

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz  
Mitglied Expertengremium  
Region Mittelhessen

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

Amtsgericht Königstein  
Gerichtsstraße 2  
61462 Königstein



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

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

Datum: 21.11.2024 / m

Az. des Gerichts: 95 K 17/24

## GUTACHTEN

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

a) des im Teileigentumsgrundbuch von Königstein, Blatt 5126, eingetragenen 1/3 Mit-  
eigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilien-  
haus bebauten Grundstücks in 61462 Königstein, Wiesbadener Straße 50, verbunden  
mit dem Sondereigentum an den **Gewerberäumen im Erdgeschoss, im Auf-  
teilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



Der Verkehrswert des Teileigentums Nr. 1 wurde zum Wertermittlungsstichtag  
18.09.2024 ermittelt mit rd.

**190.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten. Es wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine  
für meine Unterlagen.

- b) des im Wohnungsgrundbuch von Königstein, Blatt 5127, eingetragenen 1/3 Mit-eigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in 61462 Königstein, Wiesbadener Straße 50, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 ermittelt mit rd.

**210.000,00 €**

- c) für das als Garten genutzte Grundstück in 61462 Königstein, Wiesbadener Straße 50**

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 ermittelt mit rd.

**370.000,00 €**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	5
1.1 Zum Auftrag .....	6
1.1.1 Mieter .....	6
1.1.2 WEG-Verwalter .....	6
1.1.3 Gewerbe .....	6
1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen .....	6
1.1.5 Hausschwamm .....	6
1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen .....	6
1.1.7 Energieausweis .....	6
1.1.8 Altlasten .....	7
1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	7
1.2 Zu den Objekten .....	7
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	8
1.4 Allgemeine Maßgaben .....	8
2. Grundstücksbeschreibung .....	11
2.1 Grundstücksdaten .....	11
2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....	11
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt .....	11
2.2.2 Lage der Stadt .....	12
2.2.3 Infrastruktur .....	12
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	12
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	12
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan K 56 „Innenstadt“ .....	13
2.3.3 Bodenordnung .....	13
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände .....	13
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	13
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten .....	14
2.5 Erschließung .....	14
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	14
2.7 Baugrund, Grundwasser .....	14
2.8 Immissionen, Altlasten .....	15
2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....	15
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Sondereigentüme befinden .....	16
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	16
3.2 Mehrfamilienhaus .....	16
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung im Sondereigentum Nr. 1 .....	20
3.2.1.1 Raumliste Sondereigentum Nr. 1 im Erdgeschoss .....	21
3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung im Sondereigentum Nr. 2 .....	21
3.2.1.1 Raumliste Sondereigentum Nr. 2 im Obergeschoss .....	22
4. Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 5126, Sondereigentum Nr. 1 .....	23
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	23
4.2 Bodenwertermittlung .....	23
4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	24
4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	24
4.3 Ertragswertermittlung .....	25
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.3.2 Ertragswertberechnung .....	29
4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	29
4.4 Sachwertermittlung .....	33
4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	34
4.4.2 Sachwertberechnung .....	36
4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	37
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	40
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	40
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	41
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	41
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	41
4.6 Verkehrswert .....	42

5.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 5127, Sondereigentum Nr. 2.....	43
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	43
5.2	Bodenwertermittlung.....	43
5.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	43
5.3	Ertragswertermittlung .....	44
5.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	44
5.3.2	Ertragswertberechnung .....	44
5.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	45
5.4	Sachwertermittlung .....	46
5.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	46
5.4.2	Sachwertberechnung.....	46
5.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	47
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	47
5.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	47
5.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	47
5.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	48
5.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	48
5.6	Verkehrswert.....	49
6.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	50
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	50
6.2	Bodenwertermittlung.....	50
6.3	Vergleichswertermittlung .....	51
6.3.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	52
6.3.2	Vergleichswertberechnung .....	52
6.4	Verkehrswert.....	53
7.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	55
8.	Verzeichnis der Anlagen.....	56

## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zu den Bewertungsobjekten

- Art der Bewertungsobjekte:**
- a) 1/3 **Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**
  - b) 1/3 **Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**
  - c) **als Garten genutztes Grundstück**

**Objektadresse:** 61462 Königstein  
Wiesbadener Straße 50

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Teileigentums- grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummer</b>
	Königstein	a) 5126	1
	<b>Wohnungs- grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummer</b>
	Königstein	b) 5127	1
	<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummer</b>
	Königstein	c) 3314	3

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücke</b>	<b>Größe</b>
	Königstein	10	a)+b) 84/7 c) 86/5	241 m <sup>2</sup> 481 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Königstein  
Gerichtsstraße 2  
61462 Königstein

Auftrag vom 31.07.2024

**Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

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

**Wertermittlungsstichtag:** 18.09.2024

**Tag der Ortsbesichtigung:** 18.09.2024

**1.1 Zum Auftrag****1.1.1 Mieter**

Die Einheiten Nr. 1 und 2 sind derzeit nicht vermietet. Das Flurstück 86/5 wird familienintern genutzt.

**1.1.2 WEG-Verwalter**

Es ist kein WEG-Verwalter vorhanden.

**1.1.3 Gewerbe**

Es ist kein Gewerbe gemeldet.

**1.1.4 Maschinen oder Betriebseinrichtungen**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

**1.1.5 Hausschwamm**

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

**1.1.6 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen**

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

**1.1.7 Energieausweis**

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

### 1.1.8 Altlasten

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

### 1.1.9 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

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

## 1.2 Zu den Objekten

Bei den zu bewertenden Objekten handelt es sich um zwei Miteigentumsanteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in zentraler Lage von Königstein sowie um ein unbebautes Grundstück, das unmittelbar an das nach WEG aufgeteilte Grundstück angrenzt und sich in zweiter Reihe befindet.

#### Sondereigentum Nr. 1

Es handelt sich um den 1/3 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen Nr. 1 im Erdgeschoss.

#### Sondereigentum Nr. 2

Es handelt sich um den 1/3 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnräumen Nr. 2 im Obergeschoss.

