

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

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

Amtsgericht Königstein
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein



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

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

Datum: 06.04.2025 / m

Az. des Gerichts: 95 K 16/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Königstein, Blatt 5062, eingetragenen 761/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks in 61462 Königstein, Hainholzweg 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungstichtag 06.12.2024 ermittelt mit rd.

485.000,00 €

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Mieter	4
1.1.2 WEG-Verwalter	4
1.1.3 Gewerbe	4
1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.5 Hausschwamm	4
1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	4
1.1.7 Energieausweis	4
1.1.8 Altlasten	4
1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt	5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4 Allgemeine Maßgaben	6
2. Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Grundstücksdaten	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	8
2.2.2 Lage der Stadt	9
2.2.3 Infrastruktur	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1 Flächennutzungsplan	9
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan K 59 „Rombergweg / Parkstraße“	10
2.3.3 Bodenordnung	10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	10
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	11
2.5 Erschließung	11
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7 Baugrund, Grundwasser	11
2.8 Immissionen, Altlasten	12
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.9.1 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	13
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet	15
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2 Mehrfamilienhaus	15
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung im Sondereigentum Nr. 3	18
4. Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2 Bodenwertermittlung	19
4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	20
4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	20
4.3 Ertragswertermittlung	21
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
4.3.2 Ertragswertberechnung	25
4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
4.4 Verkehrswert	27
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
6. Verzeichnis der Anlagen	30

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **761/10.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss**

Objektadresse: 61462 Königstein
Hainholzweg 3

Grundbuchangaben:	Wohnungs- grundbuch Königstein	Blatt 5062	laufende Nummer 1
--------------------------	--	----------------------	-----------------------------

Katasterangaben:	Gemarkung Königstein	Flur 21	Flurstücke a) 16/21 b) 16/22 c) 16/20	Größe 46 m ² 1.167 m ² 1.163 m ²
-------------------------	--------------------------------	-------------------	---	---

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Königstein
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein

Auftrag vom 01.11.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 06.12.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 06.12.2024



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Das Objekt ist derzeit auskunftsgemäß nicht vermietet.

1.1.2 WEG-Verwalter

Es ist ein WEG-Verwalter vorhanden.

1.1.3 Gewerbe

Es ist nicht bekannt, ob ein Gewerbe vorhanden ist.

1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.5 Hausschwamm

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

1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.7 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.8 Altlasten

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

1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

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

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung des 761/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks in zentraler Lage von Königstein.

Mit dem Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss von Haus Nr. 3 (Haus 1 gemäß Teilungserklärung) verbunden.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu der Wohnung gewährt. Die Ausführungen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens basieren daher ausschließlich auf den von außen gewonnenen Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 06.12.2024, auf den greifbaren Unterlagen und den Angaben der Hausverwaltung. Das Treppenhaus sowie die allgemeinen Kellerräume konnten von innen in Augenschein genommen werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1991 in massiver Bauweise errichtet wurde. Das Kellergeschoss dient teilweise zu Lager- bzw. Kellerzwecken. Teilweise ist hier eine Tiefgarage vorhanden.

Da keine Marktdaten zur Anwendung des Sachwertverfahrens vorliegen, wurde die Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Grundlage des Ertragswertes erstellt.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung muss damit gerechnet werden, dass in naher Zukunft die Wintergärten saniert werden und der Aufzug instand gesetzt wird. Gemäß Auskünften der Hausverwaltungen werden derzeit hierfür Angebote eingeholt. Die hieraus entstehenden Kosten werden über eine Sonderumlage abgerechnet. Wie hoch die Sonderumlage sein wird, kann derzeit nicht beziffert werden. Es ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass in absehbarer Zeit Kosten in Form von Sonderumlagen entstehen werden.

In der Teilungserklärung fehlt der Grundriss der zu bewertenden Wohneinheit. In der recherchierten Bauakte ist ein Grundriss enthalten, der unter anderem den Wohnungseingang Nummer 3 (S. 36) zeigt. Dieser Grundriss ist nicht Gegenstand der Teilungserklärung. Es wird ungeprüft unterstellt, dass dieser der Bauakte entnommene Grundriss den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Der Verkehrswert kann nur unter Zutreffen dieser Maßgabe gelten. Auch der Hausverwaltung lagen keine anderen Unterlagen vor. Der Eigentümer war nicht greifbar, um gegebenenfalls einen Auszug aus der Teilungserklärung zur Verfügung zu stellen.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen 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 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische

Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

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

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 61462 Königstein

Straße und Hausnummer: Hainholzweg 3

Amtsgericht: Königstein

Wohnungsgrundbuch von: Königstein
Blatt 5062

Katasterbezeichnung: Gemarkung Königstein
Ifd. Nr. 1 a) Flur 21 Flurstück 16/21 Größe: 46 m²
b) Flur 21 Flurstück 16/22 Größe: 1.167 m²
c) Flur 21 Flurstück 16/20 Größe: 1.163 m²

Wirtschaftsart: a)-c) Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Königstein: Einwohnerzahl: ca. 17.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage: Stadtrandlage

Entfernungen: Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 1,5 km
Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 900 m
Entfernung zum Bahnhof Königstein: ca. 2,5 km

Verkehrslage des Grundstücks: sehr gute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: sehr gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Hochtaunuskreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kreisstadt Bad Homburg v.d.H.	ca. 17 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 29 km
nach Kronberg	ca. 7 km
nach Frankfurt	ca. 26 km

**nächste Anschlüsse
an Bundesautobahnen:**

A 66 von Wiesbaden nach Frankfurt Anschluss Frankfurt-Höchst	ca. 13 km
A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Niedernhausen	ca. 18 km

2.2.3 Infrastruktur

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

Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Wiesbaden, Bad Homburg und Frankfurt.

Krankenhäuser befinden sich in Bad Homburg und Frankfurt.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W – Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan K 59 „Rombergweg / Parkstraße“ vom 02.10.2003

Art der baulichen Nutzung: WR - reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	0,16
Geschossflächenzahl	GFZ	0,44
Zahl der Vollgeschosse	II	

Bauweise: offen

sonstige Festsetzungen:

- Einzelhäuser
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50°

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

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 05.11.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

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

baureifes Land

Erschließungszustand: voll erschlossen

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

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:	hängig
Grundstücksform:	regelmäßige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	von der Straße abfallend
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße (Einbahnstraße)
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	keine Grenzbebauung vorhanden
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungserdkabelrecht)
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

