

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



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

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Amtsgericht Königstein
Gerichtstraße 2

61462 Königstein im Taunus



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11 d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: s.loew@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de
Az.: 2/22-sl-zv-agkö /gr

Datum: 05.05.2023

Az. des Gerichts: 95 K 2/22

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwerte) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

- a) im Wohnungsgrundbuch von Arnoldshain, Blatt 1825 eingetragenen **436,320/1.000 Miteigentumsanteils** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 61389 **Schmitten - Arnoldshain, Am Bornfeld 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und rot bezeichnet**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 13.02.2023 ermittelt mit rd.

80.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 100 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

- b) im Wohnungsgrundbuch von Arnoldshain, Blatt 1826 eingetragenen **260,680/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 61389 Schmitten - Arnoldshain, Am Bornfeld 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und grün bezeichnet**

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 13.02.2023 ermittelt mit rd.

57.000,00 €

- c) im Grundbuch von Arnoldshain, Blatt 2067 eingetragene als **Freifläche genutzte Grundstück in 61389 Schmitten - Arnoldshain, Am Bornfeld 1**

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 13.02.2023 ermittelt mit rd.

26.000,00 €



Inhaltsverzeichnis**Seite**

1.	Allgemeine Angaben	5
1.1	Zum Auftrag	6
1.1.1	Mieter.....	6
1.1.2	Verwalter	6
1.1.3	Gewerbe.....	6
1.1.4	Maschinen oder Betriebseinrichtungen.....	7
1.1.5	Hausschwamm	7
1.1.6	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	7
1.1.7	Energieausweis	7
1.1.8	Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	7
1.2	Zu den Objekten.....	7
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	10
1.4	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	12
2.	Grundstücksbeschreibung	12
2.1	Grundstücksdaten	12
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	12
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils	13
2.2.2	Lage der Gemeinde.....	13
2.2.3	Infrastruktur	14
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.3.1	Flächennutzungsplan	14
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.....	14
2.3.3	Bodenordnung	15
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	15
2.4	Grundstücksbeschaffenheiten	15
2.5	Erschließung	15
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	16
2.7	Baugrund und Grundwasser.....	16
2.8	Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten.....	16
2.9	Rechtliche Gegebenheiten.....	17
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Sondereigentume befinden	18
3.1	Dreifamilienwohnhaus.....	18
3.1.1	Exemplarische Beschreibung der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss.....	21
4.	Ermittlung des Verkehrswerts für die Wohnung Nr. 1	23
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.2	Bodenwertermittlung	23
4.2.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	24
4.2.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	24
4.3	Ertragswertermittlung.....	25
4.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.3.2	Ertragswertberechnung	29
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	30
4.4	Sachwertermittlung	32
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	33
4.4.2	Sachwertberechnung	36
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	37
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	41
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	42
4.6	Verkehrswert für die Wohnung Nr. 1	42



5.	Ermittlung des Verkehrswerts für die Wohnung Nr. 2	43
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	43
5.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	43
5.3	Ertragswertermittlung.....	44
5.3.1	Ertragswertberechnung	44
5.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	45
5.4	Sachwertermittlung	46
5.4.1	Sachwertberechnung	46
5.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	47
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	47
5.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
5.5.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	48
5.6	Verkehrswert für die Wohnung Nr. 2	48
6.	Ermittlung des Verkehrswerts für ein unbebautes Grundstück	49
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	49
6.2	Bodenwertermittlung	50
6.3	Vergleichswertermittlung.....	50
6.3.1	Erläuterungen der Begriffe bei der Vergleichswertberechnung	51
6.4	Verkehrswert für das unbebaute Grundstück Flurstück 120/8	52
7.	Zusammenfassung der Verkehrswerte	53
8.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	56
9.	Verzeichnis der Anlagen.....	57



1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:

- a) Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des an einem bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss
- b) Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des an einem bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss
- c) ein als Freifläche genutztes Grundstück

Objektadresse:

a), b) und c)
61389 Schmitten - Arnoldshain
Am Bornfeld 1

Grundbuchangaben:

- a) Wohnungsgrundbuch von Arnoldshain
Blatt 1825, laufende Nummer 1
- b) Wohnungsgrundbuch von Arnoldshain
Blatt 1826, laufende Nummer 1
- c) Grundbuch von Arnoldshain
Blatt 2067, laufende Nummer 1

Katasterangaben:

- a) Gemarkung Arnoldshain
Flur 15, Flurstück 120/11 Größe: 498 m²
- b) Gemarkung Arnoldshain
Flur 15, Flurstück 120/11 Größe: 498 m²
- c) Gemarkung Arnoldshain
Flur 15, Flurstück 120(7 Größe: 150 m²



Angaben zum Auftraggeber**Auftraggeber:**

Amtsgericht Königstein
Gerichtstraße 2
61462 Königstein

Auftrag vom 19.01.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungstichtag: 13.02.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 13.02.2023

1.1 Zum Auftrag**1.1.1 Mieter**

Die Wohnung im Erdgeschoss wird ohne Mietvertrag genutzt. Die Wohnung im Dachgeschoss steht leer.

1.1.2 Verwalter

Es wurde keine Hausverwaltung bekannt.

1.1.3 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbebetrieb gemeldet.



1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

1.1.5 Hausschwamm

Es wurde kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt.

1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

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

1.2 Zu den Objekten

- Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um zwei Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Dreifamilienwohnhaus mit Garage und Carport bebaute Grundstücks in Ortslage von Arnoldshain sowie um das Gesamteigentum an einem unbebauten Grundstück.
- Mit dem 436,32/1000 Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an der Wohnung Nummer 1 im Erd- und Kellergeschoss nebst zwei Kellerräumen verbunden.



- Mit dem 260,68/1000 Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an der Wohnung Nummer 2 im Dachgeschoss nebst Keller und Abstellraum verbunden.
- Die Wohnung Nummer 1 war im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Ob die Räumlichkeiten im Kellergeschoss die Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß hessischer Landesbauordnung (HBO) erfüllen, ist nicht bekannt und konnte nicht überprüft werden. Es wird unterstellt, dass es sich um Wohnfläche handelt. Im Ortstermin wurde mitgeteilt, dass sich die gesamte Wohnung in einem schlechten und teilweise vermüllten Zustand befindet. Im Rahmen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wird ungeprüft unterstellt, dass diese Aussage zutreffend ist. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Wohnung vermutlich seit einiger Zeit nicht mehr modernisiert bzw instand gehalten wurde.
- Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wurden Abschläge für Räumungs- und Entsorgungsmaßnahmen pauschal zugrunde gelegt. Im Kellergeschoss ist den Aufteilungsplänen zu entnehmen, dass ein kleiner, nördlich gelegener Anbau ein WC beinhaltet, der der Einheit Nummer 1 zugeordnet wurde. In der Örtlichkeit wurde jedoch festgestellt dass in dem Bereich des WCs mittlerweile ein größerer Anbau vorhanden ist, der offensichtlich von der Einheit Nummer drei genutzt wird. Es ist anzunehmen, dass versäumt wurde die Teilungserklärung und Aufteilungspläne an den neuen Umstand anzupassen. Inwieweit hieraus Ansprüche oder Verpflichtungen resultieren, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung.
- Wohnung Nummer 2 wurde im Rahmen des Ortstermins von innen in Augenschein genommen. Es handelt sich um eine zu einfachen Wohnzwecken ausgebaute Wohnung. Diese ist sowohl technisch als auch auf den Innenausbau bezogen überaltert.
- Flurstück 120/8 ist aufgrund dessen Größe und Zuschnitt eigenständig nicht wirtschaftlich bebaubar. Dieses wurde daher als Rohbauland bewertet.



Hinweise zur Bewertung:

- In der Teilungserklärung mit Nachtrag wurde geregelt, dass das sogenannte Haupthaus (beinhaltet die Wohnungen Nummer 1 und 2) sämtliche Kosten der Unterhaltung und Erhaltung, insbesondere die des Daches und der Außenfassaden tragen. Regelungen, wie sich die hierdurch anfallenden Kosten auf den jeweiligen Eigentümer von Wohnung Nummer 1 und Wohnung Nummer 2 aufteilen wurden nicht angeführt. Es wurde daher im Zuge des vorliegenden Verkehrswertgutachtens ein sogenannter Kostenanteil (VK) zur Verteilung der anfallenden Kosten gebildet. Diese Verteilung orientiert sich an den Wohnflächen. Hieraus ergibt sich, dass Wohnung Nummer 1 rund 66 % und Wohnung Nummer 2 und 34% an den Kosten zur Unterhaltung und Erhaltung des Haupthauses tragen.
- Die sich auf dem Grundstück befindende Garage mit Carport steht den Eigentümern von Wohnung Nummer 1 und Wohnung Nummer 2 als Sondernutzungsrecht zu. Auch in diesem Fall wurde kein Hinweis zur anteiligen Nutzungsregelung getroffen. Es wird daher der oben beschriebene Schlüssel zur Aufteilung des Sondernutzungsrechtes verwendet. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Eigentümer von Wohnung Nummer 1 und Wohnung Nummer 2 die Unterhaltung und Erhaltung von Garage und Carport alleine zu tragen haben.
- Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorliegenden Verkehrswertermittlungen zustandsnah durchgeführt wurden. Es wurden Abschläge nur für die notwendigsten Maßnahmen sowie für Rückstellungen für in Zukunft anstehenden Modernisierungen angesetzt, bei entsprechend verhaltenden Mieterträgen und kurzer Restnutzungsdauer. Es ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen innerhalb der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlung zugrunde. Vor einer vermögenswirksamen Disposition ist daher empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.



1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	61389 Schmitten-Arnoldshain
Straße und Hausnummer:	Am Bornfeld 1
Amtsgericht:	Königstein
Wohnungsgrundbuch von:	Arnoldshain a) Blatt 1825, laufende Nummer 1 b) Blatt 1826, laufende Nummer 1
Grundbuch von:	Arnoldshain c) Blatt 2067, laufende Nummer 1
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Arnoldshain a) lfd. Nr. 1 Flur 15 Flurstück 120/11 Größe: 498 m ² b) lfd. Nr. 1 Flur 15 Flurstück 120/11 Größe: 498 m ² c) lfd. Nr. 1 Flur 15 Flurstück 120/8 Größe: 150 m ²
Wirtschaftsarten:	a) und b) Gebäude- und Freifläche c) Landwirtschaftsfläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Schmitten:	Einwohnerzahl:	ca. 8.600
Ortsteil Arnoldshain:	Einwohnerzahl:	ca. 1.800



2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

Lage:	Ortsrandlage	
Entfernungen:	zum Ortszentrum:	ca. 300 m
	zu einer Hauptstraße:	am Objekt
	zur nächsten Bushaltestelle:	ca. 100 m
	zur U-Bahn und S-Bahn in Oberursel:	ca. 15 km
Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute Verkehrslage	
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet	
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen, Außenbereich	

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis:	Hochtaunuskreis	
Regierungsbezirk:	Darmstadt	
Bundesland:	Hessen	
Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:	zum Hauptort der Gemeinde, Schmitten	ca. 1,5 km
	zur Kreisstadt Bad Homburg	ca. 22 km
	zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 37 km
	nach Oberursel	ca. 17 km
	nach Königstein	ca. 15 km
	nach Frankfurt	ca. 31 km
nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:	A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Idstein	ca. 24 km
	A 661 von Oberursel nach Bad Homburg Anschluss Oberursel	ca. 17 km



2.2.3 Infrastruktur

Es sind Lebensmittelgeschäfte und Bäckereien im Ortsteil vorhanden. Weitere Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Tankstellen und Verbrauchermärkte befinden sich in Schmitten. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Oberursel, Bad Homburg, Sulzbach und das Nordwestzentrum.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind am Ort vorhanden. Hauptschulen befinden sich in Neu-Anspach und Usingen. Realschulen und Gymnasien sind in Königstein und Usingen vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in Schmitten. Die nächsten Krankenhäuser sind in Usingen und Bad Homburg vorhanden.

Bankzweigstellen und eine Postagentur befinden sich in Schmitten.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

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

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



2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Auskunft der Gemeinde Schmitt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand

(Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 5 ImmoWertV:**

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.

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

**Topografische
Grundstückslagen:**

hängig

Grundstücksformen:

unregelmäßige Grundstücksformen

Höhenlagen zur Straße:

normal

Grundstückslagen:

a) und b) Zweifrontengrundstück
Am Bornfeld und Hattsteiner Straße
c) Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenarten:

Am Bornfeld: Anliegerstraße
Hattsteiner Straße: Ortsdurchgangsstraße

Verkehrsbelastung:

beide Straßen ohne nennenswerten Verkehr

Straßenausbau:

beide Straßen voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, keine Gehwege

Straßenbeleuchtung:

vorhanden

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:**

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung,
Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss



2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: mehrseitige Grenzbebauung

Grundstückseinfriedung: komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.



