

95 K 17/23

Gutachten O 40/XXIII

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte) und einer Garage
bebaute Grundstück in
61389 Schmitten-Oberreifenberg, Im Salzgrund 5

Stichtag der Wertermittlung: 8. November 2023

Auftraggeber:

Amtsgericht Königstein im Taunus
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein im Taunus

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Fertigstellung:

Walluf, den 27. November 2023

Ausfertigung Nr. 1



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der Ergebnisse des Gutachtens	Seite 4
1 Grundlage des Gutachtens	Seite 5
1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag	Seite 5
1.2 Voraussetzung der Wertermittlung	Seite 5
1.3 Besondere Umstände der Wertermittlung	Seite 6
1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	Seite 6
1.5 Objektbezogene Unterlagen	Seite 8
1.6 Objektbesichtigung	Seite 8
2 Gegenstand der Wertermittlung	Seite 9
2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)	Seite 9
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	Seite 9
2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse	Seite 10
2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück	Seite 10
2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten	Seite 10
2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlungen	Seite 10
3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen	Seite 11
3.1 Lagemerkmale	Seite 11
3.2 Beschaffenheitsmerkmale	Seite 13
3.3 Bodenbeschaffenheit	Seite 14
3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)	Seite 14
4 Beschreibung der baulichen Anlagen	Seite 15
4.1 Gebäude	Seite 15
4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung	Seite 15
4.1.2 Bauzahlen	Seite 15
4.1.3 Rohbau und Fassade	Seite 16
4.1.4 Ausbau	Seite 16
4.1.5 Besondere Bauteile	Seite 17
4.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen	Seite 17
4.2 Nebengebäude	Seite 17
4.3 Energetische Eigenschaften	Seite 18
4.4 PKW-Stellplätze/ Garage	Seite 18
4.5 Außenanlagen einschließlich sonstiger Anlagen	Seite 18
4.6 Baulicher Zustand	Seite 18
4.7 Gesamtbeurteilung	Seite 18
5 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 19



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

6	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 20
6.1	Bodenrichtwert	Seite 20
6.1.1	Abweichungen vom Bodenrichtwert	Seite 20
6.1.2	Bodenwert im bebauten Zustand	Seite 21
6.2	Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswert	Seite 21
6.2.1	Auswahlkriterien	Seite 22
6.2.2	Vergleichspreise unbebauter Grundstücke	Seite 22
7	Ermittlung des Sachwertes	Seite 23
7.1	Herstellungskosten	Seite 23
7.2	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer, Altersminderung	Seite 25
7.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 27
7.4	Sachwertfaktor	Seite 27
7.5	Sachwertermittlung	Seite 29
8	Ermittlung des Ertragswertes	Seite 33
8.1	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	Seite 34
8.2	Rohrertrag	Seite 34
8.3	Bewirtschaftungskosten	Seite 35
8.4	Jahresreinertrag	Seite 36
8.5	Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage	Seite 37
8.6	Vorläufiger Ertragswert	Seite 37
8.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite 38
8.8	Ertragswert	Seite 38
9	Verfahrensergebnisse und Verkehrswert	Seite 38
9.1	Berücksichtigung der Marktlage	Seite 39
9.2	Verkehrswert	Seite 40

Anlage 1 bis 4 Seite 41 - 49



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Zusammenstellung der Ergebnisse des Verkehrswertgutachtens

<u>Objekt:</u>	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage 61389 Schmitten-Oberreifenberg Im Salzgrund 5
Wertermittlungstichtag:	8. November 2023
Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB:	450.000,00 €
Art der Nutzung:	Einfamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte)
Wohnflächen:	Wohnräume im UG: ca. 38,91 m ² (ohne Terrasse) Wohnräume im EG: ca. 48,95 m ² Wohnräume im DG: <u>ca. 46,59 m²</u> Gesamtwohnfläche: ca. 134,45 m ²
Anzahl der Räume:	Untergeschoss: Wohnzimmer, WC, Garderobe, 3 Kellerräume, Terrasse Erdgeschoss: Esszimmer, Elternschlafzimmer, Küche, Bad, Diele und Windfang Dachgeschoss: 3 Zimmer, Duschbad
Garage/Stellplätze:	1 Einzelgarage und ein Pkw-Stellplatz
Grundstücksgröße:	381 m ²
Erschließungszustand:	erschlossen
Bodenwert:	114.840,00 €
Baujahr:	1992
Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Sachwert:	449.000,00 €
Ertragswert:	450.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

1 Grundlagen dieses Gutachtens

1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag

1.1.1 Das Amtsgericht Königstein im Taunus beauftragte mich mit Schreiben vom 15.09.2023, welches mir mit den Beschlüssen vom 28.06.2023 und 13.09.2023 am 18.09.2023 zugeing, zur Erstellung des vorliegenden schriftlichen Gutachtens.

1.1.2 Art, Umfang und Inhalt des Auftrages sind festgelegt im Schreiben des Amtsgerichts Königstein vom 15.09.2023.

1.1.3 Es ist der Verkehrswert zu ermitteln im Sinne von § 194 BauGB.

1.1.4 Der Qualitätsstichtag und der Wertermittlungsstichtag, auf den sich die Wertermittlung bezieht, ist der Tag der Objektbesichtigung, der **8. November 2023**.

1.2 Voraussetzung der Wertermittlung

1.2.1 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen, eigener Ermittlungen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

1.2.2 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft, keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.2.3 Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf erhaltene Auskünfte, auf vorgelegte Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

1.2.4 Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich einer evtl. Beeinträchtigung der Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern) gefährden.

1.2.5 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

1.2.6 Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich rechtlichen Abgaben, Beiträge und Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

1.3 Besondere Umstände dieser Wertermittlung

- 1.3.1 Die Bauantragsunterlagen, Gebäudepläne, Wohn- und Nutzflächenberechnungen wurden der bei dem Bauamt der Gemeinde Schmitt-Oberreifenberg vorliegenden Bauakte und der bei dem Bauaktenarchiv des Hochtaunuskreises eingesehenen Bauakte entnommen. Angaben zu dem Grundstück wurden entsprechend der bei dem Amtsgericht Königstein vorliegenden Grundakte und dem Grundbuch von Oberreifenberg Blatt 2018 in Ansatz gebracht.

Die für die Wertermittlung erforderliche Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt.

- 1.3.2 Das Wohnhaus und das Grundstück Im Salzgrund 5 konnten nicht besichtigt werden, da der Schuldner im Rahmen von zwei schriftlich angekündigten Besichtigungsterminen nicht angetroffen wurde. Auftragsgemäß wurde das vorliegende Gutachten nach dem äußeren Eindruck und auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Objektunterlagen sowie den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins erarbeitet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Bauzahlen wurden entsprechend den aus der Bauakte entnommenen Berechnungen in Ansatz gebracht. Die Beschreibung des Objekts erfolgte ebenfalls auf der Grundlage der aus der Bauakte entnommenen Baubeschreibung und den Feststellungen im Rahmen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Sach- und des Ertragswertes wurde die Ausstattung des Gebäudes baujahrestypisch und entsprechend den zur Verfügung stehenden Informationen in Ansatz gebracht.

- 1.3.3 In dem Gebäude durch die Eigentümer eingebrachten Möbel und Einrichtungsgegenstände wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

- 1.3.4 Angaben zu Personen und Beteiligte werden auftragsgemäß anonymisiert.

1.4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

1.4.1 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 21)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

1.4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses

[2] W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. aktualisierte Auflage 2022.

[3] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2021.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

1.4.3 Software

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

1.5 Objektbezogene Unterlagen

Von dem Amtsgericht Königstein erhielt ich nachfolgende Unterlagen:

- 1.5.1 Auszugsweise Kopie des Grundbuchs von Oberreifenberg Blatt 2018.
- 1.5.2 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Hochtaunuskreises.

Mit schriftlicher Vollmacht des Auftraggebers beschaffte ich:

- 1.5.3 Die Bauakte wurden bei dem Bauamt der Gemeinde Schmitten und dem Bauaktenarchiv des Hochtaunuskreises eingesehen.
- 1.5.4 Sämtliche planungsrechtliche Gegebenheiten wurden bei dem Bauamt der Gemeinde Schmitten erfragt.

1.6 Objektbesichtigung

Ein erster Besichtigungstermin am 16.10.2023 wurde dem Schuldner und der Gläubigerin mit Schreiben vom 22.09.2023 schriftlich mitgeteilt. Am 16.10.2023 fand eine Außenbesichtigung in der Zeit von 9:55 Uhr bis 10:15 Uhr statt. Der Schuldner und ein Vertreter der Gläubigerin sind zu dem Ortstermin nicht erschienen. Der Sachverständige hat die Außenbesichtigung alleine durchgeführt.

Dem Schuldner und der Gläubigerin wurde mit Schreiben vom 19.10.2023 ein zweiter Besichtigungstermin am 08.11.2023 schriftlich angekündigt. Auch zu dem zweiten Besichtigungstermin am 08.11.2023 sind der Schuldner und ein Vertreter der Gläubigerin nicht erschienen.

Der Sachverständige hat die Außenbesichtigung am 08.11.2023 in der Zeit von 14:50 Uhr bis 15:15 Uhr alleine durchgeführt.

Das vorliegende Gutachten wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Feststellungen im Rahmen der am 8. November 2023 durchgeführten Außenbesichtigung und den vorliegenden Objektunterlagen ausgearbeitet.

Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigelegt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

2 **Gegenstand der Wertermittlung**

Es werden nachfolgend insbesondere die rechtlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes beschrieben, jedoch ohne die planungsrechtlichen Gegebenheiten, die unter Nr. 3.4 dieses Gutachtens erläutert werden.

Die genaue Beschreibung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgt unter Nr. 3 und Nr. 4 dieses Gutachtens.

2.1 **Grundbuch (nur auszugsweise)**

Amtsgericht Königstein im Taunus

Grundbuch von Oberreifenberg

Blatt 2018

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: Gemarkung Oberreifenberg

Flur 4, Flurstück 5/7

Gebäude- und Freifläche

Im Salzgrund 5

Größe 3 a 19 m²

Eintragungen in Abt. I des Grundbuchs:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angaben

Eintragung in Abt. II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Oberreifenberg Band 24 Blatt 808 Bestandsverzeichnis Nr. 7 (Flur 4 Flurstück 5/5), gemäß Bewilligung vom 13. März 1992 eingetragen am 6. Mai 1992 in Blatt 1619 und mit dem Grundstück hierher übertragen am 21.02.2017.

lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungs-
erdkabelrecht) für die Main-Kraftwerke-Aktiengesellschaft in
Frankfurt/Main-Höchst; gemäß Bewilligung

lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht
Königstein im Taunus, 95 K 17/23);

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs
verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht
berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf.
valutierende Schulden gelöscht werden.

2.2 **Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten**

Zu den öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträgen und Gebühren liegen mir
keine weiteren Informationen vor. Es wird deshalb unterstellt, dass alle
Abgaben, Beiträge und Gebühren, die möglicherweise wertbeeinflussend
sein können, erhoben und bezahlt sind.

Baulasten: Entsprechend einer schriftlichen Auskunft des
Hochtaunuskreises vom 26.10.2023 enthält das Baulastenverzeichnis des
Hochtaunuskreises das Grundstück Gemarkung Oberreifenberg, Flur 4
Flurstück 5/7, Im Salzgrund 5, betreffend keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Keine Auflagen des Denkmalschutzes



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

2.3 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Entsprechend den im Rahmen der Objektbesichtigung möglichen Feststellungen wird unterstellt, dass das Wohnhaus von dem Schuldner (Eigentümer) bewohnt wird. Es gibt keine Informationen zu möglichen Pacht-, Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen.

2.4 Sonstige Rechte und Lasten am Grundstück

Mir sind keine Rechte und Lasten am Grundstück bekannt, die nicht im Grundbuch und nicht im Baulastenverzeichnis eingetragen sind, weshalb ich aufgrund fehlender gegenteiliger Informationen davon ausgehe, dass keine weiteren bestehen.

2.5 Berücksichtigung besonderer rechtlicher Gegebenheiten

In dem Grundbuch von Oberreifenberg Blatt 2018 sind in Abteilung II eine Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht) bestehend in einem Wegerecht und einem Geh- und Fahrrecht sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungserdkabelrecht) eingetragen.

Gemäß der Grunddienstbestellung vom 13.03.1992 ist „der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks Flurstück 5/5 berechtigt, die in einem Lageplan rot schraffierte Teilfläche (Zugangsweg) des belasteten Bewertungsgrundstücks Flurstück 5/7 als Zugang zu nutzen.

Der Berechtigte ist zur Mitunterhaltung und Mitinstandsetzung derjenigen Wegefläche, die er mitbenutzen darf, verpflichtet. Die Kosten für Unterhaltung und Instandsetzung der Wegefläche werden zu gleichen Teilen auf die Anzahl der Nutzer, denen ein Recht auf Benutzung eingeräumt ist, verteilt. Entsprechendes gilt für die Verpflichtung, Schnee zu räumen, zu kehren und zu streuen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt den Benutzern der Anlage gemeinschaftlich.“

Eine wesentliche Beeinträchtigung des mit dem Zugang zu dem Wohnhaus Im Salzgrund 5 belasteten Grundstücksfläche ergibt sich nicht. Unter Berücksichtigung der möglichen Feststellungen im Rahmen der Objektbesichtigung werden anteilige Wertansätze zur Unterhaltung und Instandsetzung der Wegefläche berücksichtigt.

Aus der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Energieversorgungserdkabelrecht) ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen des Bewertungsgrundstücks.

Die in Abteilung II eingetragenen Lasten und Beschränkungen werden in dem vorliegenden Gutachten berücksichtigt. Weitere wertrelevanten Lasten und Beschränkungen sind nicht bekannt.

2.6 Einheitswert, Gebäudeversicherung, frühere Wertermittlung

Es gibt keine Informationen über den Einheitswert, den Versicherungswert der Brandversicherung und bereits vorliegende Verkehrswertgutachten für das Bewertungsgrundstück.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

3 Beschreibung des Grundstücks ohne bauliche Anlagen

3.1 Lagemerkmale

Gebietslage

Land Hessen

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 6.391.000)

Hochtaunuskreis

(Einwohner zum 31.12.2022 = 239.500)

Gemeinde Schmitten

(Einwohner zum 31.12.2022 = rd. 9.560)

Ortsteil Oberreifenberg ca. 2.140 Einwohner

Makrolage

Die Gemeinde Schmitten im Taunus liegt im Hochtaunuskreis (Regierungsbezirk Darmstadt) und befindet sich ca. 25 km nordwestlich von Frankfurt am Main. Schmitten beherbergt rd. 9.560 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Kleinenzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Schmitten insgesamt ca. 3.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem negativen Pendlersaldo von -2.499 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 193 ortsansässige Betriebe erfasst.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Hochtaunuskreis derzeit 4,5 % (zum Vergleich: Hessen: 5,2 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: Februar 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 141,5 Punkten für den Hochtaunuskreis, welcher weit über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Schmitten als wohlhabende Gemeinde im Umfeld eines Wirtschaftszentrums (Demographietyp 10) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Hochtaunuskreis den 12. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Oberreifenberg', ca. 3,3 km südlich des Ortskerns von Schmitten in einem Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten auch einige Restaurants vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Schmitten verfügt weiterhin über mehrere Grundschulen und neben der ärztlichen Primärversorgung ist auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs zumindest teilweise vor Ort gewährleistet. Ergänzende Einrichtungen dieser Art befinden sich im rd. 10,8 km östlich gelegenen Oberursel, während ergänzende gängige Schularten in Königstein (Entfernung: 6,6 km südlich) gegeben sind.

Bedingt durch die Nähe zu den umliegenden Wäldern des Taunus existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der als Sackgasse ausgebauten Straße Im Salzgrund angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über einen zugehörigen Garagenstellplatz und einen Außenstellplatz.

Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'mittlere Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.

Demografische Entwicklung

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Schmitten bis zum Jahr 2035 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Prognose für die Gemeinde Schmitten ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnraum zunehmen wird.

Verkehrslage

Schmitten ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A661 liegt allerdings erst rd. 16 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Oberursel-Nord'. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Königstein im Taunus gelegenen Bahnhof 'Königstein' mit Regionalzugesanbindung. Schmitten selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof.

Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt sowohl zum IC(E)-Bahnhof 'Friedberg (Hessen)' als auch zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' jeweils ca. 25 km.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Infrastruktur

Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind überwiegend in der Ortsmitte von Oberreifenberg und der Gemeinde Schmitten vorhanden. Der Bewertungsstandort verfügt über eine mittlere Infrastruktur.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Nachbarschaftsbebauung

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Gemeinde Schmitten im Ortsteil Oberreifenberg. Im näheren Umfeld wurde die vorhandene Bebauung überwiegend mit 1-geschossigen Wohnhäusern vollzogen. Bei offener Bauweise verfügen die umliegenden Grundstücke über vergleichsweise angemessene Flächen an Außenanlagen.

Immissionen

Von der an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführenden, als Sackgasse ausgebauten Wohnstraße gehen tagsüber und nachts vergleichsweise geringe Immissionen aus. Die Straße wird überwiegend von dem Anliegerverkehr der umliegenden Wohnhäuser genutzt. Das Grundstück wird durch die Immissionen des Straßenverkehrs vergleichsweise gering beeinträchtigt.

