

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

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

Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe
Auf der Steinkaut 10-12
61352 Bad Homburg v.d.Höhe



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
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: 08.08.2024 / m

Az. des Gerichts: 61 K 52/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 61381 Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 100



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 ermittelt mit rd.

1.080.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Mieter	4
1.1.2 Gewerbebetrieb	4
1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.4 Hausschwamm	4
1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	4
1.1.6 Energieausweis	4
1.1.7 Altlasten	4
1.1.8 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
2. Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Grundstücksdaten	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	9
2.2.2 Lage der Stadt	10
2.2.3 Infrastruktur	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Flächennutzungsplan	10
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	10
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz	12
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	12
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	12
2.5 Erschließung	13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	13
2.7 Baugrund, Grundwasser	13
2.8 Immissionen, Altlasten	13
2.8.1 Auskunft aus der Altflächendatei	14
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	19
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	20
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	20
3.2 Wohn- und Geschäftshaus	20
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Apotheke im Kellergeschoss und teilweise im Erdgeschoss	23
3.2.1.1 Raumliste Apotheke	24
3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss	25
3.2.2.1 Raumliste Wohnung Erdgeschoss	26
3.2.3 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Obergeschoss	27
3.2.3.1 Raumliste Wohnung Obergeschoss	28
3.2.4 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Mansardgeschoss	29
3.2.4.1 Raumliste Wohnung Mansardgeschoss	30
4. Ermittlung des Verkehrswerts	31
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	31
4.2 Bodenwertermittlung	31
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	32
4.3 Ertragswertermittlung	33
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	34
4.3.2 Ertragswertberechnung	37
4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
4.4 Verkehrswert	43
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
6. Verzeichnis der Anlagen	46

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude

Objektadresse: 61381 Friedrichsdorf
Hugenottenstraße 100

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Friedrichsdorf	1446	7

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Friedrichsdorf	2	35/2	970 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe
Auf der Steinkaut 10-12
61352 Bad Homburg v.d.Höhe

Auftrag vom 25.04.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: 02.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 02.06.2025

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Die Wohneinheiten sowie die Gewerbeeinheit sind vermietet.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist ein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt werden.

1.1.5 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

siehe Punkt 1.2 und 2.8.1

1.1.8 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 den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der Verkehrswertermittlung

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist ein bebautes Grundstück in innerörtlicher Lage von Friedrichsdorf. Das Grundstück ist mit einem um 1930 vermutlich in Massivbauweise errichteten, gemischt genutzten Gebäude bebaut. Das Gebäude ist teilunterkellert und besteht aus Erd-, Ober- und Mansardgeschoss.

Beschreibung des Gebäudes und der Nutzung

- **Gewerblichkeit (Apotheke):** Im Objekt befindet sich eine gewerblich genutzte Einheit (Apotheke). Diese liegt teilweise etwas unterhalb des Erdgeschossniveaus und weist innerhalb der Einheit einen Niveauunterschied zum Erdgeschoss auf. Im Erdgeschoss befinden sich hauptsächlich Sozialräume der Apotheke, während sich die Verkaufsfläche auf der tiefer liegenden Ebene befindet. Der Zugang zum Erdgeschoss ist aufgrund der Topographie des Geländes nicht ebenerdig.
- **Wohneinheiten:** Im restlichen Teil des Erdgeschosses befindet sich eine kleinere Wohneinheit. Im Ober- und Mansardgeschoss ist jeweils eine größere Wohneinheit vorhanden, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung alle vermietet waren.

Modernisierungen und Zustand

In den vergangenen Jahren wurden am Objekt Modernisierungen durchgeführt, darunter die teilweise Erneuerung von Fenstern (stellenweise 1986, 1996, 2003). Es sind jedoch überwiegend ältere Fenster vorhanden. Teilweise wurde die elektrische Installation unbekanntes Datums erneuert. Von 2015 bis 2017 wurden teilweise der Innenausbau modernisiert und die Dacheindeckung ausgebessert. Die Wohnung im Mansardgeschoss wurde zuletzt 1996 modernisiert. Insgesamt ist die Immobilie technisch und energetisch überaltert.