Soweit dies bekannt wurde, ist das Gebäude ursprünglich im Jahr 1906 in massiver Bauweise errichtet worden. Das Gebäude ist einseitig an das Nachbargebäude angebaut. Es wird ungeprüft unterstellt, dass eine entsprechende Brandwand vorhanden ist. Das Objekt ist komplett unterkellert und erstreckt sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Die beiden zu bewertenden Einheiten waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt. Die Wohnräume im Obergeschoss befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem rohbauähnlichen Zustand. Die Räume im Erdgeschoss sind als technisch überaltert zu bezeichnen. Soweit dies bekannt wurde, sind die Fenster in westlicher Richtung im Jahr 2012 erneuert worden. Stellenweise wurde die elektrische Anlage im Bereich des Erdgeschosses modernisiert.

Insgesamt handelt es sich jedoch um ein technisch überaltertes Gebäude, für das in absehbarer Zeit nicht unerhebliche Investitionen anstehen.

Für die Wertermittlung von Teileigentumseinheiten stehen nur äußerst eingeschränkte Marktdaten zur Verfügung. Die vorliegende Verkehrswertermittlung für die Einheit Nr. 1 ist mit einer größeren Ergebnisunsicherheit behaftet, da insbesondere die wertrelevanten Faktoren sachverständlich geschätzt wurden.

Die sich auf dem Grundstück befindende Remise ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilungserklärung. Es handelt sich daher um gemeinschaftliches Eigentum.

**Flurstück 86/5** ist eigenständig nicht bebaubar. Da gemäß Zwangsversteigerungsgesetz Einzelwerte zu bilden sind, ist eine separate Bewertung dieses Flurstückes erforderlich. Da das Flurstück 86/5 nicht an eine öffentliche Erschließungsstraße angrenzt und daher als nicht erschlossen gilt, wurde dieses als Rohbauland bewertet. Im unmittelbaren nördlichen Umfeld ist das Flurstück 86/8 mit einer Zweiten-Reihe-Bebauung bebaut worden. Es wird daher für das zu bewertende Grundstück ungeprüft unterstellt, dass dieses - sofern die Erschließung gesichert ist - bebaubar wäre.

### 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

### 1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln.

Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, un dichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von  $\pm 10\%$  noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten  $\neq$  Wert.**

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

**Ort:** 61462 Königstein

**Straße und Hausnummer:** Wiesbadener Straße 50

**Amtsgericht:** Königstein

**Teileigentumsgrundbuch von:** Königstein  
a) Blatt 5126

**Wohnungsgrundbuch von:** Königstein  
b) Blatt 5127

**Grundbuch von:** Königstein  
c) Blatt 3314

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Königstein  
a)+b) lfd. Nr. 1 Flur 10 Flurstück 84/7 Größe: 241 m<sup>2</sup>  
c) lfd. Nr. 3 Flur 10 Flurstück 86/5 Größe: 481 m<sup>2</sup>

**Wirtschaftsart:** a)+b) Gebäude- und Freifläche  
c) Landwirtschaftsfläche

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Gesamtstadt Königstein:** Einwohnerzahl: ca. 17.000

#### 2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt

**Lage:** Stadtkern

**Entfernungen:** Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 500 m  
Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 100 m  
Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 150 m  
Entfernung zum Bahnhof Königstein: ca. 1,3 km

**Verkehrslage der Grundstücke:** gute Verkehrslage

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

**Nachbarschaft und Umgebung:** Wohnen

## 2.2.2 Lage der Stadt

<b>Landkreis:</b>	Hochtaunuskreis	
<b>Regierungsbezirk:</b>	Darmstadt	
<b>Bundesland:</b>	Hessen	
<b>Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:</b>	zur Kreisstadt Bad Homburg v.d.H. zur Landeshauptstadt Wiesbaden nach Kronberg nach Frankfurt	ca. 15 km ca. 26 km ca. 5 km ca. 24 km
<b>nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:</b>	A 66 von Wiesbaden nach Frankfurt Anschluss Frankfurt-Höchst	ca. 11 km
	A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Niedernhausen	ca. 14 km

## 2.2.3 Infrastruktur

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

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

Krankenhäuser befinden sich in Bad Homburg und Frankfurt.

## 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

<b>Darstellung:</b>	M – gemischte Baufläche
---------------------	-------------------------

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan K 56 „Innenstadt“

**Art der baulichen Nutzung:** MI - Mischgebiet

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

### 2.3.3 Bodenordnung

Die zu bewertenden Grundstücke sind derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung  
von Grund und Boden  
gemäß § 3 ImmoWertV 21:** baureifes Land

**Erschließungszustände:** voll erschlossen

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

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

## 2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

<b>topografische Grundstückslagen:</b>	hängig
<b>Grundstücksformen:</b>	regelmäßige Grundstücksformen
<b>Höhenlagen zur Straße:</b>	normal
<b>Grundstückslagen:</b>	Flurstück 84/7: Grundstück in Straßenreihe Flurstück 86/5: Grundstück in zweiter Reihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße (Tempo-30-Zone)
<b>Verkehrsbelastung:</b>	mäßiger Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>zweiseitige Grenzbebauung des Haupt- und Nebengebäudes</li><li>Grenzbebauung der Nachbargebäude auf den Flurstücken 84/6 und 84/8</li></ul>
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	komplett zu den Bewertungsgrundstücken gehörend

## 2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

**Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.**

## 2.8 Immissionen, Altlasten

**Immissionen:** Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

**Altlasten:** Altlasten sind nicht bekannt.

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

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:** In Abteilung II der Grundbücher bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

Zwangsversteigerungsvermerke

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

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

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:** Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

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

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

#### 3.2 Mehrfamilienhaus

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	einseitig angebaut
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	soweit bekannt, um 1906
<b>Modernisierungen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2012 Fenster in westlicher Richtung erneuert</li><li>• Elektroinstallation im Erdgeschoss teilweise modernisiert</li></ul>

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
<b>Außenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich Mauerwerk (vermutlich Bims)
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich ausreichend
<b>Innenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
<b>Treppe:</b>	Wendeltreppe aus Holz mit Stufenbelag aus PVC, Holzgeländer mit Handlauf, Zustand: durchschnittlich

## Dach

<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Krüppelwalmdach
<b>Dacheindeckung:</b>	Naturschiefer
<b>Wärmedämmung:</b>	Dach mit einfacher Wärmedämmung
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

<b>Außenansicht:</b>	verputzt und gestrichen
<b>Sockel:</b>	verputzt und gestrichen

<b>Heizung:</b>	Gaseinzelöfen
<b>Warmwasserversorgung:</b>	über Durchlauferhitzer
<b>Elektroinstallation:</b>	einfache Ausstattung
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