Weitere wesentliche Immissionen waren im Rahmen der Objektbeurteilung nicht feststellbar.

Lagequalität

Die Lagequalität findet unter Beachtung des Umfeldes, der Infrastruktur und der Entfernung zu der Ortsmitte von Oberreifenberg und nach Königstein sowie Oberursel und in das Rhein-Main-Gebiet eine „mittlere“ Bewertung.

3.2 Beschaffenheitsmerkmale

Größe

Grundstück Gemarkung Oberreifenberg, Flur 4, Flurstück 5/7

Größe des Grundstücks A = 319 m²

Zuschnitt

Wohnhausgrundstück in Mittellage

Abmessungen: Breite entlang der Straße ca. 6,0 m, rückwärtig ca. 10,0 m

Grundstückstiefe i.M. ca. 35 m

Form: Annähernd rechteckig Grundstücksgestalt.

Oberflächengestaltung

Das Grundstück liegt auf einem von Osten nach Westen stark abfallenden Gelände. Die Höhenunterschiede im Gelände wurden durch die vorhandene Bebauung, eine Stützmauer, eine Treppenanlage und die Geländeprofilierung ausgeglichen. Der nicht überbaute Bereich des Grundstücks wird als Vorplatz der Garage und als gärtnerisch gestaltete Außenanlage genutzt.

Erschließungsanlagen

Die Straße Im Salzgrund ist eine voll ausgebaute innerörtliche Wohnstraße ohne Gehwege. Der Zugang zu dem Wohnhausgrundstück erfolgt von der Straße Im Salzgrund über eine Treppenanlage. Die Zufahrt zu der Garage und der Stellplatz sind ebenfalls direkt an die Straße angebunden.

Anlagen zur Ver- und Entsorgung

Es wird unterstellt, dass die erforderlichen Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden sind.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

3.3 Bodenbeschaffenheit

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, evtl. Altlasten und evtl. unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Bei der Ortsbesichtigung waren an der Oberfläche keine Hinweise sichtbar, die auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheitsmerkmale hindeuten können. Evtl. vorhandene Altlasten im Boden (beispielsweise Industrie- und anderer Müll, Fremdblagerungen, Versickerungen im Erdreich, Kontaminationen durch Zerstörung bzw. schadhafter unterirdischer Leitungssysteme und Tanks, Verfüllungen und Aufhaltungen) sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Resultierend wird für diese Wertermittlung unterstellt, dass keine besonderen wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen, vorliegen.

3.4 Baurechtlicher Zustand und planungsrechtliche Gegebenheiten (nur auszugsweise)

Entwicklungszustand

Qualitätsstufe: Baureifes Land.
Das Grundstück ist bebaut.

Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung

Flächennutzungsplan:

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schmitten liegt das Grundstück im Bereich einer Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB entsprechend der Umgebungsbebauung zu beurteilen.

Art und Maß der tatsächlichen baulichen Nutzung

Aus der bei dem Hochtaunuskreis vorliegenden Bauakte war ein Ausnutzungsnachweis für die Bebauung von 18 Einfamilienhäusern auf einem ursprünglich vorhandenen Gesamtgrundstück mit einer Größe von 7.560 m² zu entnehmen. In dem Ausnutzungsnachweis wurde folgende Maß der baulichen der baulichen Nutzung berechnet:

Wohnhausgrundstück mit einer Gesamtgröße von 7.560 m²: mit einer
Grundflächenzahl: GRZ = 0,18
Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,30

Für das Bewertungsgrundstück liegt kein Nachweis über das vorhandene Maß der baulichen Nutzung vor.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

4 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Gebäude

4.1.1 Art, Baujahr, Nutzung

Die Beschreibung bezieht sich auf die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Doppelhaushälfte. Nicht sichtbare Bauteile die im Rahmen des Ortstermins nicht feststellbar waren, werden baujahrestypisch angenommen.

Art

Einseitig angebautes, Einfamilienwohnhaus, voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss in Satteldachkonstruktion.

Baujahr

Mit Baugenehmigung Bauantrags-Nr. BA 89/001226 vom 18.10.1990 wurde der „Neubau von 18 Einfamilienwohnhäusern mit 18 Garagen“ durch die Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises genehmigt. In der Bauakte liegt kein Schlussabnahmeschein über das Bewertungsobjekt vor. In dem vorliegenden Gutachten wird unter Berücksichtigung der möglichen Feststellungen im Rahmen des Ortstermins und den vorliegenden Informationen als Baujahr das **Jahr 1992** in Ansatz gebracht.

Nutzung

Untergeschoss: Wohnzimmer, WC, Garderobe, 3 Kellerräume, Terrasse

Erdgeschoss: Esszimmer, Elternschlafzimmer, Küche, Bad, Diele und Windfang

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Duschbad

4.1.2 Bauzahlen

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Berechnungen und Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt.

Wohnhaus BGF = 208,74 m²

Wohn- und Nutzfläche

Die Wohnflächen werden in dem vorliegenden Gutachten entsprechend der aus der Bauakte entnommenen und in der Anlage beigefügten Wohn- und Nutzflächenberechnung vom Januar 1990 in Ansatz gebracht.

Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II. BV; WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Wohnflächen:	Wohnräume im UG:	ca. 38,91 m ² (ohne Terrasse)
	Wohnräume im EG:	ca. 48,95 m ²
	Wohnräume im DG:	<u>ca. 46,59 m²</u>
	Gesamtwohnfläche:	ca. 134,45 m ²

Im Untergeschoss steht eine Nutzfläche von ca. 21,63 m² in 3 Kellerräumen zur Verfügung.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

4.1.3 Rohbau und Fassade

Fundamente, Wände, Decken

Fundamente: Betonstreifenfundamente und Betonbodenplatte
Außenwände: Wände im Kellergeschoss aus Mauerwerk oder Stahlbeton. Obergeschosse aus Mauerwerk
Innenwände: Tragende und nicht tragende Wände aus Mauerwerk
Decken: Stahlbetondecken über allen Geschossen

Treppen

Gewendelte Stahltreppen mit Natursteinbelag. Geländer aus Edelstahl mit Glasfüllung.

Dach

Satteldach in Sparrendachkonstruktion mit Betondachsteinen eingedeckt. Kamin mit Kunstschiefer verkleidet. Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

Fassade

Fassade und Sockel mit Rauputz gestrichen.

Gebäudeeingang

Der Zugang zu dem Wohnhaus erfolgt im Erdgeschoss von der Ostseite des Hauses. Haustüren aus Holz. Klingel- und Gegensprechanlage sowie Briefkasten im Eingangsbereich.

4.1.4 Ausbau (Die Beschreibung erfolgt unter baujahrestypischen Annahmen)

Heizung

Beheizung über eine Zentralheizung mit Fußbodenheizung oder Plattenheizkörpern.

Warmwasserbereitung

Zentrale Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage.

Sanitäre Einrichtungen

WC im Untergeschoss: WC-Anlage, Waschbecken.

Bad im Erdgeschoss: eingebaute Dusche, WC-Anlage und Waschtisch.

Duschbad im Dachgeschoss: eingebaute Dusche, WC-Anlage, Waschtisch.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen in den Kellerräumen auf Putz verlegt. In den Wohnbereichen Leitungen unter Putz oder in Versorgungsschächten verlegt.

Antenne/ Kabelanschluss

Versorgung mit den üblichen TV-Sendern über eine Parabolantenne.

Fenster

Fenster mit 2-fach Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.

Fensterbänke innen Naturstein.

Fensterbänke außen Aluminium.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Türen

Holztüren in Umfassungszargen. Normale Schlösser und Beschläge.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohnzimmer und Schlafzimmer:

Bodenbelag: Steinzeugfliesen, Teppichboden
 Wandbekleidung: Tapeten, Rohfaser oder Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesenspiegel und Putzflächen gestrichen
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Sanitärräume:

Bodenbelag: Fliesen
 Wandbekleidung: Fliesen
 Deckenbekleidung: Putzflächen gestrichen

Balkon/ Terrasse

Terrasse mit Betonplatten

Einbaumöbel/Einrichtungsgegenstände

In der Bewertung werden keine Einbaumöbel und Einrichtungsgegenstände berücksichtigt.

Grundrissgestaltung

Das Gebäude hat eine zeitgemäße und zweckmäßige Grundrissgestaltung. Die Wohnräume sind über die Flure und die Dielen zu begehen. In dem Wohnhaus befinden sich keine gefangenen Räume.

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

Das Gebäude verfügt über normale Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse. Eine Querlüftung ist möglich. Die Sanitärräume sind innenliegend.

4.1.5 Besondere Bauteile

Das Wohnhaus verfügt über keine besonderen Bauteile.

4.1.6 Besondere Betriebseinrichtungen

Es gibt keine Informationen über besondere Betriebseinrichtungen.

