



Dipl.-Ing.

**Daniel Arfeller**

Büro für Immobilienbewertung

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Friedberg  
Homburger Straße 18  
61141 Friedberg

**Az.: 63 K 26/24**

Sachverständigenbüro Arfeller  
Burgstraße 11 f  
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15  
Telefax: 069 48 00 54 16  
Email: info@arfeller.com  
Web: www.arfeller.com

**Zweck:**

Verkehrswertfeststellung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Az.: 2409 181

Datum: 06.01.2024

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Rödgen, Blatt 1044 eingetragenen **500/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 61231 Bad Nauheim - Rödgen, Am Ellenberg 3 a, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 2**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Rödgen</i>	<i>1044</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Rödgen</i>	<i>1</i>	<i>465/2</i>	<i>576 m<sup>2</sup></i>



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 07.11.2024 ermittelt mit rd.

**348.000 €**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. der Anlagen.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Zweifamilienhaus.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	11
3.2.5	Kellerausstattung .....	11
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Nebengebäude: Garage Nr. 1 (Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnet) .....	12
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 2 .....	13
3.4.1	Art und Lage der Wohnung .....	13
3.4.2	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	13
3.4.3	Technische Ausstattung .....	13
3.4.4	Fenster und Türen.....	14
3.4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.5	Außenanlagen (Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 2 zugeordnet).....	14
3.6	Außenanlagen (allgemein nutzbar).....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück .....	15
4.4	Bodenwertermittlung .....	16
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.5	Sachwertermittlung .....	17
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	18
4.5.3	Sachwertberechnung .....	20
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	21
4.6	Ertragswertermittlung .....	26

4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	27
4.6.3	Ertragswertberechnung .....	29
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	30
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	32
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	32
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	32
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	32
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	32
4.7.5	Verkehrswert .....	33
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>34</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	35
5.4	Hinweise zum Urheberschutz .....	35
<b>6</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>36</b>
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik .....	36
6.2	Straßenkarte .....	37
6.3	Ortsplan .....	38
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	39
6.5	Fotostandpunkte .....	40
6.6	Fotos .....	41
6.7	Pläne .....	49
6.7.1	Freiflächenplan .....	49
6.7.2	Grundriss Kellergeschoss .....	50
6.7.3	Grundriss Erdgeschoss .....	51
6.7.4	Grundriss Dachgeschoss .....	52
6.7.5	Querschnitt .....	53
6.7.6	Längsschnitt .....	54
6.8	Flächenberechnung .....	55

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus

Objektadresse: Am Ellenberg 3 a  
61231 Bad Nauheim – Rödgen

Grundbuchangaben: Grundbuch von Rödgen,  
Blatt 1044, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Rödgen,  
Flur 1,  
Flurstück 465/2,  
(576 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Friedberg  
Homburger Straße 18  
61141 Friedberg

Auftrag vom 18.09.2024 (Datum des Auftrageingangs)

Eigentümer: zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 07.11.2024

Qualitätstichtag: 07.11.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 10.10.2024 und 07.11.2024

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Der Kellerraum war nicht zugänglich.

### Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin: der Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 16.07.2024;
- Baulastenauskunft vom 06.08.2024;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.08.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Bad Nauheim;
- Auskünfte des Kreises;
- Auskünfte des Gutachterausschusses;
- Teilungserklärung vom 24.11.1994.

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter und Pächter** sind nicht vorhanden. Die Dachgeschosswohnung Nr. 2 wird vom Eigentümer bewohnt.
- b) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden (2 Einheiten, eigenverwaltet).
- c) Ein **Gewerbebetrieb** ist in Form eines Fahrdienstunternehmens vorhanden (bis zum 01.01.2024).
- d) **Zubehör, Maschinen** oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Wetteraukreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bad Nauheim (ca. 31.000 Einwohner); Stadtteil Rödgen (ca. 630 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 35 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 55 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 3, B 455 (ca. 1 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 (ca. 7 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Bad Nauheim (ca. 2 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 50 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand von Rödgen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte in Bad Nauheim (ca. 2 km entfernt); Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) vor Ort; gute Wohnlage in Rödgen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	keine bekannt oder erkennbar
Topografie:	relativ eben

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 19,5 m
mittlere Tiefe:	ca. 28,5 m
Grundstücksgröße:	576 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	rechteckige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Sackgassenstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 08.08.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Rödgen, Blatt 1044 folgende Eintragungen:

- Rückkaufungsvormerkung (bedingt),
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 01.08.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die ursprüngliche Baugenehmigung liegt nicht vor. Vom Eigentümer wurden Bauunterlagen vom Umbau 1991 vorgelegt, zudem die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.11.1994 (Az.: 0736/91-B-014 WEG). Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) qualität):

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich eine Doppelgarage mit vorliegender Stellplatzmöglichkeit und ein Stellplatz, der dem Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet ist. Das Objekt (Wohnungseigentum Nr. 2) ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und 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 wesentlich 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 Gemeinschaftliches Eigentum: Zweifamilienhaus

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	freistehendes, teilunterkellertes, eineinhalbgeschossiges Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1965, Ausbau Dachgeschoss ca. 1994/99
Außenansicht:	Putz mit Anstrich; Sockel verputzt
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine wesentlichen Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum in den letzten Jahren

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Flur, Heizung (gemeinschaftliches Eigentum); WC, 3 Kellerabstellräume (Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnet) 1 Kellerabstellraum (Wohnungseigentum Nr. 2 zugeordnet)
Erdgeschoss:	Wohnungseigentum Nr. 1; Diele (gemeinschaftliches Eigentum); WC, Abstellraum (Wohnungseigentum Nr. 2)
Dachgeschoss:	Wohnungseigentum Nr. 2

**3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)**

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	nicht bekannt, gemäß Plänen: Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. tlw. Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion mit Aufbauten; Eindeckung aus Dachstein (Frankfurter Pfanne); Regenrinnen aus Blech

**3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus**

Anmerkung:	Für die beiden Wohnungseigentume sind getrennte Hauseingänge vorhanden.
Hauseingangsbereich (außen):	gepflegt
Briefkastenanlage:	von außen bedienbar, Einzelbriefkasten
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür, Eingangsbereich:	Haustür aus Aluminium mit Glaseinsatz (= Wohnungseingangstür); Klingel-/Gegensprechanlage
Bodenbelag Flur:	Fliesen
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Treppenhaus:	einfache Ausstattung
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag und Stahl-Handlauf

**3.2.5 Kellerausstattung**

Abstellkeller:	einzelne Abstellräume
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Türen, Tore:	Holzwerkstofftüren
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

### 3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	jeweils Etagenheizungen in den Wohnungen vorhanden

### 3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile / Einrichtungen:	Kelleraußentreppe mit Natursteinbelag vorhanden; Hauseingangstreppe zum Hauseingang Whg. Nr. 2
Bauschäden und Baumängel:	Wasserschaden im Kellergeschoss vor längerer Zeit (2 cm); tlw. kleine Fassadenmängel; ggf. baujahresbedingte Kleinmängel, ansonsten keine wesentlichen Schäden und Mängel erkennbar oder bekannt
Grundrissgestaltung:	individuell
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
wertrelevante Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	derzeit keine Beschlüsse gefasst, die eine Sonderumlage erfordern würden
Erhaltungsrücklage:	eine Erhaltungsrücklage ist nicht vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist bezogen auf das Baujahr und die Objektart normal. Das Objekt ist unterhalten und gepflegt.