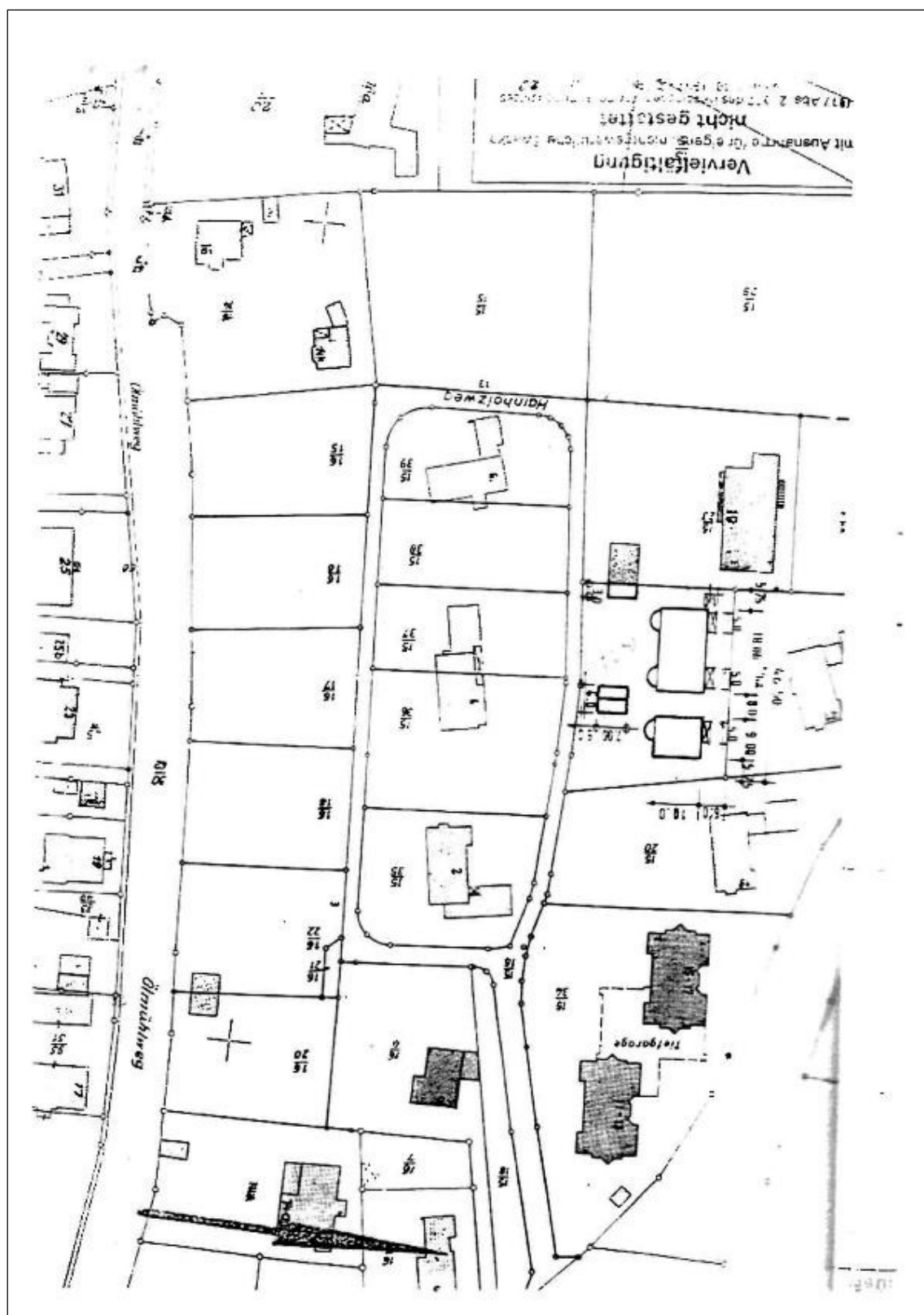
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

siehe Punkt 2.9.1

2.9.1 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Königstein		Baulastenblatt-Nr. 537	
Grundstück	Hainholzweg	Seite 1	
Gemarkung	Königstein	Flur 21 Flurstück 15/16	

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
Lfd. Nr. 1	Die in dem beigegeführten Auszug der Liegenschaftskarte (Kartenauszug) vermasst dargestellte Fläche wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung: Königstein Flur: 21 <i>15/35, 15/36, 15/37, 15/38, 15/39 *</i> Flurstück: 16/14, 16/15, 16/16, 16/18, 16/17, 16/20, 16/21, 16/22, 15/42, 15/60, 15/61, 15/40, 15/57, 15/58, 15/59, 15/48, 15/49, 15/45, 15/44, 15/20, 15/23, 15/52 als ungehinderte Zufahrt und Abfahrt und auch für den Rettungsfall und den Einsatz von Feuerwehrlösch- und Rettungsgeräten zur Verfügung gestellt. Außerdem wird die dargestellte Fläche zur Aufnahme des Anschlusses von Wasser-, Energielever- u. Abwasserentsorgungsanlagen zur Verfügung gestellt. Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 25.10.1991 Bad Homburg vor der Höhe, 31.10.1991 Anfang Verw. Angest. Neu ausgestellt aufgrund Kontrolle vom 18.10.2021 (Ursprung BL Nr. 182 Lfd.-Nr. 1 wurde geschlossen) Bad Homburg vor der Höhe, 18.10.2021 Verw.-Angest. 	<i>* hinzugefügt aufgrund von Kontrolle</i>  <i>15.10.24</i>



3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Mehrfamilienhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	1991
Modernisierungen:	keine Modernisierungen bekannt

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecken:	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Treppe: Wendeltreppe mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Werkstein, Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf, Zustand: durchschnittlich

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Zinkstehfalz
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Dach vermutlich mit einfacher Wärmedämmung, dem Baujahr entsprechend
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Heizung: Zentralheizung, Brennstoff: Gas

Heizkessel Fabrikat: Viessmann Atola

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizung

Elektroinstallation: nicht bekannt

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

**Besondere Bauteile
(im Sondereigentum):** Wintergarten

Zustand des Sondereigentums

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** nicht bekannt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: gut

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

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

Zustand des Gemeinschaftseigentums

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** normal

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

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

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

Außenanlagen

- (Gemeinschaftseigentum):**
- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
 - Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und gepflegt.
 - befestigte Stellplätze aus Betonverbundpflaster
 - Gartenanlagen und Pflanzungen



3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung im Sondereigentum Nr. 3 im Obergeschoss (alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich)

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: nicht bekannt

Bad: nicht bekannt

Gäste-WC: nicht bekannt

Küche: nicht bekannt

Flur: nicht bekannt

Wintergarten: nicht bekannt

Innenansichten: nicht bekannt

Bad: nicht bekannt

Gäste-WC: nicht bekannt

Deckenflächen: nicht bekannt

Fenster: soweit ersichtlich, Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung

Rollläden: Rollläden aus Kunststoff

Türen: nicht bekannt

Sanitäre Installation

Bad: nicht bekannt

Gäste-WC: nicht bekannt

sonstige Ausstattung

Beheizung: nicht bekannt

Elektroinstallation: nicht bekannt

Besondere Einrichtungen: nicht bekannt

**Ausstattung
des Sondereigentums:** nicht bekannt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: normal



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 761/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks in 61462 Königstein, Hainholzweg 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Königstein	5062	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Königstein	21	16/21	46 m ²
Königstein	21	16/22	1.167 m ²
Königstein	21	16/20	1.163 m ²
Fläche insgesamt			2.376 m²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen 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. Da die Ausstattungsqualität nicht bekannt ist und keinerlei Marktdaten zur Anwendung des Sachverfahrens für Eigentumswohnungen in dem vorliegenden Fall vorliegen, wurde auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1.250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.400 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	06.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.376 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 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)	=	1.250,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	06.12.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.250,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.250,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.250,00 €/m ²
Fläche	×	2.376 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	<u>2.970.000,00 €</u>

4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 761/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	2.970.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 761/10.000
anteiliger Bodenwert	= 226.017,00 € <u>rd. 226.000,00 €</u>

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis für Interessenten

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

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 3	112	11,00	1.232,00	14.784,0

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		14.784,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.956,80 €
jährlicher Reinertrag	=	11.827,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,40 % von 226.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	–	3.164,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.663,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,40 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	×	29,896
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	258.995,03 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	226.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	484.995,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	484.995,03 €
	rd.	485.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir den greifbaren Unterlagen entnommen und überschlägig nach Planvorlage ermittelt.

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das 1993 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem Gebäudealter (2024 – 1993 = 31 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 31 Jahre =) 39 Jahren

4.4 Verkehrswert

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

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

Der Verkehrswert für den 761/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücks in 61462 Königstein, Hainholzweg 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königstein	5062	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Königstein	21	16/21, 16/22, 16/20

wird zum Wertermittlungsstichtag **06.12.2024** mit rd.

485.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

Das Wertermittlungsobjekt wurde von 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, 06.04.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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



5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

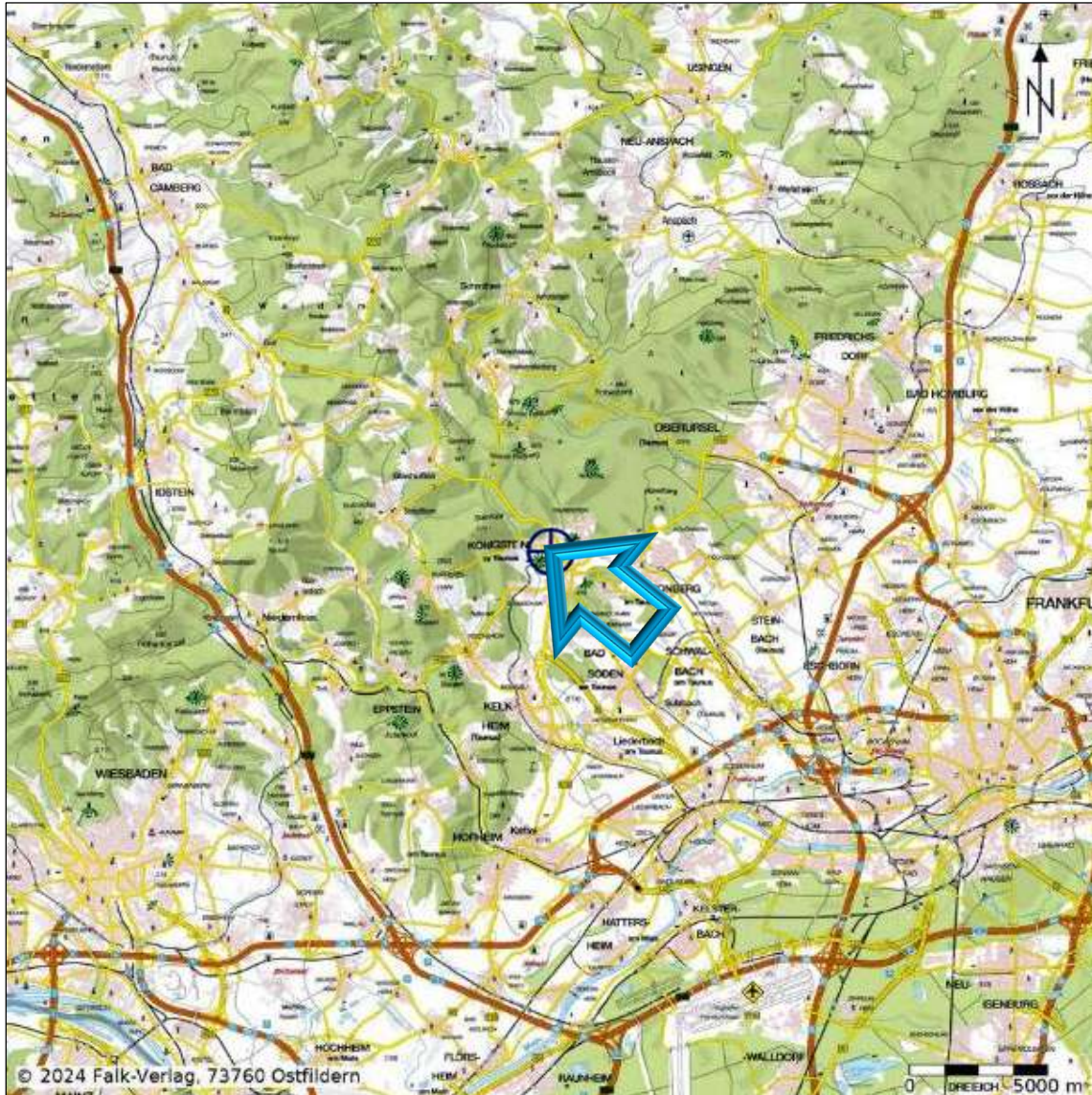
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 12.01.2025) erstellt.



6. Verzeichnis der Anlagen

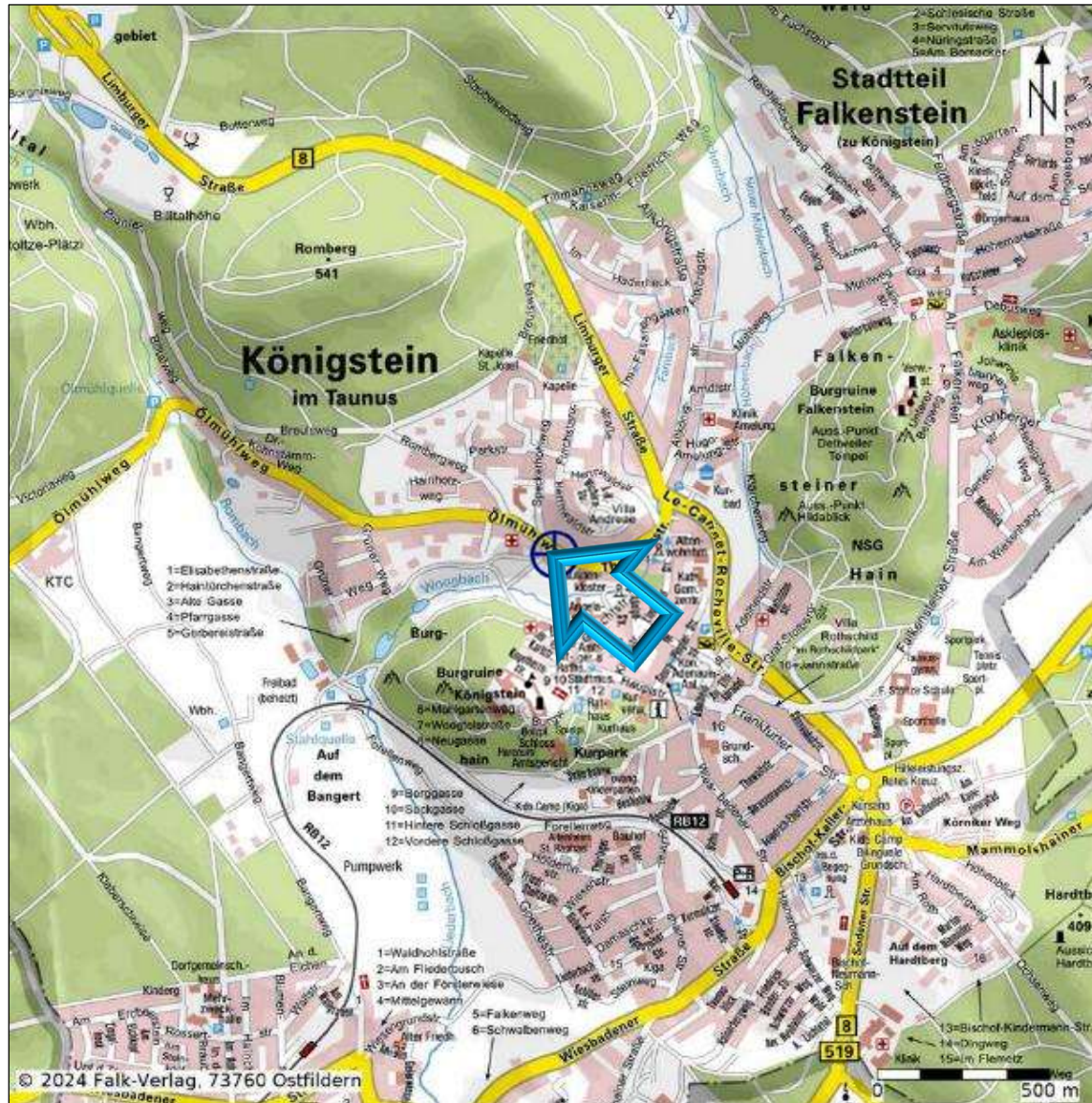
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Auszug aus der Teilungserklärung**
- 5.) Auszug aus den Aufteilungsplänen**
- 6.) Fotoliste**



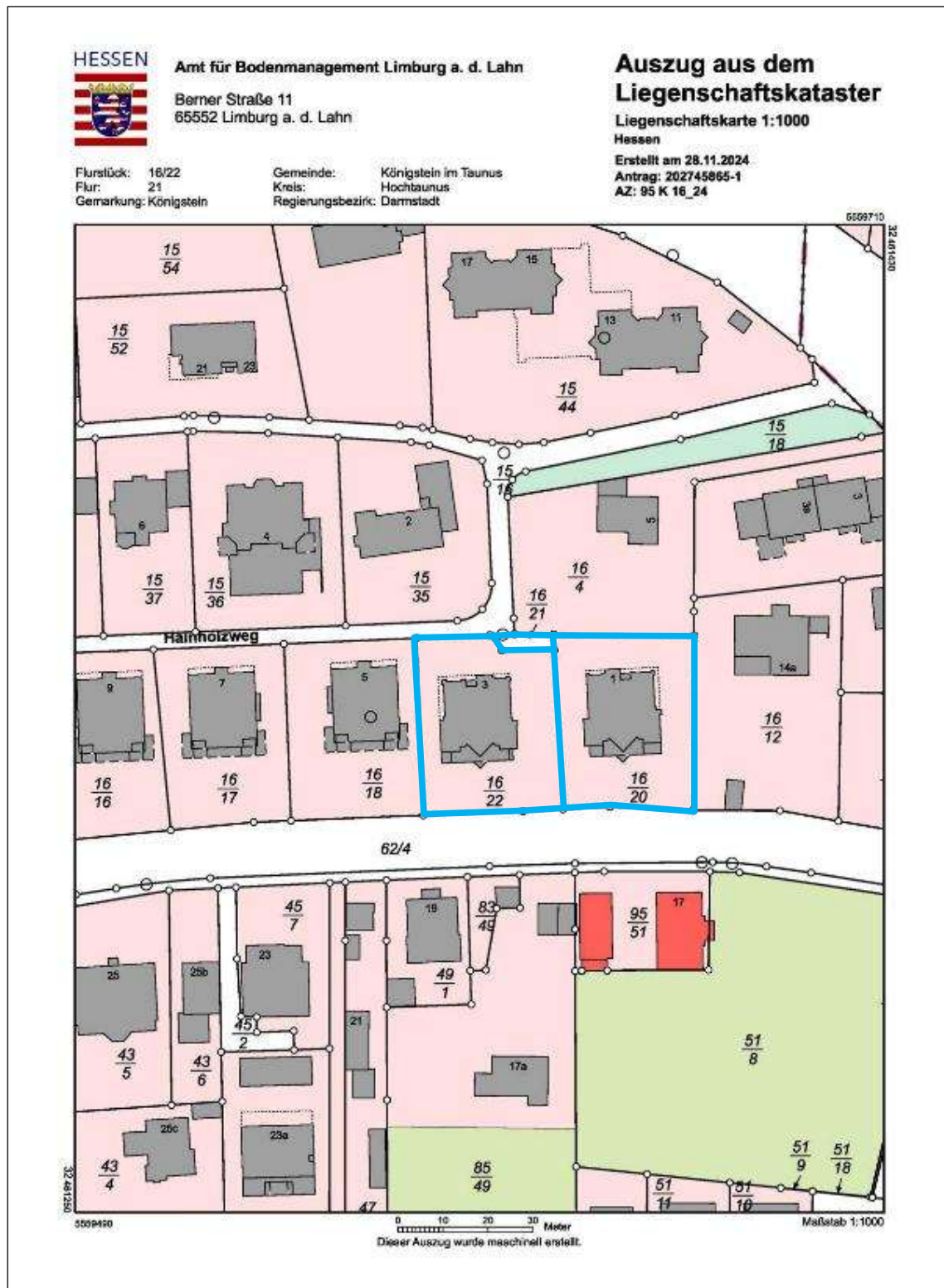
Anlage 1) Lage im Raum

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

© Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
<http://www.geo.hessen.de>

Anlage 4) Auszug aus der Teilungserklärung

2/4

- 3 -

gefaßt:

§ 2 Aufteilung in Wohnungseigentum

Der Eigentümer teilt das Eigentum an diesem Grundstück gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, daß mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer sich abgeschlossenen Wohnung oder Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage verbunden ist.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgt wie nachstehend beschrieben:

5060 (1.) Miteigentumsanteil von 1092/10.000stel an dem Grundstück Flur 21 Flurstück 16/20, 16/21 und 16/22 verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß des Hauses Nr. 1 nebst Keller, sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Freiflächenplan mit Nr. 1 und rot markierten bezeichneten Gartenfläche einschließlich Terrasse. Haus 1

5061 (2.) Miteigentumsanteil von 726/10.000stel an dem Grundstück Flur 21 Flurstück 16/20, 16/21 und 16/22 verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß des Hauses Nr. 2 nebst Keller, sowie dem Sondernutzungsrecht an der im Freiflächenplan mit Nr. 2 und grün markierten bezeichneten Gartenfläche einschließlich Terrasse. ✓

5062 (3.) Miteigentumsanteil von 761/10.000stel an dem Grundstück Flur 21 Flurstück 16/20, 16/21 und 16/22 verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung nebst Balkon im 1. Obergeschoß des Hauses Nr. 1 nebst Keller. ✓

5065 (4.) Miteigentumsanteil von 1818/10.000stel an dem Grundstück Flur 21 Flurstück 16/20, 16/21 und 16/22 verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß des Hauses Nr. 2 nebst Keller, sowie den Sondernutzungsrechten an der Terrasse und der im Freiflächenplan mit Nr. 4 bezeichneten und gelb markierten Gartenfläche. Haus 2 ✓

5066 (5.) Miteigentumsanteil von 1456/10.000stel an dem Grundstück Flur 21 Flurstück 16/20, 16/21 und 16/22 verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung nebst Balkon im 1. Obergeschoß des Hauses Nr. 2 nebst Keller. ✓

5067 (6.) Miteigentumsanteil von 1666/10.000stel an dem Grundstück Flur 21 Flurstück 16/20, 16/21 und 16/22 verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Auf-

Anlage 5) Auszug aus den Aufteilungsplänen/Bauakte**Wohnung Nr. 3**

Anlage 6) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten

Bild B1 bis B3 exemplarische Gebäudeansichten

Bild B4 Zufahrt

Bild B5 Gebäudeeingang

C. Haustechnik

Bild C1 bis C3 Beispiele Haustechnik

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B2 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B3 exemplarische Gebäudeansicht



Bild B4 Zufahrt



Bild B5 Gebäudeeingang

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik

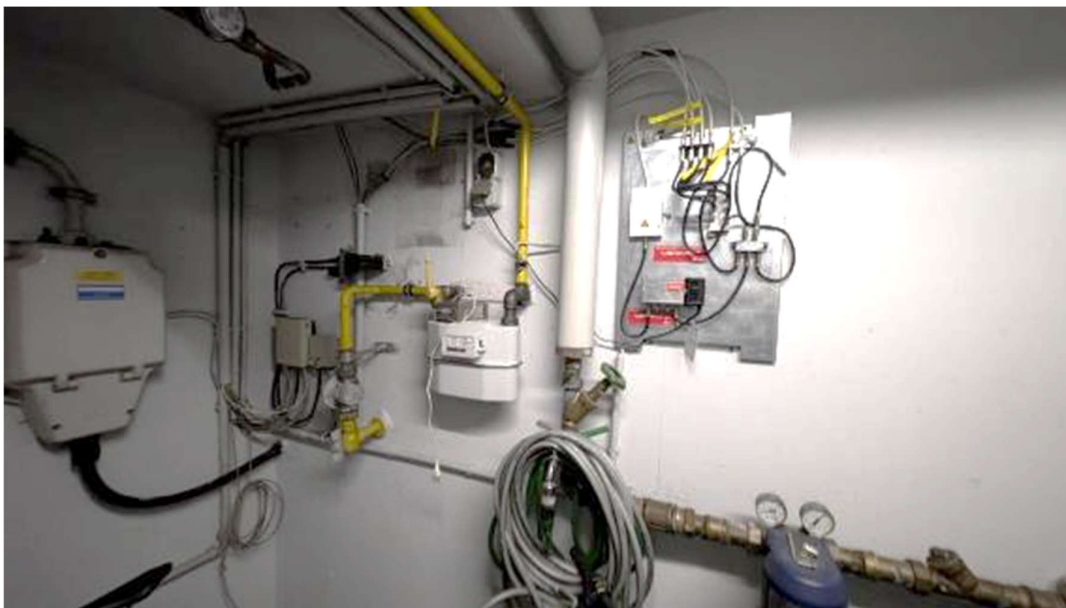


Bild C3 Beispiel Haustechnik