4.2 Nebengebäude

Auf dem Bewertungsgrundstück wurde eine Einzelgarage errichtet.

1-geschossige Stahlbeton-Fertiggarage

In einem Stück hergestellte Stahlbeton-Fertiggarage mit geschlossenem Boden aus Stahlbeton.

Brutto-Grundfläche BGF = 17,70 m²



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

4.3 Energetische Eigenschaften

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

4.4 PKW-Stellplätze/ Garage

In der Garage und auf dem Vorplatz des Grundstücks stehen 2 Stellplätze zur Verfügung. Es wird unterstellt, dass von Seiten der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeinde Schmitt keine Forderungen bezüglich erforderlicher Stellplätze bestehen.

4.5 Außenanlagen einschl. sonstiger Anlagen

Die Befestigung im Zugangsbereich und vor der Garage wurde mit Verbundsteinpflaster vollzogen. Die nicht überbaute und unbefestigte Außenanlage wurde gärtnerisch gestaltet und befand sich zum Wertermittlungssichttag in einem normal gepflegten Zustand.

Der Zugang zu dem Grundstück und dem auf der Ostseite gelegenen Hauseingang des Wohnhauses erfolgt über eine gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Flurstück 5/5 genutzten Treppenanlage.

4.6 Baulicher Zustand

Entsprechend den Feststellungen während der Objektbesichtigung von außen wird unterstellt, dass sich das Gebäude unter Berücksichtigung des Objektalters in einem altersbedingt normal abgenutzten Zustand befindet. Weiterhin wird unterstellt, dass die Wohnräume einen normalen Renovierungs- oder Unterhaltungszustand haben.

Baumängel oder Bauschäden sind nicht bekannt.

4.7 Gesamtbeurteilung

Das Wohnhaus eignet sich aufgrund der Lage, der unterstellten Ausstattung und Grundrissgestaltung für eine Wohnnutzung.

Unter Berücksichtigung der aktuell regen Nachfrage nach Einfamilienwohnhäusern erscheint eine Verwertung in einem normalen Verwertungszeitraum möglich.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

5 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Da keine Angaben über die Wohn- und Nutzfläche zur Verfügung stehen konnte im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens das **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) als stützendes Verfahren nicht durchgeführt werden.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

6 Ermittlung des Bodenwertes

Die Ermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren entsprechend § 13 f, ImmoWertV 21. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind:

- neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagmerkmalen,
- die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses,
- Umrechnungskoeffizienten nach der Wert R06, Anlage 11, oder nach Angaben des Gutachterausschusses, die das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung zwischen Vergleichs- (Richtwert-) und Bewertungsgrundstück ausdrücken,
- die Bebauungsmerkmale wie Gebäudealter, Funktionalität, technischer Zustand etc..

6.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich des Hochtaunuskreis hat zum 01.01.2022 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Schmitten, Stadtteil Oberreifenberg, für die Bodenrichtwertzone 602, in der das Bewertungsobjekt liegt, festgestellt:

360,00 €/m² ebf

Der Richtwert bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Entwicklungsstufe = "Baureifes Land"

Nutzungsart = Wohnbaufläche

Fläche des Richtwertgrundstücks = keine Angaben

Maß der baulichen

Nutzung (WGFZ) = keine Angaben

Beitrags- und abgabe-rechtlicher Zustand = erschließungsbeitragsfrei

6.1.1 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebaulichem Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form, Topographie)

Als ideale geometrische Form eines Baugrundstücks gilt das Rechteck bzw. das Quadrat, weil hierbei jeweils 2 Seiten parallel zueinander verlaufen und sämtliche Winkel 90° haben. Das ideale Verhältnis von Grundstücksbreite (Straßenfrontlänge) zur Grundstückstiefe leitet sich dabei im Einzelfall aus den planungs- und bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten ab.

Bei unzuweckmäßig geschnittenen Grundstücken, können jedoch Erschwernisse der Grundstücksnutzung entstehen und demzufolge wäre ein Bodenwertabschlag anzubringen.

Das Bewertungsgrundstück hat eine annähernd rechteckige Grundstücksgestalt und befindet sich im bebauten Zustand.

Der Bodenrichtwert wird nicht weitergehend an die Grundstücksgestalt angepasst.

Grundstücksgröße

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2022 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt ist in bebaute Zustand. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein. Für den Bodenrichtwert wurde keine wertrelevante Grundstücksgröße festgestellt.

Der Bodenrichtwert wird nicht weitergehend an die Grundstücksgröße angepasst.

6.1.2 Bodenwert im bebauten Zustand

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstück abgeleitet aus dem Bodenrichtwert ergibt sich wie folgt:

319 m ² x 360,00 €/m ²	= 114.840,00 €
Bodenwertanteil	= 114.840,00 €
Bodenwert gerundet:	= 115.000,00 €
	=====

6.2 Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21 aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens „unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit“ abzuleiten. Ergebnis des Vergleichswertverfahrens ist zunächst der Vergleichswert. Eine Anpassung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dabei in der Regel nicht erforderlich, da diese bereits mit den Vergleichspreisen berücksichtigt wird. Der Vergleichswert ist damit bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens zugleich in aller Regel der Verkehrswert.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

6.2.1 Auswahlkriterien

- a) Zum Vergleich sollen Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen werden, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit denen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen.
- b) Die Vergleichspreise sollen in zeitlicher Hinsicht dem Wertermittlungstichtag möglichst nahe sein.
- c) Es soll ggf. unter Einbeziehung von Vergleichspreisen aus entfernter gelegenen Vergleichsgebieten eine möglichst genügende Anzahl von Vergleichspreisen herangezogen werden.

6.2.2 Vergleichspreise unbebauter Grundstücke

Dem Sachverständigen liegt keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen für den Verkauf von Wohnbaugrundstücken im Bereich der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg, vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Aufgrund der nicht ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke scheidet eine Ermittlung des Bodenwertes nach dem Vergleichswertverfahren in dem vorliegenden Gutachten aus.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

7 Ermittlung des Sachwertes (§ 35 bis § 39 ImmoWertV 21)

Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert nach Herstellungskosten zu ermitteln. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

7.1. Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Aufgrund der Ausstattung und der Bauweise des Objektes werden für die Berechnung des Herstellungswertes des **Wohnhauses** und der **Garage** am Wertermittlungsstichtag bezogen auf die Brutto-Grundfläche die folgenden Herstellungskosten zugrunde gelegt:

Wohnhaus rd. **1.423,00 €/m² BGF** (798,00 €/m² NHK 2010)
Fertigarage rd. **437,00 €/m² BGF** (245,00 €/m² NHK 2010)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

- **Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau). In dem vorliegenden Gutachten werden keine Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

- **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Das Wohnhaus verfügt über keine besonders zu veranschlagenden Bauteile.

- **Besondere Einrichtungen**

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Es gibt keine Informationen über in dem Wohnhaus vorhandene besondere Einrichtungen.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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).

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	8.000,00 €
Außentreppe	5.000,00 €
Terrasse	2.000,00 €
Befestigte Stellplatzfläche	2.000,00 €
Stützmauer(n)	2.000,00 €
Summe	19.000,00 €

7.2 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21) und Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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.

Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Einfamilienhaus

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Standard	1	2	3	4	5
relativer Anteil [%]	0,0	58,0	42,0	16,0	0,0

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 wird mit rd. 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Gesamtnutzungsdauer wird auch aus Gründen der Modellkonformität und unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser unterstellten Gesamtnutzungsdauer mit **70 Jahren** in Ansatz gebracht.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Die Restnutzungsdauer bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 die Anzahl der Jahre in denen die Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer wird 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus. Es gibt keine Informationen über wesentliche, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1992 = 31 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 31 Jahre =) 39 Jahren

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung werden für das Einfamilienhaus unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Einfamilienhaus Baujahr **1992**

Gesamtnutzungsdauer	GND 70 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 39 Jahre

Garage Baujahr **1992**

Gesamtnutzungsdauer	GND 60 Jahre
Restnutzungsdauer	RND 29 Jahre

Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters (Alterswertminderung) entspricht gem. § 38 ImmoWertV 21 dem Verhältnis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes zur modellhaft in Ansatz gebrachten **Gesamtnutzungsdauer** (GND) des Gebäudes.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

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

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Im Rahmen der Objektbesichtigung wurden keine Bauschäden oder Baumängel sowie ein normaler Unterhaltungs- und Renovierungszustand festgestellt.

In dem vorliegenden Gutachten werden aus Sicherheitsgründen Wertansätze für die anteilige Instandsetzung des Zugangsweges (Treppe) und für kleiner Unterhaltungsmaßnahmen berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.000,00 €
• Außentreppe instandsetzen -2.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-4.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau -4.000,00 €	
Summe	-6.000,00 €

7.4 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.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

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.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt. Im Bereich eines Bodenrichtwertniveaus von 300 €/m² bis 399 €/m² wurde für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 303.000 € ein Sachwertfaktor von $k = 1,68$ festgestellt.

Bei dem bewerteten Objekt sind insbesondere die Nutzung, die Ausstattung und die Lage im Rahmen der Verwertung für die Kaufpreisfindung maßgebend. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken im Bereich der Gemeinde Schmitten und im Ortsteil Oberreifenberg die mit einem Sachwertobjekt bebaut sind, wird der vorläufige Sachwert (d.h. der herstellungskostenorientiert berechnete Substanzwert) unter Beachtung der Vorgaben von § 39 ImmoWertV 21 und unter sachverständiger Würdigung der Lage und des unterstellten Objektzustands zum Wertermittlungsstichtag sowie der nicht erfolgten Innenbesichtigung mit einem objektspezifischen Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) **$k = 1,50$** an den örtlichen Immobilienmarkt angepasst.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

7.5 Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	798,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	208,74 m²	17,70 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	166.574,52 €	4.336,50 €
Baupreisindex (BPI) 08.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	297.002,37 €	7.731,98 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	297.002,37 €	7.731,98 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		39 Jahre	29 Jahre
• prozentual		44,29 %	51,67 %
• Faktor	x	0,5571	0,4833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	165.460,02 €	3.736,87 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		rd. 169.197,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	19.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	188.197,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	114.840,00 €
vorläufiger Sachwert	=	303.037,00 €
Sachwertfaktor	x	1,50
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	454.555,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	6.000,00 €
Sachwert	=	448.555,00 €
	rd.	449.000,00 €



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,0 %	42,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	einschaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	Betondachsteine; 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; Holztüren, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); gewendelte Treppen aus Stahl
Fußböden	
Standardstufe 3	Teppich-, Laminat-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten



VON DER IHK WIESBADEN
 ÖFFENTLICH BESTELLTER
 UND VEREIDIGTER
 SACHVERSTÄNDIGER FÜR
 DIE BEWERTUNG VON
 BEBAUTEN UND
 UNBEBAUTEN
 GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
 65396 WALLUF
 TELEFON (06123) 7 22 77
 TELEFAX (06123) 97 26 10
 THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und/oder Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Zentralheizung, Plattenheizkörper oder Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihendendhäuser
 Gebäudetyp: EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	675,00	0,0	0,00
2	750,00	58,0	435,00
3	865,00	42,0	363,30
4	1.040,00	0,0	0,00
5	1.300,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 798,30 gewogener Standard = 2,4			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 798,30 €/m² BGF
 rd. 798,00 €/m² BGF



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für die Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 3 Fertiggaragen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

8 Ermittlung des Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV 21)

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 **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 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 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.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Aus der Anlage sind die Wohnflächen zu ersehen. Danach hat das Einfamilienwohnhaus entsprechend der in der Anlage beigefügten Wohnflächenberechnung eine Mietfläche von ca. **134,45 m²**

8.1 **Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer** (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Vergleiche Ausführungen unter Punkt 7.2.

Entsprechend der differenzierten Ermittlung unter Punkt 7.2 des vorliegenden Gutachtens werden für das Wohnhaus unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer die Wertansätze zur Ermittlung der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND** zum Wertermittlungsstichtag wie folgt in Ansatz gebracht:

Einfamilienhaus Baujahr **1992**

Gesamtnutzungsdauer GND 70 Jahre

Restnutzungsdauer RND 39 Jahre

8.2 **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.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Die Nachfrage nach Wohnraum war im Bereich der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg im Zeitraum von Januar 2023 bis Juni 2023 durchschnittlich. Die durchschnittliche Quadratmeter-Angebotsmiete lag in dem Beobachtungszeitraum bei 9,93 €/m².

(Datenquelle: ImmobilienScout24, Immobilien Service, Berlin).



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Unter Berücksichtigung der aktuellen Nachfrage sind am lokalen Markt die nachfolgenden Mieten erzielbar:

Größe	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90 %)
< 30 m ²	14,37 €	9,17 € - 19,57 €
31 - 60 m ²	10,01 €	6,61 € - 15,00 €
61 - 90 m ²	8,93 €	5,75 € - 11,43 €
91 - 120 m ²	9,18 €	7,88 € - 13,09 €
größer 120 m ²	9,95 €	7,14 € - 12,22 €

Für das Wohnhaus wird unter Berücksichtigung der Lage, der vorhandenen Ausstattung, der Grundrissgestaltung sowie der aktuellen Nachfrage am örtlichen Vermietungsmarkt zum Wertermittlungsstichtag die folgende marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Ansatz gebracht:

Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)			
Wohnung	134,45		9,20	1.236,94	14.843,28
Kfz.-Stellplätze		1,00	20,00	20,00	240,00
Garage		1,00	80,00	80,00	960,00
	134,45	2,00		1.336,94	16.043,28

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag = rd. 16.043,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

8.3 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.



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

An Bewirtschaftungskosten des Eigentümers, die nicht als sogenannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete weiter verrechnet oder nicht von dem Mieter unmittelbar getragen werden, setze ich an:

- Verwaltungskosten (2,1 %)	
Wohnhaus jährlich	= 300,00 €
Garage jährlich	= 39,00 €
- Mietausfallwagnis 2% bezogen auf den Jahresrohertrag	
2 % von 16.043,00 €	= 321,00 €
- kalkulatorische Instandhaltungskosten (10,8 %)	
12,20 €/m ² und Jahr x 134,45 m ²	= 1.640,00 €
Garage jährlich	= <u>88,00 €</u>
- die Bewirtschaftungskosten betragen	= 2.388,00 €
(ca. 14,9 % des Jahresrohertrages von 16.043,00 €).	

Bei den Bewirtschaftungskosten werden nur die nicht umlagefähigen Betriebskosten berücksichtigt, i.d.R. sind die Betriebskosten weitgehend auf den Mieter umlagefähig. Die Betriebskosten können nur dann umgelegt werden, wenn die einzelnen Kostenstellen konkret im Mietvertrag aufgeführt sind. In dem vorliegenden Gutachten wird unterstellt, dass sämtliche Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Bei den Instandhaltungskosten wird unterstellt, dass die Mieter die Kosten für die Schönheitsreparaturen tragen.

8.4 Jahresreinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)

Der Jahresreinertrag beträgt
16.043,00 € ./. 2.388,00 € = 13.655,00 €

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 und § 33 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.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Unter Beachtung der Lage des Objekts und der daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten erscheint eine Verwertung möglich. Entsprechend dem allgemein für vergleichbare Objekte in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz, mit dem der Verkaufswert vergleichbarer Grundstücke im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, lege ich den folgenden Berechnungen einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von **p = 1,6 %** zugrunde.

Die Angaben des Gutachterausschusses in dem Immobilienmarktbericht 2023 über den Liegenschaftszinssatz wurden berücksichtigt. Regional wurden keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser ausgewertet. Entsprechend den Angaben zu den hessenweit ermittelten Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich in dem Marktbereich 4 ein Liegenschaftszinssatz von 1,1 % bei einer Standardabweichung von $\pm 0,8$. Der in Ansatz gebrachte objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Nachfrage nach einem Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus in mittlerer Lage der Gemeinde Schmitten bebaut ist. Danach ergibt sich der Jahresreinertrag aus dem Bewertungsobjekt wie folgt:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

$$1,6 \% \text{ von } 114.840,00 \text{ €} = 1.837,00 \text{ €}$$

Reinertragsanteil der baulichen Anlage

$$13.655,00 \text{ €} \text{ ./. } 1.837,00 \text{ €} = 11.818,00 \text{ €}$$

8.5 Vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Wie zuvor bereits erläutert, wird die wirtschaftliche Restnutzung des Objekts aufgrund des Unterhaltungszustandes mit **RND = 39 Jahre** angesetzt. Bei einem Liegenschaftszinssatz von $p = 1,6 \%$ wird der Vervielfältiger **V = 28,846** analog dem Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 21) einer jährlich nachschüssigen Rente in Ansatz gebracht.

Der **Ertragswert der baulichen Anlage** aus dem Objekt ergibt sich zu

$$28,846 \times 11.818,00 \text{ €} = 340.902,00 \text{ €}$$

8.6 Vorläufiger Ertragswert

$$\text{Bodenwert im bebauten Zustand} = 114.840,00 \text{ €}$$

(siehe Nr. 6.1.2 dieses Gutachtens)

$$\text{Ertragswert der baulichen Anlage} = 340.902,00 \text{ €}$$

$$\text{Vorl. Ertragswert} = 455.742,00 \text{ €}$$



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI
CHARTERED SURVEYOR

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

In der vorliegenden Wertermittlung werden entsprechend den Ausführungen unter Punkt 7.3 des vorliegenden Gutachtens Wertansätze für die anteilige Instandsetzung des Zugangsweges (Treppe) und für kleiner Unterhaltungsmaßnahmen berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.000,00 €
• Außentreppe instandsetzen -2.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten	-4.000,00 €
• geringf. Unterhaltungsstau -4.000,00 €	
Summe	-6.000,00 €

8.8 Ertragswert (§ 28 ImmoWertV 21)

Vorläufiger Ertragswert = 455.742,00 €
 bes. objektspez. Grundstücksmerkmale \therefore = 6.000,00 €
 Ertragswert = 449.742,00 €
Ertragswert gerundet = 450.000,00 €
 =====

9 Verfahrensergebnisse und Verkehrswert (§ 194 BauGB)

Es wurde ermittelt für das mit einem Einfamilienhaus und einer Einzelgarage bebaute Grundstück in 61389 Schmitten-Oberreifenberg, Im Salzgrund 5, der

Sachwert zu 449.000,00 €
 (siehe Nr. 7.5 dieses Gutachtens)

Ertragswert zu 450.000,00 €
 (siehe Nr. 8.8 dieses Gutachtens)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Eigennutzung im Vordergrund steht und nicht eine Kapitalanlage zur Erzielung von Erträgen.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Einzelgarage bebaute Grundstück in 61389 Schmitten-Oberreifenberg, Im Salzgrund 5, kann aus dem Sachwert in Höhe von

449.000,00 €

abgeleitet werden.

9.1 Berücksichtigung der Marktlage

Das Wohnhausgrundstück liegt in einem Wohngebiet der Gemeinde Schmitten, im Ortsteil Arnoldshain. Es handelt sich, aufgrund der Lage, der Infrastruktur und wegen der Entfernung in das Rhein-Main-Gebiet um einen guten Wohnstandort. Die Gebäudeanlage in überschaubarer Größenordnung verfügt über eine zweckmäßige und zeitgemäße Ausstattung bei normaler Flächeneffizienz sowie Nutzerorientierung.

Der ermittelte vorläufige Sachwert in Höhe von 449.000,00 € entspricht zum Wertermittlungsstichtag einem Gebädefaktor von rd. 3.340,00 €/m² Wohnfläche (ca. 134,45 m²) und einem Rohertragsfaktor in Höhe der rd. 28,0-fachen angemessenen Jahresnettomiete.

Von dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises wurde in dem Immobilienmarktbericht 2023 für „Doppelhaushälften“ in einem Bodenrichtwertbereich von 300 €/m² bis 399 €/m² einer Spanne von 2.700,00 €/m² bis 4.900,00 €/m² und im Mittel von 3.720,00 €/m² ermittelt. Die Vergleichsobjekte haben eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 289 m².

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war im Jahr 2022 in der Gemeinde Schmitten durchschnittlich. Der für das Wertermittlungsobjekt ermittelte Gebädefaktor und der Rohertragsfaktor berücksichtigen die gute Lage des Grundstücks und die zeitgemäße Ausstattung sowie die zweckmäßige Grundrissgestaltung des Einfamilienhauses.

Relative Werte (bezogen auf eine WF = 134,45 m ² und den Sachwert 449.000 €)	
relativer Bodenwert:	rd. 854,00 €/m ² WF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	rd. 45,00 €/m ² WF
relativer Verkehrswert:	rd. 3.340,00 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	28,0
Verkehrswert/Reinertrag:	32,9



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59



DIPL.-ING
THOMAS
AUGUSTINI

CHARTERED SURVEYOR

9.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer Einzelgarage bebaute Grundstück in 61389 Schmitten-Oberreifenberg, Im Salzgrund 5, wird zum **Stichtag 8. November 2023** festgestellt zu

450.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfzigtausend EURO)

Nach der Legaldefinition wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Aufgestellt:

Walluf, den 27. November 2023

Dipl.-Ing. Thomas Augustini

Das vorstehende Gutachten umfasst 49 Blatt einschließlich 4 Anlagen und wurde in 5 Ausfertigungen erstellt. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen bestimmt. Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

Anlagen:

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 2: Grundrisszeichnungen

Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn-/Nutzflächen

Anlage 4: Fotoaufnahmen



VON DER IHK WIESBADEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER
UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR
DIE BEWERTUNG VON
BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN
GRUNDSTÜCKEN.

MÜHLGRABEN 1
65396 WALLUF
TELEFON (06123) 7 22 77
TELEFAX (06123) 97 26 10
THOMAS.AUGUSTINI@T-ONLINE.DE

ST.-NR. 037 802 600 59

Anlage 1: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 5/7
Flur: 4
Gemarkung: Oberreifenberg

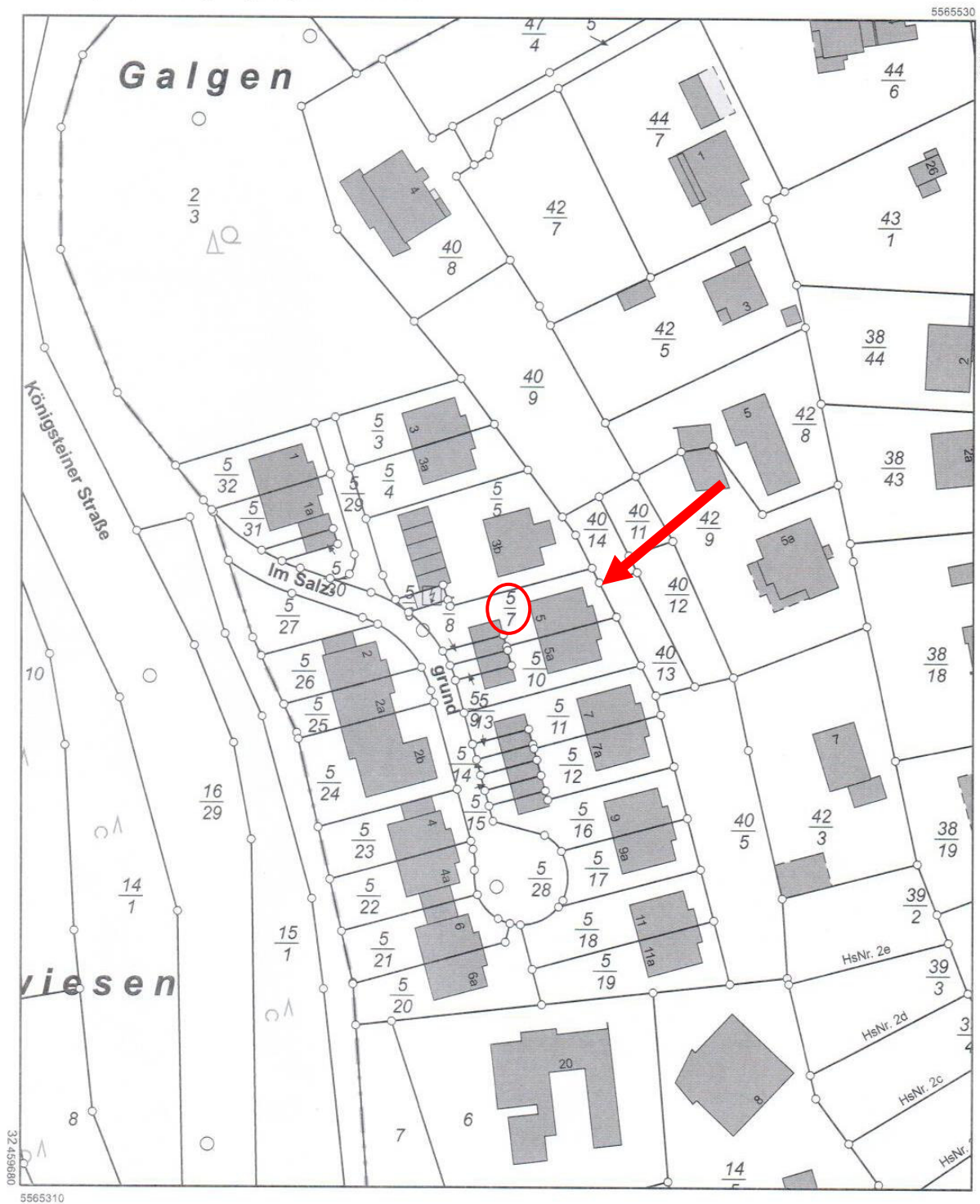
Gemeinde: Schmitten im Taunus
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

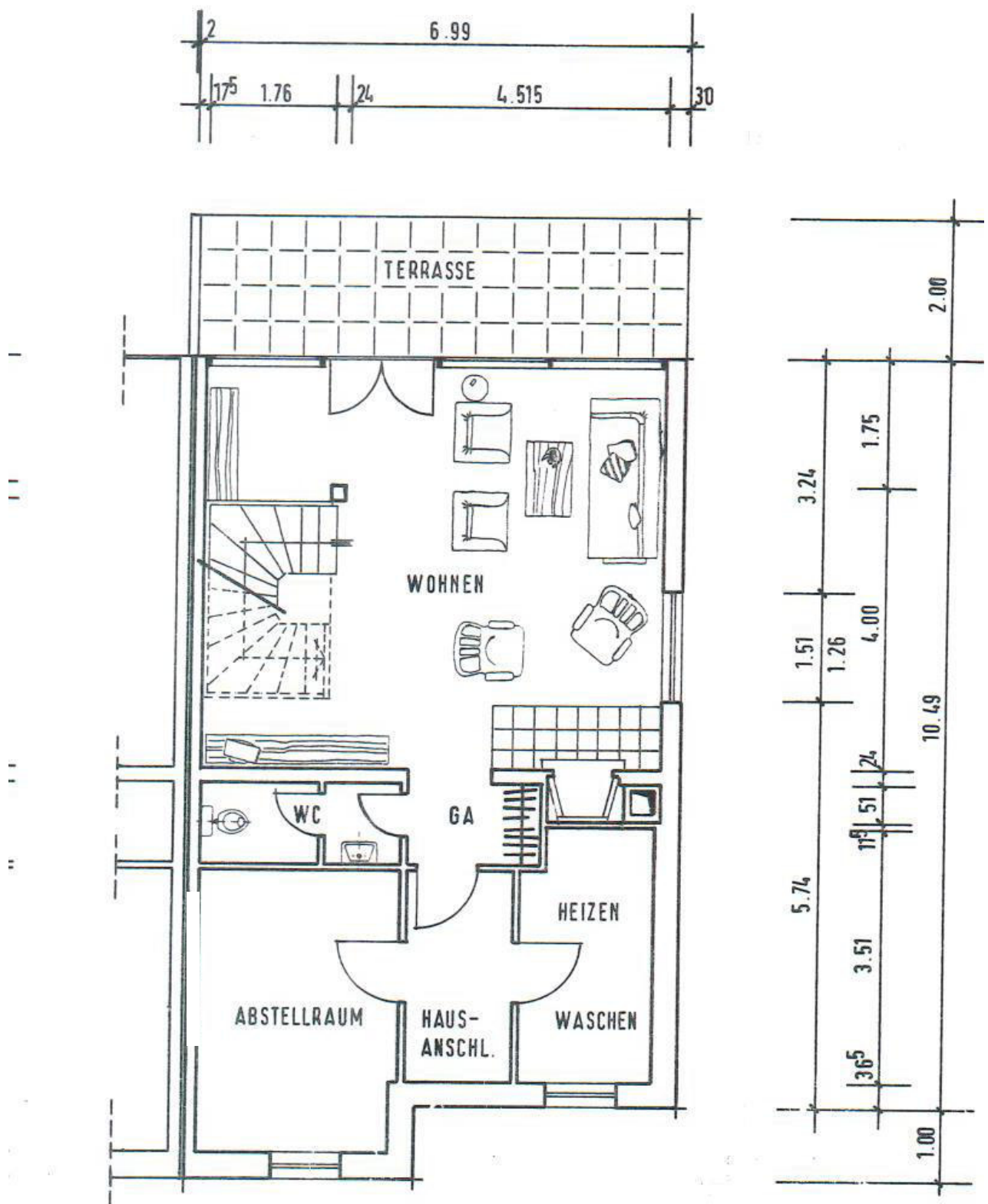
Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen

Erstellt am 21.09.2023

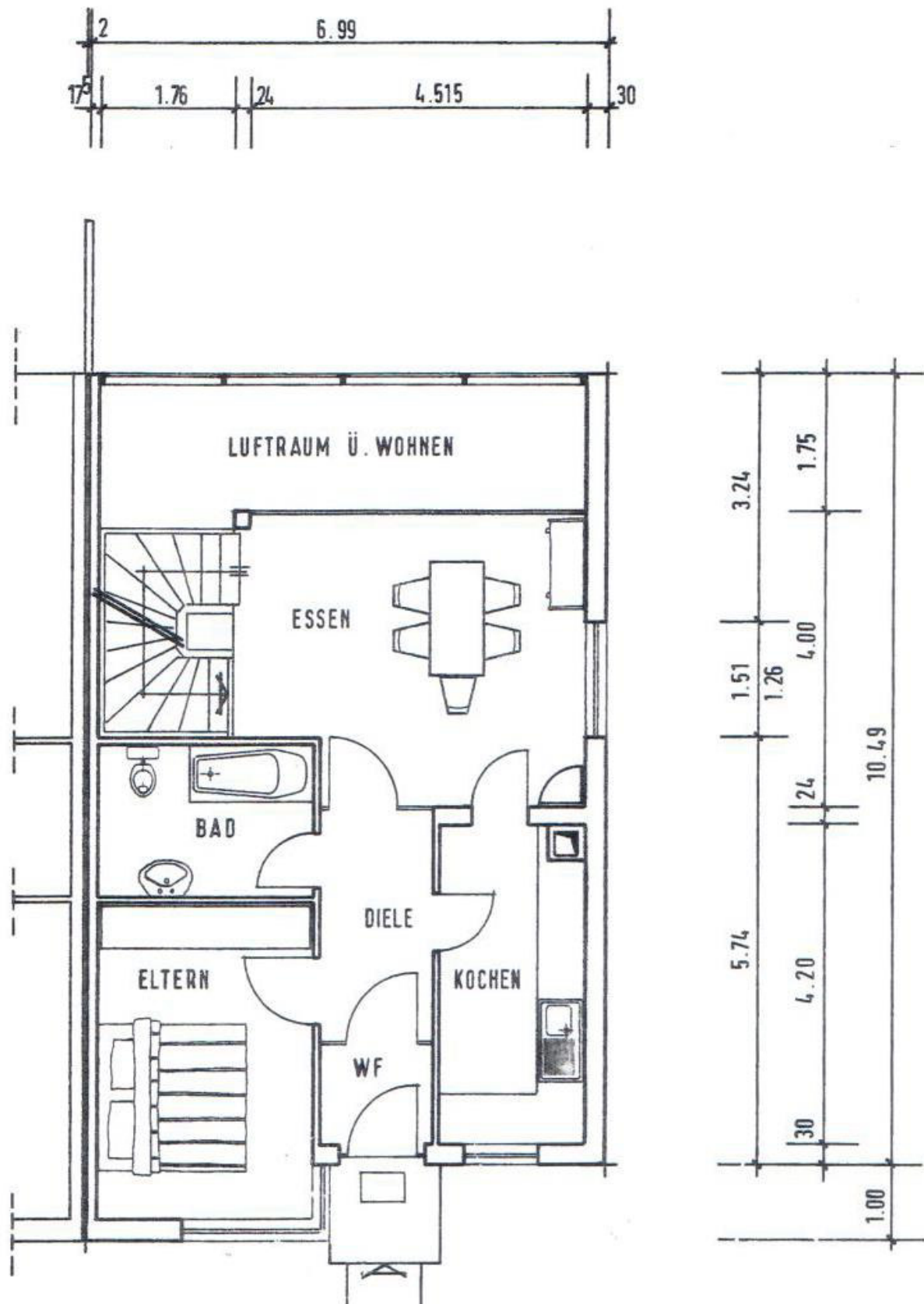
Antrag: 202201969-1



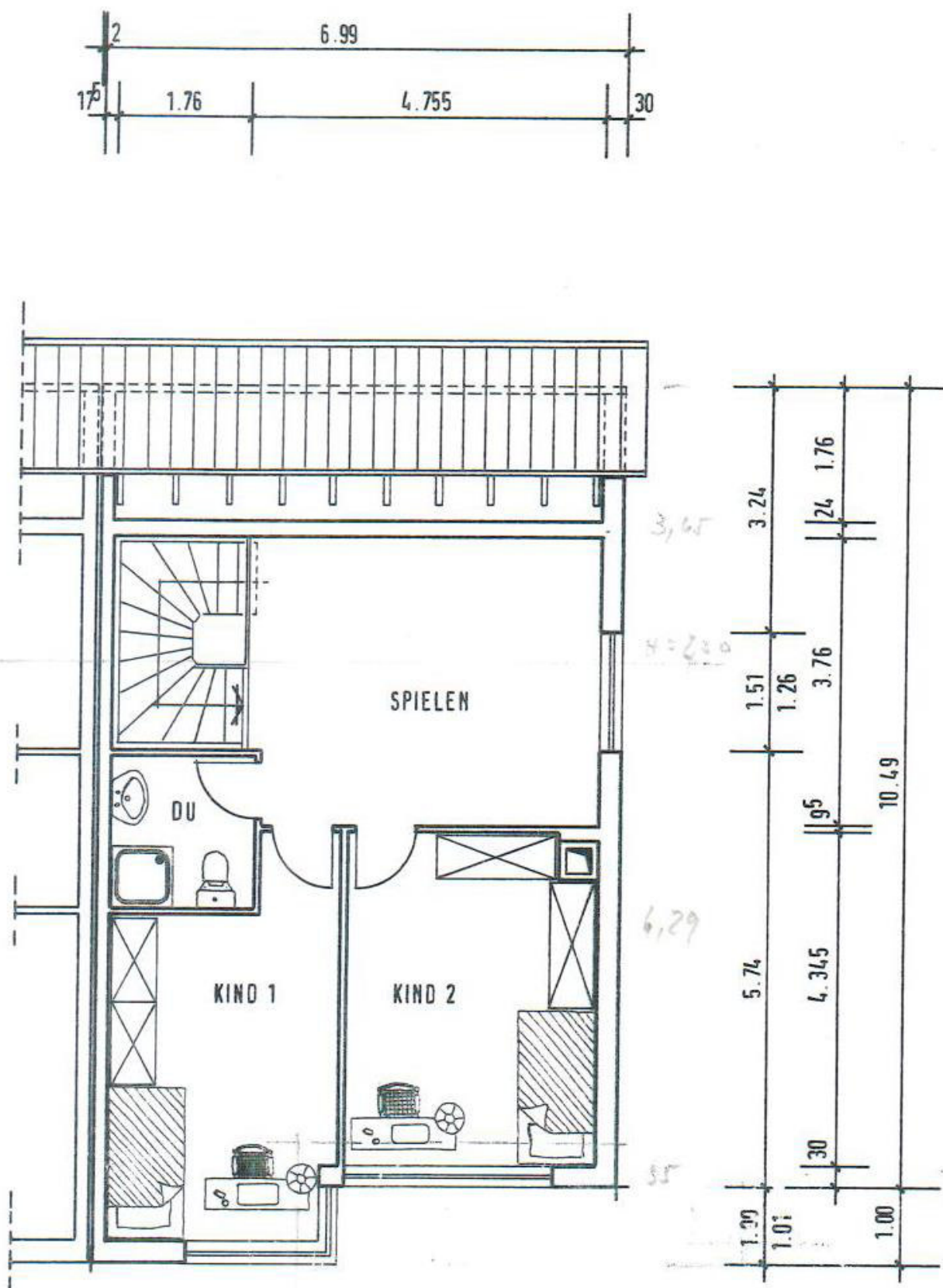
Anlage 2: **Grundriss Untergeschoss**



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Anlage 3: Berechnung der Gebäude-Grundfläche und der Wohnflächen

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse durch eigene Berechnungen ermittelt. Die Wohnfläche wird entsprechend der beigefügten Wohnflächenberechnung vom Januar 1990 in Ansatz gebracht. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; DIN 277; II. BV, WoFIV) abweichen, sie sind deshalb nur als Grundlage dieses Gutachtens verwendbar.

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Einfamilienhaus, Im Salzgrund 5, 61389 Schmitten-Oberreifenberg

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	Untergeschoss	+	1,00	10,490	6,990	a		73,33		
2	Untergeschoss	-	1,00	3,750	1,000	a		-3,75		
3	Erdgeschoss	+	1,00	10,490	6,990	a		73,33		
4	Erdgeschoss	-	1,00	3,750	1,000	a		-3,75		
5	Dachgeschoss	+	1,00	10,490	6,990	a		73,33		
6	Dachgeschoss	-	1,00	3,750	1,000	a		-3,75		
Summe								208,74		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt								208,74		m²

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Garage, Im Salzgrund 5, 61389 Schmitten-Oberreifenberg

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c
1		+	1,00	5,940	2,980	a		17,70		
Summe								17,70		
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							17,70		m²	

Berechnung der Wohn-und Nutzfläche und des umbauten Raumes1. Wohnfläche**Wohnen (UG)**

$$\begin{array}{rcl}
 5,60 & \times & 6,515 \\
 1,135 & \times & 0,75 \\
 -1,76 & \times & 1,00 \\
 -1,76 & \times & 1,00 \times 0,5 \\
 \hline
 & & 36,48 \text{ m}^2 \\
 & & 0,85 \text{ m}^2 \\
 & & -1,76 \text{ m}^2 \\
 & & -0,88 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 34,69 \text{ m}^2 \times 0,97 = 33,65 \text{ m}^2
 \end{array}$$

GA (UG)

$$\begin{array}{rcl}
 1,825 & \times & 1,135 \\
 1,135 & \times & 0,24 \\
 \hline
 & & 2,07 \text{ m}^2 \\
 & & 0,27 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 2,34 \text{ m}^2 \times 0,97 = 2,27 \text{ m}^2
 \end{array}$$

WC + Vorraum (UG)

$$1,135 \times 2,71 = 3,08 \text{ m}^2 \times 0,97 = 2,99 \text{ m}^2$$

Terrasse (UG)

$$6,99 \times 2,00 \times 0,25 = 3,50 \text{ m}^2$$

Essen (EG)

$$\begin{array}{rcl}
 6,515 & \times & 4,00 \\
 -2,76 & \times & 1,76 \\
 -2,92 & \times & 1,00 \\
 \hline
 & & 26,06 \text{ m}^2 \\
 & & -4,86 \text{ m}^2 \\
 & & -2,92 \text{ m}^2 \\
 & & \hline
 & & 18,28 \text{ m}^2 \times 0,97 = 17,73 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Bad (EG)

$$2,825 \times 2,01 = 5,68 \text{ m}^2 \times 0,97 = 5,51 \text{ m}^2$$

Eltern (EG)

$$4,20 \times 2,825 = 11,87 \text{ m}^2 \times 0,97 = 11,51 \text{ m}^2$$

Diele + WF (EG)

$$4,44 \times 1,51 = 6,70 \text{ m}^2 \times 0,97 = 6,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Übertrag} : 83,66 \text{ m}^2$$

- 2 -

Übertrag : 83,66 m²**Kochen (EG)**

$$\begin{array}{rcl}
 4,20 & \times & 1,95 \\
 -0,50 & \times & 0,50 \\
 \hline
 & = & 8,19 \text{ m}^2 \\
 & = & -0,25 \text{ m}^2 \\
 & = & 7,94 \text{ m}^2 \times 0,97 = 7,70 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Spielen (DG)

$$\begin{array}{rcl}
 6,515 & \times & 3,415 \\
 -1,76 & \times & 2,415 \\
 -2,095 & \times & 1,00 \\
 \hline
 & = & 22,25 \text{ m}^2 \\
 & = & -4,25 \text{ m}^2 \\
 & = & -2,10 \text{ m}^2 \\
 & = & 15,90 \text{ m}^2 \times 0,97 = 15,42 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Dusche (DG)

$$2,05 \times 2,00 = 4,10 \text{ m}^2 \times 0,97 = 3,98 \text{ m}^2$$

Kind 1 (DG)

$$\begin{array}{rcl}
 4,20 & \times & 3,095 \\
 1,145 & \times & 1,00 \\
 -1,00 & \times & 0,25 \\
 \hline
 & = & 13,00 \text{ m}^2 \\
 & = & 1,15 \text{ m}^2 \\
 & = & -0,25 \text{ m}^2 \\
 & = & 13,90 \text{ m}^2 \times 0,97 = 13,48 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Kind 2 (DG)

$$\begin{array}{rcl}
 4,345 & \times & 3,325 \\
 -0,64 & \times & 0,50 \\
 \hline
 & = & 14,45 \text{ m}^2 \\
 & = & -0,32 \text{ m}^2 \\
 & = & 14,13 \text{ m}^2 \times 0,97 = 13,71 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Wohnfläche : 137,95 m²**Nutzfläche****Waschen + Heizen (UG)**

$$\begin{array}{rcl}
 3,51 & \times & 1,885 \\
 -0,625 & \times & 0,315 \\
 \hline
 & = & 6,62 \text{ m}^2 \\
 & = & -0,20 \text{ m}^2 \\
 & = & 6,42 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Hausanschlüsse (UG)

$$2,885 \times 1,51 = 4,36 \text{ m}^2$$

Abstellraum (UG)

$$\begin{array}{rcl}
 3,885 & \times & 2,825 \\
 -1,00 & \times & 0,125 \\
 \hline
 & = & 10,98 \text{ m}^2 \\
 & = & -0,13 \text{ m}^2 \\
 & = & 10,85 \text{ m}^2
 \end{array}$$

Nutzfläche : 21,63 m²

Anlage 4: **Fotoaufnahmen**

Foto 1: Ansicht des Wohnhauses und der Garage von Westen



Foto 2: Ansicht des Wohnhauses von Nordosten