<b>Besondere Bauteile (im Sondereigentum):</b>	keine bekannt
<b>Besondere Bauteile (im Gemeinschaftseigentum):</b>	einfacher Dachaufbau
<b>Zubehör bei Gewerbe- betrieben (Maschinen oder Betriebseinrichtungen):</b>	Es ist kein Zubehör in Form von Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
<b>Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:</b>	Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

### Zustand der Sondereigentüme

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	gut Es besteht ein Unterhaltungsstau.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	gut
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:</b>	<u>Sondereigentum Nr. 1</u> <ul style="list-style-type: none"><li>teilweise veralteter Innenausbau</li></ul> <u>Sondereigentum Nr. 2</u> <ul style="list-style-type: none"><li>kleinere Feuchtigkeitsschäden im Bad</li><li>rohbauähnlicher Zustand</li></ul>
<b>Anmerkung:</b>	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	keine bekannt

## Zustand des Gemeinschaftseigentums

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	gut Es besteht ein Unterhaltungsstau.
<b>Grundrissgestaltung:</b>	zweckmäßig
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	gut
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>kleinere Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss</li><li>Fenster überwiegend in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig</li><li>veraltete Haustechnik</li><li>ältere Dacheindeckung</li><li>ältere Fassade</li><li>Einbau einer zeitgemäßen Heiztechnik erforderlich</li></ul>
<b>Anmerkung:</b>	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	keine bekannt
<b>Nebengebäude (Gemeinschaftseigentum):</b>	<u>Remise</u> <ul style="list-style-type: none"><li>zweigeschossig</li><li>Fachwerk mit Ausmauerung</li><li>Pultdach mit Dachpappschindeln</li><li>Garage (Tiefe: 4,34 m)</li><li>Holzschwingtor</li><li>einfache Elektroinstallation</li></ul>
<b>Außenanlagen (Gemeinschaftseigentum):</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).</li><li>Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und gepflegt.</li><li>Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster</li><li>Gartenanlagen und Pflanzungen</li></ul>

### **3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung im Sondereigentum Nr. 1 im Erdgeschoss**

#### **Fußböden**

<b>Keller:</b>	Beton, teilweise mit Fliesen
<b>Wohn- und Schlafräume:</b>	Holzdielen
<b>WC:</b>	Fliesen auf Holzdielen
<b>Küche:</b>	Laminat auf Holzdielen

#### **Innenansichten:**

<b>WC:</b>	tlw. Fliesen
<b>Deckenflächen:</b>	verputzt
<b>Fenster:</b>	teilweise Fenster aus Holz, teilweise Fenster aus Leichtmetall, mit Isolierverglasung
<b>Rolläden:</b>	Rolläden aus Kunststoff (nur gartenseitig)
<b>Türen:</b>	einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

#### **Sanitäre Installation**

<b>WC:</b>	WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
<b>Ausstattung des Sondereigentums:</b>	einfach
<b>Grundrissgestaltung:</b>	individuell
<b>Besonnung / Belichtung:</b>	gut

### 3.2.1.1 Raumliste Sondereigentum Nr. 1 im Erdgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche <sup>1</sup>
		RH i.L. = 2,95 m	
1.1	Flur	kein Fenster	4,05 m <sup>2</sup>
1.2	Zimmer 1	ehemaliger Laden	14,94 m <sup>2</sup>
1.3	Zimmer 2	ehemaliger Laden	29,08 m <sup>2</sup>
1.4	Küche		9,15 m <sup>2</sup>
1.5	Abstellraum		1,18 m <sup>2</sup>
1.6	WC	kein Fenster	0,93 m <sup>2</sup>
		<b>Gewerbefläche Sondereigentum Nr. 1 insgesamt</b>	<b>59,33 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 60,00 m<sup>2</sup></b>

**Anmerkung:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

### 3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung im Sondereigentum Nr. 2 im Obergeschoss

#### Fußböden

**Keller:** Beton, teilweise mit Fliesen

**Wohn- und Schlafräume:** teilweise Holzdielen, teilweise Spanplatten auf Holzdielen

**Bad:** Fliesen

**Küche:** Fliesen

**Innenansichten:** überwiegend verputzt (rohbauähnlich)

**Bad:** Fliesen, ca. 1,70 m hoch, darüber glatt verputzt

**Deckenflächen:** verputzt

<sup>1</sup> Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

**Fenster:** teilweise Fenster aus Holz, teilweise Fenster aus Leichtmetall, mit Isolierverglasung

**Rollläden:** sofern vorhanden Rollläden aus Kunststoff

**Türen:** einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

### Sanitäre Installation

**Bad:** Wanne, WC, Waschbecken, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte

**Ausstattung des Sondereigentums:** einfach

**Grundrissgestaltung:** zweckmäßig

**Besonnung / Belichtung:** gut

### 3.2.1.1 Raumliste Sondereigentum Nr. 2 im Obergeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche <sup>2</sup>
1.1	Flur	kein Fenster	4,35 m <sup>2</sup>
1.2	Zimmer 1		11,57 m <sup>2</sup>
1.3	Zimmer 2		15,03 m <sup>2</sup>
1.4	Zimmer 3		15,26 m <sup>2</sup>
1.5	Küche		7,03 m <sup>2</sup>
1.6	Bad	Schimmelpilzbildung	4,24 m <sup>2</sup>
		<b>Wohnfläche Sondereigentum Nr. 2 insgesamt</b>	<b>57,48 m<sup>2</sup></b> <b>rd. 58,00 m<sup>2</sup></b>

**Anmerkung:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

<sup>2</sup> Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 5126, Sondereigentum Nr. 1

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in 61462 Königstein, Wiesbadener Straße 50, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Gewerberäumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 ermittelt.