### 3.3 Nebengebäude: Garage Nr. 1 (Wohnungseigentum Nr. 1 zugeordnet)

Vorbemerkung:	Das Gebäude ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags und wurde nur von außen besichtigt.
Art des Gebäudes:	Doppelgarage
Baujahr:	ca. 1965
Fassade:	Putz
Konstruktion:	massiv (Mauerwerk); Pultdach mit Eternitplatteneindeckung
Tor, Türen und Fenster:	Stahlschwingtor mit Antrieb vorhanden

### 3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 2

#### Wohnungsgrundbuch Blatt 1044

##### 3.4.1 Art und Lage der Wohnung

Art des Sondereigentums:	Wohnung, bestehend aus offenem Wohnraum, 2 Schlafzimmern, Bad, Küche, Diele im Dachgeschoss sowie Eingangsdiele und ehem. WC im Erdgeschoss; Abstellraum im Kellergeschoss (teilausgebaut)
Sondernutzungsrechte:	SNR an Stellplatz Nr. 2
Lage der Wohnung:	Dachgeschoss insg., tlw. Erdgeschoss (Einigungsbereich)
Ausrichtung:	West-Ausrichtung (Wohnzimmerfenster)
Wohnungsgröße:	rd. 116 m <sup>2</sup> Wohnfläche (gem. Pläne Teilungserklärung); rd. 20 m <sup>2</sup> ausgebauter Nutzfläche Untergeschoss
Situation:	eigengenutzt
Hausgeld:	nicht bekannt
Modernisierungen:	Erneuerung der Heizung ca. 2019, ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten Jahren

##### 3.4.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat (Zimmer, Küche), Fliesen (Bad, WC)
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz; Glasfasertapeten mit Anstrich (Zimmer); Fliesen, raumhoch (Bad)
Deckenbekleidungen:	überwiegend Paneelen, tlw. mit Einbaulampen

##### 3.4.3 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	baujahresentsprechende Ausstattung (1999); 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen pro Raum; Gegensprechanlage mit Türöffner; Telefonanschluss, TV-Sat-Anlage
Lüftung:	normale Fensterlüftung
Heizung:	wohnungseigene Gastherme, Bj. ca. 2019; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	sanitäre Ausstattung in mittlerem Standard
Bad, DG:	Wanne, Dusche, Waschbecken, wandh. WC, Pissoir
ehem. Gäste-WC, EG:	WC (entfernt), Waschbecken, umfunktioniert zu Waschmaschinen- und Trocknerraum

### 3.4.4 Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Bj. ca. 1994; Rollläden vorhanden; Fensterbänke außen aus Kunststein
Zimmertüren:	Türen aus Holzwerkstoffen (Mahagoni), Holzzargen

### 3.4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand der Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Grundrissgestaltung:	individuell, offen; Balkon o.ä. nicht vorhanden
Baumängel und Bauschäden:	Kleinmängel (fehlende Sockelleisten)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung hat eine überwiegend baujahresgemäße Ausstattung (1999) in mittlerem Standard. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt. Es besteht üblicher Renovierungsbedarf.

### 3.5 Außenanlagen (Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 2 zugeordnet)

Stellplatzbefestigung (Betonpflastersteine).

### 3.6 Außenanlagen (allgemein nutzbar)

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Zufahrts- und Stellplatzbefestigung (Betonpflastersteine, tlw. Betonplatten), Rasenfläche, Vorgarten, Gartenanlagen und Anpflanzungen; tlw. Einfriedung (Zaun, Hecken), befestigte Freifläche mit Grillplatz (Betonpflastersteine).  
Die Außenanlagen befinden sich jahreszeitlich bedingt in einem leicht pflegebedürftigen Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 500/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 61231 Bad Nauheim - Rödgen, Am Ellenberg 3 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 2, zum Wertermittlungstag 07.11.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Rödgen</i>	<i>1044</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Rödgen</i>	<i>1</i>	<i>465/2</i>	<i>576 m<sup>2</sup></i>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann vorzugsweise mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Das Vergleichswertverfahren scheint jedoch in diesem Fall nicht sonderlich geeignet, da das Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus liegt und Vergleichsfälle üblicherweise aus Mehrfamilienhäusern stammen.

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen 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. In diesem Fall (Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus) scheint das Sachwertverfahren als das vorrangige Verfahren besser geeignet als das Vergleichswertverfahren.

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

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **350,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	650 m <sup>2</sup>

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	576 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		=	frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>350,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	07.11.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	350,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	650	576	× 1,02	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>357,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>357,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	576 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	205.632,00 € <b><u>rd. 206.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 insg. **206.000,00 €**.

#### 4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1:** Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

**E2:** Die Anpassung erfolgt gemäß der vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Grundstücksgrößen-Anpassungstabelle.

#### 4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 500/1.000) 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.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	206.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	206.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 500/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	103.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 103.000,00 € <b><u>rd. 103.000,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 **103.000,00 €**.

#### 4.5 Sachwertermittlung

##### 4.5.1 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).

## 4.5.2 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<sup>2</sup>) 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. Ausbauschlag) 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 Markt-anpassung 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.

## 4.5.3 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Zweifamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	850,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	451,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	10.800,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	394.150,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 07.11.2024 (2010 = 100)</b>	x	184,0/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	725.236,00 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	725.236,00 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre
• prozentual		51,43 %
• Faktor	x	0,4857
<b>Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	352.247,13 €
<b>anteilig mit</b>	x	ME
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	176.123,57 €

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		<b>176.123,57 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>7.044,94 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>183.168,51 €</b>
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>103.000,00 €</b>
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	<b>286.168,51 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	<b>1,24</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>354.848,95 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>4.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>350.848,95 €</b>
	rd.	<b>351.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

##### 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: Zweifamilienhaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
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 %	23,0 %	77,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwärtekessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	23,0	166,75
3	835,00	77,0	642,95
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			809,70
gewogener Standard =			2,8

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		809,70 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	<b>850,19 €/m<sup>2</sup> BGF</b>
	rd.	850,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Eingangspodest mit Kelleraußentreppe	5.000,00 €
• Dachgauben	5.800,00 €
Summe	10.800,00 €

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**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 sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (176.123,57 €)			7.044,94 €
Summe			7.044,94 €

**Gesamtnutzungsdauer**

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Das ca. 1965 errichtete Gebäude wurde mit dem Ausbau des Dachgeschosses modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
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	2,0	0,0	
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1965 = 59 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 59 Jahre =) 11 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren.

### 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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen und/oder
  - des lage- und objektabhängigen 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.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-3.000,00 €
• Kleinmängel, Unterhaltungsstau	-6.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-1.000,00 €
• Beseitigung von Kleinmängeln	-1.000,00 €
Summe	-1.000,00 €

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 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 Vergleichsverfahren (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.

## 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohrertrag 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. 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.

**4.6.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus	1	Whg. Nr. 2	116,00	1,00	9,00	1.044,00	12.528,00
	2	Stellplatz Nr. 2			35,00	35,00	420,00
Summe			116,00	1,00		1.079,00	12.948,00

Das Objekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>12.948,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>2.279,76 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>10.668,24 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
<b>1,50 %</b> von <b>103.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>1.545,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>9.123,24 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>34</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>26,482</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>241.601,64 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>103.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>344.601,64 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>344.601,64 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>4.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>340.601,64 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>341.000,00 €</b>

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

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### 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 Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier: Mietwertkalkulator des Gutachterausschusses mit Zuschlag)

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 Bestimmungsmo-  
dell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.600,80
Mietausfallwagnis	2,00	----	258,96
Summe			2.279,76 (ca. 18 % des Rohertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

**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 das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-3.000,00 €
• Kleinmängel, Unterhaltungsstau	-6.000,00 €	
Summe		-3.000,00 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-1.000,00 €
• Beseitigung von Kleinmängeln	-1.000,00 €	
Summe		-1.000,00 €

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 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.

### 4.7.2 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 Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **351.000,00 €**,  
und der **Ertragswert** mit rd. **341.000,00 €** ermittelt.

### 4.7.4 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 Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$  und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[351.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 341.000,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } 348.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.7.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **351.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **341.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 500/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 61231 Bad Nauheim - Rödgen, Am Ellenberg 3 a, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 2,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Rödgen</i>	<i>1044</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Rödgen</i>	<i>1</i>	<i>465/2</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 mit rd.

**348.000 €**

(in Worten: dreihundertachtundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 4. Dezember 2024

---

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

**5.2 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] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

**5.3 Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.04.2024) erstellt.

**5.4 Hinweise zum Urheberschutz**

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

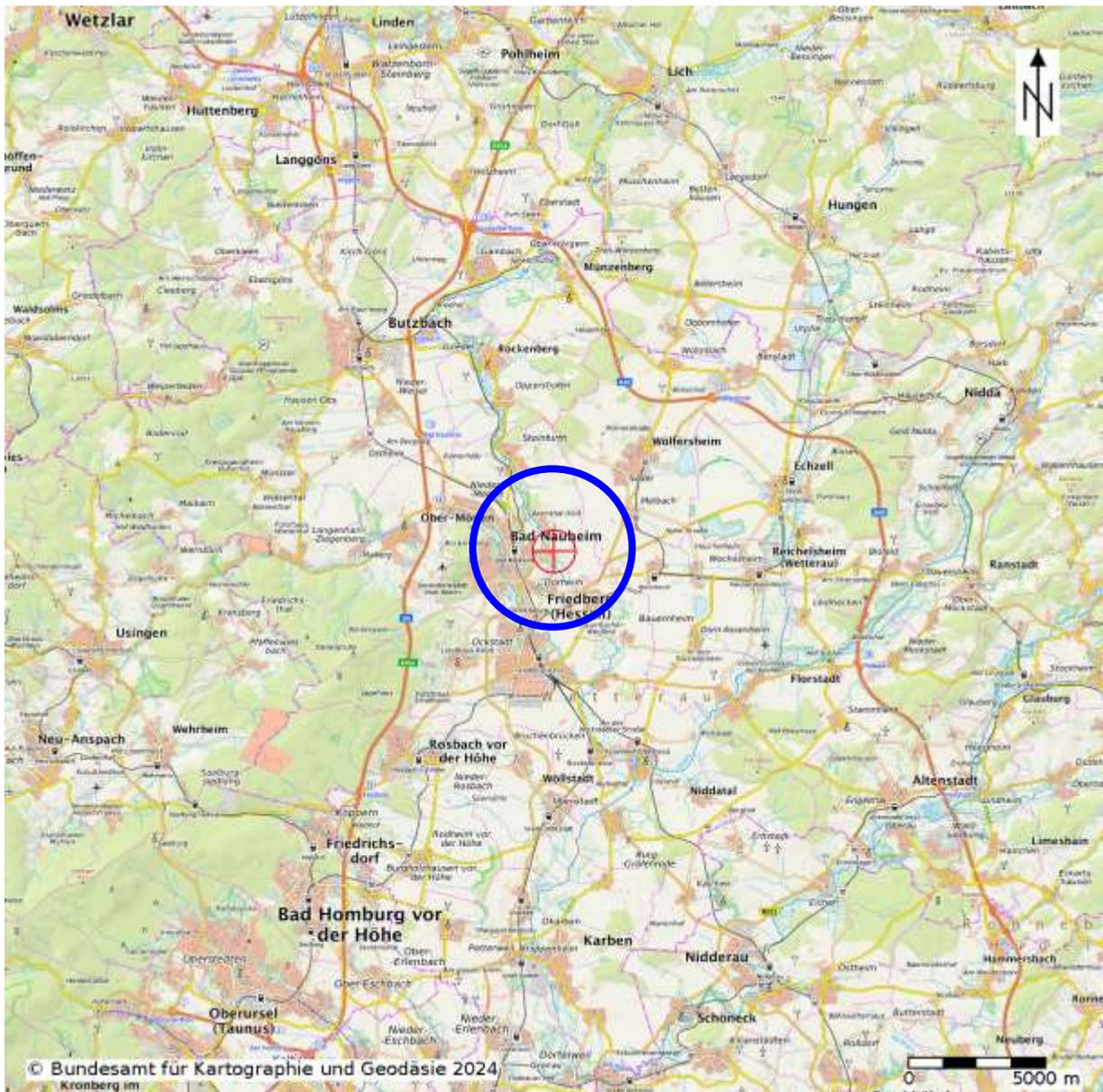
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht 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.

## 6 Anlagen

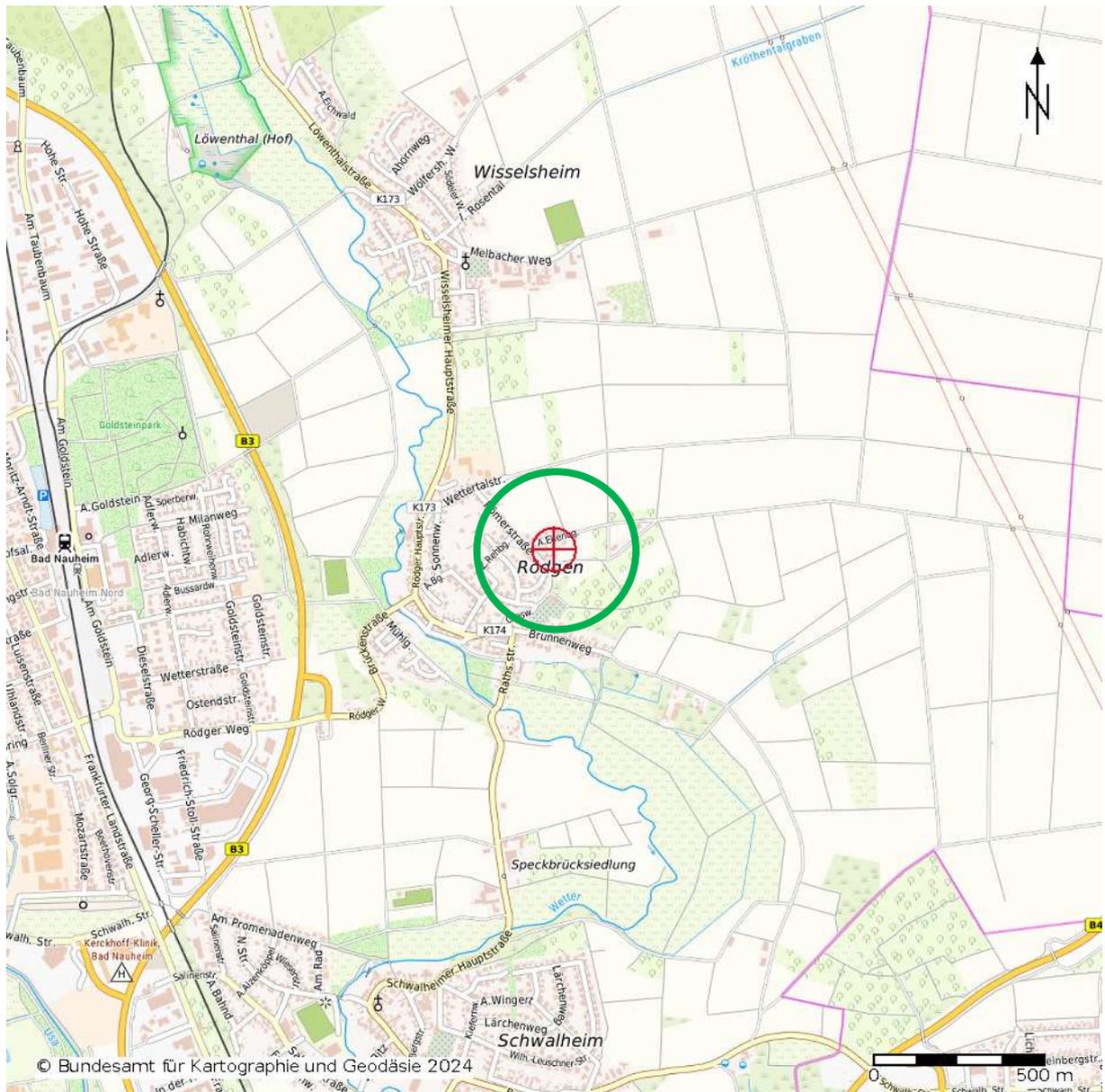
### 6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