Zustandsnahe Betrachtungsweise und Wertminderung

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird eine zustandsnahe Betrachtungsweise zugrunde gelegt. Es werden lediglich die notwendigsten Maßnahmen berücksichtigt, wie z. B. die überarbeitungsbedürftige Fassade, für die pauschale Abzugsbeträge angesetzt wurden. Es handelt sich hierbei um Schätzungen zur Ermittlung der Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis, ohne dass Kostenermittlungen eingeholt wurden.

Schadstoffbelastung (Asbest)

In einer Wohnung wurde im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen asbestbelasteter Steinholzestrich vorgefunden. Ein entsprechender Untersuchungsbericht liegt vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere asbestbelastete Bereiche im Objekt vorhanden sind.

Denkmalschutz und weitere Aspekte

Das Objekt steht unter Denkmalschutz (als Teil einer Gesamtanlage).

Belange des Brandschutzes sind nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung.

Stellplätze und Mieteinnahmen

Im Rahmen der marktüblichen Nettokaltmiete wurden für die vorhandenen 15 Stellplätze einzelne Positionen gebildet. Über die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmieten sind teilweise die Stellplätze mitvermietet. Aus den mitgeteilten monatlichen tatsächlichen Gesamtmieten je Einheit wurde im Rahmen der Ertragswertermittlung die entsprechende Anzahl der Stellplätze nicht berücksichtigt.

Wertermittlungsverfahren

Mangels verfügbarer Daten für das Sachwertverfahren sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Objekt handelt, das überwiegend aus Renditegesichtspunkten am Markt nachgefragt wird, wurde der Verkehrswert ausschließlich anhand des Ertragswertes ermittelt.

Mietverhältnisse

Teilweise weicht die Ist-Miete von der marktüblich erzielbaren Miete ab. Für den Fall, dass diese nicht unmittelbar im Rahmen der gesetzlichen Regularien an die marktübliche Miete angeglichen werden kann, wurde ein sogenannter Underrent ermittelt und berücksichtigt.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls 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 dem Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung 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:	61381 Friedrichsdorf	
Straße und Hausnummer:	Hugenottenstraße 100	
Amtsgericht:	Bad Homburg v.d.Höhe	
Grundbuch von:	Friedrichsdorf Blatt 1446	
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Friedrichsdorf lfd. Nr. 7 Flur 2 Flurstück 35/2	Größe: 970 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche	

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Friedrichsdorf: Einwohnerzahl: ca. 26.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Stadtkern	
Entfernungen:	Entfernung zum S-Bahnhof Friedrichsdorf:	ca. 850 m
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistung, Gastronomie, kleinere Büros	

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Hochtaunuskreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kreisstadt Bad Homburg v.d.Höhe	ca. 7 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 53 km
nach Frankfurt	ca. 22 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 5 von Frankfurt nach Kassel Anschluss Friedberg	ca. 4 km
--	----------

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in der Stadt Friedrichsdorf vorhanden.

Krankenhäuser befinden sich in Bad Homburg und Frankfurt.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M - Gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Nr. 122 „Areal Haller“, 09.10.1975,

Art der baulichen Nutzung: MI – Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	0,5
Geschossflächenzahl	GFZ	1,2
Zahl der Vollgeschosse	vorne III / hinten II + D	
Bauweise:	abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO – einseitige Grenzbebauung	

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadtverwaltung Friedrichsdorf einzusehen.



2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 15.11.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht Denkmalschutz als Teil einer Gesamtanlage.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

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

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage:

ganz leicht hängig

Grundstücksform:

rechteckige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße:

normal

Grundstückslage:

Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert mit Betonverbundpflaster, beiderseitig gepflasterte Gehwege, beiderseitig Parkstreifen
Straßenbeleuchtung:	beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	<ul style="list-style-type: none">• zweiseitige Grenzbebauung• Grenzbebauung der Nachbargebäude auf Flurstück 37/2
Grundstückseinfriedung:	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 keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Es besteht der Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten¹ (siehe auch Punkt 2.8.1).

Die Auswirkungen der Altlasten sind nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür besonders geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

¹ Es besteht in Teilen eine nachgewiesene Asbestbelastung (siehe auch Punkt 1.2).

2.8.1 Auskünfte aus der Altflächendatei

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE		
<h3>ALTFLÄCHEN - Gesamtausdruck</h3> <hr/>		
ALTIS – Nummer	<i>434.002.020-000.089</i>	
Erfassungsdatum:	<i>09.02.2001</i>	
Datum des Datenabrufs:	19.05.2025	
Letzte Stammdatenbearbeitung:	<i>08.06.2022</i>	
Stammdaten:		
Art der Fläche:	<i>Altstandort</i>	
Status der Gesamtfläche:	<i>Adresse / Lage überprüft (validiert)</i>	
Arbeitsname:	<i>x Foto</i>	
Aktenzeichen (zust. Behörde):		
Kreis:	<i>Hochtaunuskreis</i>	
Gemeinde/Stadt:	<i>Friedrichsdorf</i>	
Ortsteil:	<i>FRIEDRICHSDORF</i>	
Gemarkung:	<i>Friedrichsdorf</i>	
Straße, Hausnummer:	<i>Hugentottenstraße 100</i>	
Art der Adresse:	<i>Stammadresse</i>	
Prüfdatum der Adresse	<i>12.02.2001</i>	
Entfernung zur Ersatzadresse:		
Richtung zur Ersatzadresse:		
Größe der Fläche (m²):		
Bemerkung (zust. Behörde):		
Bemerkung (Kommune)		
Aktenzeichen (Kommune)		
Kartengrundlage:		
TK 25:	<i>5717 Bad Homburg vor der Höhe</i>	
Rechtswert:	<i>3474550</i>	
Hochwert:	<i>5569095</i>	
Ost-Koordinate (UTM)	<i>32474485</i>	
Nord-Koordinate (UTM)	<i>5567307</i>	
Seite 1 von 5		

- 2 -

ALTIS-Nummer 434.002.020-000.089

Weitere Adressen:

Straße / Hausnummer	Kreis	Gemeinde / Ortsteil	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord	Art der Adresse	Bemerkung

Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Fl.St.	Status	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord	Größe [m²]	Zulässige Nutzung	Bemerkung

Nutzungen:
(Wenn Entfernung gleich 0 m, dann handelt es sich um eine Nutzung auf dem Standort)

Art	Entfernung [m]	Richtung	Status	Bemerkung
gewerbliche Betriebsfläche	0		stillgelegt	
öffentl. Grünfläche	0		vorhanden	
Parkplatz	0		vorhanden	
Sportfläche / Reithalle / Versammlungsstätte	0		vorhanden	
Verwaltung / Büro / Handel / Dienstleistung	0		vorhanden	
Wohngebiet WA, WB, WR	0		vorhanden	

Ablagerungen:

Art	Kl	Beginn	Ende	Größe (m²)	Volumen (m³)	Tiefe / Höhe (m)	Wasserzutritt	Lage zum GW	Rekultivierung seit	Bemerkung

Ablagerungen – Sickerwasser:

Art d. Abl.	Sickerwasser				Gas / Bodenluft			
	Beginn d. Abl.	Austritt	Fassung	Behandlung	Fassung	Reinigung	Gasnutzung	Bemerkung

Abfallarten:

Sonderabfall	Abfallart	Abfallschlüssel	Status

ALTIS-Nummer 434.002.020-000.089

- 3 -

Ablichtungen:

Oberfläche	Basis/Soble	Flanke/Wände	Geländeveränderung	Stand der Technik	Früherer Zustand	Zustand der Oberflächeneindeckung	Bemerkung

Betriebe/Anlagen:

Name	Beschreibung	R-Wert	H-Wert	UTM Ost	UTM Nord	Bemerkung	Anlagen-Name und Beschreibung
Garnier	Nudelfabrik						Garnier, Nudelfabrik
Friedrichsdorfer Nudelfabrik Theodor Haller	Nudelfabrik						Friedrichsdorfer Nudelfabrik Theodor Haller, Nudelfabrik
Birkel	Nudelfabrik						Birkel, Nudelfabrik

Anlagen:

Anlagen-Name	Anlagen-Beschreibung	Branche (nach HLU-G, nach WZ2003)	Klasse Branche/WZ	Betriebsanfang	Betriebsende	Bemerkung	Vorkommisart	Bemerkungen zu Vorkommnissen
Garnier	Nudelfabrik	Nährmittel, Herstellung / Herstellung von Teigwaren	2 / 2	06/1883	06/1891			
Friedrichsdorfer Nudelfabrik Theodor Haller	Nudelfabrik	Nährmittel, Herstellung / Herstellung von Teigwaren	2 / 2	06/1891	06/1973			
Birkel	Nudelfabrik	Nährmittel, Herstellung / Herstellung von Teigwaren	2 / 2	06/1973	06/1983			

Stoffe:

Stoffnummer	Stoffbezeichnung	Kennzeichnung durch:	Bemerkung	Anlagen-Name und Beschreibung

Gutachten:

Gutachtenname	Datum und Untersuchungstyp	Titel	Bemerkung

Seite 3 von 5

ALTIS-Nummer 434.002.020-000.089

- 4 -

Gutachten – Untersuchungen / Verunreinigungen:

Gutachtername	Datum und Untersuchungstyp	Umlersu-Medium	Auftälligkeiten	Handlungsbedarf	Handlungsbedarf (Gutachter)	Bemerkung	Schadstoff	Bemerkungen zu Verunreinigungen

Maßnahmen:

Art	Beginn	Ende	Bezeichnung	Medium	Verant.-Anfang	Verant.-Ende	Bemerkung

Maßnahmen – Einzelmaßnahmen:

Art	Beginn	Einzelmaßnahme	Beginn	Ende	Status	Beschreibung	Bemerkung

Gewässer:

Art des oberird. Gewässers	Name	HL-UG-Gewässername	Entfernung [m]	Richtung	Beeinflussung	Zusatzinformation	Bemerkung

Untergrundverhältnisse / Grundwasser:

Kurzbezeichnung Untergrundv./GW	Beschreibung Bodenaufbau	Oberflächenbeschaffenheit	Wasserzutrifft	Lage z. GW	Bemerkung

Grundwasser:

Kurzbezeichnung Untergrundv./GW	Nr. GW-Leiter	Oberfläche	GW-Leiter	Flurabstand Minimum	Flurabstand Maximum	Fließrichtung	GW-Verhältnis	Bemerkung

Auffüllungen:

Kurzbezeichnung Untergrundv./GW	Nummer	Material	Mächtigkeit	Bemerkung



ALTIS-Nummer 434.002.020-000.089 - 5 -

Standortabdeckungen:

Kurzbezeichnung Untergrund-/GW	Nr. der Abdeckung	Oberflächenabdeckung	Abdeckungsmaterial	Bemerkung

Bemerkungen:

Schlagwort	Bemerkungstext	Zusätzlicher Text	Bemerkung

Bewertungen:

Art	Datum	Bearbeitungsstufe	Weitere Veranlassung		Bemerkungen	
			bei derzeitiger Nutzung	bei Nutzungsänderung o. Bodeneingriffen	Entscheidung (nur Altdaten)	Bemerkung Fortsetzung

Folgende Datenbankinhalte sind in diesem Ausdruck aus Platzgründen nicht abgebildet:

- Art der Größenmüdung (bei Ablagerungen),
- Vorname (bei Betrieben),
- aufgelassen, indirekter Bezug zur Fläche, Amtsgericht, Grundbuchinformationen (bei Flurstücken), Gewässer-Nummer, Gewässer-ID (bei Gewässern),
- Status Fließrichtung (bei Grundwasser),
- Ild. Nummer (bei Untergrundverhältnissen),
- Anzahl der Probenahmestellen (bei Untersuchungen und Verunreinigungen) und die Kreis-, Gemeinde-, Ortsteilnummern (bei weiterer Adresse)
- Bemerkungen (bei zulässiger Nutzung)
- BLOB (Lagepläne, PDF, Fotos)
- Messstellen (GW und OG), Problemnahmen, Analysen, Pumpversuche, Stichprobenmessungen, Filterstrecken