2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

siehe Anlage 7



3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Sondereigentume befinden und der Außenanlagen

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.

3.1 Dreifamilienwohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Baujahr:	soweit bekannt 1952, nördlicher Anbau 1960, südlicher Anbau 1965, Teilaufstockung 1989, 1999 Treppenaufgang, 2002 nördlicher Anbau
Modernisierung:	Es sind keine wesentlichen Modernisierungen ersichtlich.



Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Material nicht bekannt, vermutlich überwiegend Schwebetonstein, Außenwandstärke 38 cm
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung Hohlblockmauerwerk Außenwandstärke 25 cm Wärme- und Schallschutz nicht bekannt, vermutlich nicht ausreichend
Innenwände:	Material nicht bekannt, vermutlich überwiegend Ziegelstein, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecken:	Kellergeschoss: Material nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
<u>Treppenkonstruktion¹</u>	
Geschosstreppe:	Wendeltreppe aus Stahl mit Stufen aus Holz, Holzgeländer und Handlauf. Zustand der Treppe durchschnittlich.
Kellertreppe:	nicht bekannt
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Dachziegel (Biberschwanz)
Wärmedämmung:	nicht bekannt, vermutlich Dach mit einfacher Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

¹ neueren Baujahres



<u>Außenansicht:</u>	überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise vorgehängte Fassade aus Faserzementplatten ²
<u>Heizung:</u>	im Erdgeschoss ist auskunftsgemäß keine Beheizung vorhanden. Wohnung Dachgeschoss: Gastherme Brennstoff: Gas Fabrikat: Viessmann Vitodens 100
Brennstofflagerung:	Im Gastank ³ (Eigentum)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.

Zustand des Sondereigentums

Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	individuell
Belichtung / Besonnung:	ausreichend
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	• Fenster erneuerungsbedürftig • veraltete Haustechnik • Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig • Heizung erneuerungsbedürftig
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

² vermutlich asbestbelastet

³ Der Gastank befindet sich auf Fremdgrundstück Flurstück 120/9



Zustand des Gemeinschaftseigentums

Bau- und Unterhaltungszustand: mäßig
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- ältere Dacheindeckung
- ältere Fassade

Außenanlagen (im Gemeinschaftseigentum):

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundsteinpflaster
vernachlässigte Gartenanlagen

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Wohnung Nr. 2 im Dachgeschoss

Fußböden:

Wohn- und Schlafräume: teilweise Teppichboden, teilweise PVC

Bad: Fliesen

Küche: Linoleum

Innenansichten: überwiegend tapeziert, teilweise Holz, Nut + Feder

Bad: Fliesen teilweise 1,50 m hoch, darüber glatt verputzt, teilweise Fliesen raumhoch

Deckenflächen: überwiegend Hartschaumplatten, teilweise Holz, Nut + Feder, teilweise tapeziert

Fenster: teilweise Holzfenster, teilweise Fenster aus Kunststoff (Baujahr 2000) mit Isolierverglasung

Rollläden: teilweise Rollläden aus Kunststoff mit Handkurbel, teilweise keine Rollläden vorhanden

Innentüren: einfache, glatte Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen



Sanitäre Installation

Bad: Dusche, WC, Waschbecken, einfache, veraltete Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte (rosa)

sonstige Ausstattung

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Beheizung: über Universalheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

**Ausstattung der Wohnung/
Gesamtbeurteilung:**

sehr einfach, nicht mehr zeitgemäß
Die Wohnung erfüllt nicht mehr heutige Anforderungen an Wohnraum.

Hinweis: Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss konnte nicht von innen besichtigt werden.



4. Ermittlung des Verkehrswerts für die **Wohnung Nr. 1**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 436,320/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 61389 Schmitt-Arnoldshain, Am Bornfeld 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und rot bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 13.02.2023 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Arnoldshain	1825	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Arnoldshain	15	120/11	498 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Ertrags- und/oder Sachwertverfahren bewertet werden.

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **230,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	13.02.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	498 m ²



4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	230,00 €/m²
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	13.02.2023	× 1,07
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag ⁴		=	246,10 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	246,10 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	246,10 €/m²
Fläche		×	498 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	122.557,80 € <u>rd. 123.000,00 €</u>

4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 436,320/1.000) 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	
Gesamtbodenwert	123.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 436,320/1.000
anteiliger Bodenwert	= 53.667,36 € <u>rd. 53.700,00 €</u>

⁴ Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.



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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein 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 weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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



4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	Wohnung Nr. 1 Erdgeschoss	135	4,50	607,50	7.290,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.290,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.603,80 €
jährlicher Reinertrag	=	5.686,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 53.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	1.611,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.075,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,937
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	64.946,46 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	53.700,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	118.646,46 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	118.646,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	38.200,00 €⁵
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 1	=	80.446,46 €
	rd.	80.400,00 €

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 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/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.

Liegenschaftszinssatz

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

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale⁶

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 betreffend⁷

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-19.800,00 €
• ältere Dacheindeckung/Fassade (Rückstellung)	-30.000,00 €	
Rechte/Belastungen		6.600,00 €
• Sondernutzungsrecht Garage/Carport	10.000,00 €	
Summe		-13.200,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-25.000,00 € ⁸
• Räumung- und Entsorgung, Unterhaltungsstau, Unvorhergesehenes	-25.000,00 €	

⁶ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

⁷ 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.

⁸ siehe vorherige Fußnote



4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 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).



4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) 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. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² 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.

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.

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



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.

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

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

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

Erläuterungen hierzu siehe Punkt 4,3,1 der Ertragswertermittlung.

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.



4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	249 m ²
Baupreisindex (BPI) 13.02.2023 (2010 = 100)	176,3
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	774,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.364,56 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	339.775,44 €
Gebäudeherstellungskosten	339.775,44 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre
• prozentual	68,57 %
• Faktor	0,3143
Zeitwert	
• Gebäudewert	106.791,42 €
vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert	106.791,42 €

vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		106.791,42 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	4.271,66 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	111.063,08 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	53.700,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	164.763,08 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,70
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	115.334,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	38.200,00 €⁹
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 1	=	77.134,16 €
	rd.	77.100,00 €

⁹ siehe Fußnoten 7 und 8 und Tabelle auf Seite 31



4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen	
		2	3
	[%]		
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	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 %	49,0 %	51,0 %



Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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: Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	720,00	49,0	352,80
3	825,00	51,0	420,75
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,5			= 773,55

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	773,55 €/m ² BGF
	rd.	774,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (106.791,42 €)	4.271,66 €

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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 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.

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **80.400,00 €**,
und der **Sachwert** mit rd. **77.100,00 €**
ermittelt.



4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,10 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,10 (d) = 0,100$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[77.100,00 \text{ €} \times 0,100 + 80.400,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,100 = \underline{\underline{\text{rd. } 80.000,00 \text{ €}}}$.

4.6 Verkehrswert für die Wohnung Nr. 1

Der **Verkehrswert** für den **436,320/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 61389 Schmitt-Arnoldshain, Am Bornfeld 1**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss**, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und rot bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnoldshain	1825	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arnoldshain	15	120/11

wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2023 mit rd.

80.000,00 €

in Worten: **achtzigtausend Euro**
geschätzt.



5. Ermittlung des Verkehrswerts für die **Wohnung Nr. 2**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 260,680/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 61389 Schmitt-Arnoldshain, Am Bornfeld 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und grün bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 13.02.2023 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Arnoldshain	1826	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Arnoldshain	15	120/11	498 m²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen wie vor

5.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 260,680/1.000) 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	
Gesamtbodenwert	123.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 260,680/1.000
anteiliger Bodenwert	= 32.063,64 €
	rd. 32.100,00 €



5.3 Ertragswertermittlung

Erläuterungen siehe vorherige Wertermittlung.

5.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage	(m ²)	(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienwohnhaus	Wohnung Nr. 2 Dachgeschoss	70	5,00	350,00	4.200,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.200,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	924,00 €
jährlicher Reinertrag	=	3.276,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,00 % von 32.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	963,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.313,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 22 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,937
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	36.862,28 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	68.962,28 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	11.800,00 €¹⁰
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 2	=	57.162,28 €
	rd.	57.200,00 €

¹⁰ 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.



5.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹¹

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. ¹²
Unterhaltungsbesonderheiten		-10.200,00 €
• ältere Dacheindeckung/Fassade (Rückstellung)	-30.000,00 €	
Rechte/Belastungen		3.400,00 €
• Sondernutzungsrecht Garage/Carport	10.000,00 €	
Summe		-6.800,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ¹³
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
• Unterhaltungsstau	-5.000,00 €	

¹¹ soweit diese Kaufpreis bildend wirken

¹² 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.

¹³ siehe vorherige Wertermittlung



5.4 Sachwertermittlung

Erläuterungen siehe vorherige Wertermittlung.

5.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	149 m ²
Baupreisindex (BPI) 13.02.2023 (2010 = 100)	176,3
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungstichtag	774,00 €/m ² BGF 1.364,56 €/m ² BGF
Herstellungskosten • Normgebäude	203.319,44 €
Gebäudeherstellungskosten	203.319,44 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	linear 70 Jahre 22 Jahre 68,57 % 0,3143
Zeitwert • Gebäudewert	63.903,30 €
vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert	63.903,30 €

vorläufiger anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		63.903,30 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	2.556,13 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	66.459,43 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	32.100,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	98.559,43 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,70
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	68.991,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	11.800,00 €¹⁴
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 2	=	57.191,60 €
	rd.	57.200,00 €

¹⁴ siehe Fußnoten 12 und 13 und Tabelle auf Seite 45



5.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

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 anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (63.903,30 €)	2.556,13 €

5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Erläuterungen wie vor

5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **57.200,00 €**,
und der **Sachwert** mit rd. **57.200,00 €**.
ermittelt.



5.5.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,10 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,10 (d) = 0,100$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[57.200,00 \text{ €} \times 0,100 + 57.200,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,100 = \underline{\underline{\text{rd. } 57.000,00 \text{ €}}}$

5.6 Verkehrswert für die Wohnung Nr. 2

Der **Verkehrswert** für den **260,680/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 61389 Schmitt - Arnoldshain, Am Bornfeld 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und grün bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnoldshain	1826	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arnoldshain	15	120/11

wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2023 mit rd.

57.000,00 €

in Worten: **siebenundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.



6. Ermittlung des Verkehrswerts für ein **unbebautes Grundstück** **Flurstück 120/8**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Freifläche genutzte Grundstück in 61389 Schmitt- Arnoldshain, Am Bornfeld 1, zum Wertermittlungstichtag 13.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Arnoldshain	2067	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Arnoldshain	15	120/8	150 m ²

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



6.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		geordnetes Rohbauland
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das geordnete Rohbauland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		246,10 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	30,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	216,10 €/m ²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,80
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	172,88 €/m ²
Fläche	×	150 m ²
Bodenwert für das geordnete Rohbauland		= 25.932,00 €
		rd. 25.900,00 €

6.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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



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

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

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

6.3.1 Erläuterungen der Begriffe bei der Vergleichswertberechnung

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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



Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

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.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		25.900,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert	=	25.900,00 €
	rd.	26.000,00 €

6.4 Verkehrswert für das unbebaute Grundstück Flurstück 120/8

Der Verkehrswert für das als Freifläche genutzte Grundstück in 61389 Schmitten - Arnoldshain, Am Bornfeld 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnoldshain	2067	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arnoldshain	15	120/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 mit rd.

26.000,00 €

in Worten: **sechszwanzigtausend Euro**
geschätzt.



7. Zusammenfassung der Verkehrswerte

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 Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

- a) Der **Verkehrswert** für den **436,320/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 61389 Schmitten - Arnoldshain, Am Bornfeld 1**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und rot** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnoldshain	1825	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arnoldshain	15	120/11

wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2023 mit rd.

80.000,00 €

in Worten: **achtzigtausend Euro**
geschätzt.

- b) Der **Verkehrswert** für den **260,680/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 61389 Schmitten - Arnoldshain, Am Bornfeld 1**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 und grün** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnoldshain	1826	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arnoldshain	15	120/11

wird zum Wertermittlungstichtag 13.02.2023 mit rd.

57.000,00 €

in Worten: **siebenundfünfzigtausend Euro**
geschätzt.



c) **Der Verkehrswert für das als Freifläche genutzte Grundstück in 61389 Schmitten - Arnoldshain, Am Bornfeld 1**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnoldshain	2067	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arnoldshain	15	120/8

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2023 mit rd.