## 6.2 Straßenkarte

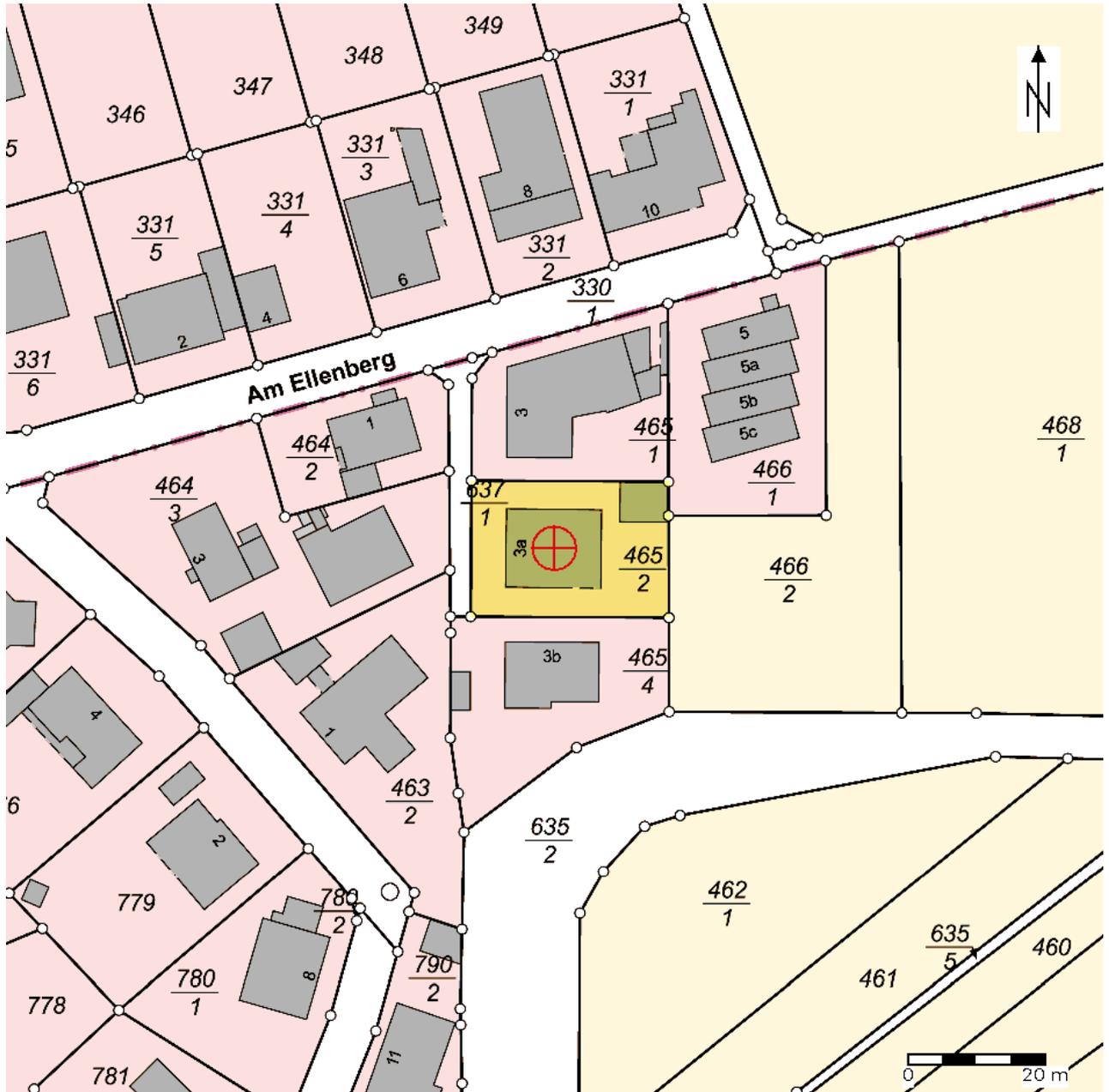


### 6.3 Ortsplan



### 6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

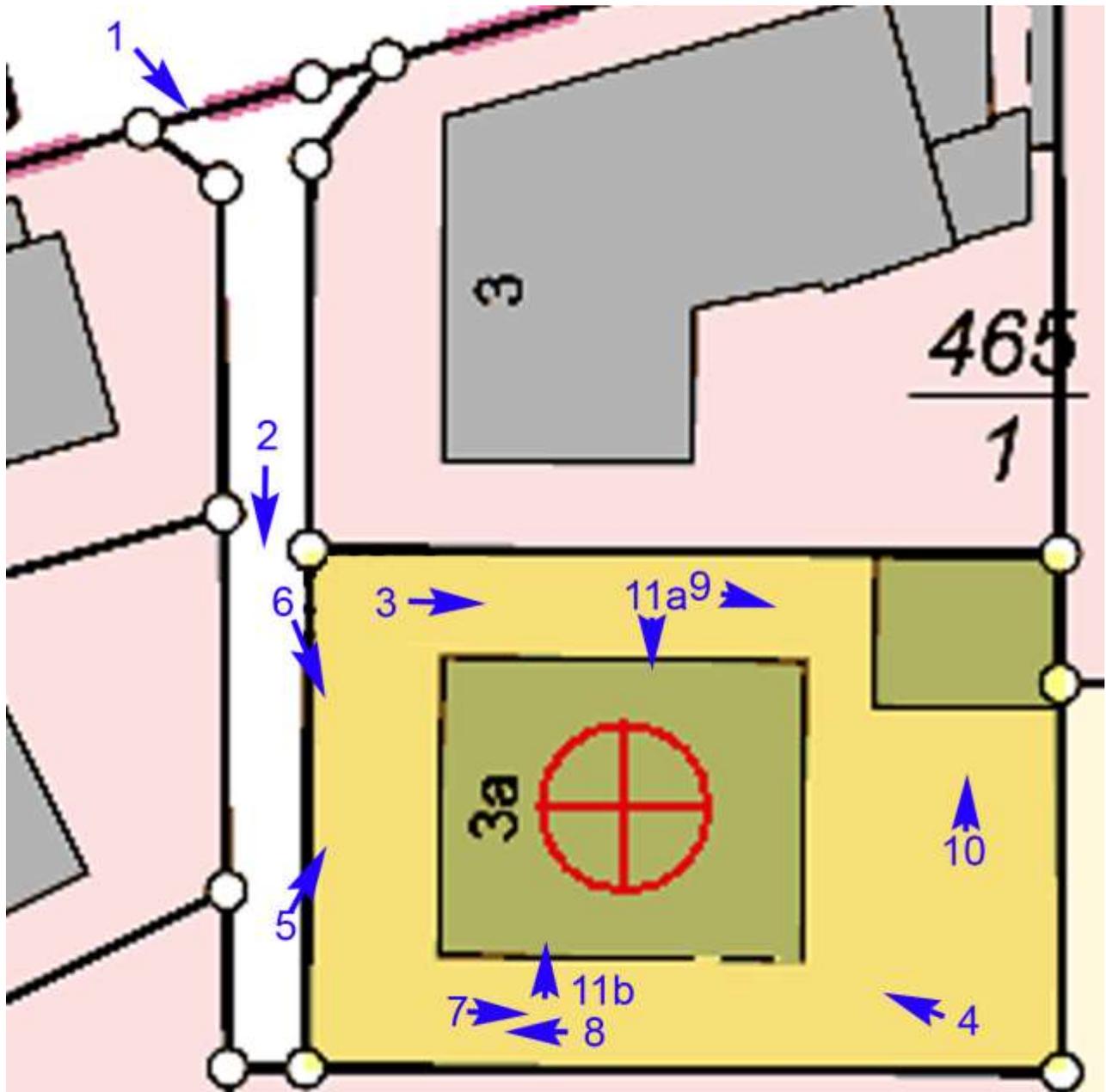
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.6 Fotos



1 Lage in der Straße



2 Zufahrt zum Objekt, Sackgasse



3 Nordseite, Zufahrt zur Garage



4 Ostseite



5 Westseite



6 Westseite



7 Zugang Wohnung Nr. 2



8 Grillplatz, dahinter Stellplatz



9 Garage (Whg. Nr. 1 zugeordnet)



10 Garten, Seitenansicht Garage



11 a Eingang Whg. Nr. 1



11 b Eingang Whg. Nr. 2



12 Fassade





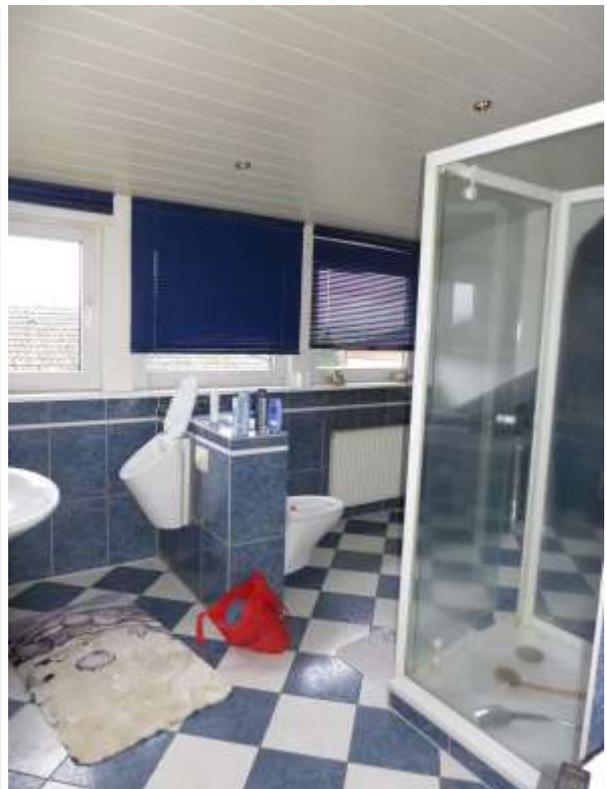
13 a Elektroverteilung Whg. Nr. 2



13 b Zimmertüren Whg. Nr. 2



14 a Heizung Whg. Nr. 2



14 b Bad Whg. Nr. 2

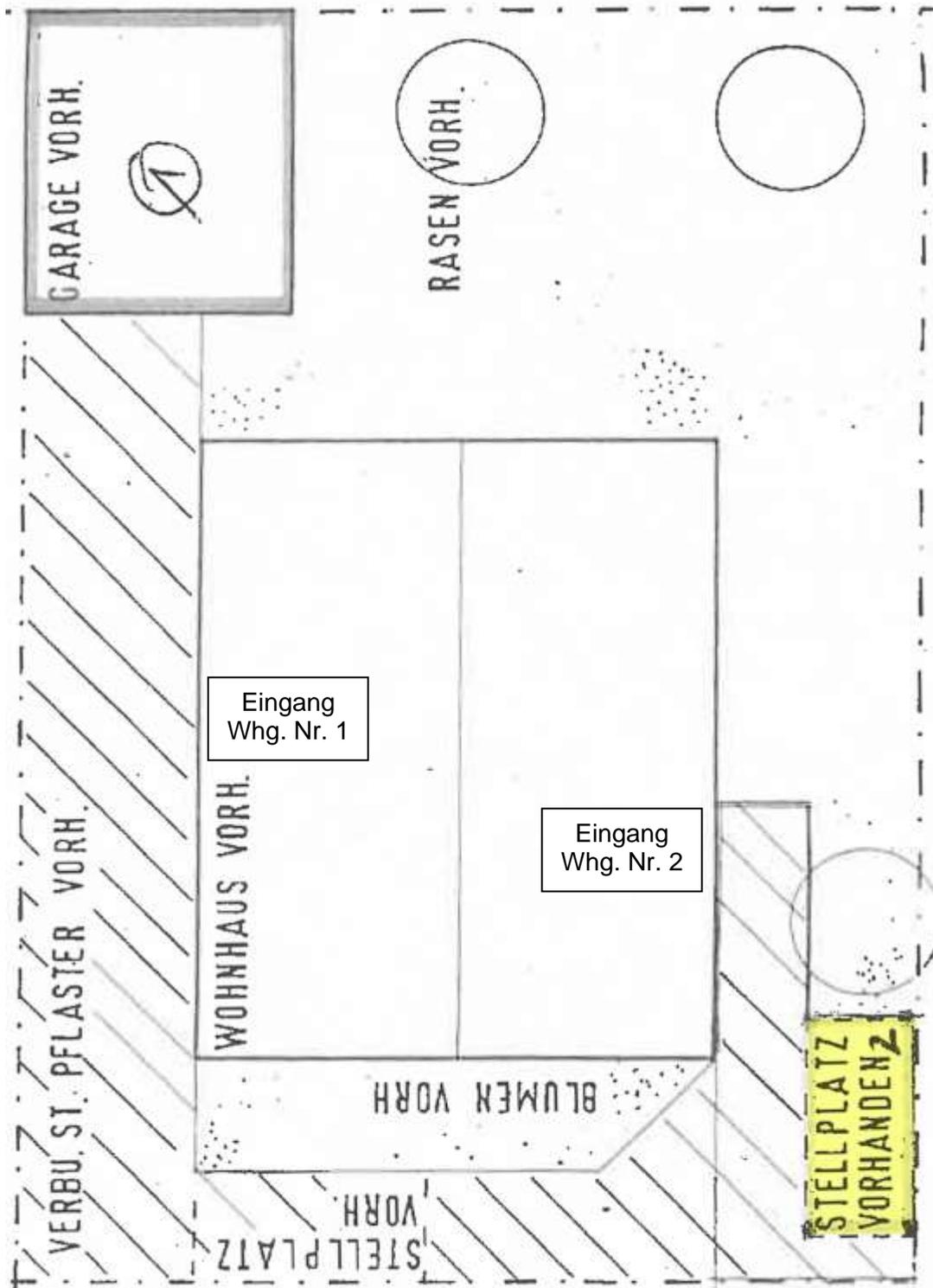


15 Wohnungszugangstreppe

## 6.7 Pläne

### 6.7.1 Freiflächenplan

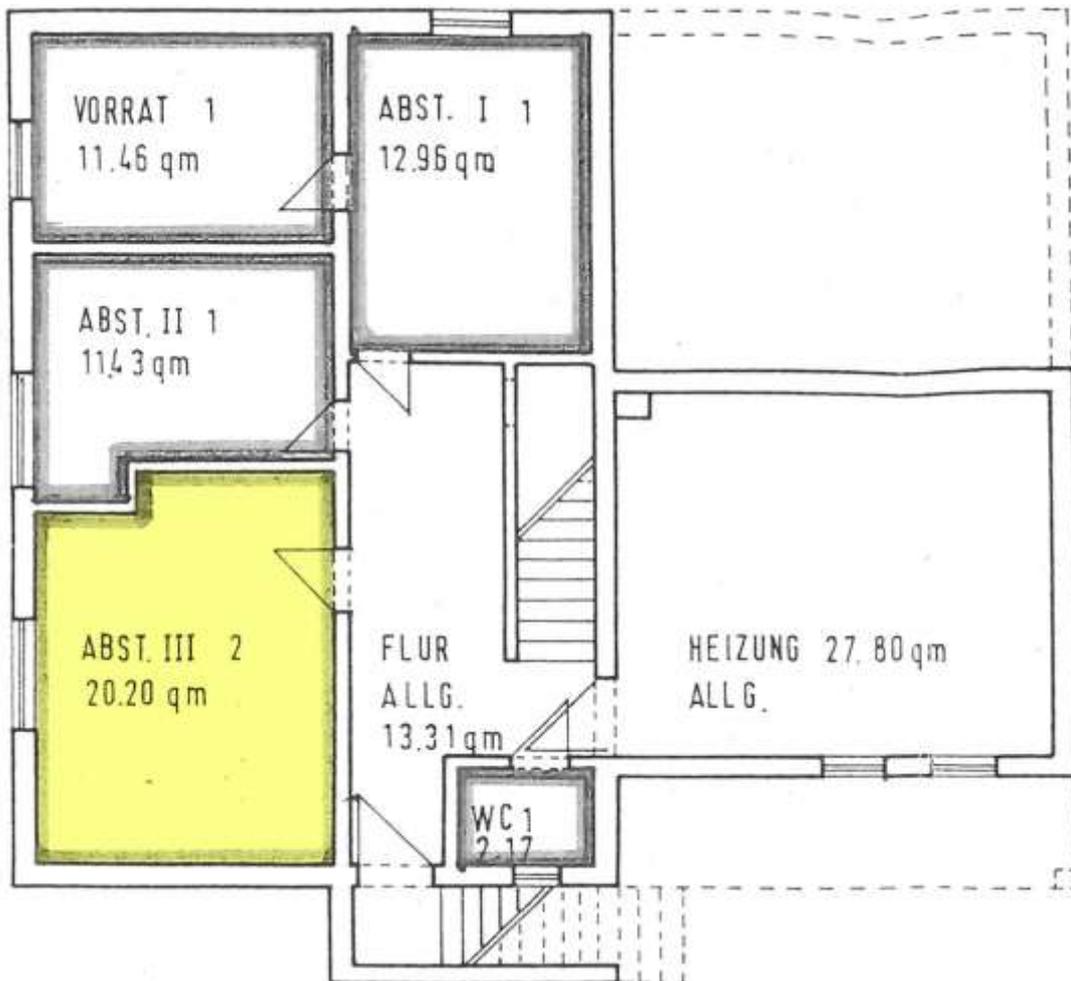
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt bzw. Sondernutzungsfläche gelb hinterlegt.



Am Ellenberg

### 6.7.2 Grundriss Kellergeschoss

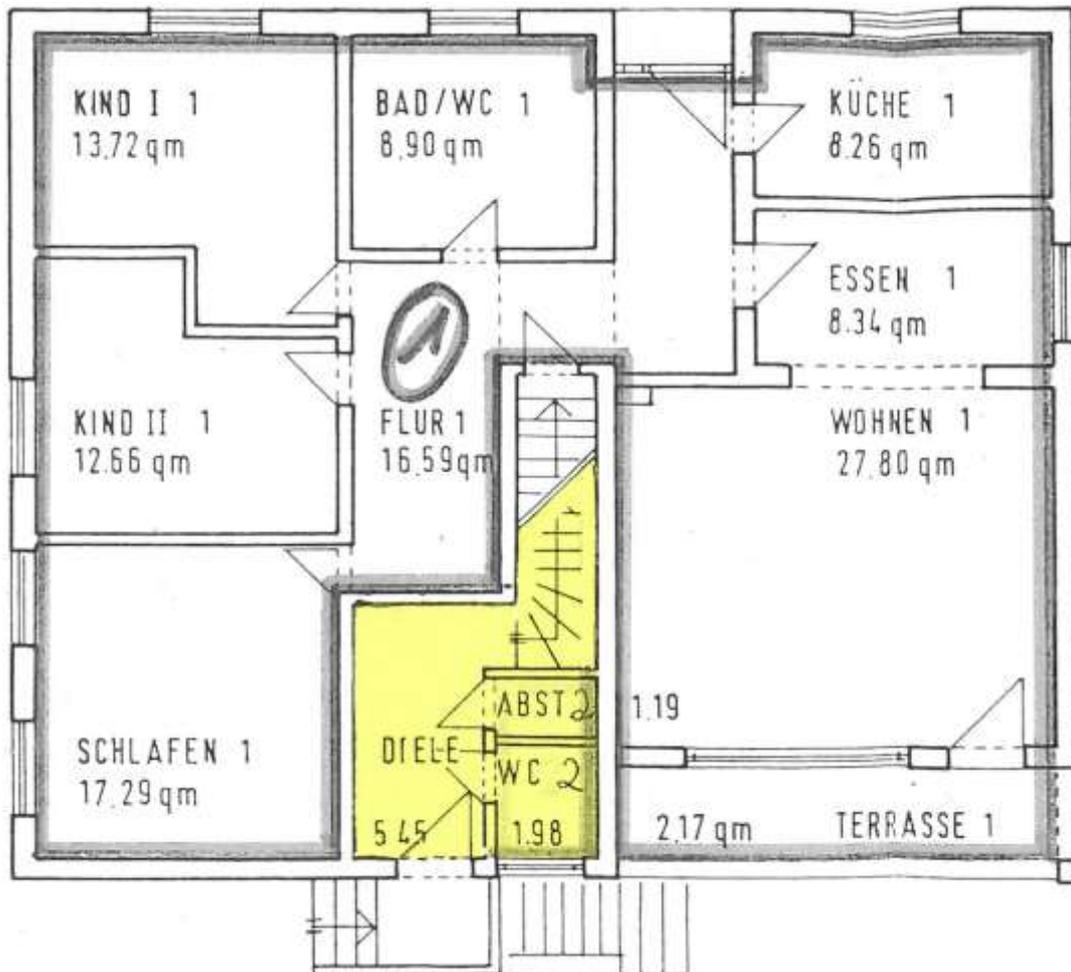
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb hinterlegt.



### 6.7.3 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb hinterlegt.

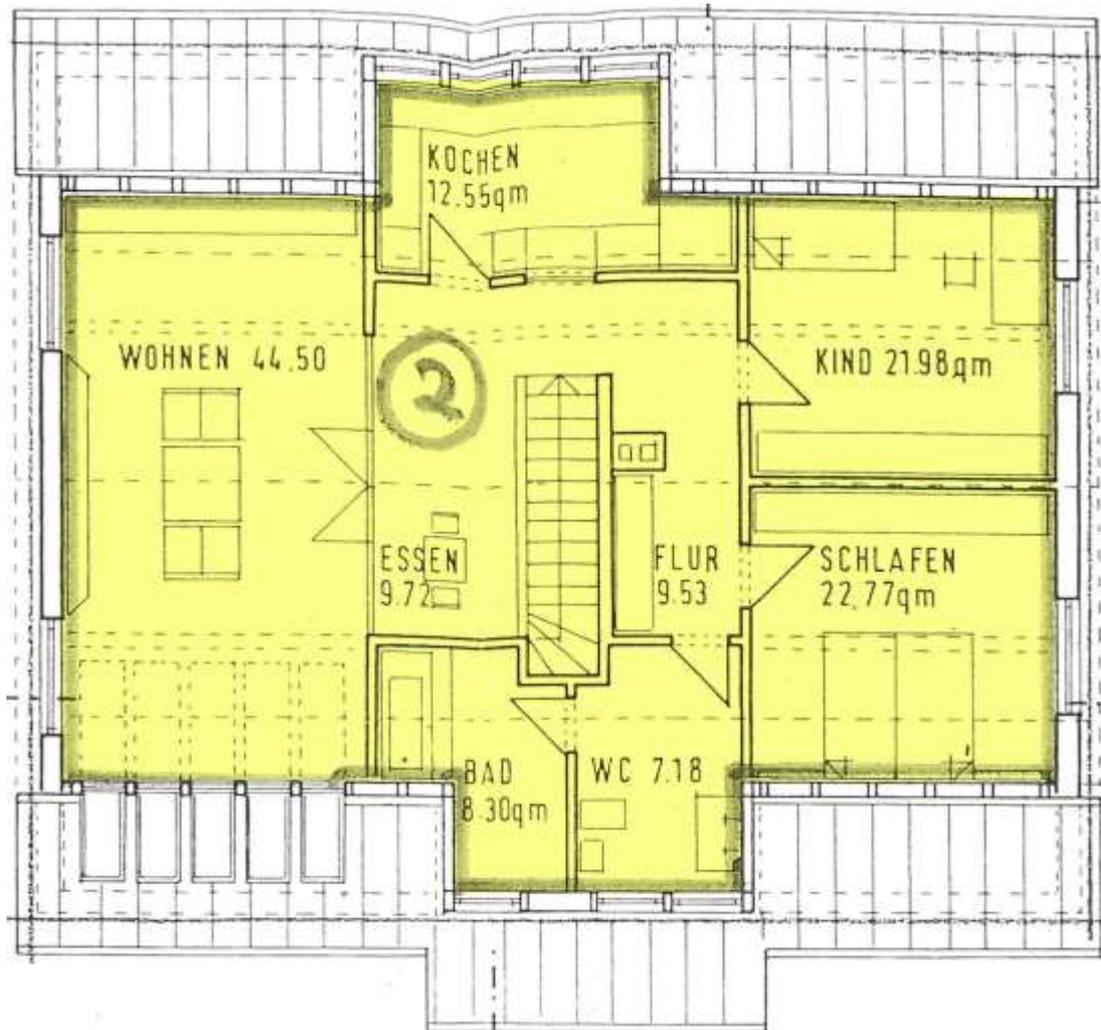
**Eingang Erdgeschosswohnung Nr. 1**



**Eingang Dachgeschosswohnung Nr. 2**

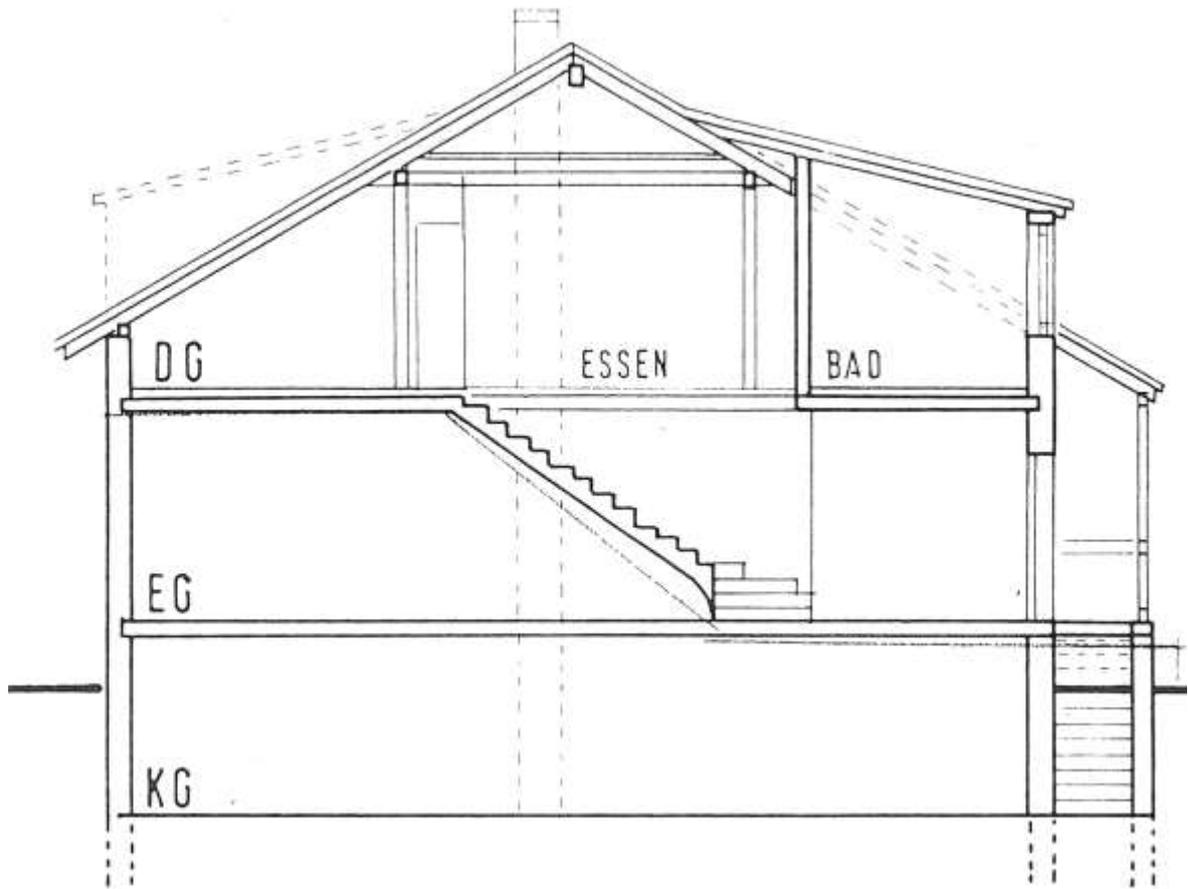
### 6.7.4 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb hinterlegt.



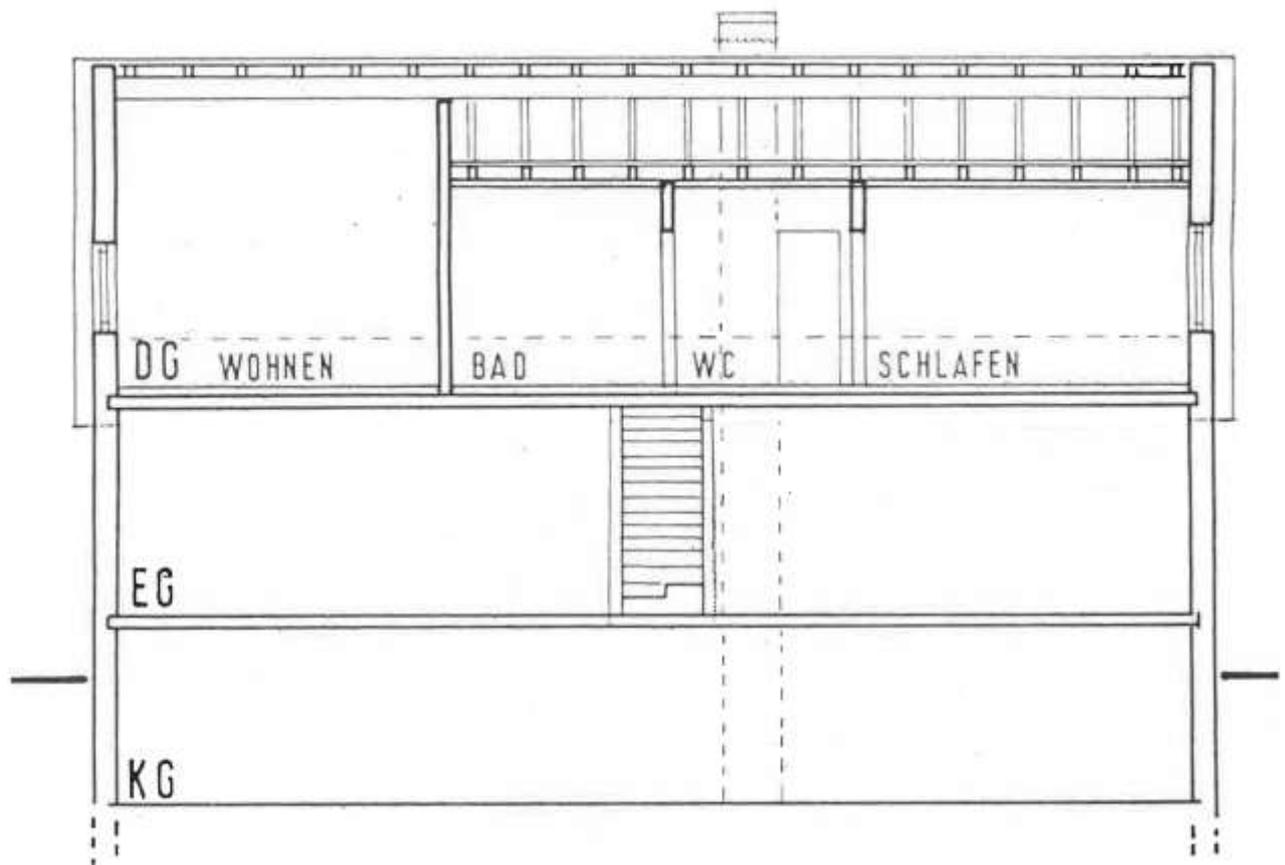
### 6.7.5 Querschnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



### 6.7.6 Längsschnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



## 6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Netto-Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Kellergeschoss</b>				
	Flur allgemein	13,31	0,970	12,91
	Heizung allgemein	27,80	0,970	26,97
	<b>Summe Nutzfläche KG</b>			<b>39,88</b>
	Abstellraum Nr. 2	20,20	0,970	19,59
	<b>Summe Nutzfläche KG</b>			<b>19,59</b>
<b>Erdgeschoss</b>				
	WC Nr. 2	1,98	0,970	1,92
	Diele	5,45	0,970	5,29
	Abstellraum Nr. 2	1,19	0,970	1,15
	<b>Summe Wohnfläche</b>			<b>8,36</b>
<b>Dachgeschoss (Wohnung Nr. 2)</b>				
	Wohnen	33,09	0,970	32,10
	Kochen	11,22	0,970	10,88
	Kind	16,15	0,970	15,67
	Schlafen	16,97	0,970	16,46
	WC	7,18	0,970	6,96
	Bad	6,87	0,970	6,66
	Essen	9,77	0,970	9,48
	Flur	9,53	0,970	9,24
	<b>Summe Wohnfläche</b>			<b>107,46</b>
	<b>Summe</b>			<b>115,82</b>
	<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>ca.</b>	<b>116,00</b>
<b>Sonstiges</b>				
	Stellplatz	12,50	1,000	12,50
	<b>Summe sonstige Fläche</b>			<b>12,50</b>