Die vorgenannten Daten können bei Bedarf in der Datenbank nachgelesen werden



2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

zwei Zwangsversteigerungsvermerke

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung II und 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 Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine 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 beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die 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 soweit 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 Wohn- und Geschäftshaus

Nutzung:	gemischt genutzt
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	teilweise Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Mansardgeschoss
Baujahre:	nicht bekannt, vermutlich um 1930 Umbau ehemalige Büroräume zu Apotheke 1986
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• um 1996 Innenausbau Mansardwohnung• 1996 1986 und 2003 teilweise Fenster erneuert• 2010 Erneuerung Heizung• um 2015 Dacheindeckung stellenweise ausgebessert• 2015-17 Innenausbau inkl. Sanitär teilweise modernisiert• teilweise Elektrik erneuert

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk
Wärmedämmung:	soweit ersichtlich, Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk, teilweise Trockenbau
Geschosdecken:	Kellergeschoss: massiv Erdgeschoss: Holzbalken Obergeschoss: Holzbalken
<u>Treppe:</u>	Wendeltreppe aus Holz mit Stufenbelag aus Holz, künstlerisch gestaltetes, schmiedeeisernes Metallgeländer mit Handlauf, Zustand: vernachlässigt
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Mansardgiebeldach
Dacheindeckungen:	teilweise Betondachsteine, teilweise Naturschiefer, teilweise Folie
Wärmedämmung:	Dach ohne wesentliche Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise unverputzt
Sockel:	verputzt und gestrichen
<u>Heizung:</u>	Zentralheizung, Brennstoff: Gas
Heizkessel Fabrikat:	Buderus Logano plus GB312
Warmwasserversorgung:	über Elektro-Durchlauferhitzer

- Elektroinstallation:** einfache Ausstattung, überwiegend technisch überaltert
- Anmerkung:** Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
- Besondere Bauteile:**
- einfache Eingangsüberdachung
 - Dachaufbau

Zustand des Gebäudes

- Bau- und Unterhaltungszustand:** mäßig, teilweise vernachlässigt
Es besteht teilweise ein deutlicher Unterhaltungsstau.
- Grundrissgestaltung:** zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
- Belichtung / Besonnung:** gut
- Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:**
- kleinere Feuchtigkeitsschäden
 - kleinere Rissbildungen
 - überwiegend ältere Fenster, in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
 - veraltete Haustechnik (inkl. Heizkörper)
 - Innenausbau inkl. Sanitär teilweise modernisierungsbedürftig
 - Treppenhaus mit Unterhaltungsstau
 - ältere Dacheindeckung
 - ältere Fassade, in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
- Wirtschaftliche Wertminderung:** keine bekannt
- Zubehör bei Gewerbebetrieben (Maschinen oder Betriebseinrichtungen):** Es ist kein Zubehör in Form von Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:** Es sind keine besonderem Ausstattungen vorhanden.

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Hofbefestigung aus Naturstein
- einfache Pflanzungen
- private Schrankenanlage

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Apotheke im Kellergeschoss und teilweise im Erdgeschoss**Fußböden**

Verkauf- und Lagerraum: überwiegend PVC

Sanitär: PVC

Innenansichten: Tapete

Sanitär: teilweise Fliesen

Deckenflächen: überwiegend verputzt

Fenster: teilweise Fenster aus Holz (Baujahr: 2003), teilweise Fenster aus Leichtmetall (Baujahr: 1986), mit Isolierverglasung

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Eingangstür: Tür aus Leichtmetall mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

sonstige Ausstattung

Beheizung: Rippenheizkörper

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

normal bis einfach, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Gewerberaum.

Grundrissgestaltung: individuell

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.1.1 Raumliste Apotheke

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Kellergeschoss²	
1.1	Verkauf	vier Stufen zu 1.2
1.2	Lager	Kellergeschoss-Niveau
1.3	Vorräte	Kellergeschoss-Niveau
1.4	Raum	Hausanschlüsse, Kellergeschoss-Niveau
1.5	Vorbereitung	Zugang Heizungsraum, Kellergeschoss-Niveau
2.	Tiefparterre	
2.1	Flur	
2.2	Galerie	
2.3	Zimmer	
2.4	Labor	
2.5	Sanitär	

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.

² teilweise tiefer als Kellergeschoss-Niveau

3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Laminat
Bad:	Fliesen
Gäste-WC:	Fliesen
Küche:	Fliesen

Innenansichten:

Innenansichten:	Raufasertapeten
Bad:	Fliesen, teilweise 1,60 m hoch, teilweise 2,20 m hoch, darüber Tapeten
Gäste-WC:	Fliesen, ca. 1,30 m hoch, darüber Tapeten
Deckenflächen:	tapeziert
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (Baujahr: 1999)
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Sanitäre Installationen

Bad:	Wanne, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Gäste-WC:	Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung:	Rippenheizkörper, Leitungen auf Putz
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

normal bis einfach, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: überwiegend zweckmäßig, teilweise ungünstig³

Besonnung / Belichtung: normal

³ Sanitär nur über Schlafzimmer erreichbar

3.2.2.1 Raumliste Wohnung Erdgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Flur	kein Fenster
2.	Schlafen	
3.	Bad	kein Fenster
4.	Abstellraum 1	kein Fenster
5.	Wohnen	zwei Außentüren mit einfach verglasten Scheiben
6.	Küche	
7.	Abstellraum 2	nur von außen zugänglich

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.

3.2.3 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Obergeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Laminat
Bad:	Fliesen
Küche:	Laminat
Flur:	Laminat

Innenansichten:

	überwiegend glatt verputzt
Bad:	Fliesen, ca. 2,00 m bis 2,50 m hoch, darüber glatt verputzt
Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenflächen:	verputzt
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache bis normale Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge, Holzzargen
Wohnungseingangstür:	Holztür ohne Lichtausschnitt

Sanitäre Installation

Bad:	Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
-------------	---

sonstige Ausstattung

Beheizung:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

	normal, zeitgemäß Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung:	gut

3.2.3.1 Raumliste Wohnung Obergeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Flur 1 / Essen / Kochen	
2.	Wohnen	Feuchtigkeitsschäden
3.	Zimmer 1 (Kind)	
4.	Flur 2	
5.	Schlafen	
6.	Büro	
7.	Zimmer 2 (Kind)	
8.	Bad	Halogendeckenspots
9.	Abstellraum	

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.

3.2.4 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Mansardgeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: Laminat

Bad: Fliesen

Küche: Laminat

Innenansichten: Raufasertapeten

Bad: Fliesen raumhoch

Deckenflächen: Raufaser

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Sanitäre Installation

Bad: Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC (separat), normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung: teilweise Rippenheizkörper, teilweise Universalheizkörper, Leitungen überwiegend auf Putz

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

normal bis einfach, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: überwiegend zweckmäßig, teilweise ungünstig⁴

Besonnung / Belichtung: gut

⁴ Sanitär nur über Flur / Essen / Kochen erreichbar

3.2.4.1 Raumliste Wohnung Mansardgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Flur / Essen / Kochen	Oberlicht mit Doppelstegplatten
2.	Bad	nur über 1. erreichbar, älterer Feuchtigkeitsschaden
3.	WC	älterer Feuchtigkeitsschaden
4.	Schlafen	
5.	Zimmer 1	
6.	Wohnen	
7.	Zimmer 2	
8.	Abstellraum	Zugang Dach

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

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 61381 Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 100 zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Friedrichsdorf	1446	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Friedrichsdorf	2	35/2	970 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **840,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	970 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	840,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	02.06.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	840,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	840,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	840,00 €/m²
Fläche	×	970 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	814.800,00 € rd. 815.000,00 €

4.3 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.

4.3.1 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 angesetzten 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. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

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

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

Hinweis für Interessenten

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

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine 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 berufen 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.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
gemischt genutztes Gebäude	1	Laden/Apotheke EG	152		7,57	1.150,00	13.800,00
	2	Wohnung EG	74		8,78	650,00	7.800,00
	3	Wohnung OG	180		8,08	1.455,00	17.460,00
	4	Wohnung Mansard	180		6,08	1.095,00	13.140,00
Summe			586	15,00		4.350,00	52.200,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
gemischt genutztes Gebäude	1	Laden/Apotheke EG	152		8,00	1.216,00	14.592,00
	2	Wohnung EG	74		9,00	666,00	7.992,00
	3	Wohnung OG	180		8,00	1.440,00	17.280,00
	4	Wohnung Mansard	180		7,50	1.350,00	16.200,00
	5	Stellplätze		15,00	30,00	450,00	5.400,00
Summe			586	15,00		5.122,00	61.464,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		61.464,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	12.330,80 €
jährlicher Reinertrag	=	49.133,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,90 % von 815.000,00 € [(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))]	–	23.635,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	25.498,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,565
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	396.879,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	815.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	1.211.879,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	129.199,00 €⁵
Ertragswert	=	1.082.680,48 €
	rd.	1.080.000,00 €

⁵ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

Rohrertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	3 Whg. × 359,00 €	1.077,00 €
	Stellplätze (Gar.)	15 Gar. × 47,00 €	705,00 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	583,68 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	434 m ² × 14,00 €/m ²	6.076,00 €
	Stellplätze (Gar.)	15 Gar. × 16,00 €	240,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	152 m ² × 14,00 €/m ²	2.128,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohertrag	937,44 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	583,68 €
Summe			12.330,80 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen 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.

Gesamtnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das ca. 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,5
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		4,5	0,5

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1930 = 95 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 95 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁶
Mietabweichungen <ul style="list-style-type: none"> • Nr. 4, Wohnung Mansard 	-4.199,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • pauschaler Abschlag für in absehbarer Zeit anstehender Modernisierungen (1-facher Jahresrohertrag) 	-60.000,00 €
unterstellte Modernisierungen <ul style="list-style-type: none"> • Fassade überarbeitungsbedürftig 	-15.000,00 €
weitere Besonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • erhöhte BWK (rd. 3 %) wegen Denkmalschutz 	-50.000,00 €
Summe	-129.199,00 €

⁶ 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).

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 30.03.2026	
Objektart:	gemischt genutztes Gebäude
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 4
Art der Nutzung:	Wohnung
Wohnfläche:	180 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,60 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,90 %
marktübliche Miete:	7,50 € / m ² (am Wertermittlungstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	6,08 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.08.2017
Bindung an die derzeitige Miete:	31.10.2018
Baujahr / geschätzte RND:	1930 / 21 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete:	6,08 € / m ²
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 02.06.2025 - 30.06.2028							
Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.07.2025 - 31.12.2025	7,00	1.260,00	7,50	1.350,00	-540,00	-535,50	-535,50
01.01.2026 - 31.12.2026	7,00	1.260,00	7,62	1.371,60	-1.339,20	-1.299,55	-1.835,05
01.01.2027 - 31.12.2027	7,00	1.260,00	7,74	1.393,20	-1.598,40	-1.506,81	-3.341,86
01.01.2028 - 30.06.2028	7,00	1.260,00	7,86	1.414,80	-928,80	-856,73	-4.198,59
01.07.2028 -	7,86	1.414,80	7,86	1.414,80			-4.198,59
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen rd.							-4.199,00

4.4 Verkehrswert

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

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

Der Verkehrswert für das mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaute Grundstück in 61381 Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 100

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Friedrichsdorf	1446	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Friedrichsdorf	2	35/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 mit rd.

1.080.000,00 €

in Worten: eine Million achtzigtausend Euro
geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht 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 Beschaffungsgarantie, 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 Schadenersatzhaftung 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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von meinen Mitarbeitern 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, 08.08.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urhaberschutz, 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

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

- [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.