26.000,00 €

in Worten: sechszwanzigtausend 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.

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

Runkel-Dehrn, 05.05.2023

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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.

8. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.



9. Verzeichnis der Anlagen

- 1. Lage im Raum**
- 2. Lage im Ort**
- 3. Auszug aus der Liegenschaftskarte**
- 4. Auszug aus den Aufteilungsplänen**
- 5. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)**
- 6. Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 7. Baulasteneintragungen**
- 8. Fotoanhang**



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

Postleitzahl:	61389
Ort:	Schmitten
Straße:	Am Bornfeld
Hausnummer:	1



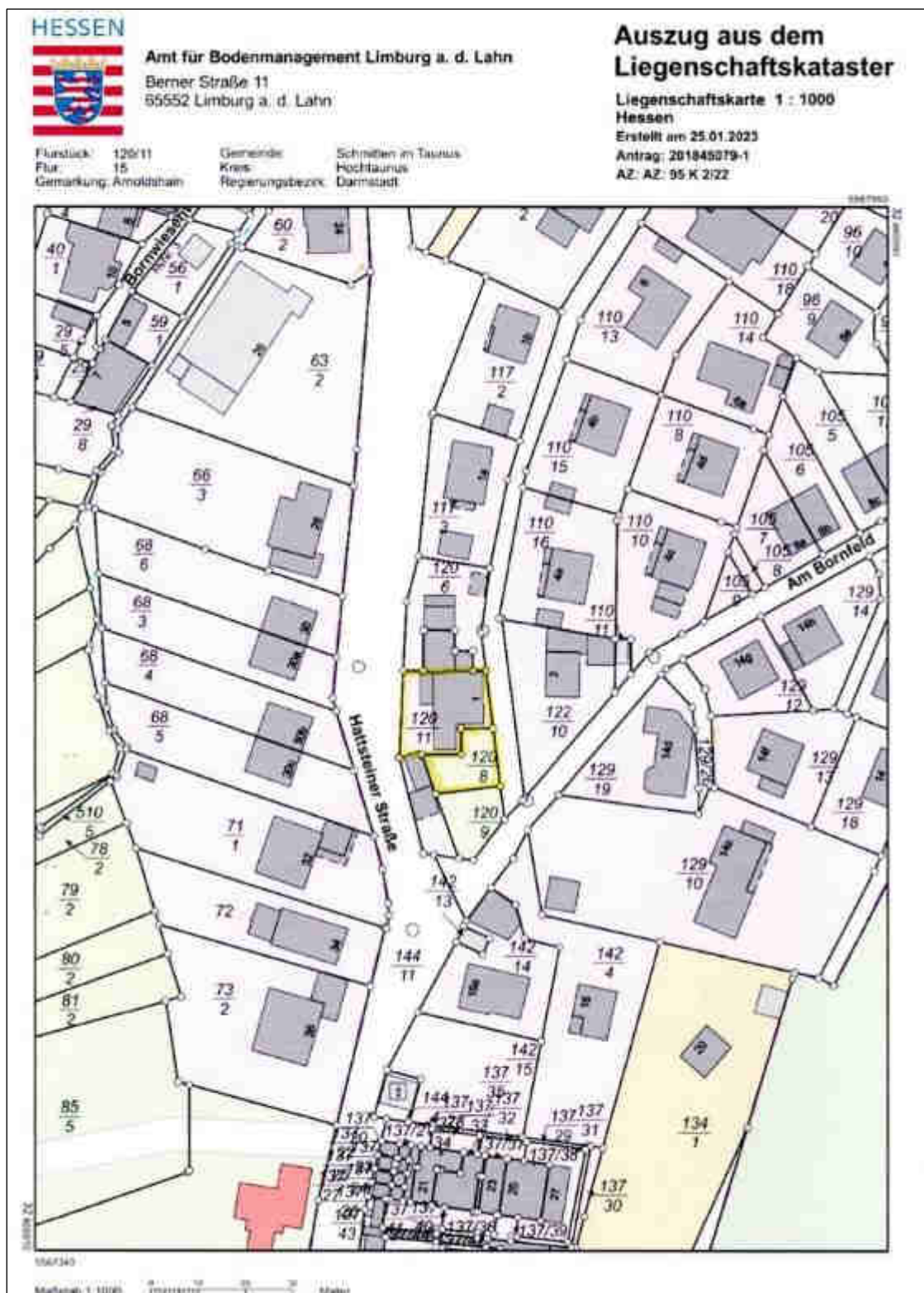
© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Lage im Ort**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl:	61389
Ort:	Schmitten
Straße:	Am Bornfeld
Hausnummer:	1

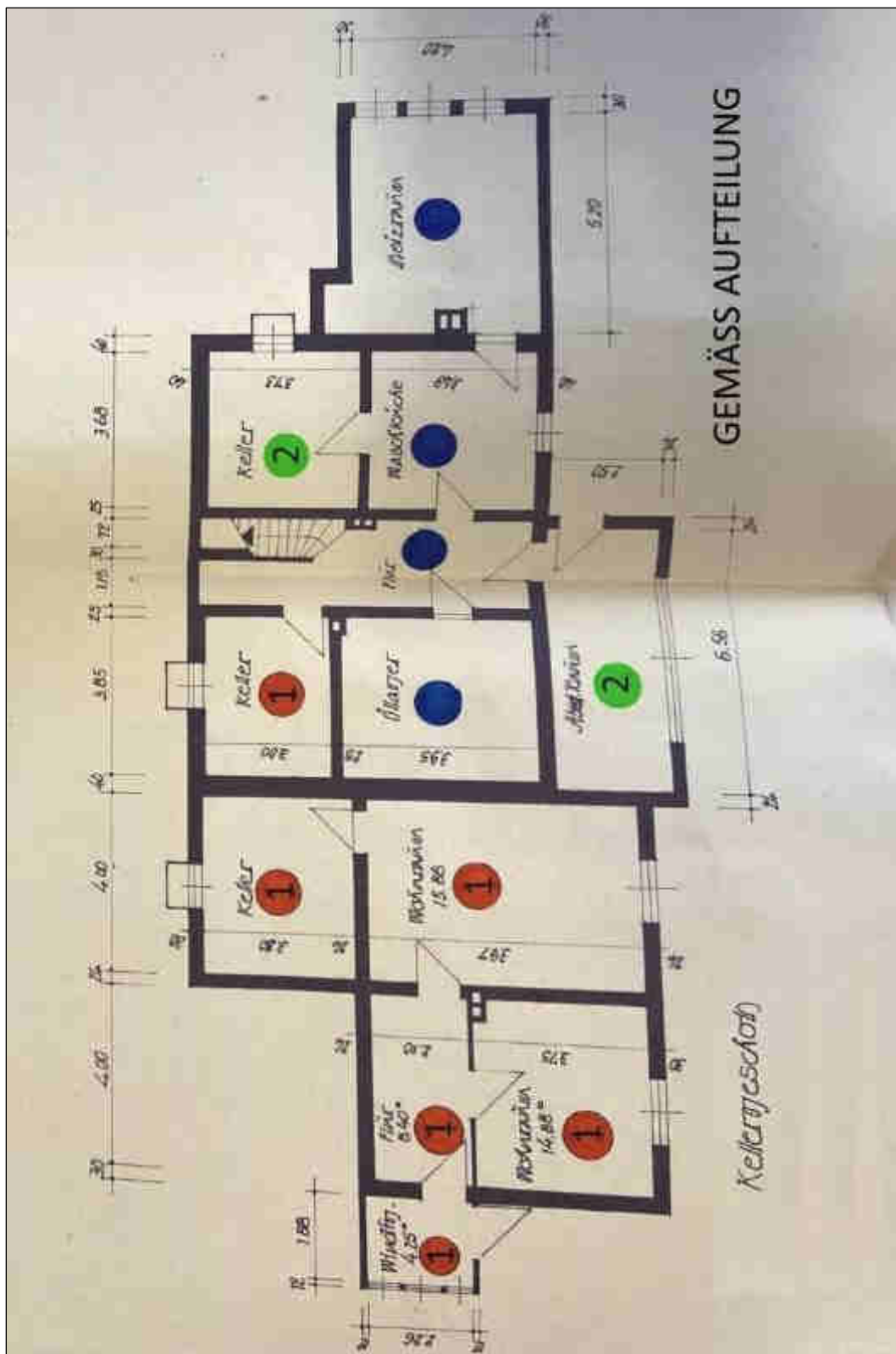


© lizenziert über Sprengnetter-Marktdaten-Portal
<http://www.sprengnetter.de>

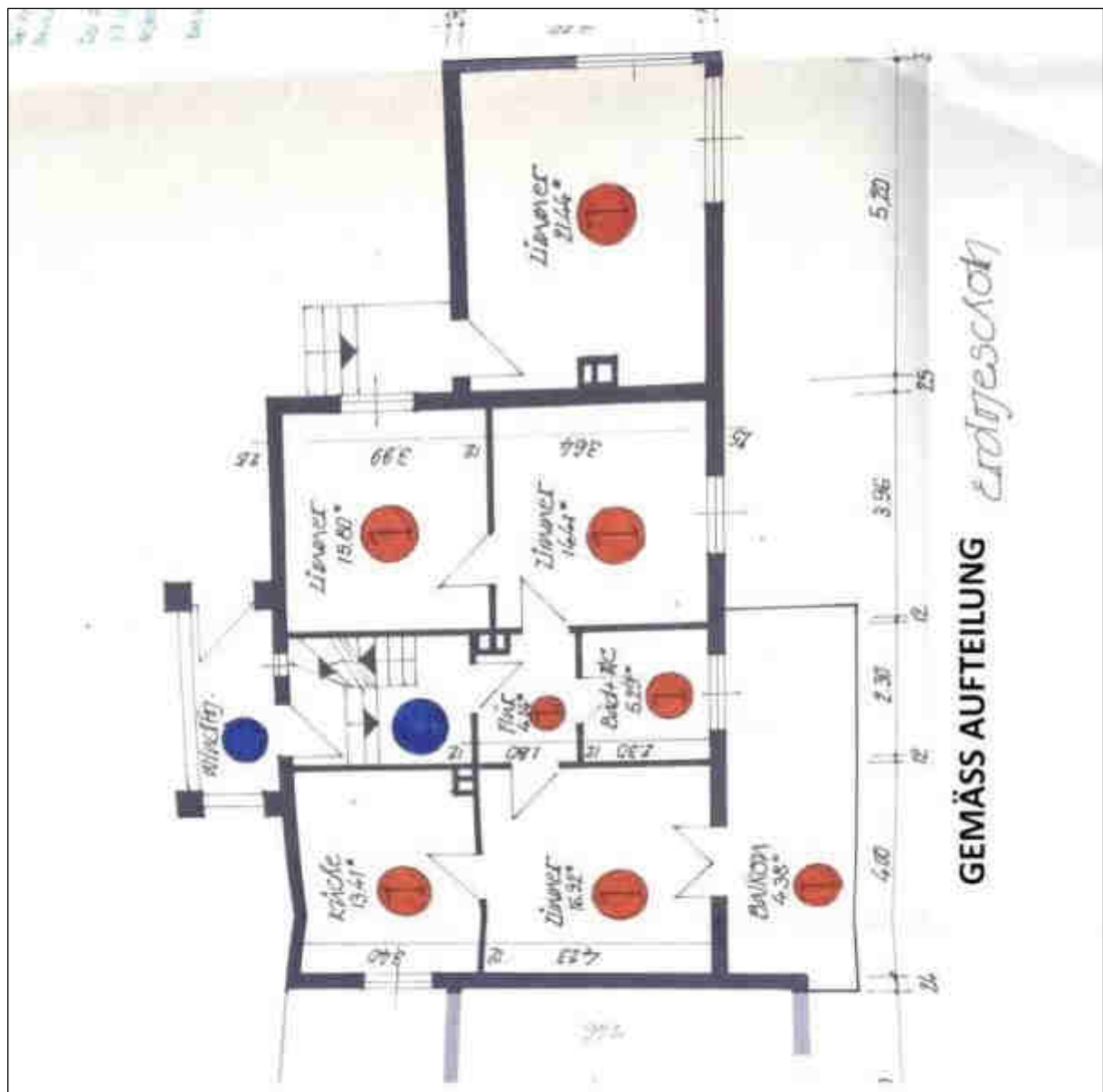
Anlage 3) Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4) Auszug aus den Aufteilungsplänen