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Königstein	5126	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Königstein	10	84/7	241 m <sup>2</sup>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

### 4.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1.000,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	241 m <sup>2</sup>

#### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>	
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>1.000,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	18.09.2024	×
			1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.000,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	241	×
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>1.100,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>1.100,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	241 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>265.100,00 €</b>
	<u>rd.</u>	<b>265.000,00 €</b>

#### 4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/3) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	265.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= <b>88.333,34 €</b>
	<u>rd.</u> <b>88.300,00 €</b>

## 4.3 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

Der Rohhertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohhertrags 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 Rohhertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Hinweis für Interessenten**

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

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

### **Hinweise auf Schadstoffrisiken**

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

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

### 4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete				
			Nutzung / Lage	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Gewerberäume Nr. 1 im Erdgeschoss	60	12,50	750,00	9.000,00		

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>9.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>1.458,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>7.542,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>1,50 % von 88.300,00 €</b> [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	–	<b>1.324,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.217,50 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>23,376</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>145.340,28 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>88.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>233.640,28 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>46.666,67 €<sup>3</sup></b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>186.973,61 €</b>
	rd.	<b>187.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

#### Rohertrag

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

<sup>3</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

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

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
<b>Verwaltungskosten</b>			
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	270,00 €
<b>Instandhaltungskosten</b>			
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	60 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	828,00 €
<b>Mietausfallwagnis</b>			
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		360,00 €
<b>Summe</b>			<b>1.458,00 €</b>

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

## Gesamtnutzungsdauer

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

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

## Restnutzungsdauer

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

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

## Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das ca. 1906 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 8,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		<u>Durchgeführte</u> Maßnahmen	<u>Unterstellte</u> Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,5
<b>Summe</b>		<b>2,5</b>	<b>6,0</b>

Ausgehend von den 8,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1906 = 118$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 118 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg. <sup>4</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
• Einbau einer zeitgemäßen Heiztechnik erforderlich	-30.000,00 €
weitere Besonderheiten	3.333,33 €
• Remise	10.000,00 €
Summe	-6.666,67 €

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-40.000,00 €
• Modernisierungen Innenausbau/Sanitär/Haustechnik 60 m <sup>2</sup> x 700 €/m <sup>2</sup> rd.	

<sup>4</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

## 4.4 Sachwertermittlung

### **Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

#### 4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche ( $m^2$ ) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „ $\text{€}/m^2$  Brutto-Grundfläche“ oder „ $\text{€}/m^2$  Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

##### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

##### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

## **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

## **Außenanlagen**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

## **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

siehe Erläuterungen in der Ertragswertermittlung

#### 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Mehrfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	849,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	110 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	93.390,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 18.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	170.623,53 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	170.623,53 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		58,57 %
• Faktor	x	0,4143
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	70.689,33 €

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		70.689,33 €
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	2.827,57 €
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	73.516,90 €
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	88.300,00 €
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	161.816,90 €
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	x	1,60
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	258.907,04 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	46.666,67 € <sup>5</sup>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	212.240,37 €
	rd.	212.000,00 €

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

#### 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

##### Herstellungskosten

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

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen			
		2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0			
Dach	15,0 %	0,6			0,4
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %	0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0		
Heizung	9,0 %		0,3	0,7	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0		
insgesamt	100,0 %	46,3 %	41,4 %	6,3 %	6,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

<b>Beschreibung der ausgewählten Standardstufen</b>	
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

#### **Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010**

Nutzungsgruppe:	Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

#### **Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
2	720,00	46,3	333,36
3	825,00	41,4	341,55
4	985,00	6,3	62,05
5	1.190,00	6,0	71,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			808,36
gewogener Standard = 2,8			

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

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

#### **Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

gewogene, standardbezogene NHK 2010	808,36 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren	
gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21	
• Einspänner	× 1,050
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	= 848,78 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd. 849,00 €/m <sup>2</sup> BGF

## Baupreisindex

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

## Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

## Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger <u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (70.689,33 €)	2.827,57 €

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

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

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

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

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren bestimmt.

## 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

#### 4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

#### 4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 187.000,00 €**,  
und der **Sachwert** mit **rd. 212.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,20 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= <b>1.000</b> und
das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c)	× 0,20 (d)	= <b>0,200</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[212.000,00 \text{ €} \times 0,200 + 187.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,200 = \underline{\text{rd. 190.000,00 €}}$ .

## 4.6 Verkehrswert

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

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

**Der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in 61462 Königstein, Wiesbadener Straße 50, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Gewerberäumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet****

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königstein	5126	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Königstein	10	84/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 mit rd.

**190.000,00 €**

in Worten: einhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

## 5. Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 5127, Sondereigentum Nr. 2

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in 61462 Königstein, Wiesbadener Straße 50, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Wohnräumen im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet** zum Wertermittlungstichtag 18.09.2024 ermittelt.

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Königstein	5127	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Königstein	10	84/7	241 m <sup>2</sup>

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

### 5.2 Bodenwertermittlung

wie vor

#### 5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/3) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	265.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/3
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 88.333,34 €
	<b><u>rd. 88.300,00 €</u></b>

## 5.3 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

#### 5.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

#### 5.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltniete		
			Nutzung/Lage	(m <sup>2</sup> )	(€/m <sup>2</sup> )
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss	58	12,50	725,00	8.700,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltnieten)		<b>8.700,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>1.353,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>7.347,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>1,00 % von 88.300,00 €</b> [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	–	<b>883,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.464,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>25,066</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>162.026,62 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>88.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>250.326,62 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>46.666,67 €<sup>6</sup></b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>203.659,96 €</b>
	rd.	<b>204.000,00 €</b>

<sup>6</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
<b>Verwaltungskosten</b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
<b>Instandhaltungskosten</b>			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	60 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	828,00 €
<b>Mietausfallwagnis</b>			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		174,00 €
<b>Summe</b>			<b>1.353,00 €</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg. <sup>7</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einbau einer zeitgemäßen Heiztechnik erforderlich</li> </ul>	-10.000,00 €
weitere Besonderheiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Remise</li> </ul>	3.333,33 €
Summe	-6.666,67 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. <sup>7</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernisierungen Innenausbau/Sanitär/Haustechnik 58 m<sup>2</sup> x 700 €/m<sup>2</sup> rd.</li> </ul>	-40.000,00 €

<sup>7</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

## 5.4 Sachwertermittlung

### Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

#### 5.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

#### 5.4.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Mehrfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	849,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	105 m <sup>2</sup>
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	89.145,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 18.09.2024 (2010 = 100)</b>	x	182,7/100
<b>durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	162.867,92 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	162.867,92 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		58,57 %
• Faktor	x	0,4143
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	67.476,18 €

<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt</b>		67.476,18 €
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	2.699,05 €
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	70.175,23 €
<b>beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	88.300,00 €
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert</b>	=	158.475,23 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	x	1,80
<b>vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	285.255,41 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	46.666,67 € <sup>8</sup>
<b>(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums</b>	=	238.588,75 €
	rd.	239.000,00 €

<sup>8</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

### 5.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

#### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (67.476,18 €)	2.699,05 €

## 5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 5.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 5.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 204.000,00 €**,  
und der **Sachwert** mit **rd. 239.000,00 €** ermittelt.

### 5.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,20 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (a)	$\times$	1,00 (b)	$=$	<b>1,000</b> und
das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c)	$\times$	0,20 (d)	$=$	<b>0,200.</b>

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[239.000,00 \text{ €} \times 0,200 + 204.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,200 = \underline{\underline{\text{rd. 210.000,00 €}}}.$

## 5.6 Verkehrswert

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

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

**Der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in 61462 Königstein, Wiesbadener Straße 50, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Wohnräumen im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet****

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königstein	5127	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Königstein	10	84/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 mit rd.

**210.000,00 €**

in Worten: zweihundertzehntausend Euro

geschätzt.

## 6. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das **als Garten genutzte Grundstück** in 61462 Königstein, Wiesbadener Straße 50 zum Wertermittlungstichtag 18.09.2024 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Königstein	3314	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Königstein	10	86/5	481 m <sup>2</sup>

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

### 6.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks	geordnetes Rohbauland	
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das geordnetes Rohbauland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
<b>relativer Bodenwert (baureifes Land)</b>	<b>1.000,00 €/m<sup>2</sup></b>	
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	50,00 €/m <sup>2</sup>
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	950,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,80
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	760,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	481 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert für das geordnete Rohbauland</b>	<b>=</b>	<b>365.560,01 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>366.000,00 €</b>

## 6.3 Vergleichswertermittlung

### Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

### 6.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

### 6.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>366.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>=</b>	<b>366.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>370.000,00 €</b>

## 6.4 Verkehrswert

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

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

**Der Verkehrswert für das als Garten genutzte Grundstück in 61462 Königstein, Wiesbadener Straße 50**

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Königstein	3314	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Königstein	10	86/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2024 mit rd.

**370.000,00 €**

in Worten: **dreihundertsiebzigtausend Euro**

**geschätzt.**

### **Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung**

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

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

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

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

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

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

Runkel-Dehrn, 21.11.2024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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

## 7. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**BauNVO:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**GEG:**

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

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

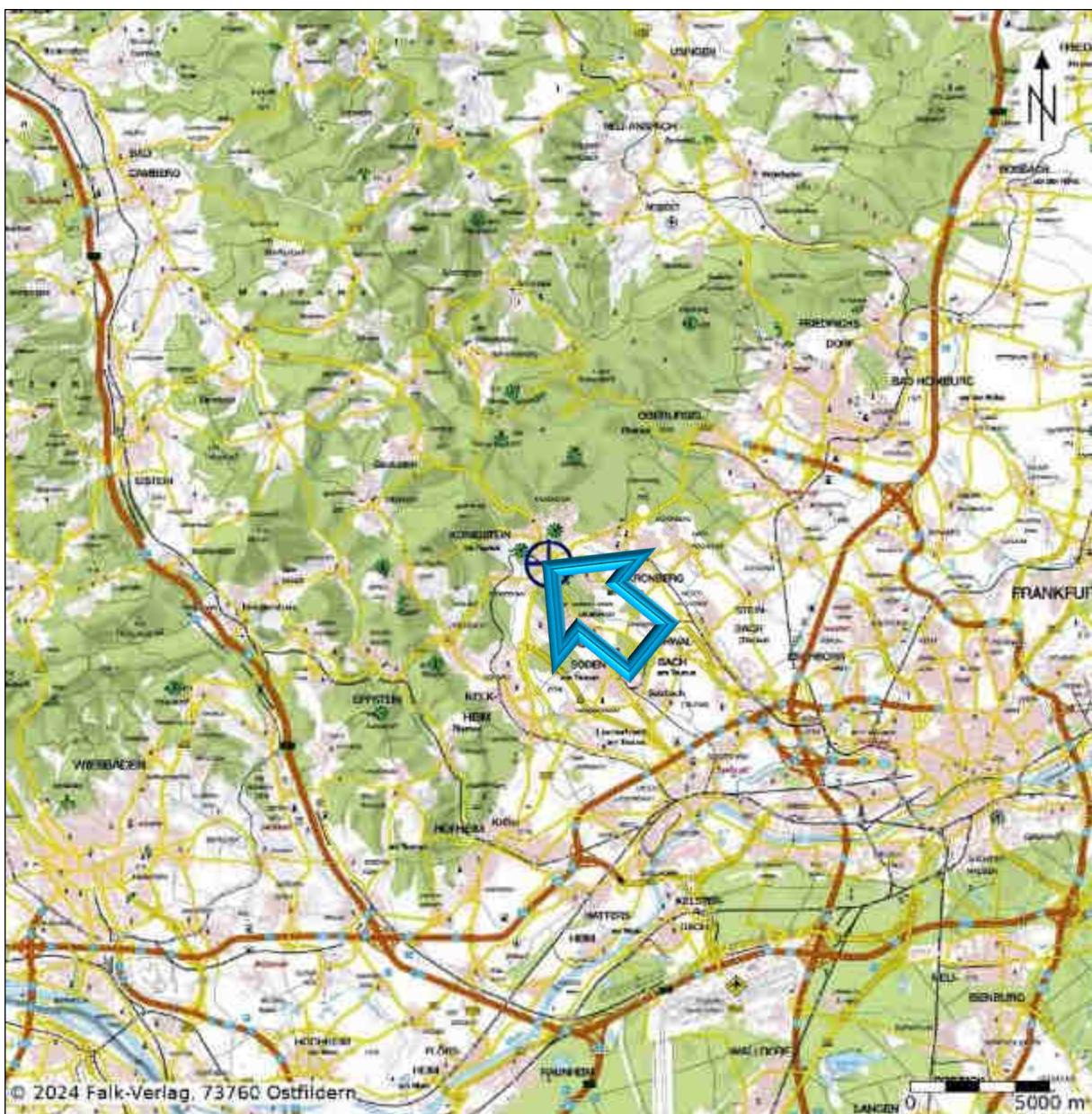
- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler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

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 07.10.2024) erstellt.

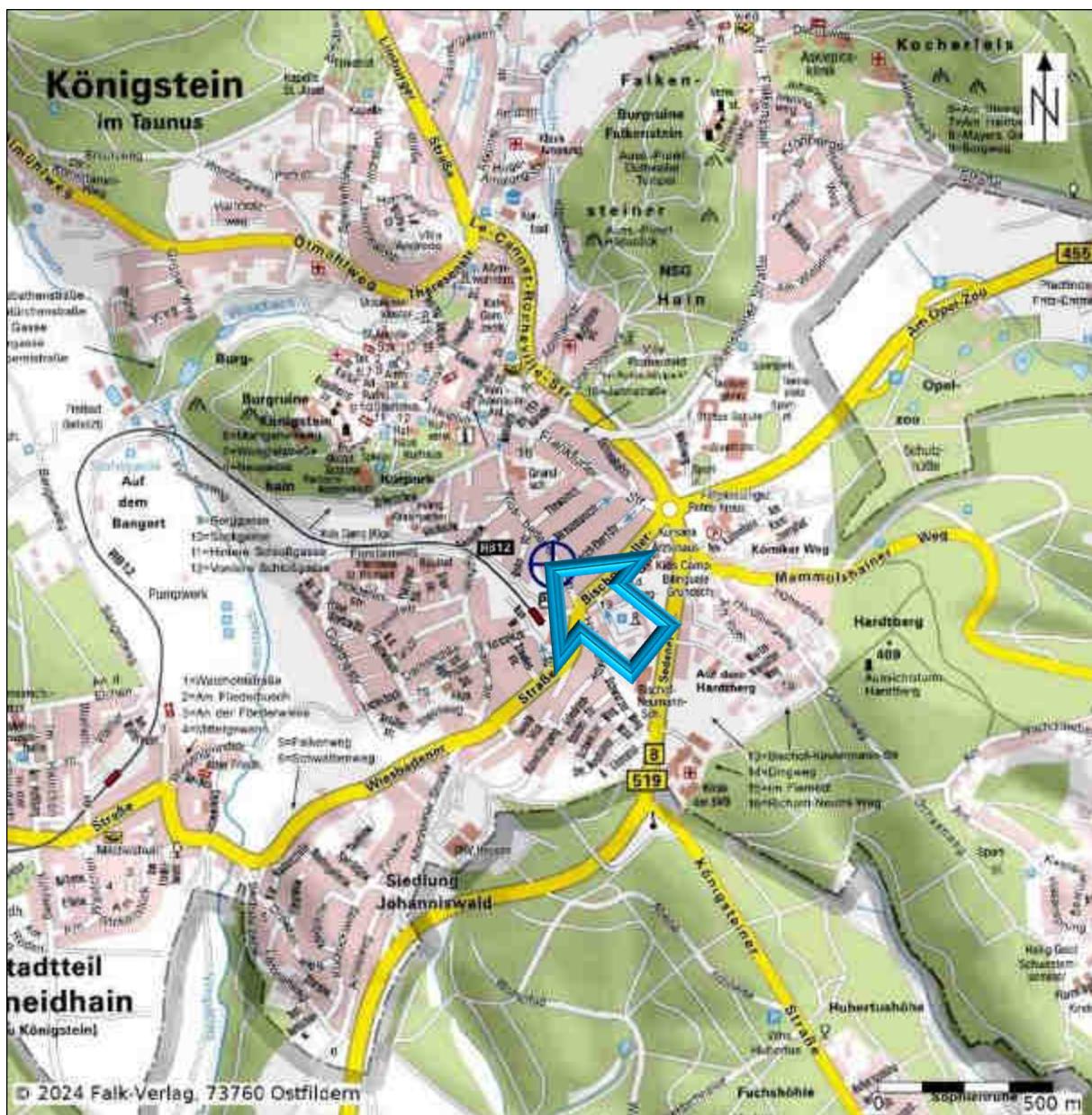
## **8. Verzeichnis der Anlagen**

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

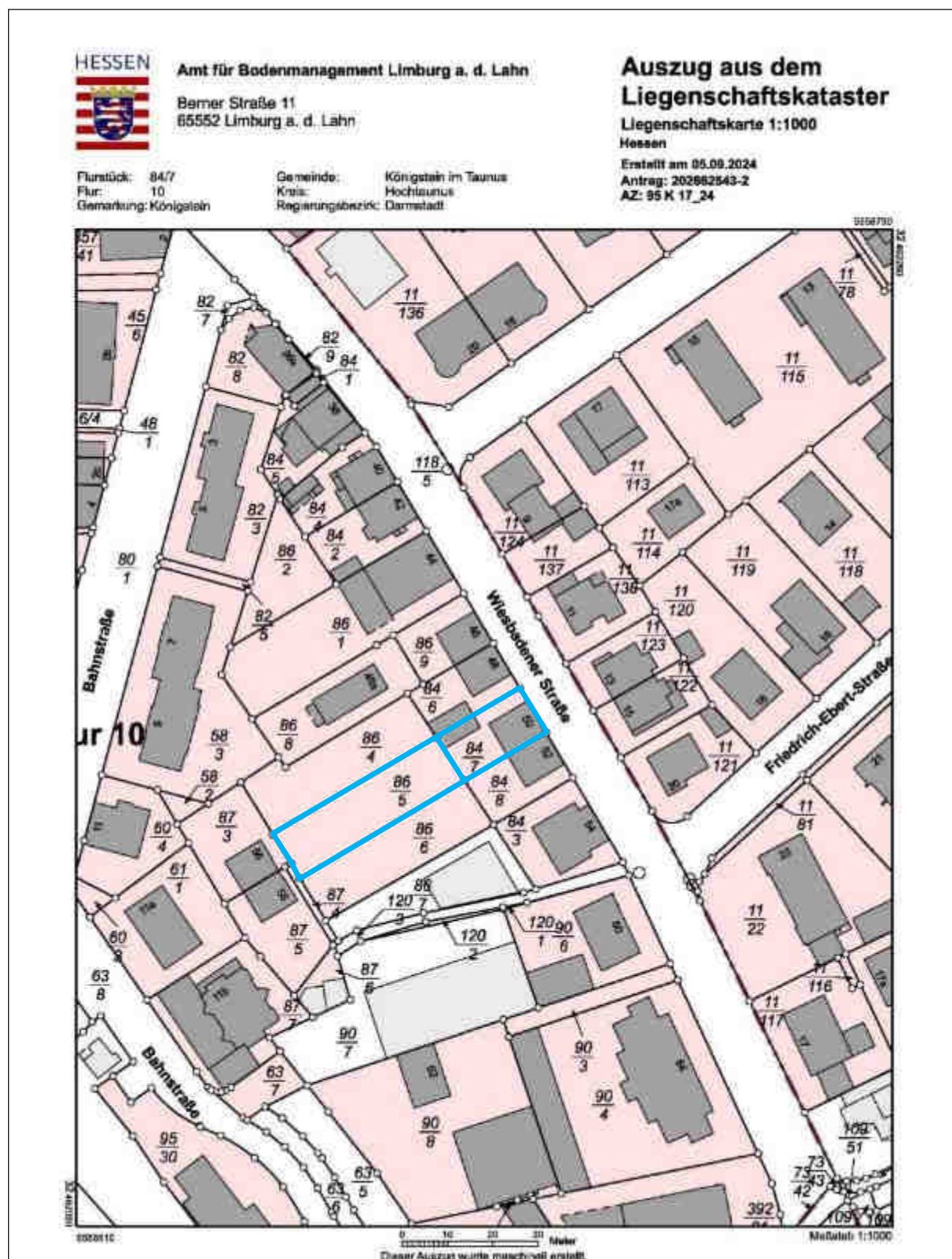
**Anlage 1)****Lage im Raum**

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

## Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



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

**Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**


**Anlage 4) Auszug aus der Teilungserklärung**

115

- 3 -

5126

1.) Miteigentumsanteil zu 1/3, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Erdgeschoß gelegenen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten, grün umrandeten, Gewerberäumen, und dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Kellerraum.

5127

2.) Miteigentumsanteil zu 1/3, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten, blau umrandeten, im 1. Obergeschoß gelegenen Wohnräumen und dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Kellerraum.

5128

3.) Miteigentumsanteil zu 1/3, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten, rot umrandeten, im 2. Obergeschoß und im Dachgeschoß gelegenen Wohnräumen und dem mit gleicher Nummer gekennzeichneten Kellerraum.

Die Aufnahme einer Veräußerungsbeschränkung wünschen die Beteiligten nicht.

III. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Verwaltung

Soweit nachfolgend nichts abweichendes bestimmt ist, bemessen sich Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer zueinander und die Verwaltung nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes. Wohnungs- und Teileigentum werden nachfolgend zusammenfassend "Wohnungseigentum", Wohnungs- und Teileigentümer "Wohnungseigentümer" genannt.

## **Anlage 5) Fotoliste**

### **A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2      Blick in die Erschließungsstraße

Bild A3 und A4      Umfeld

### **B. Außenansichten**

Bild B1 und B2      Straßenansichten

Bild B3 und B4      Rückansichten

Bild B5              Gebäudeeingang

Bild B6 bis B8      Remise

Bild B9 bis B11      Flurstück 86/5

### **C. Haustechnik**

Bild C1 bis C3      Beispiele Haustechnik

### **D. Unterhaltungsbesonderheiten**

Bild D1 bis D3      Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

### A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße

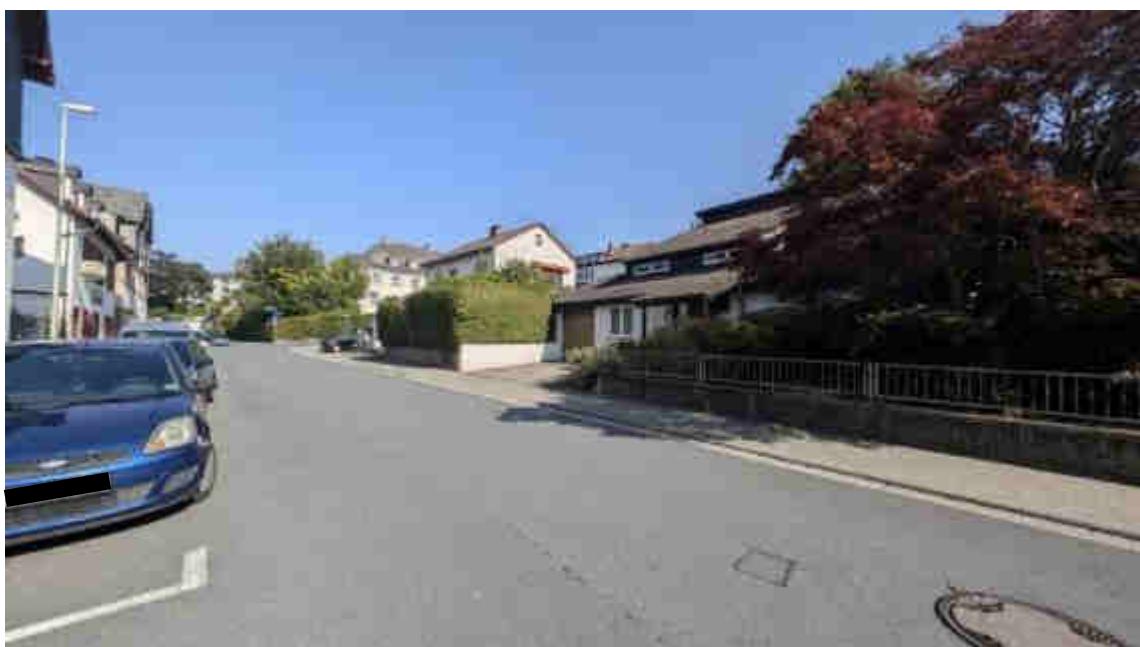


Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A3 Umfeld



Bild A4 Umfeld

## **B. Außenansichten**



Bild B1 Straßenansicht



Bild B2 Straßenansicht



Bild B3 Rückansicht



Bild B4 Rückansicht



Bild B5 Gebäudeeingang



Bild B6 Remise



Bild B7 Remise

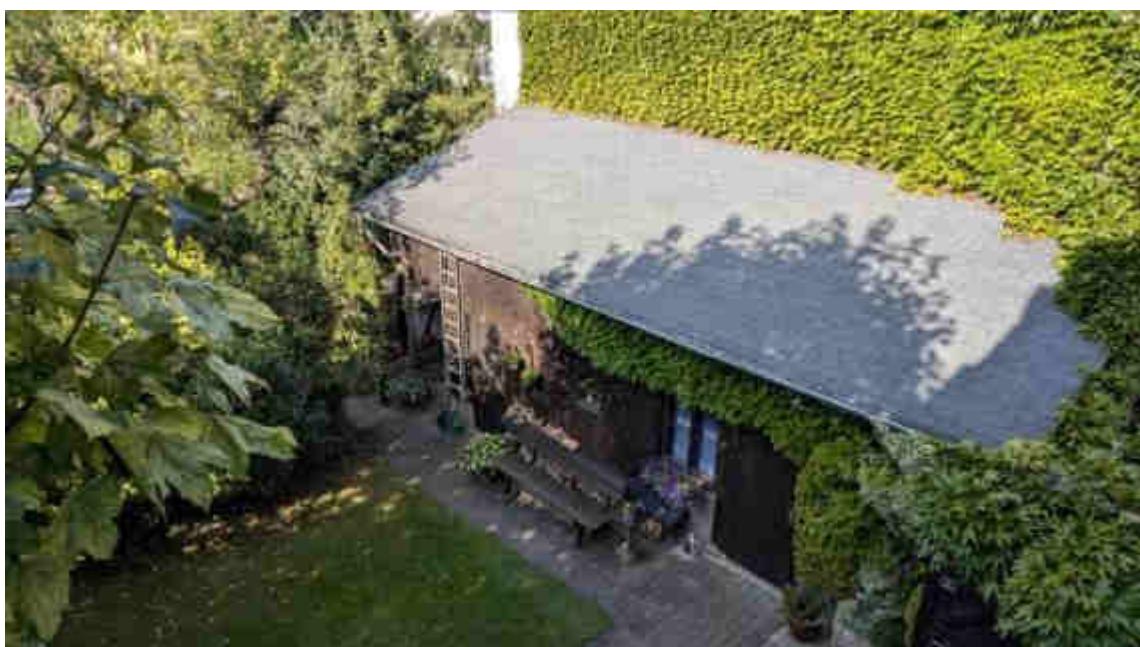


Bild B8 Remise



Bild B9 Flurstück 86/5



Bild B10 Flurstück 86/5



Bild B11 Flurstück 86/5

### **C. Haustechnik**

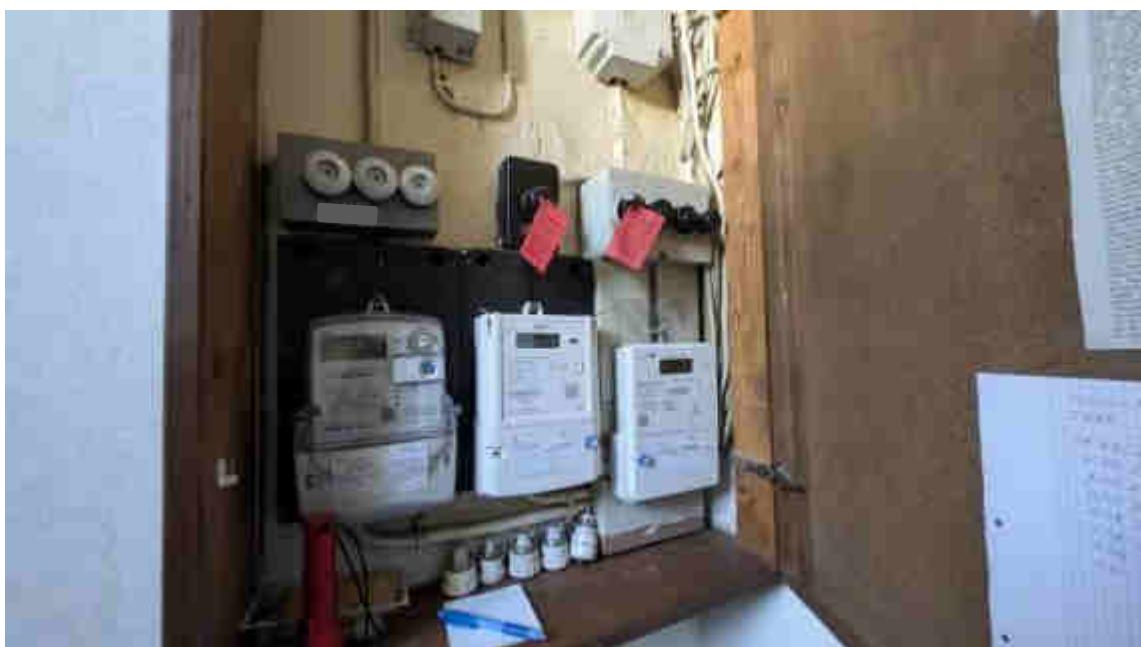


Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik

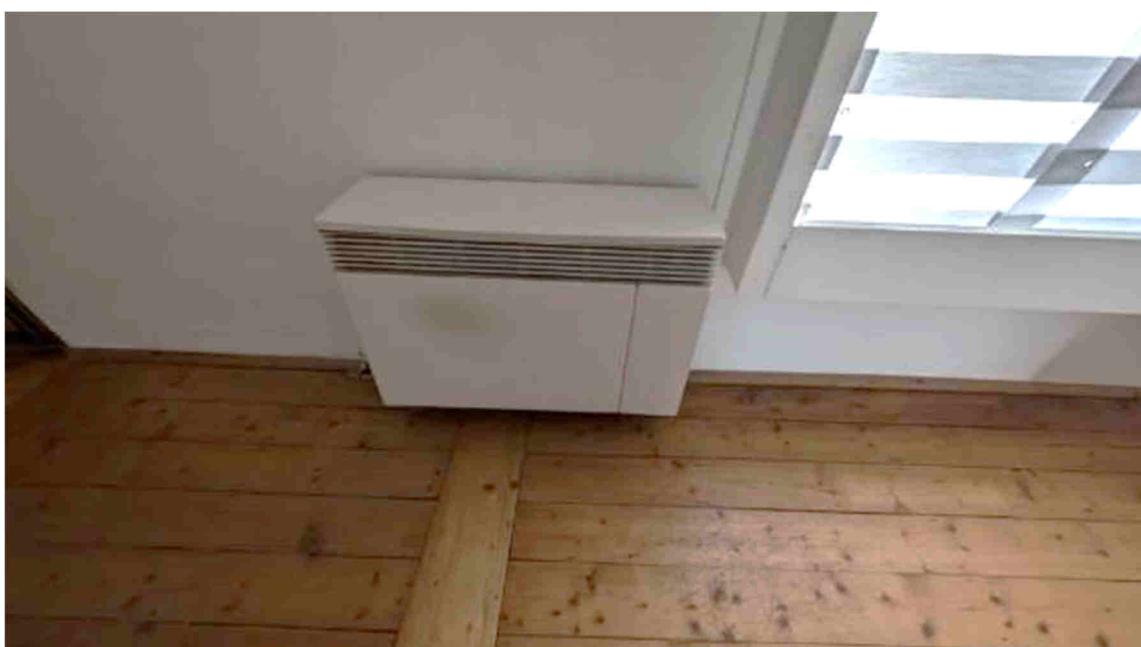


Bild C3 Beispiel Haustechnik

#### **D. Unterhaltungsbesonderheiten**



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten