                     |
|--|-----|---------------------|
| <b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b> |     | <b>48.290,92 €</b>  |
| <b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>                          | +   | <b>1.931,64 €</b>   |
| <b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>   | =   | <b>50.222,56 €</b>  |
| <b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>  | +   | <b>21.000,00 €</b>  |
| <b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>   | =   | <b>71.222,56 €</b>  |
| <b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>   | x   | <b>1,80</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>                                    | =   | <b>128.200,61 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>   | +   | <b>5.000,00 €</b>   |
| <b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>   | =   | <b>133.200,61 €</b> |
|  | rd. | <b>133.000,00 €</b> |

### 4.5.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

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

#### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

| Bauteil                         | Wägungsanteil<br>[%] | Standardstufen |        |        |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|
|                                 |                      | 1              | 2      | 4      |
| Außenwände                      | 23,0 %               |                | 1,0    |        |
| Dach                            | 15,0 %               |                | 1,0    |        |
| Fenster und Außentüren          | 11,0 %               |                |        | 1,0    |
| Innenwände und -türen           | 11,0 %               |                | 1,0    |        |
| Deckenkonstruktion und Treppen  | 11,0 %               |                | 1,0    |        |
| Fußböden                        | 5,0 %                |                | 1,0    |        |
| Sanitäreinrichtungen            | 9,0 %                |                | 1,0    |        |
| Heizung                         | 9,0 %                |                | 1,0    |        |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 %                |                | 1,0    |        |
| insgesamt                       | 100,0 %              | 0,0 %          | 89,0 % | 11,0 % |

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Außenwände                     |  |
| Standardstufe 2                | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach                           |  |
| Standardstufe 2                | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)   |
| Fenster und Außentüren         |  |
| Standardstufe 4                | Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchsschutz          |
| Innenwände und -türen          |  |
| Standardstufe 2                | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen               |
| Deckenkonstruktion und Treppen |  |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Standardstufe 2                 | Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken   |
| Fußböden                        |  |
| Standardstufe 2                 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung   |
| Sanitäreinrichtungen            |  |
| Standardstufe 2                 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest   |
| Heizung                         |  |
| Standardstufe 2                 | Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) |
| Sonstige technische Ausstattung |  |
| Standardstufe 2                 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen  |

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:  
Mehrfamilienhaus**

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Nutzungsgruppe: | Mehrfamilienhäuser                    |
| Gebäudetyp:     | Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE |

| Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes |                         |                                    |                              |
|--|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| Standardstufe  | tabellierte<br>NHK 2010 | relativer<br>Gebäudestandardanteil | relativer<br>NHK 2010-Anteil |
|  | [€/m <sup>2</sup> BGF]  | [%]                                | [€/m <sup>2</sup> BGF]       |
| 1  | 605,00                  | 0,0                                | 0,00                         |
| 2  | 655,00                  | 89,0                               | 582,95                       |
| 3  | 755,00                  | 0,0                                | 0,00                         |
| 4  | 900,00                  | 11,0                               | 99,00                        |
| 5  | 1.090,00                | 0,0                                | 0,00                         |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 =                          |                         |                                    | 681,95                       |
| gewogener Standard = 2,3                                       |                         |                                    |                              |

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

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

|                                    |     |                             |
|------------------------------------|-----|-----------------------------|
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | =   | 681,95 €/m <sup>2</sup> BGF |
|                                    | rd. | 682,00 €/m <sup>2</sup> BGF |

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Baupreisindex**

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

### **Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### **Baunebenkosten**

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

### **Außenanlagen**

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

| Außenanlagen   | vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK) |
|--|---|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (48.290,92 €) | 1.931,64 €                                  |
| Summe  | 1.931,64 €                                  |

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

## **Restnutzungsdauer**

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

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

## **Alterswertminderung**

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

## **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

## **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. <sup>2</sup> |
| Weitere Besonderheiten                          | 5.000,00 €                           |
| • Stellplatz                                    | 5.000,00 €                           |

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

<sup>2</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

#### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **122.000,00 €**,  
und der **Sachwert** mit rd. **133.000,00 €** ermittelt.

#### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a)  $\times$  0,90 (b) = **0,900** und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[133.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 122.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,900 = \underline{\text{rd. } 130.000,00 \text{ €}}$ .

Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung (10 %) = 130.000 € - 10% = rd. 120.000 €

#### 4.6.5 Verkehrswert

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

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

**Der Verkehrswert für den 38,350/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhauskomplex bebauten Grundstück in 65428 Rüsselsheim, Robert-Bunsen-Straße 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4.5.2**

| Grundbuch | Blatt | Ifd. Nr.   |
|-----------|-------|------------|
| Haßloch   | 1566  | 1          |
| Gemarkung | Flur  | Flurstücke |
| Haßloch   | 3     | 49/7       |

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.08.2025 mit rd.

**120.000 €**

in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro  
geschätzt.

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist

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

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

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

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

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

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

---

Runkel-Dehrn, 11.09.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

#### BauGB:

Baugesetzbuch

#### ImmoWertV:

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

#### BauNVO:

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

#### BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

#### WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

#### ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

#### WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

#### GEG:

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

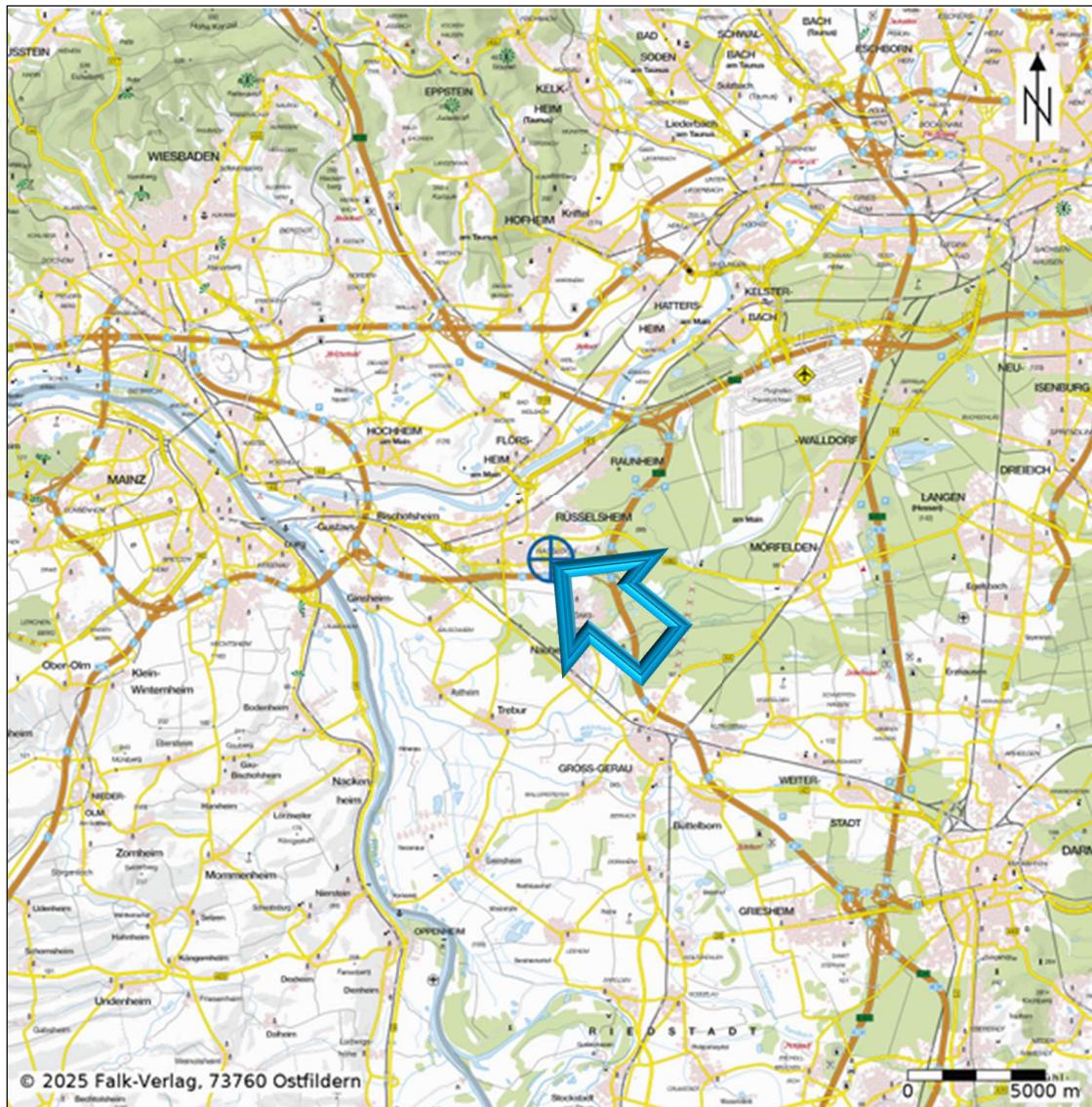
### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.06.2025) erstellt.

## **6. Verzeichnis der Anlage**

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubliche Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Fotoliste**

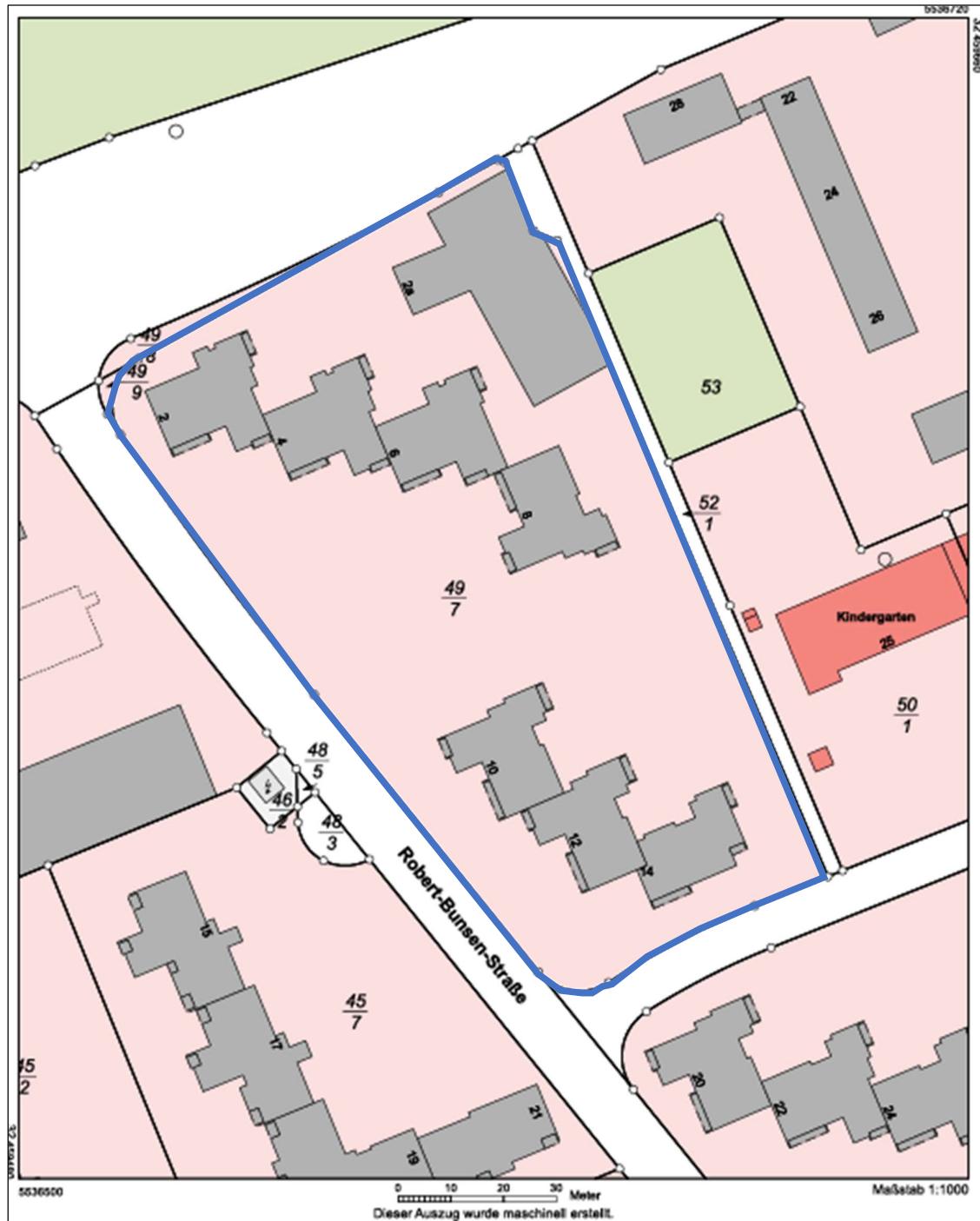


**Anlage 1) Lage im Raum**

© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
<http://www.sprengnetter.de>

**Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan**


© Datengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
<http://www.sprengnetter.de>

**Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**

**Anlage 4)      Fotoliste**

**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 bis A3      Erschließungssituation / Umfeld

**B. Außenansichten**

Bild B1 bis B6      exemplarische Gebäudeansicht

Bild B7      Eingangsbereich Haus 8

Bild B8 bis B11      exemplarischer Grundstücksbereich

**A. Erschließungssituation / Umfeld**



Bild A1

Erschließungssituation / Umfeld



Bild A2

Erschließungssituation / Umfeld



Bild A3

Erschließungssituation / Umfeld

### **B. Außenansichten**



Bild B1

exemplarische Gebäudeansicht



Bild B2 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B3 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B4

exemplarische Gebäudeansicht



Bild B5

exemplarische Gebäudeansicht



Bild B6      exemplarische Gebäudeansicht



Bild B7      Eingangsbereich Haus 8



Bild B8 exemplarische Grundstücksansicht

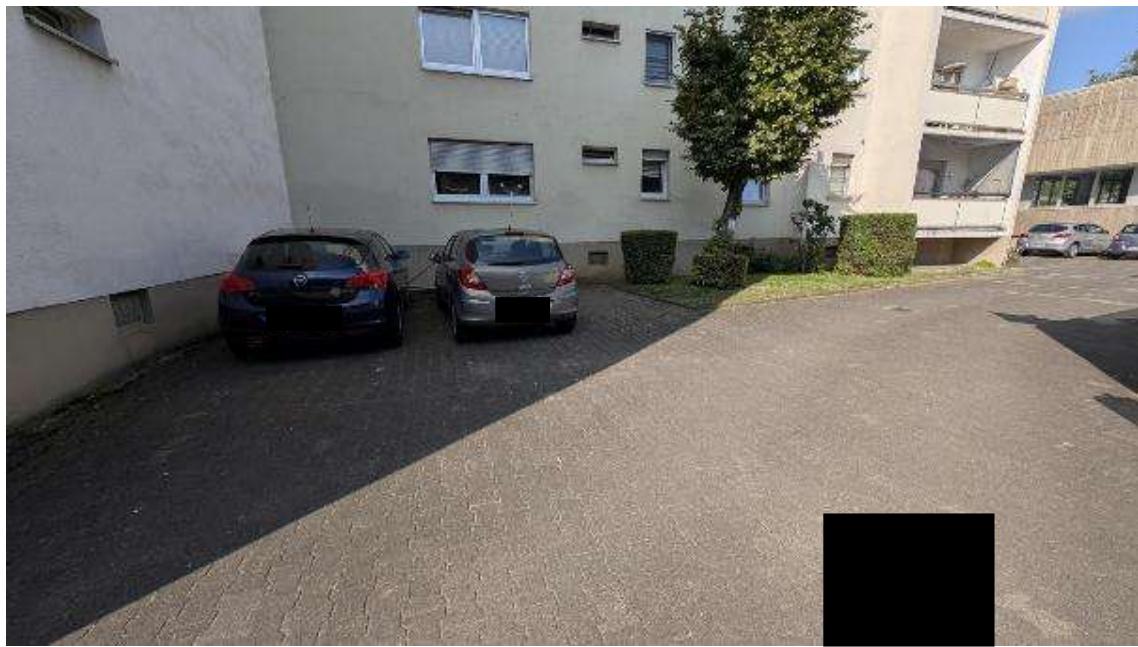


Bild B9 exemplarische Grundstücksansicht



Bild B10

exemplarische Grundstücksansicht



Bild B11

exemplarische Grundstücksansicht