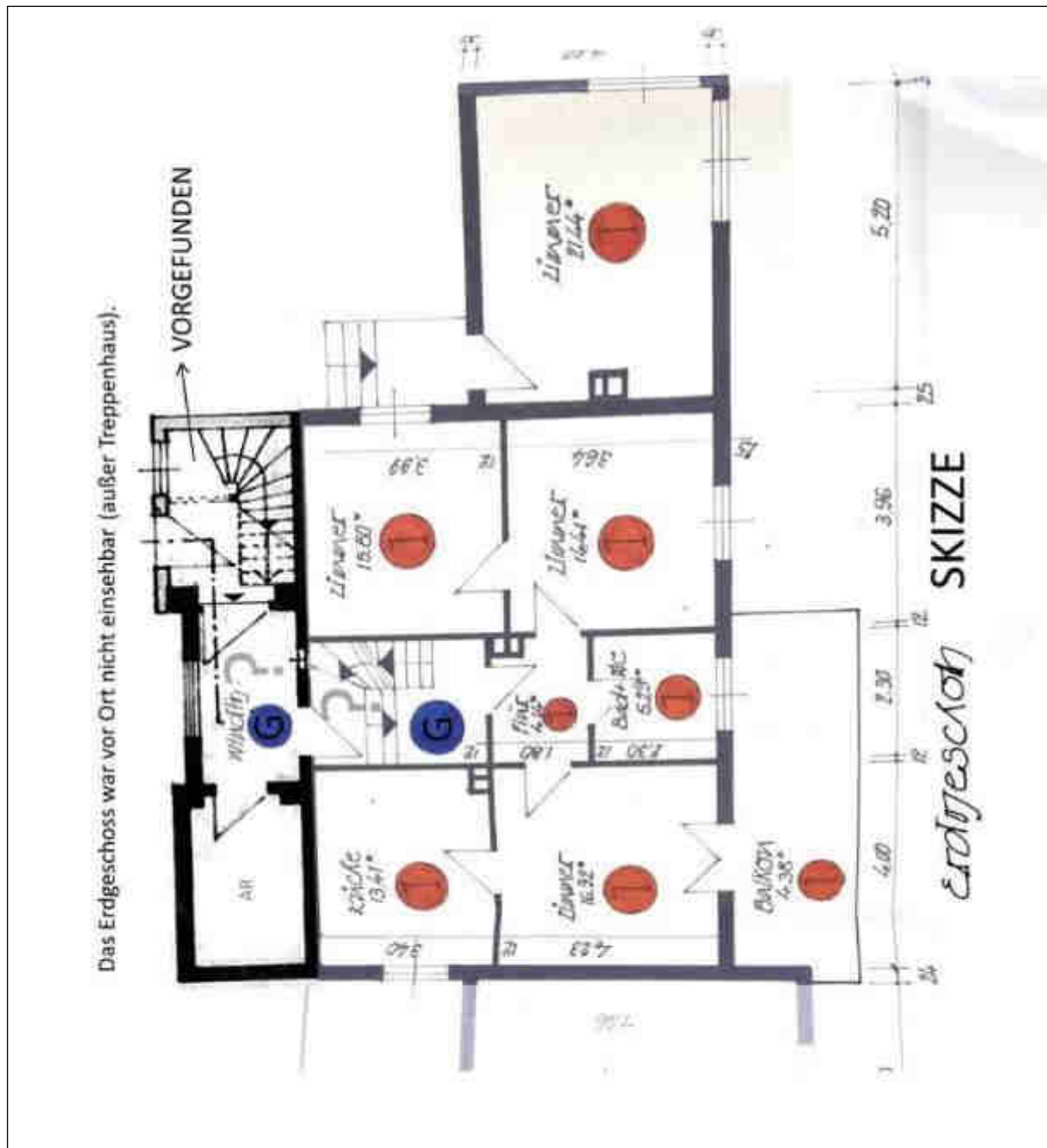
Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.



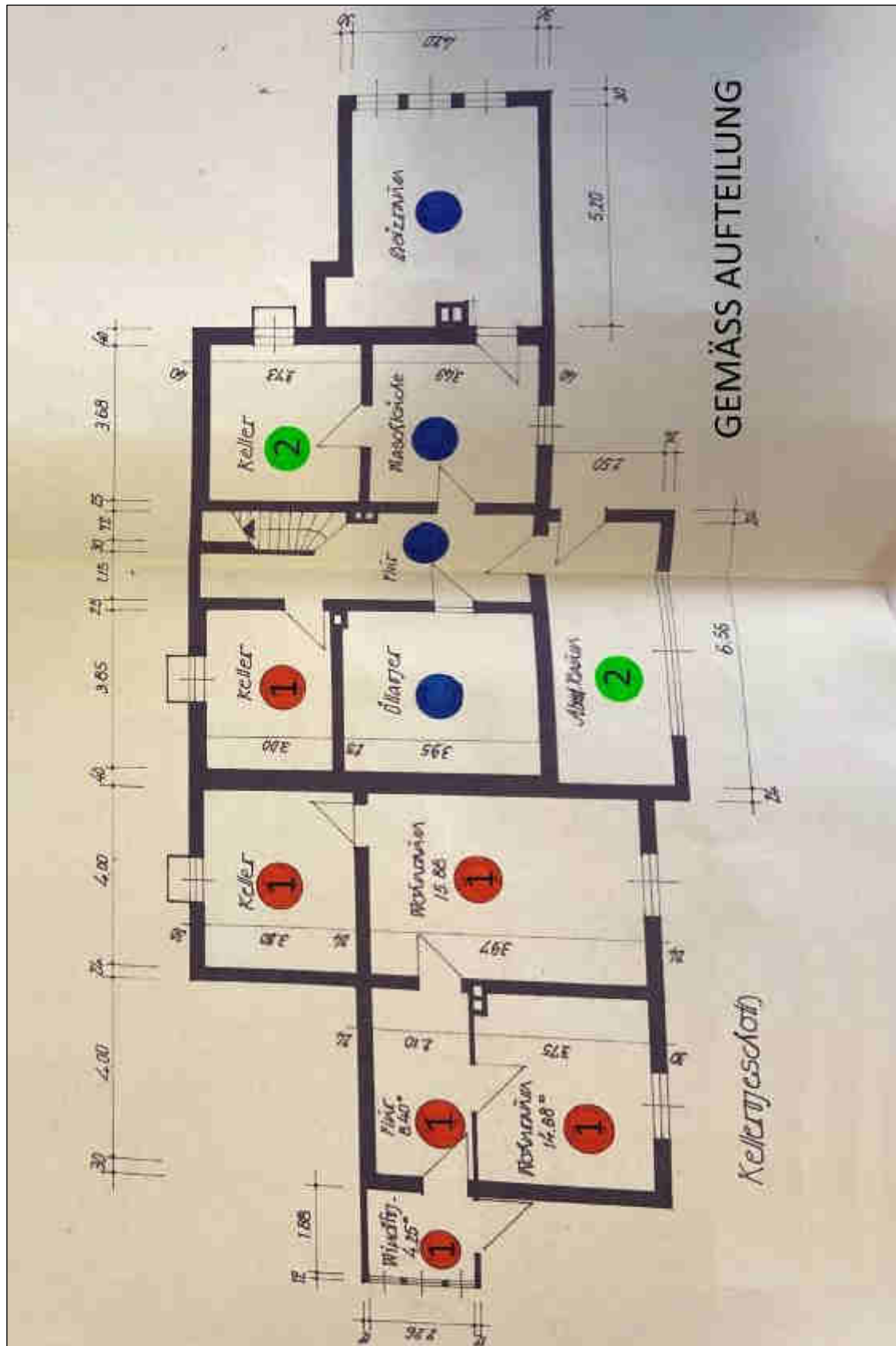
Kellergeschoss (zu Wohnung 1) gemäß Aufteilung



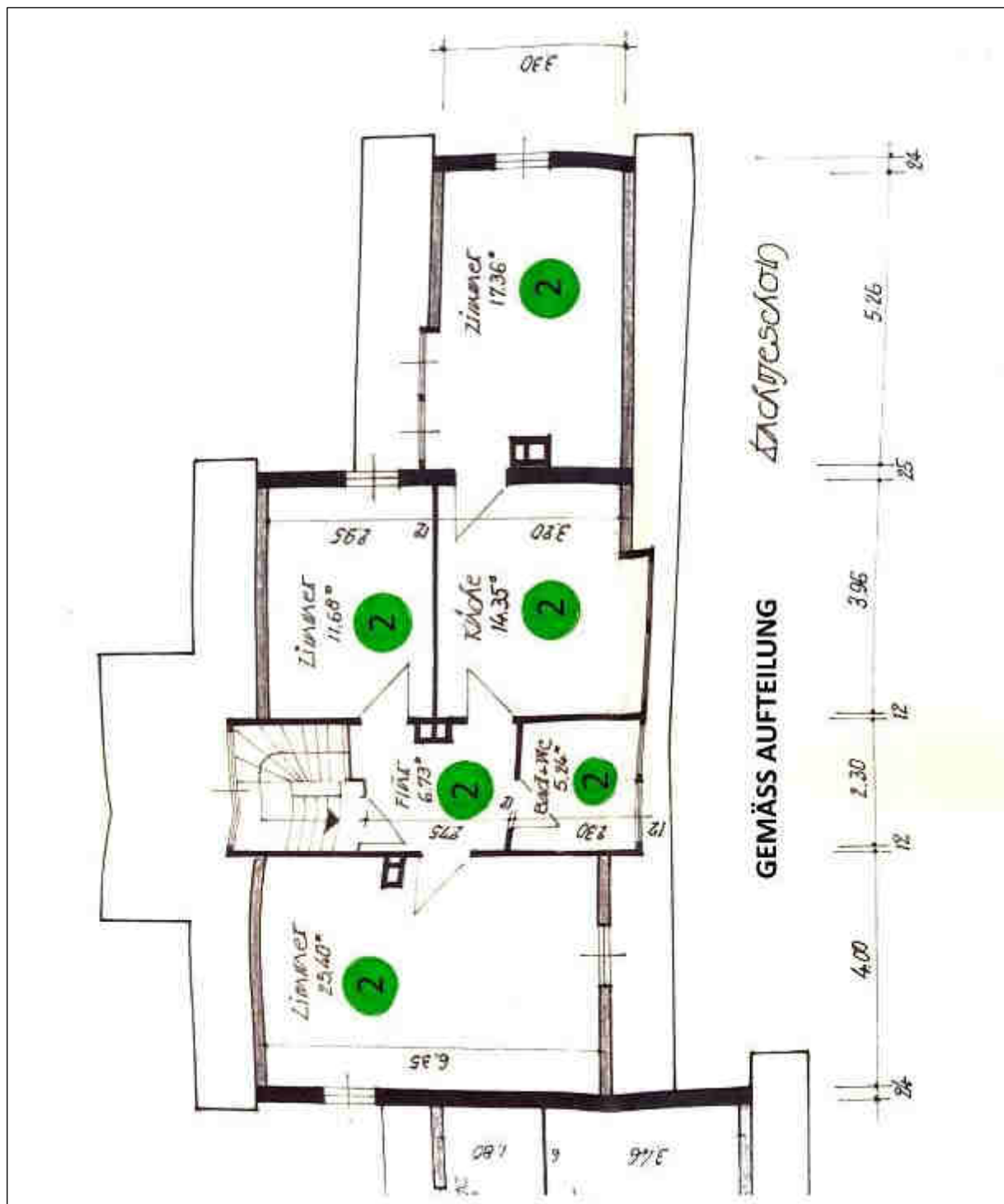
Erdgeschoss (Wohnung 1) gemäß Aufteilungsplan



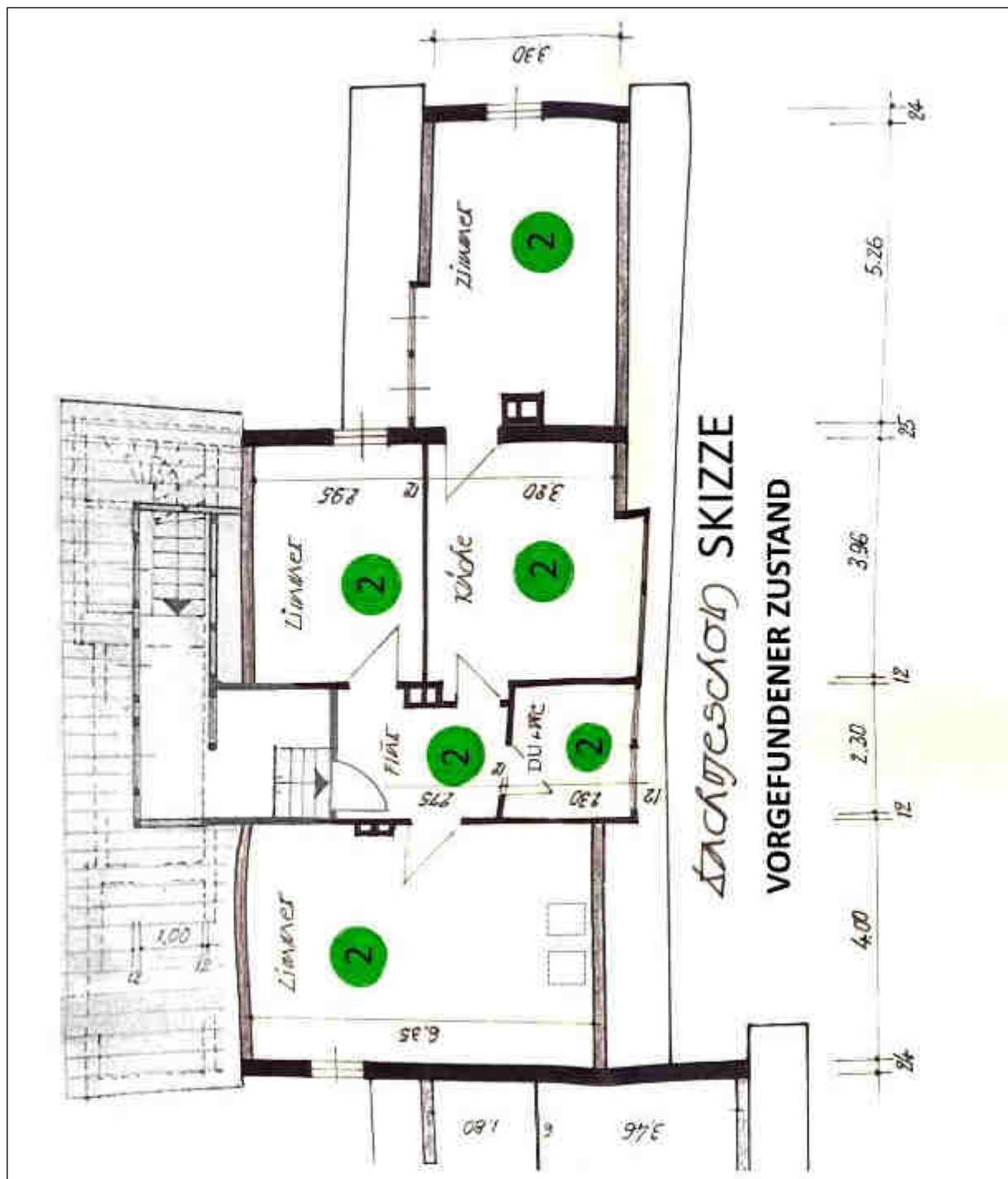
Erdgeschoss (Wohnung 1) wie vorgefunden
Hinweis: Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.



Kellergeschoss gemäß Aufteilungsplan



Wohnung Nr. 2 Dachgeschoss gemäß Aufteilungsplan



Wohnung Nr. 2 Dachgeschoss - vorgefundener Zustand

**Anlage 5) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(überschläglich)**

WOHNHAUS

Kellergeschoss			
Bereich a, ohne Bereich c	8,54 m x 6,50 m		
+	4,24 m x 3,80 m		
+	10,60 m x 8,30 m		
+	5,50 m x 4,80 m		
+	1,50 m x 0,70 m		
+	6,86 m x 2,74 m		
+	0,24 m x 0,80 m	= 206,04 m ²	
Erdgeschoss			
Bereich a, ohne Bereich c	8,78 m x 6,50 m		
+	10,90 m x 9,80 m		
+	3,70 m x 0,35 m		
+	3,80 m x 0,20 m		
+	5,50 m x 4,80 m	= 192,35 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a, ohne Bereich c	~ 8,78 m x 6,50 m		
+	10,90 m x 7,20 m		
+	5,15 m x 1,80 m		
+	5,50 m x 4,80 m	= 171,22 m ²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			569,61 m² rd. 570 m²



Anlage 6) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**WOHNFLÄCHEN****WOHNHAUS****Sondereigentum Nr. 1**

Kellergeschoss gemäß Planvorlage			
Windfang	1,88 m x 2,26 m x 0,97	=	4,12 m ²
Flur	4,00 m x 2,10 m x 0,97	=	8,15 m ²
Wohnraum 1	4,00 m x 3,97 m x 0,97	=	15,40 m ²
Wohnraum 2	(4,00 m x 3,75 m - 0,30 m x 0,40 m) x 0,97	=	14,43 m ²
Wohnfläche Kellergeschoss gesamt			42,10 m² rd. 42 m²

Erdgeschoss gemäß Planvorlage			
Flur	(2,30 m x 1,80 m - ~ 0,20 m x 0,40 m) x 0,97	=	3,94 m ²
Bad	2,30 m x 2,30 m x 0,97	=	5,13 m ²
Zimmer 1	3,96 m x 3,64 m x 0,97	=	13,98 m ²
Zimmer 2	3,96 m x 3,99 m x 0,97	=	15,33 m ²
Zimmer 3	4,00 m x 4,23 m x 0,97	=	16,41 m ²
Küche	(4,00 m x 3,40 m - 0,63 m x 0,30 m) x 0,97	=	13,00 m ²
Zimmer 4	(5,20 m x 4,20 m - ~ 1,33 m x 0,30 m) x 0,97	=	20,80 m ²
Balkon angerechnet zu ¼	~ 7,00 m x 2,50 m / 4	=	4,38 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss gesamt			92,97 m² rd. 93 m²

Wohnfläche Sondereigentum Nr. 1 insgesamt			rd. 135 m²
--	--	--	------------------------------



Sondereigentum Nr. 2

Dachgeschoss gemäß Aufmaß			
Flur	+ 3,16 m x 2,00 m + 0,25 m x 1,26 m	= 6,64 m ²	
Zimmer 1	3,26 m x 3,94 m	= 12,84 m ²	
Küche	0,28 m x 1,40 m - 0,33 m x 0,28 m + 3,66 m x 3,93 m - 0,79 m x 1,39 m	= 13,58 m ²	
Zimmer 2	3,17 m x 5,21 m - 1,29 m x 0,51 m - 0,67 m x 1,12 m	= 15,11 m ²	
Dusche / WC	2,25 m x 2,10 m	= 4,73 m ²	
Zimmer 3	~ 4,00 m x 6,18 m - 0,96 m x 0,34 m	= 24,39 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss gesamt			69,97 m² <u>rd. 70 m²</u>
Wohnfläche Sondereigentum Nr. 2 insgesamt			<u>rd. 70 m²</u>



Nutzflächen**WOHNHAUS****Sondereigentum Nr. 1**

Kellergeschoss gemäß Planvorlage			
Kellerraum 1	3,85 m x 3,00 m x 0,97	= 11,20 m ²	
Kellerraum 2	4,00 m x 3,50 m x 0,97	= 13,58 m ²	
Nutzfläche Kellergeschoss Sondereigentum Nr. 1 insgesamt			24,78 m² rd. 25 m²

Sondereigentum Nr. 2

Kellergeschoss gemäß Planvorlage			
Abstellraum	6,56 m x 2,50 m x 0,97	= 15,91 m ²	
Kellerraum	3,68 m x 3,73 m x 0,97	= 13,32 m ²	
Nutzfläche Kellergeschoss Wohnhaus insgesamt			29,23 m² rd. 29 m²



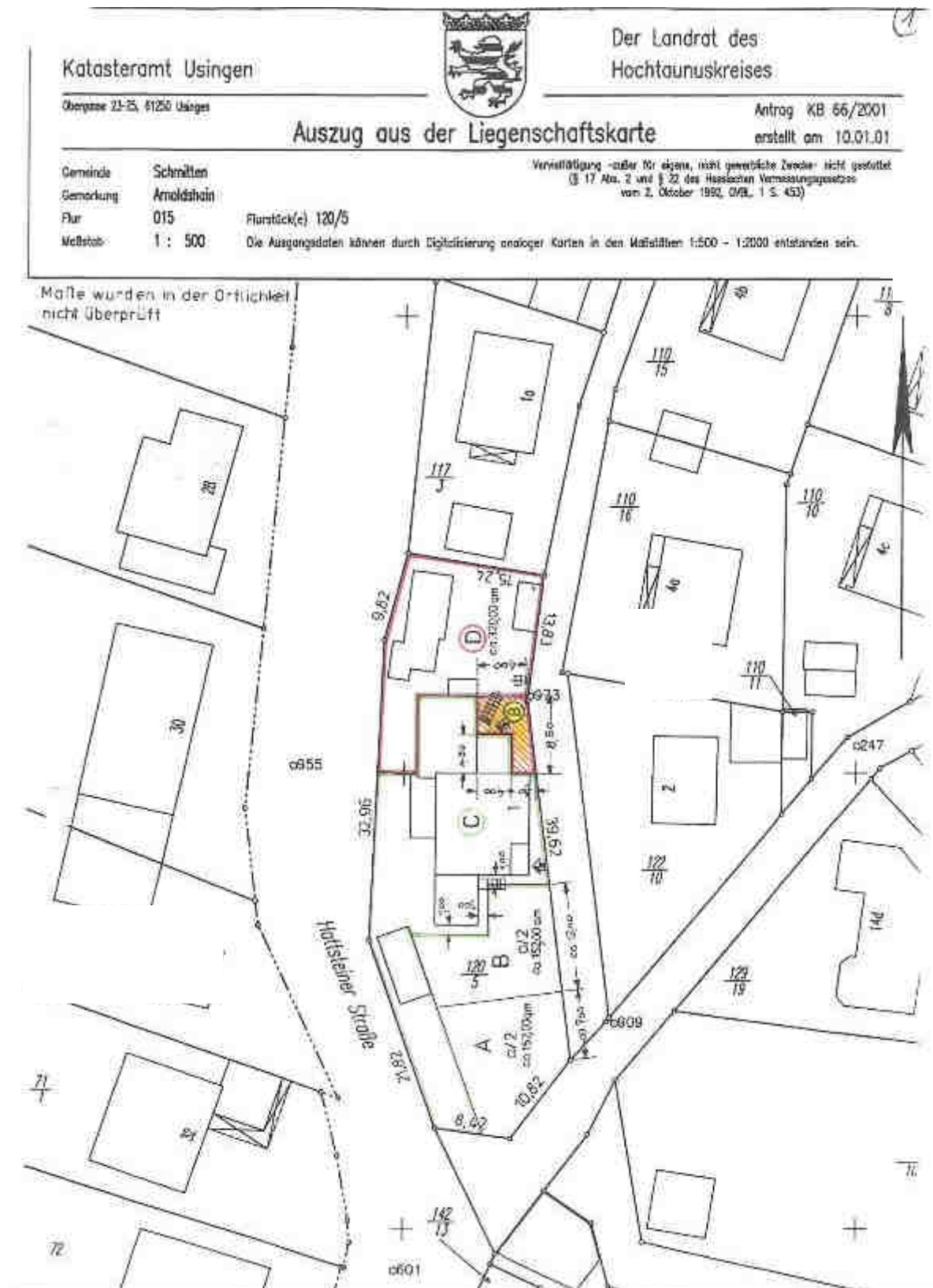
Anlage 7) Baulasteneintragen

Baulastenverzeichnis von Schmitt		Baulastenblatt-Nr. 0128	
Grundstück	Am Bornfeld 1	Seite	1
Gemarkung	Arnoldshain	Flur 15	Flurstück 120/5 D

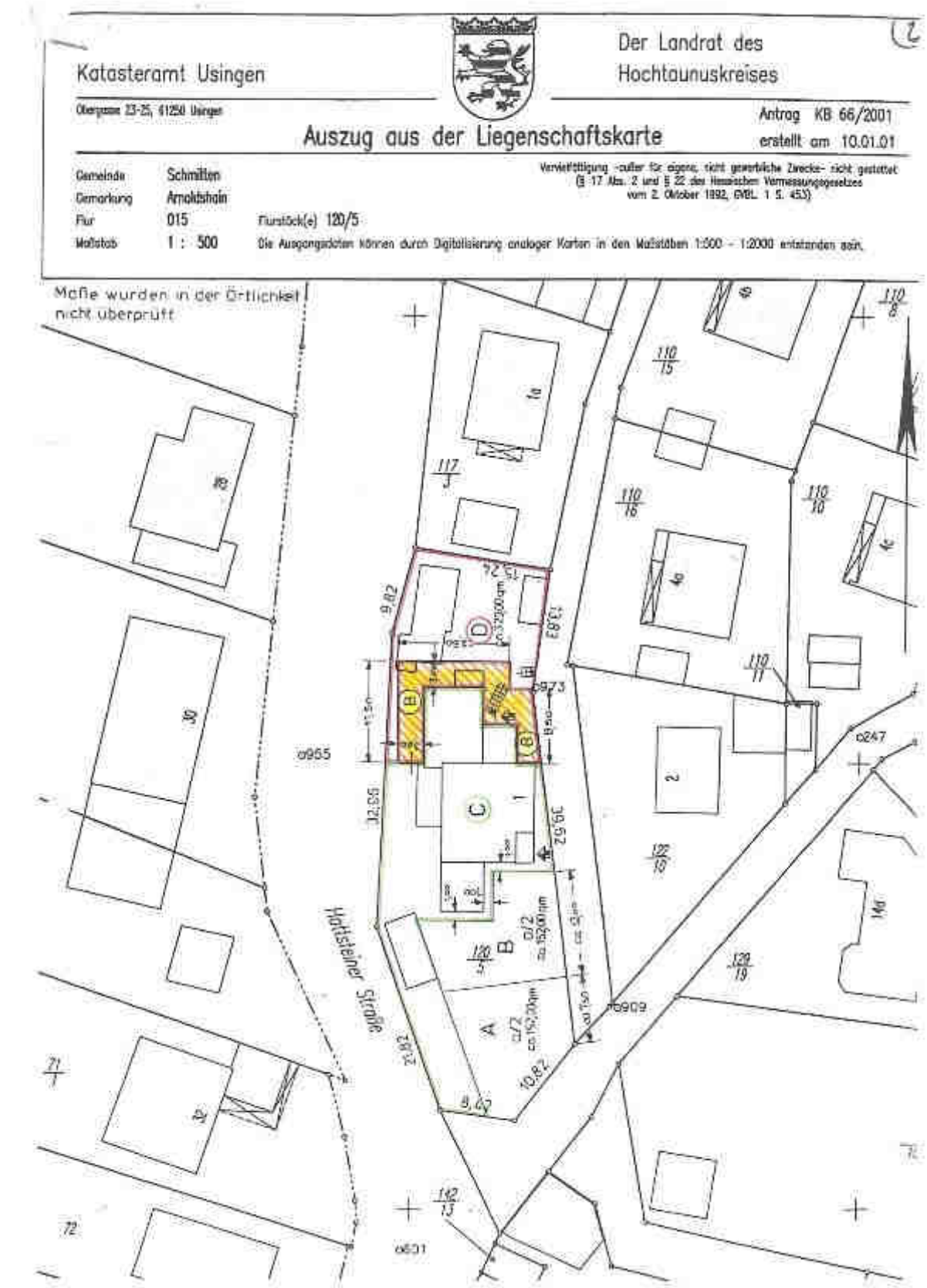
120/6
+ geändert
120/5 D

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	Nr. 1 Die in dem beigelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug) vermaßte dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung: Arnoldshain Flur: 15 Flurstück: 120/5 D als jederzeit ungehinderter verkehrssicherer Zugang zur Verfügung gestellt. Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 28.05.2001 Bad.Hbg., den 29.05.2001	Id. Nr. Flurstücksdatei 00033197 + geändert aufgrund von Absprache 7.2.23 STAUNDSKREIS 141

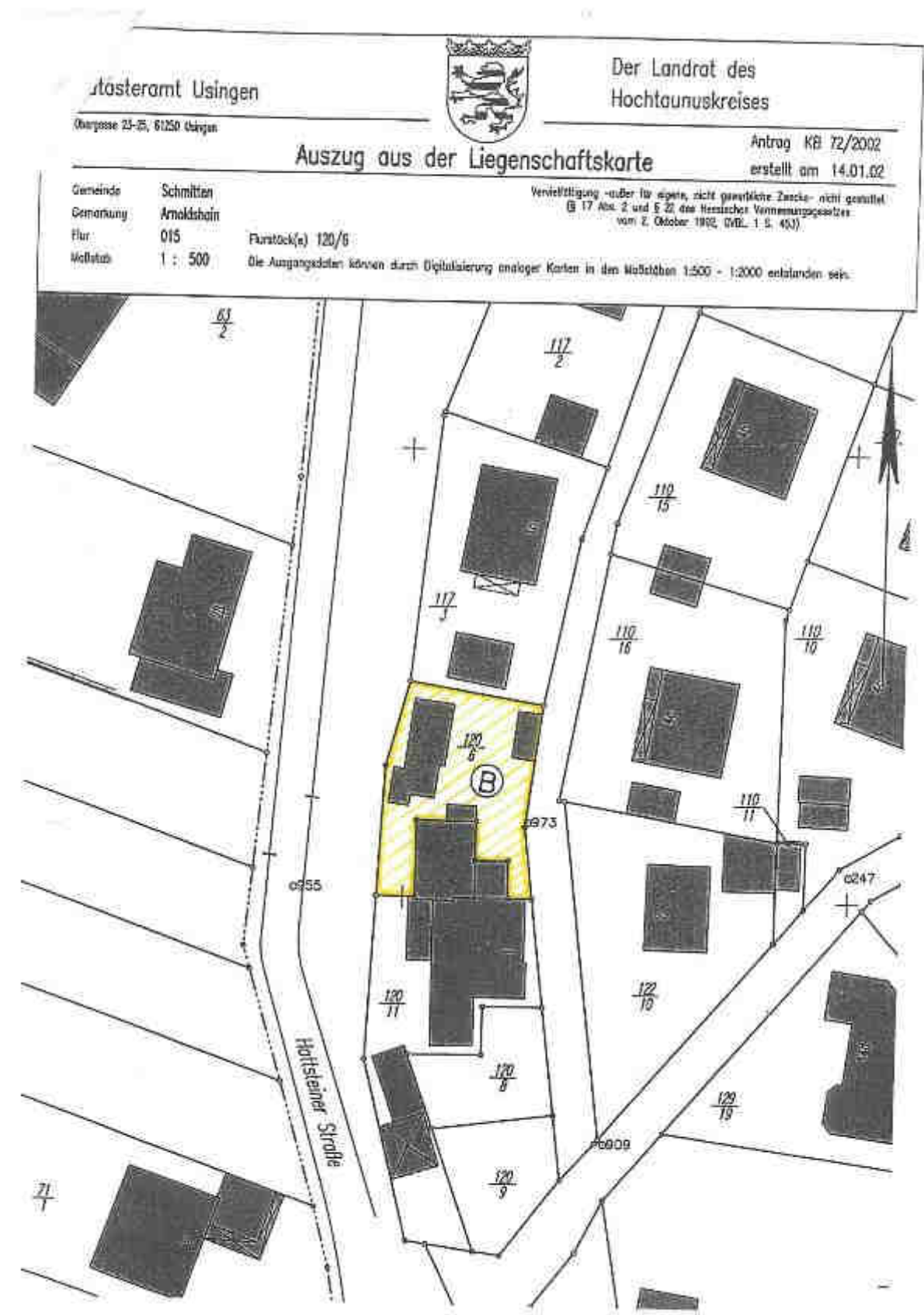
120/7 120/11



Baulastenverzeichnis von Schmitt		Baulastenblatt-Nr. 0128		
Grundstück	Am Bornfeld 1	Seite	2	
Gemarkung	Arnoldshain	Flur	15	
		Flurstück	120/5 C	120/6 geändert 17.10.03
Ud.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen		
1	2	3		
Nr. 2 Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich, dass die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug) vermaßt dargestellte Fläche dem Nachbargrundstück Gemarkung : Arnoldshain Flur : 15 Flurstück : 120/5 C bei der Bemessung der Abstandsfläche gem. § 6 Hess. Bauordnung i.d.F. vom 28.12.1993 (GVBl. I. S. 655) zugerechnet wird. Von dieser Fläche sind bei Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten. Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 28.05.2001 Bod. Hbg. den 29.05.2001		lfd. Nr. Flurstücksdatei 00033198 * geändert aufgrund von Überprüfung 7. ZIRKUSKREIS 		

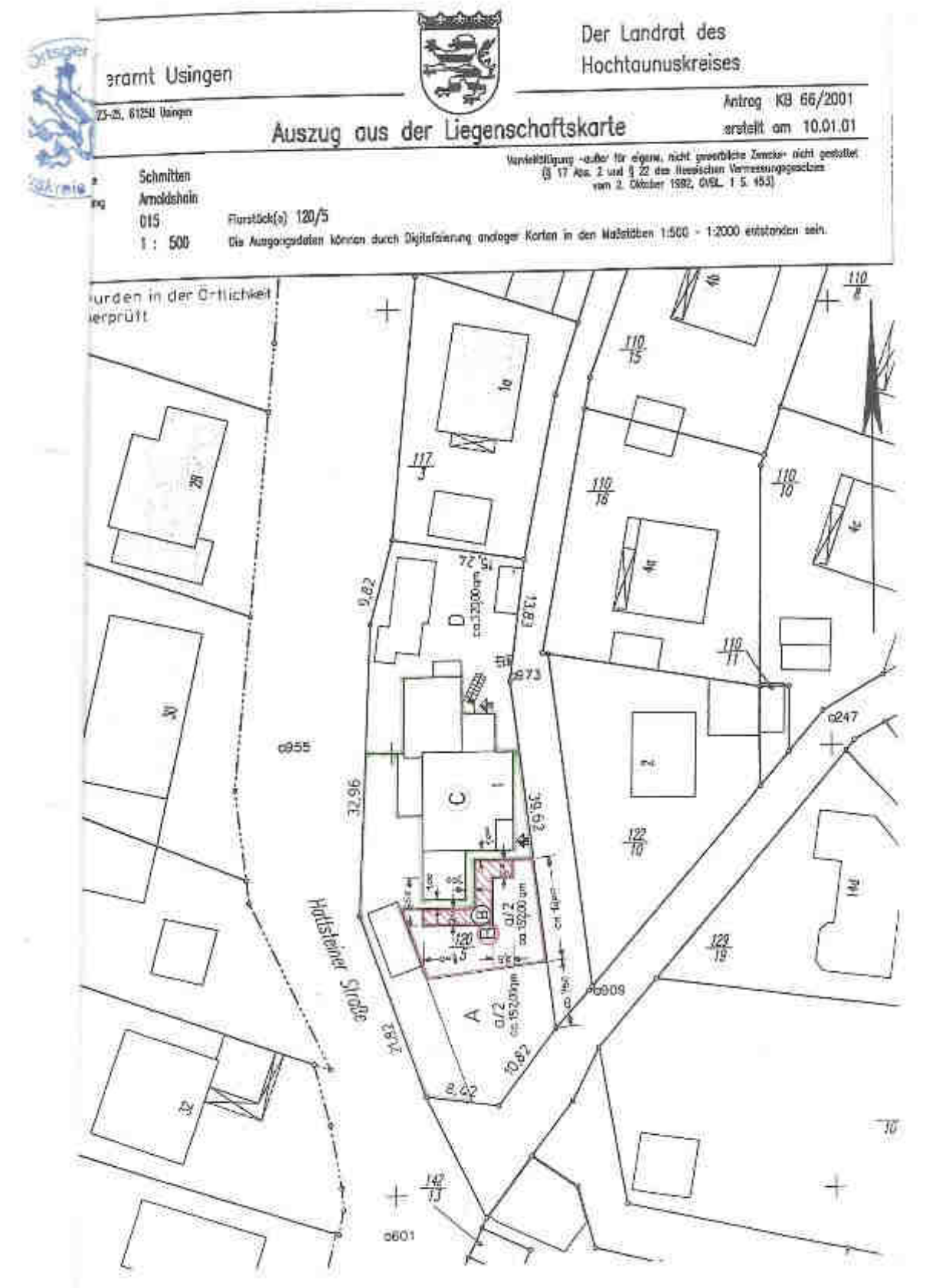


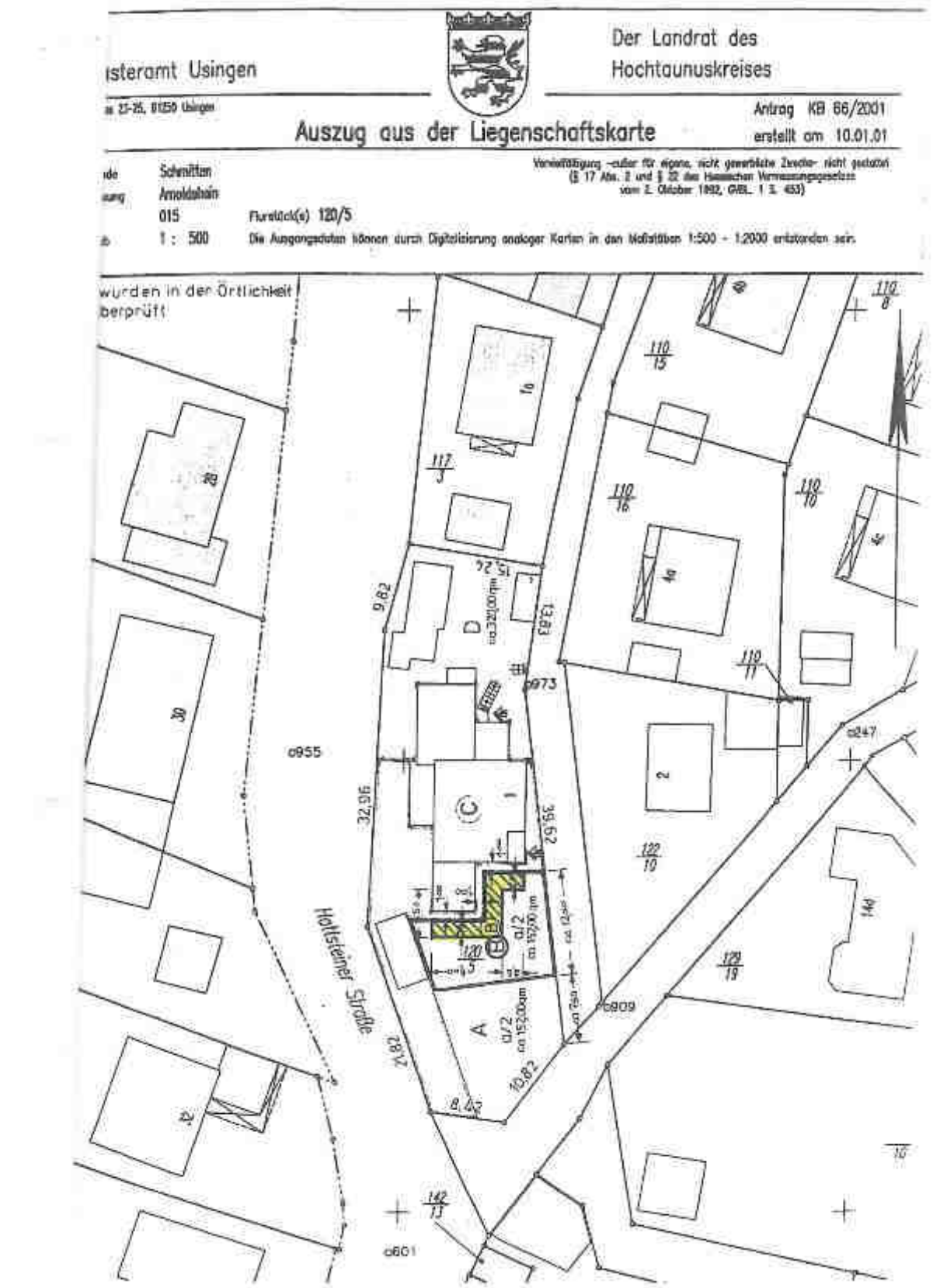
Baulastenvverzeichnis von Schmitt		Baulastenblatt-Nr. 0150 ¹²⁸		
Grundstück	Am Bornfeld 1	Seite	3	
Gemarkung	Arnoldshain	Flur 15	Flurstück 120/6	
LM-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen		
1	2	3		
<i>Nr. 3</i> Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich, sein Grundstück (dargestellt in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte) hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Vorschriften nur so zu bebauen, als wenn es mit dem Grundstück Gemarkung : Arnoldshain Flur : 15 Flurstück : 120/11 ein Baugrundstück bilden würde. Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 8.4.2002 Bad Hög., d. 09.07.2002		lfd. Nr. Flurstücksdatei 00033833		



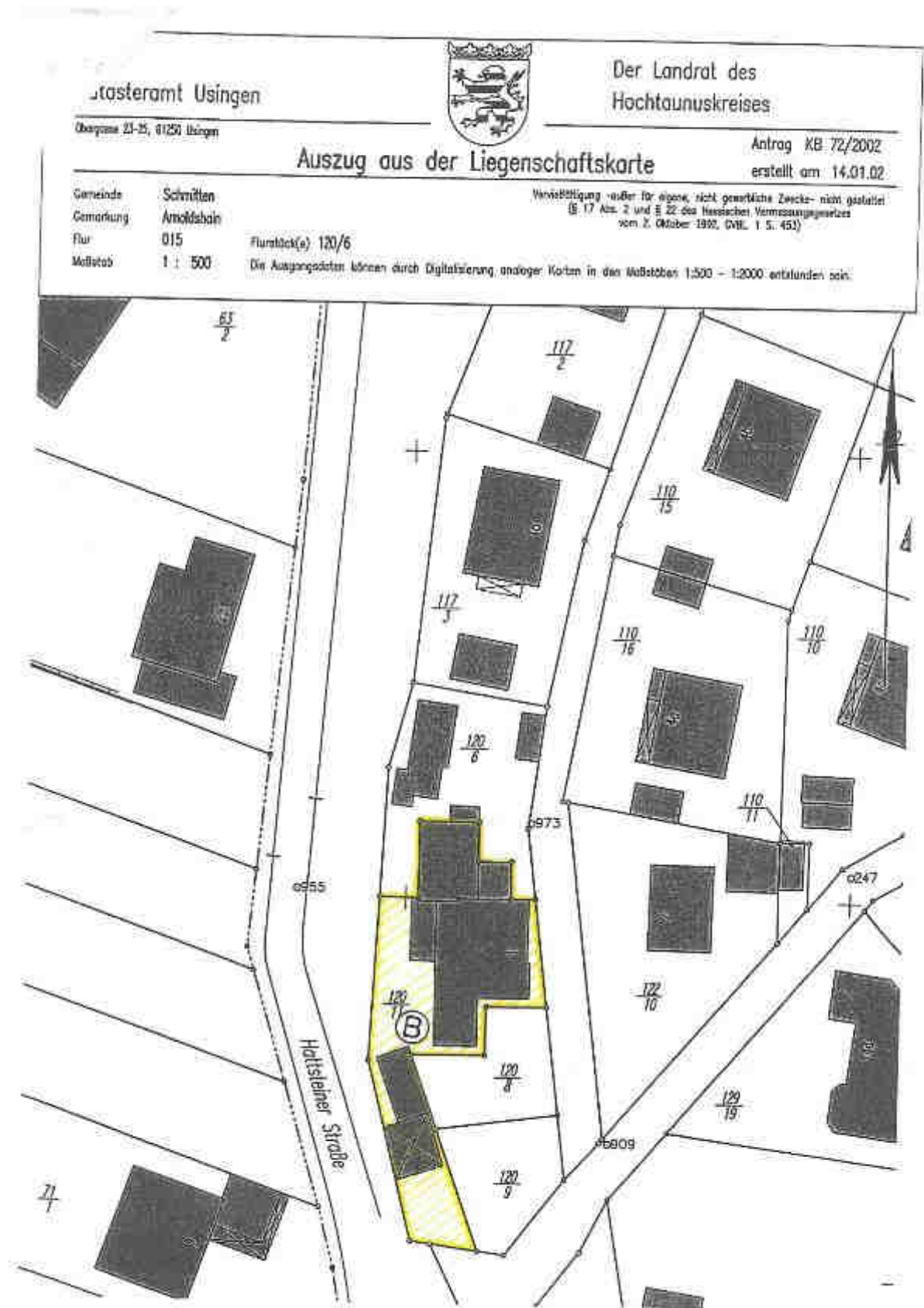
Baulastenverzeichnis von Schmitten		Baulastenblatt-Nr. 0129	
Grundstück	Am Bornfeld, 1	Seite 1	
Gemarkung	Arnoldshain	Flur 15 Flurstück 120/5-8	

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	Nr. 1 Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich, dass die in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte (Kartenauszug) vermaßt dargestellte Fläche dem Nachbargrundstück Gemarkung : Arnoldshain Flur : 15 Flurstück : 120/5-8 <i>120/11 *</i> <i>geändert = 21/10</i> bei der Bemessung der Abstandsfläche gem. § 6 Hess. Bauordnung i.d.F. vom 28.12.1993 (GVBl. I. S. 665) zugerechnet wird. Von dieser Fläche sind bei Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände und Abstandsflächen einzuhalten. Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 28.05.2001 Bad Hbd. den 29.05.2001	Lfd. Nr. Flurstücksdatei 00033196 <i>* geändert aufgrund von Überprägung</i> 





Baulastenverzeichnis von Schmitten		Baulastenblatt-Nr. 0138		
Grundstück	Am Bornfeld 1	Seite		1
Gemarkung	Arnoldshain	Flur 15		Flurstück 120/11
Lfd. Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen		
1	2	3		
Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich, sein Grundstück (dargestellt in dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte) hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Vorschriften nur so zu bebauen, als wenn es mit dem Grundstück Gemarkung : Arnoldshain Flur : 15 Flurstück : 120/6 ein Baugrundstück bilden würde. Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 6.4.2002 Bad Hög., d. 09.07.2002 		(fd. Nr. Flurstücksdatei) 00033831		



Anlage 8) Fotoanhang**Fotoliste****A) Erschließungssituation / Umfeld**

Bilder A1 und A2: Blick in die Erschließungsstraße

Bilder A3 bis A5: Beispiele Umfeld

B) Außenansichten

Bilder B1 bis B3: exemplarische Außenansichten

Bilder B4 und B5: exemplarische Rückansichten

Bild B6: Hauseingang

Bild B7: Garage

Bild B8: Carport

Bilder B9 und B10: Grundstücksfreifläche

C) Haustechnik

Bilder C1 bis C3: Beispiele Haustechnik

D) Unterhaltungsbesonderheiten

Bilder D1 bis D15: Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten



A) Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1: Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2: Blick in die Erschließungsstraße

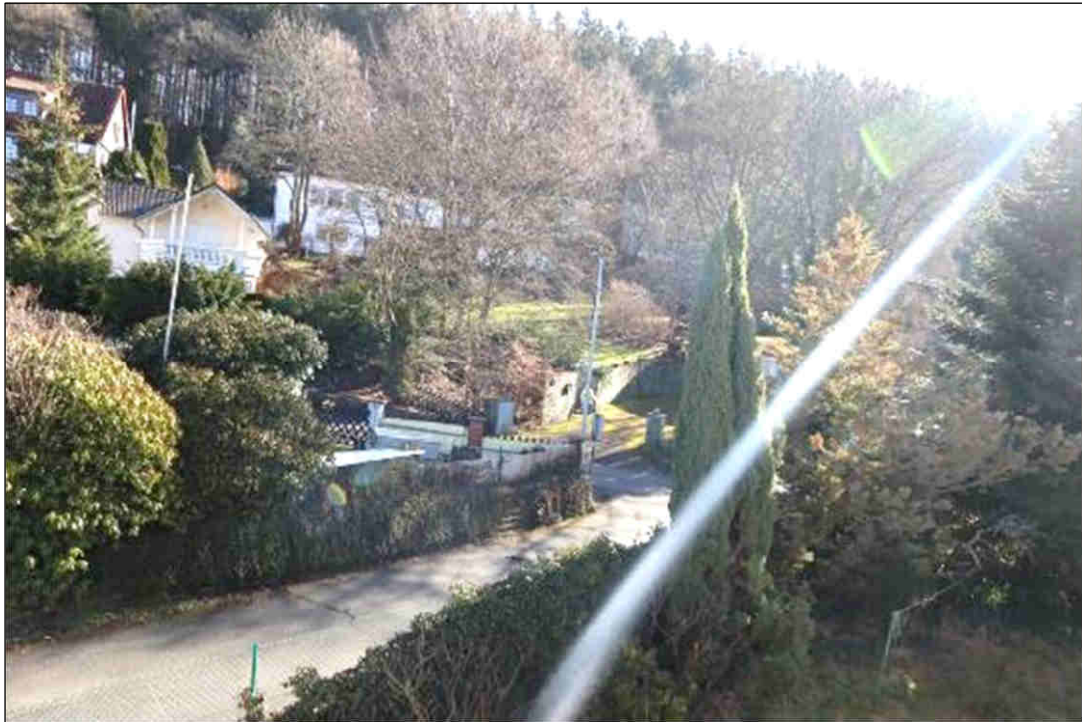


Bild A3: Umfeld (Beispiel)



Bild A4: Umfeld (Beispiel)



Bild A5: Umfeld (Beispiel)

B) Außenansichten



Bild B1: exemplarische Außenansicht



Bild B2: exemplarische Außenansicht



Bild B3: exemplarische Außenansicht



Bild B4: exemplarische Rückansicht



Bild B5: exemplarische Rückansicht

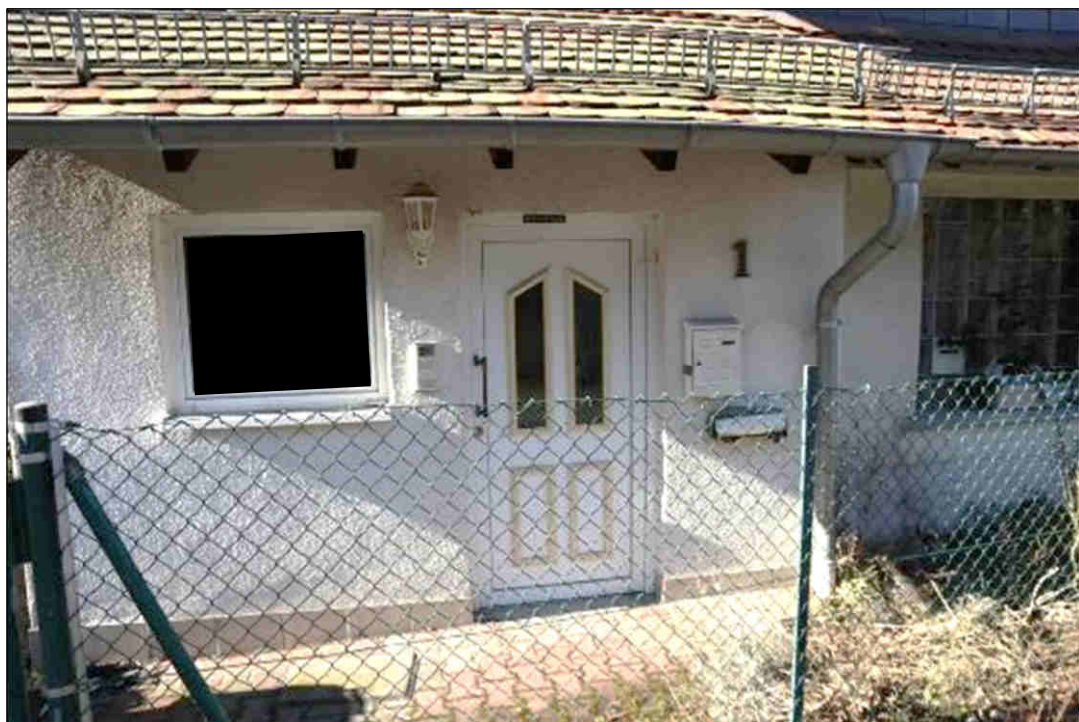


Bild B6: Hauseingang



Bild B7: Garage



Bild B8: Carport



Bild B9: Grundstücksfreifläche

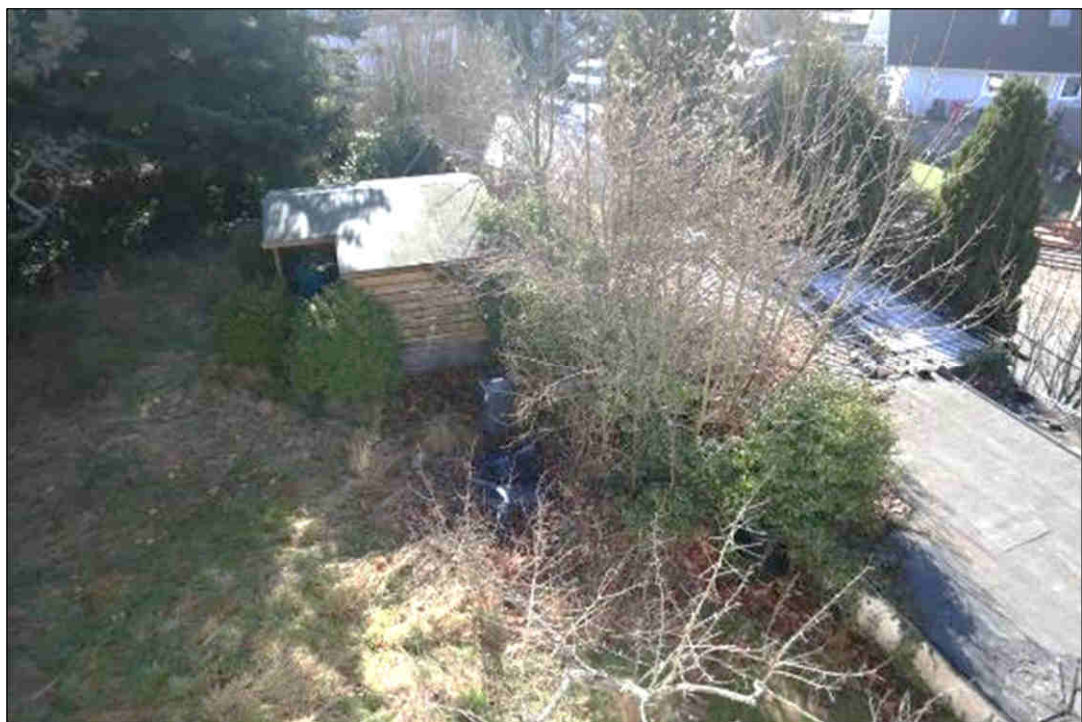


Bild B10: Grundstücksfreifläche

C) Haustechnik



Bild C1: Beispiel Haustechnik



Bild C2: Beispiel Haustechnik



Bild C3: Beispiel Haustechnik

D) Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

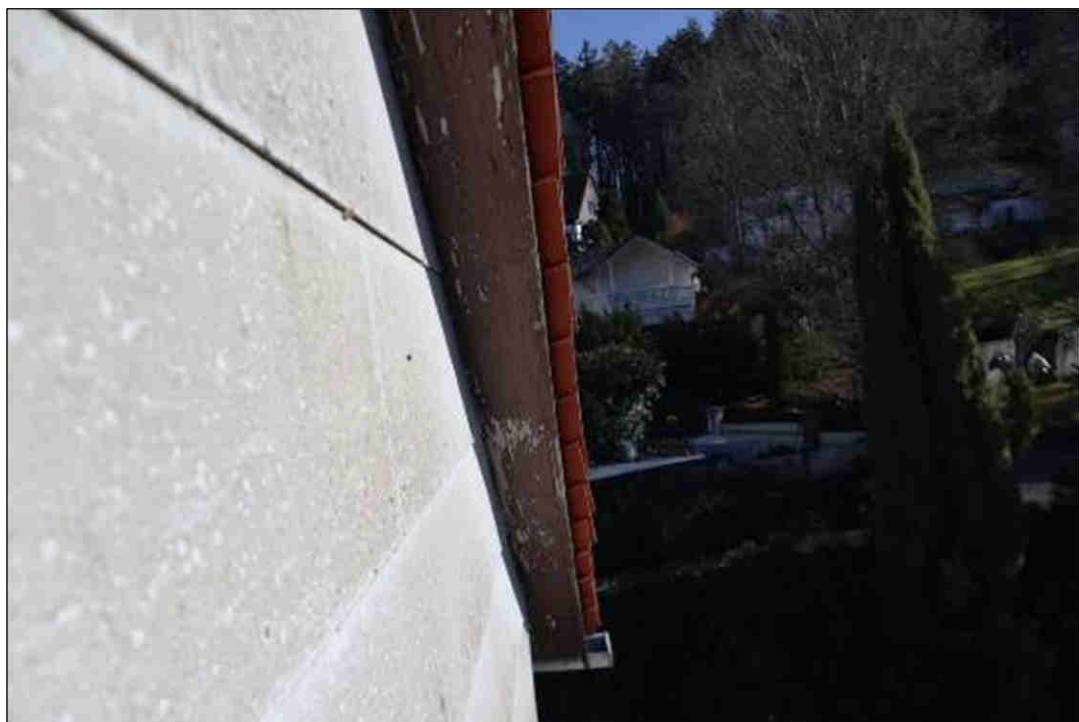


Bild D4: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

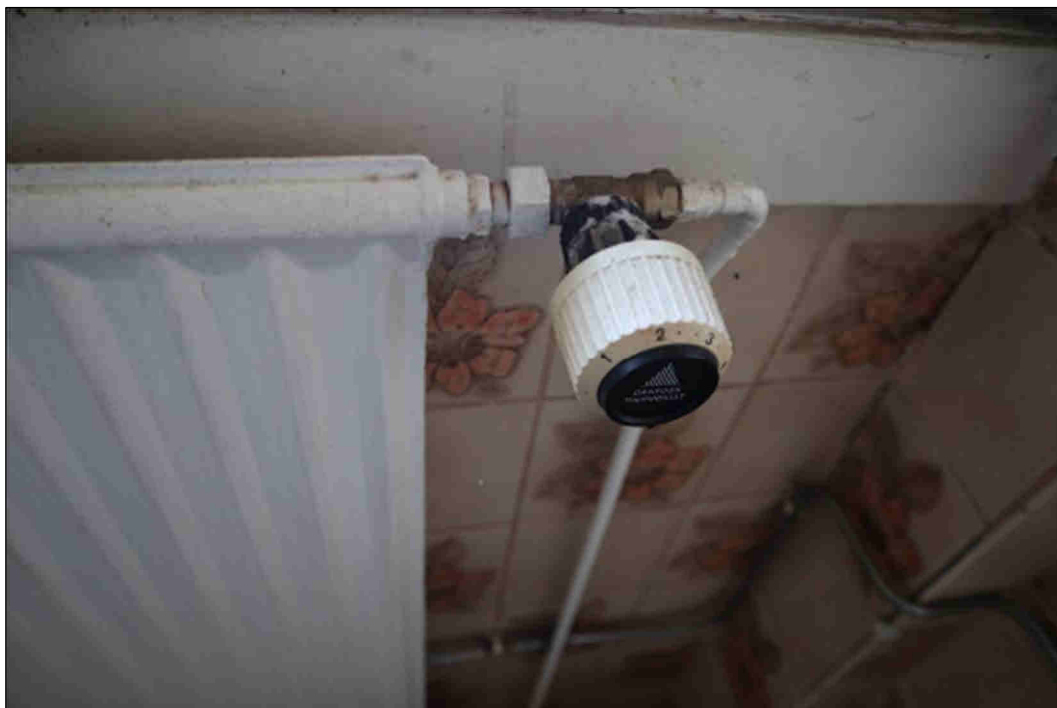


Bild D6: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

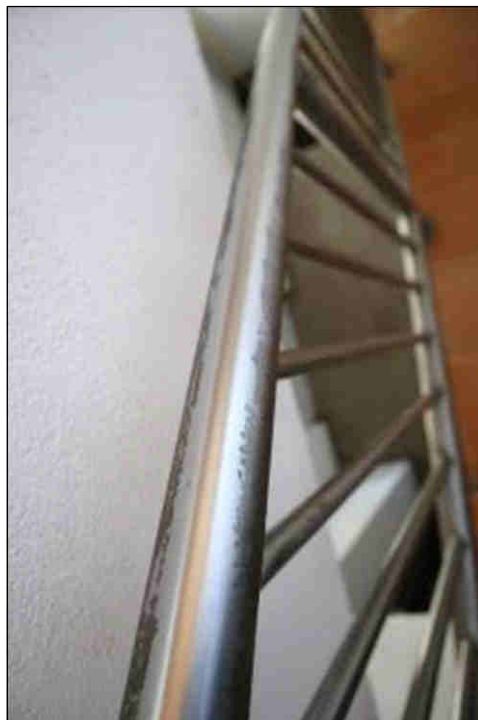


Bild D8: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten

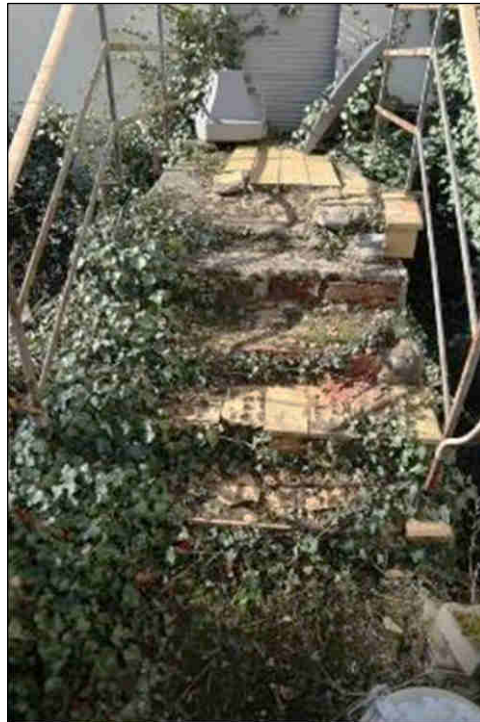


Bild D9: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D14: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D15: Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten