

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

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

Amtsgericht Königstein
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein



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

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

Datum: 28.11.2025 / m

Az. des Gerichts: 95 K 102/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohnhaus mit Anbauten, Nebengebäude, Scheune und Garage bebaute Grundstück in 61389 Schmitten-Arnoldshain, Reifenberger Weg 1



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 ermittelt mit rd.

245.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 82 Seiten. Es wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Gewerbe	4
1.1.2 Hausschwamm	4
1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	4
1.1.4 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt	4
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	6
1.4 Allgemeine Maßgaben	6
2. Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Grundstücksdaten	9
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	9
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils	9
2.2.2 Lage der Gemeinde	10
2.2.3 Infrastruktur	10
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.3.1 Flächennutzungsplan	10
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB	11
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz	11
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	11
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	12
2.5 Erschließung	12
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	12
2.7 Baugrund, Grundwasser	12
2.8 Immissionen, Altlasten	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	13
2.9.1 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	14
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	16
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2 Wohnhaus	16
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	20
3.2.2 Raumliste	21
4. Ermittlung des Verkehrswerts	23
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.2 Bodenwertermittlung	24
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	24
4.3 Ertragswertermittlung	25
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.3.2 Ertragswertberechnung	29
4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	30
4.4 Sachwertermittlung	37
4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	38
4.4.2 Sachwertberechnung	40
4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	41
4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	45
4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	45
4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	45
4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	45
4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	46
4.6 Verkehrswert	47
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	49
6. Verzeichnis der Anlagen	50

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbauten, Nebengebäude, Scheune und Garage

Objektadresse: 61389 Schmitten-Arnoldshain
Reifenberger Weg 1

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Arnoldshain	2018	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Arnoldshain	14	198/4	913 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Königstein
Gerichtsstraße 2
61462 Königstein

Auftrag vom 12.09.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 04.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 04.11.2025



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist ein Gewerbe gemeldet.

1.1.2 Hausschwamm

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm bekannt

1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.4 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

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

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein bebautes Grundstück in Randlage von Arnoldshain, einem Ortsteil der Gemeinde Schmitten.

Das Grundstück wurde ursprünglich vermutlich vor dem Jahr 1900 mit einem Wohnhaus in Fachwerkbauweise bebaut. In einem späteren Bauabschnitt wurde das Wohnhaus mit einem Anbau in massiver Bauweise erweitert. Um das Jahr 1992 wurde ein separates Treppenhaus in massiver Bauweise an das Gebäude angegliedert.

Das Gebäude ist teilunterkellert und erstreckt sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss, die zu Wohnzwecken ausgebaut sind. Der Dachraum konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht eingesehen werden.

Um das Jahr 2006 wurde ein beheizter Wintergarten errichtet.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem normalen bis mäßigen Zustand und wurde als Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten genutzt. Wesentliche Modernisierungen in den vergangenen 20 Jahren wurden nicht bekannt oder ersichtlich. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

Es wurden Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen festgestellt. Fenster, Hauseingangstür und Heizung sind erneuerungsbedürftig. Die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau inkl. Sanitär ist überwiegend modernisierungsbedürftig. Die Holzteile sind im Anstrich erneuerungsbedürftig bzw. teilweise überarbeitungsbedürftig. Die ältere Dacheindeckung ist teilweise überarbeitungsbedürftig. Die Fassade muss überwiegend endhergestellt werden. Im Bereich des Nebengebäudes, der Scheune und der Garage besteht teilweise ein erheblicher Unterhaltungsstau. Es ist von einem erheblichen Räumungs- und Entsorgungsaufwand auszugehen.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, 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.

Das Bewertungsobjekt weist einen nachteiligen Zuschnitt als Zweifrontengrundstück auf. Die hieraus resultierenden, negativen Eigenschaften (z.B. erhöhte Einsehbarkeit, ggf. höhere Erschließungsbeiträge, erhöhter Räumungs- und Pflegeaufwand) werden mit einem Abschlag in der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Die postalische Adresse des Grundstückes wird mit „Reifenberger Weg 1“ angegeben. In der Örtlichkeit findet die tatsächliche Erschließung über die „Hattsteiner Straße“ statt.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die beiden Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss vermietet. Die Erdgeschoss-Wohnung wurde eigengenutzt. Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung ergibt sich, unter anderem in Folge der unterstellten Modernisierungen, ein Underrent für die vermieteten Einheiten. Dieser wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit einem Abschlag gewürdigt.

Eventuelle Mietausfälle im Rahmen einer umfassenden Modernisierung bleiben unberücksichtigt und sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu betrachten.

Von der Gemeinde Schmitten wurden offene Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Höhe von rd. 17.000 € mitgeteilt. Die vorliegenden Verkehrswertermittlung stellt darauf ab, dass diese Beiträge aus einem möglichen Versteigerungserlös beglichen werden und sich keine Wertrelevanz für einen möglichen Rechtsnachfolger ergibt. In allen anderen Fällen ist der Verkehrswert in diesem Punkt zu überprüfen.

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

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

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	61389 Schmitten-Arnoldshain
Straße und Hausnummer:	Reifenberger Weg 1
Amtsgericht:	Königstein
Grundbuch von:	Arnoldshain Blatt 2018
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Arnoldshain lfd. Nr. 1 Flur 14 Flurstück 198/4 Größe: 913 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gemeinde Schmitten:	Einwohnerzahl:	ca. 9.300
Ortsteil Arnoldshain:	Einwohnerzahl:	ca. 2.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Ortsteils

Lage:	Ortsrandlage
Entfernungen:	Entfernung zum Ortszentrum: ca. 400 m Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 350 m Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 400 m Entfernung zum Bahnhof Neu-Anspach: ca. 10 km
Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	gute bis mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis: Hochtaunuskreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Gemeinde - Schmitten	ca. 2 km
zur Kreisstadt Bad Homburg	ca. 21 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 34 km
nach Königstein	ca. 13 km
nach Frankfurt	ca. 36 km
nach Darmstadt	ca. 60 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 661 von Oberursel nach Frankfurt Anschluss Oberursel-Nord	ca. 16 km
A 3 von Frankfurt nach Köln Anschluss Idstein	ca. 25 km
Anschluss Bad Camberg	ca. 26 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte befinden sich in Schmitten. Die nächsten Einkaufsorte sind Oberursel, Königstein und Frankfurt.

Kindergarten und Grundschule befinden sich am Ort. Haupt- und Realschulen befinden sich in Riedelbach und Königstein. Eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe ist in Neu-Anspach vorhanden. Gymnasien befinden sich in Königstein.

Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheke sind in Schmitten vorhanden. Ein Krankenhaus befindet sich in Usingen.

Bankzweigstellen und Postfilialen sind in Schmitten vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

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

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

2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 25.09.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht nach Auskunft der Denkmalfachbehörde kein Denkmalschutz.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

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

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag¹:

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

2.3.5 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.

¹ Es sind insgesamt Abgaben (für Anschlusskosten Wasser, Gewerbesteuer, Grundbesitzabgaben, Hausanschluss Abwasser) in Höhe von rd. 17.000,00 € offen.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische Grundstückslage:	hängig
Grundstücksform:	polygonale Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	Zweifrontengrundstück (Reifenberger Weg / Hattsteiner Straße)

2.5 Erschließung

Straßenarten:	Anliegerstraßen
Verkehrsbelastung:	kein Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, vermutlich kein Gasanschluss vorhanden, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	• mehrseitige Grenzbebauung des Haupt- und Nebengebäudes und der Garage • Grenzbebauung des Nachbargebäudes auf Flurstück 198/5
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.



2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende nicht bewertete Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

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

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

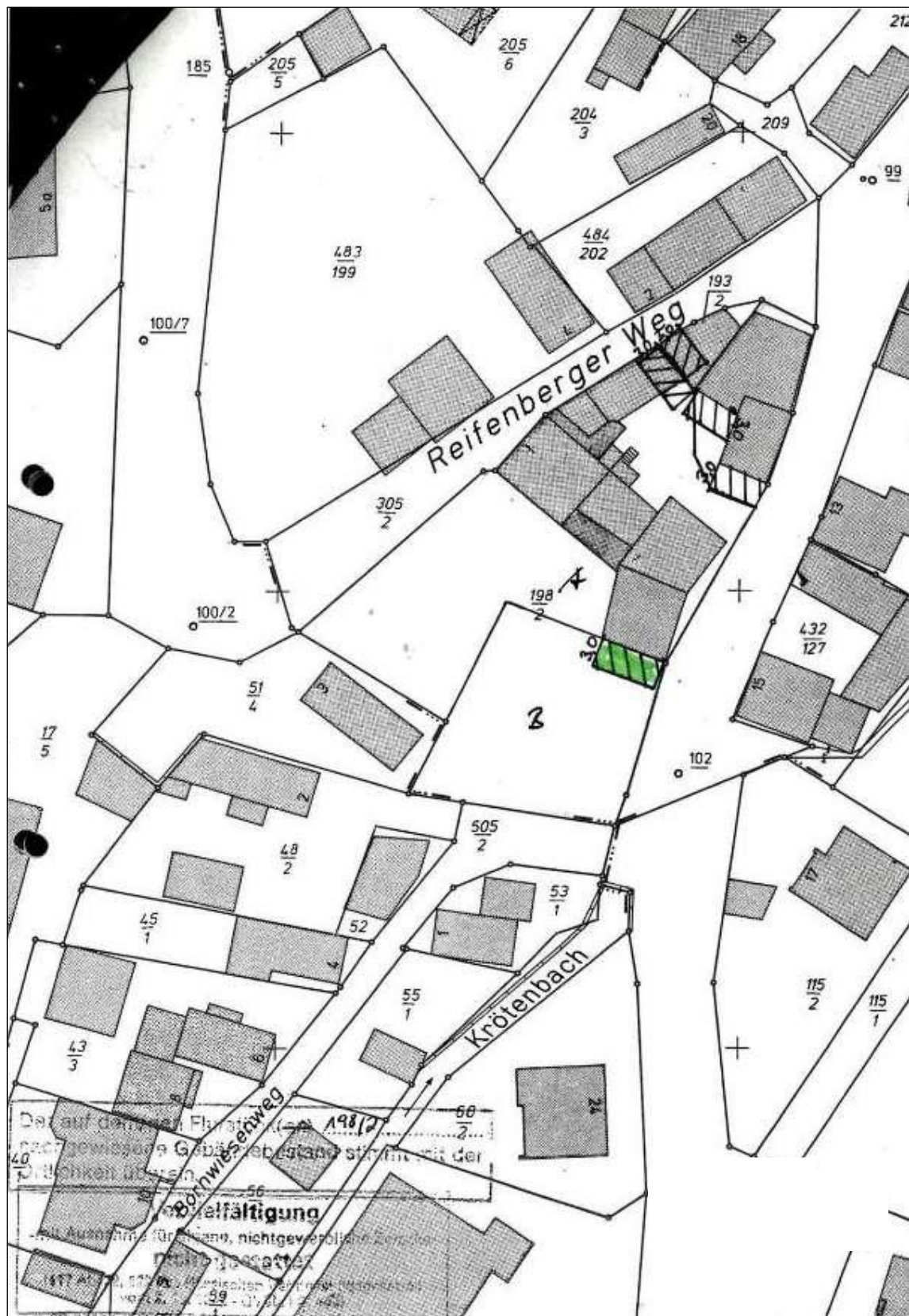
Abstandsflächenbaulast zu Gunsten Flurstück 198/4, zu Lasten Flurstück 198/3
siehe Punkt 2.9.1

2.9.1 Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

		HOCHTAUNUSKREIS DER KREISAUSSCHUSS - Bauaufsichtsbehörde - Taunusstr. 5	Baulastenverzeichnis von Schmitten Blatt-Nr. 109 Seite 1
Gemarkung	Arnoldshain		
Flur	14		
Flurstück(e)	198/2-B 198/3		
Grundstück	Schmitten-Arnoldshain, Reifenberger Weg 1		

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes gestattet, daß von seinem Grundstück die in der beigelegten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche dem Nachbargrundstück Gemarkung Arnoldshain Flur 14 Flurstück 198/2-A 198/4 Bemessung der Abstandsfläche gem. § 6 Hess.Bauordnung i.d.F. vom 11.09.90 (GVBl.I S.538) zugerechnet wird. Von dieser Fläche sind bei Errichtung baulicher Anlagen die jeweiligen bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände u. Abstandsflächen einzuhalten. Eingetragen aufgrund der Verfügung vom 24.07.1997 Bad Hbg. vdh., 28.07.1997	


 15



3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes 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 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	zweiseitig an Scheune und Werkstatt angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	teilweise Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahre:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1900 Anbauten und Treppenhaus um 1992
Modernisierungen:	2006 Wintergarten

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

Treppen

Geschosstreppe:	Treppe aus Stahlbeton mit Stufenbelag aus Fliesen, Metallgeländer mit gummiertem Handlauf, Zustand: durchschnittlich bis geringfügig vernachlässigt
Kellertreppe:	Treppe aus Beton

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachformen:	überwiegend Satteldach, teilweise Pultdach
Dacheindeckungen:	teilweise Betondachsteine, teilweise Dachziegel
Wärmedämmung:	Dach mit einfacher Wärmedämmung, dem Baujahr entsprechend
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

<u>Außenansicht:</u>	überwiegend unverputzt, teilweise verschiefert
-----------------------------	--

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung, Brennstoff: Öl
Heizkessel Fabrikat:	Viessmann Vitola Uniferral
Baujahr:	vermutlich 1992
Leistung:	29 bis 34 kW

Brenner Fabrikat:	MAN RE 1.32H
Baujahr:	2002
Brennstofflagerung:	Lagerung im Nebengebäude, Kunststofftank, Tankgröße: 2.000 ltr., Baujahr: 1979
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Kamin:	Schornstein über Dach verschiefert
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	• Terrasse • Dachaufbau

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal bis mäßig Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	normal
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	• Feuchtigkeitsschäden • Rissbildungen • Fenster und Hauseingangstüre erneuerungsbedürftig • veraltete Haustechnik • Innenausbau inkl. Sanitär überwiegend modernisierungsbedürftig • Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig • ältere Dacheindeckung, teilweise überarbeitungsbedürftig • Fassade überwiegend endherzustellen • Heizung erneuerungsbedürftig • Nebengebäude mit Unterhaltungsstau • Scheune mit erheblichem Unterhaltungsstau • Garage mit Unterhaltungsstau • erhebliche Räumungs- und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich

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

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Zubehör bei Gewerbebetrieben (Maschinen oder Betriebseinrichtungen): Es wurde kein Zubehör in Form von Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden: Es wurden keine besonderen Ausstattungen vorgefunden.

Nebengebäude: Scheune

- Fachwerkbauweise
- Satteldach mit Betondachsteinen
- manuelles Stahlschwinger
- Dachraum nicht einsehbar
- erheblicher Unterhaltungsstau

Nebengebäude

- massive Bauweise
- Satteldach mit Betondachsteinen
- Unterhaltungsstau

Garagen

- massive Bauweise
- Pultdach mit Dachpappe
- zwei manuelle Stahlschwinger
- Unterhaltungsstau

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Gartenanlagen und Pflanzungen

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: teilweise Teppichboden, teilweise PVC, teilweise Laminat

Bad Erdgeschoss: Fliesen

Bad Obergeschoss: Fliesen

Bad Dachgeschoss: Fliesen

Gäste-WC: Fliesen

Küche: teilweise Fliesen, teilweise PVC

Flur: teilweise Fliesen, teilweise PVC

Treppenhaus: Fliesen

Terrasse: Waschbetonplatten

Innenansichten: teilweise Raufasertapeten, teilweise Tapeten

Bad Erdgeschoss: Fliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber Tapeten

Bad Obergeschoss: Fliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber Tapeten

Bad Dachgeschoss: Fliesen, ca. 2,00 m hoch, darüber Tapeten

Deckenflächen: überwiegend Raufaser

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr: vereinzelt 2006)

Türen: einfache bis normale Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstür: Tür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installationen

Bad Erdgeschoss:	Wanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad Obergeschoss:	Wanne, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad Dachgeschoss:	Dusche, WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Gäste-WC:	WC, Waschbecken, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung:	überwiegend Universalheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Ausstattung des Objekts/ Gesamtbeurteilung:	einfach, noch zeitgemäß Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	normal

3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	
1.1	Flur	
1.2	Küche	Durchgangszimmer
1.3	Wintergarten	beheizt
1.4	Zimmer 1	Durchgangszimmer
1.5	Bad	Durchgangszimmer
1.6	Zimmer 2	Durchgangszimmer
1.7	Büro	Durchgangszimmer
1.8	Terrasse	
1.9	Wohnen	Durchgangszimmer
1.10	Gäste-WC	

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
2.	Obergeschoss	
2.1	Flur	
2.2	Zimmer 1	
2.3	Küche	
2.4	Bad	
2.5	Wohnen	
2.6	Zimmer 2	
3.	Dachgeschoss	
3.1	Flur	
3.2	Küche	
3.3	Bad	
3.4	Wohnen	
3.5	Schlafen	

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.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbauten, Nebengebäude, Scheune und Garage bebaute Grundstück in 61389 Schmitten-Arnoldshain, Reifenberger Weg 1 zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Arnoldshain	2018	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Arnoldshain	14	198/4	913 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

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

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). 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.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	913 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	130,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	04.11.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	130,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Zuschnitt	lageüblich	Zweifrontengrundstück	× 0,90
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	117,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 117,00 €/m ²
Fläche	× 913 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 106.821,00 € rd. 107.000,00 €

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis für Interessenten

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

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung 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 potenzieller 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 Abschlüsse gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Anbauten	1	Wohnung EG	109	-	0,00	0,00
	2	Wohnung OG	64	7,03	450,00	5.400,00
	3	Wohnung DG	45	7,11	320,00	3.840,00
Nebengebäude	4	Lager	-	-	0,00	0,00
Scheune	5	Lager, Garage	-	-	0,00	0,00
Garage	6	Doppelgarage	-	-	0,00	0,00
Summe			218		770,00	9.240,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus mit Anbauten	1	Wohnung EG	109	8,26	900,00	10.800,00
	2	Wohnung OG	64	8,75	560,00	6.720,00
	3	Wohnung DG	45	9,44	425,00	5.100,00
Nebengebäude	4	Lager	-	-	75,00	900,00
Scheune	5	Lager, Garage	-	-	125,00	1.500,00
Garage	6	Doppelgarage	-	-	100,00	1.200,00
Summe			218		2.185,00	26.220,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -16.980,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		26.220,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	5.171,40 €
jährlicher Reinertrag	=	21.048,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,70 % von 107.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	-	2.889,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	18.159,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	×	23,580
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	428.203,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	107.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	535.203,37 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	288.135,00 €²
Ertragswert	=	247.068,37 €
	rd.	247.000,00 €

² Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 3 Whg. × 359,00 €	1.077,00 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 218 m ² × 14,00 €/m ²	3.052,00 €
	Garagen (Gar.) 4 Gar. × 106,00 €	424,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	524,40 €
Summe		5.171,40 €

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,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Hieraus ergeben sich 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0
Modernisierung von Bädern	2	1,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		13,0

Ausgehend von den 13 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1900 = 125$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 125 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

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.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ³
Mietabweichungen		-3.135,00 €
• Nr. 2, Wohnung OG	-1.273,00 €	
• Nr. 3, Wohnung DG	-1.862,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-35.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Nebengebäude)	-5.000,00 €	
• Unterhaltungsstau (Doppelgarage)	-5.000,00 €	
• Räumungs- und Entsorgungsaufwand	-7.500,00 €	
• Unterhaltungsstau (Feuchtigkeits-schäden, Rissbildungen, Holzteile)	-7.500,00 €	
• Unterhaltungsstau (Scheune)	-10.000,00 €	
unterstellte Modernisierungen		-250.000,00 €
• notwendige Modernisierungen (siehe Aufstellung unter Punkt 3.2) pauschal rd.		
Summe		-288.135,00 €

Barwertberechnung Mietabweichungen

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 02.12.2025	
Objektadresse:	61389 Schmitten-Arnoldshain Reifenberger Weg 1
Bewertungseinheit:	Gesamtfläche
Grundstücksgröße:	913 m ²
Wertermittlungsart:	Verkehrswert
Wertermittlungstichtag:	04.11.2025
Berechnungszeitraum:	01.12.2025 - 30.11.2028
Anzahl Mieteinheiten:	2 von 6

³ 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).

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 02.12.2025		
Objektart:	Wohnhaus mit Anbauten	
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 2	
Art der Nutzung:	Wohnung OG	
Wohnfläche:	64 m ²	
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum	
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)	
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,60 %	
gewählter Abzinsungszinssatz:	2,70 %	
marktübliche Miete:	8,75	€/ m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	7,03	€/ m ²
letzte Mietanpassung:	01.05.2022	
Bindung an die derzeitige Miete:	30.04.2025	
Baujahr / geschätzte RND:	1900 / 38 Jahre	
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete:	7,03 €/ m ²	
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorzuschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.	

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 04.11.2025 - 30.11.2028							
	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
Zeitraum	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.12.2025 - 31.12.2025	8,44	540,16	8,75	560,00	-19,84	-19,80	-19,80
01.01.2026 - 31.12.2026	8,44	540,16	8,89	568,96	-345,60	-339,88	-359,68
01.01.2027 - 31.12.2027	8,44	540,16	9,03	577,92	-453,12	-433,84	-793,52
01.01.2028 - 30.11.2028	8,44	540,16	9,17	586,88	-513,92	-479,44	-1.272,96
01.12.2028 -	9,17	586,88	9,17	586,88			-1.272,96
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-1.272,96

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 02.12.2025			
Objektart:		Wohnhaus mit Anbauten	
Lage im Objekt:		Mieteinheit Nr. 3	
Art der Nutzung:		Wohnung DG	
Wohnfläche:		45,00 m²	
Vertragsart:		frei finanzierter Wohnraum	
vereinbarte Mietanpassung:		keine (§ 558 BGB)	
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:		1,60 %	
gewählter Abzinsungszinssatz:		2,70 %	
marktübliche Miete:		9,44	€/ m² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:		7,11	€/ m²
letzte Mietanpassung:		01.12.2015	
Bindung an die derzeitige Miete:		30.11.2018	
Baujahr / geschätzte RND:		1900 / 38 Jahre	
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete:		7,11 €/ m²	
Hinweis:		Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vor-schüssig berechnet und einzeln auf den Wertermitt-lungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.	

Berechnung der abgezinsten Minderrente vom 04.11.2025 - 30.11.2028							
	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
Zeitraum	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.12.2025 - 31.12.2025	8,53	383,85	9,44	424,80	-40,95	-40,87	-40,87
01.01.2026 - 31.12.2026	8,53	383,85	9,59	431,55	-572,40	-562,98	-603,85
01.01.2027 - 31.12.2027	8,53	383,85	9,74	438,30	-653,40	-625,51	-1.229,36
01.01.2028 - 30.11.2028	8,53	383,85	9,90	445,50	-678,15	-632,62	-1.861,98
01.12.2028 -	9,90	445,50	9,90	445,50			-1.861,98
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-1.861,98

Lfd. Nr.	Mieteinheit (Gebäude / Art der Nutzung / Lage im Objekt)		Summe der abgez. Mietdiff. (rd. in €)
2	Wohnhaus mit Anbauten	Wohnung Obergeschoss	-1.273,00
3	Wohnhaus mit Anbauten	Wohnung Dachgeschoss	-1.862,00
Barwert aller Mietabweichungen			-3.135,00

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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.

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 Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit Anbauten	Nebengebäude	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	791,00 €/m² BGF		
Berechnungsbasis		differenzierte Wertermittlung	pauschale Wertschätzung	pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	445 m²		
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	15.000,00 €		
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	366.995,00 €		
Baupreisindex (BPI) 04.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100		
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	695.822,52 €		
Alterswertminderung				
• Modell		linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)		38 Jahre		
• prozentual		45,71 %		
• Faktor	x	0,5429		
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	377.762,05 €	10.000,00 €	10.000,00 €

Gebäudebezeichnung	Scheune
Berechnungsbasis	pauschale Wertschätzung
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	15.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		412.762,05 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	16.510,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	429.272,53 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	107.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	536.272,53 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	536.272,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	288.135,00 € ⁴
Sachwert	=	248.137,53 €
	rd.	248.000,00 €

⁴ 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)] wurde von mir durchgeführt.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen			
		1	2	3	4
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0	
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0	
Heizung	9,0 %			0,7	0,3
sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0	
insgesamt	100,0 %	11,5 %	30,0 %	48,1 %	10,4 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
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
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 ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	660,00	11,5	75,90
2	720,00	30,0	216,00
3	825,00	48,1	396,83
4	985,00	10,4	102,44
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			791,17
gewogener Standard = 2,7			

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	791,17 €/m ² BGF
	rd.	791,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Dachaufbau, Terrasse	15.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (412.762,05 €)	16.510,48 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

- der verfügbaren Angaben vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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 angewendet.

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 247.000,00 €**,
der **Sachwert** mit **rd. 248.000,00 €** 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).

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

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	×	1,00 (b)	= 1,000 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	×	0,90 (d)	= 0,900 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[248.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 247.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \underline{\underline{\text{rd. } 245.000,00 \text{ €}}}$.

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 Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbauten, Nebengebäude, Scheune und Garage bebaute Grundstück in 61389 Schmitten-Arnoldshain, Reifenberger Weg 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Arnoldshain	2018	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Arnoldshain	14	198/4

wird zum Wertermittlungstichtag **04.11.2025** mit rd.

245.000,00 €

in Worten: **zweihundertfünfundvierzigtausend 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 Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

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

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

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

Runkel-Dehrn, 28.11.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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



5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

HBO:

Hessische Bauordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

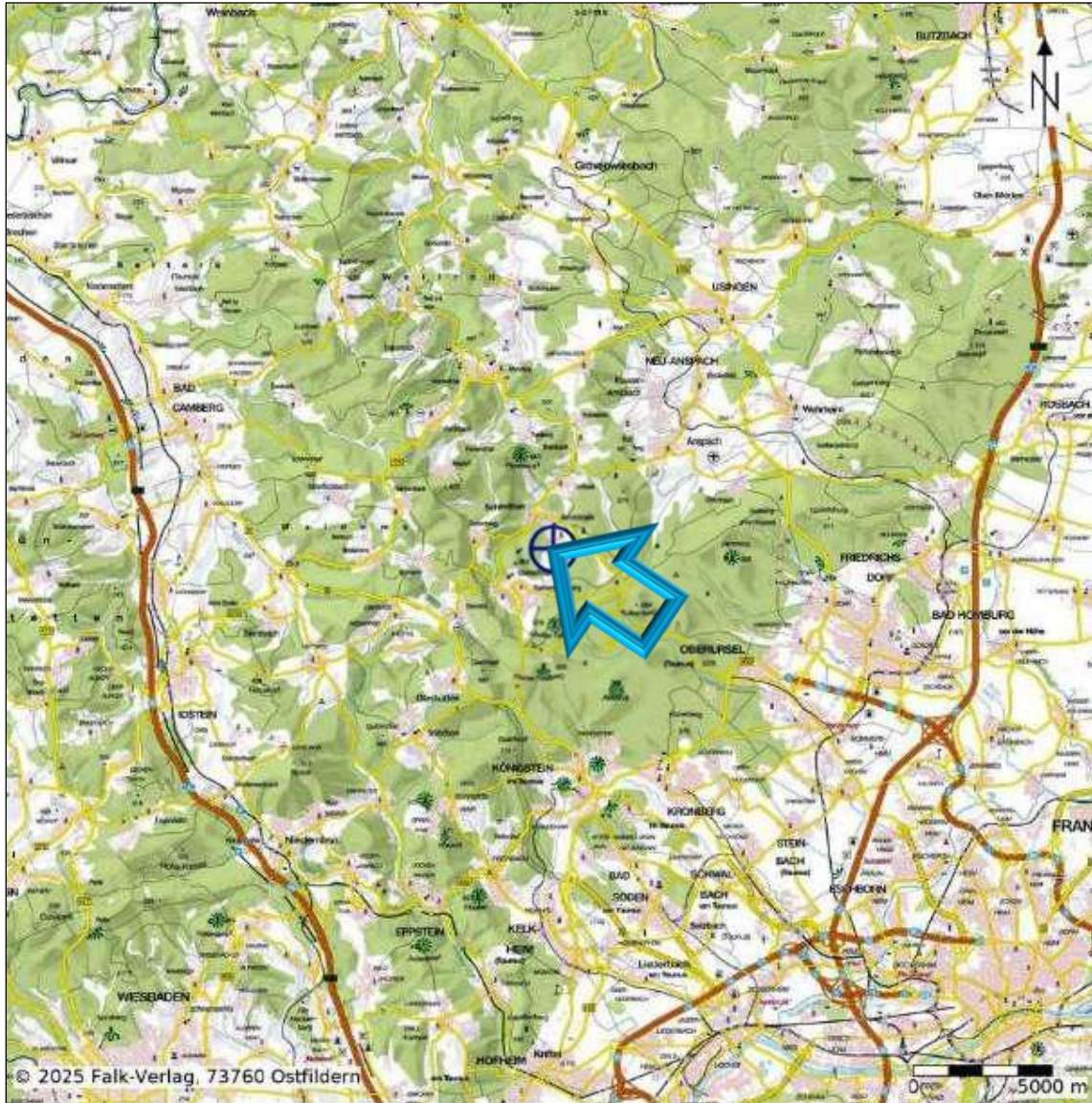
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 17.11.2025) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

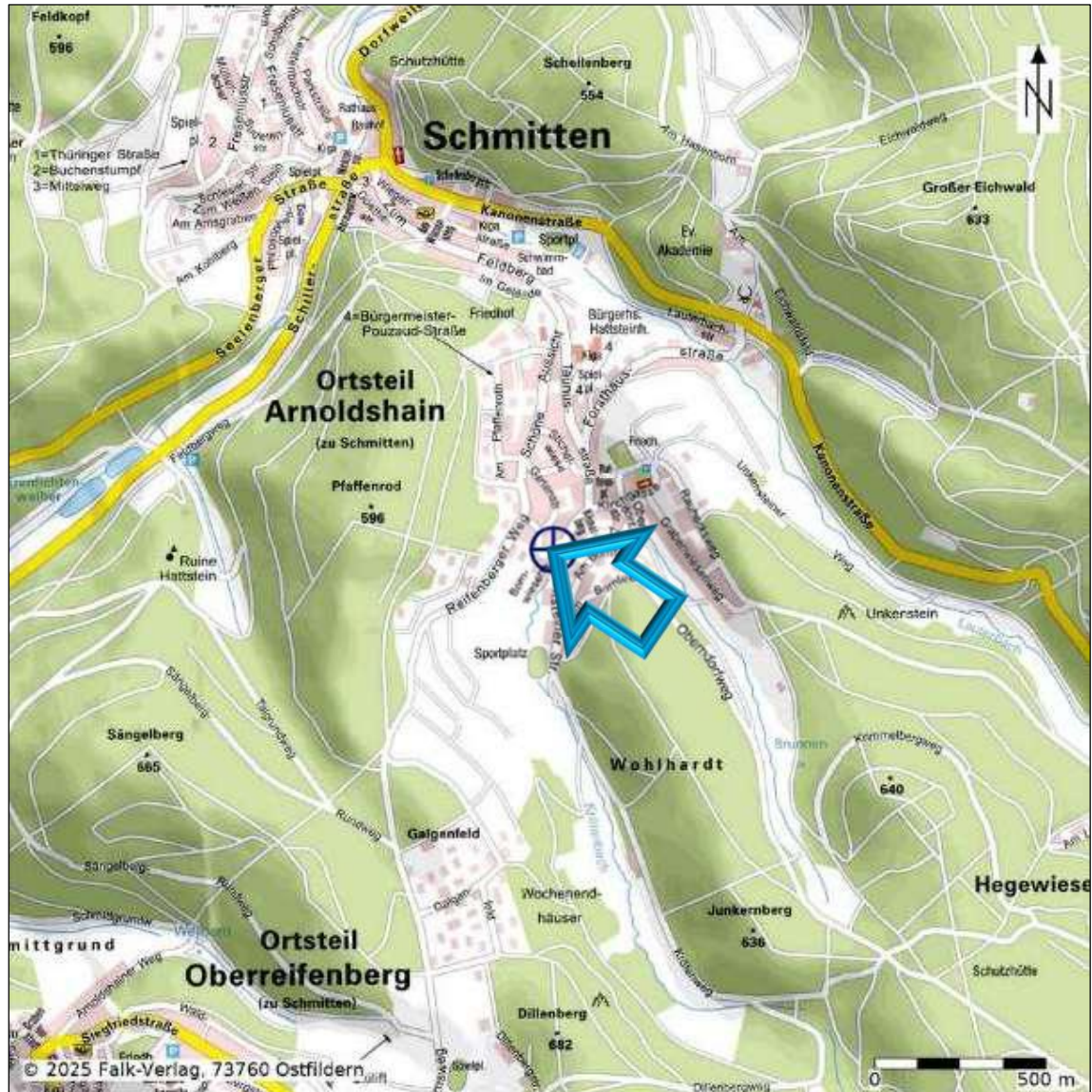
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Übersicht der Gebäude**
- 5.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 6.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 7.) Bauskizzen**
- 8.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern

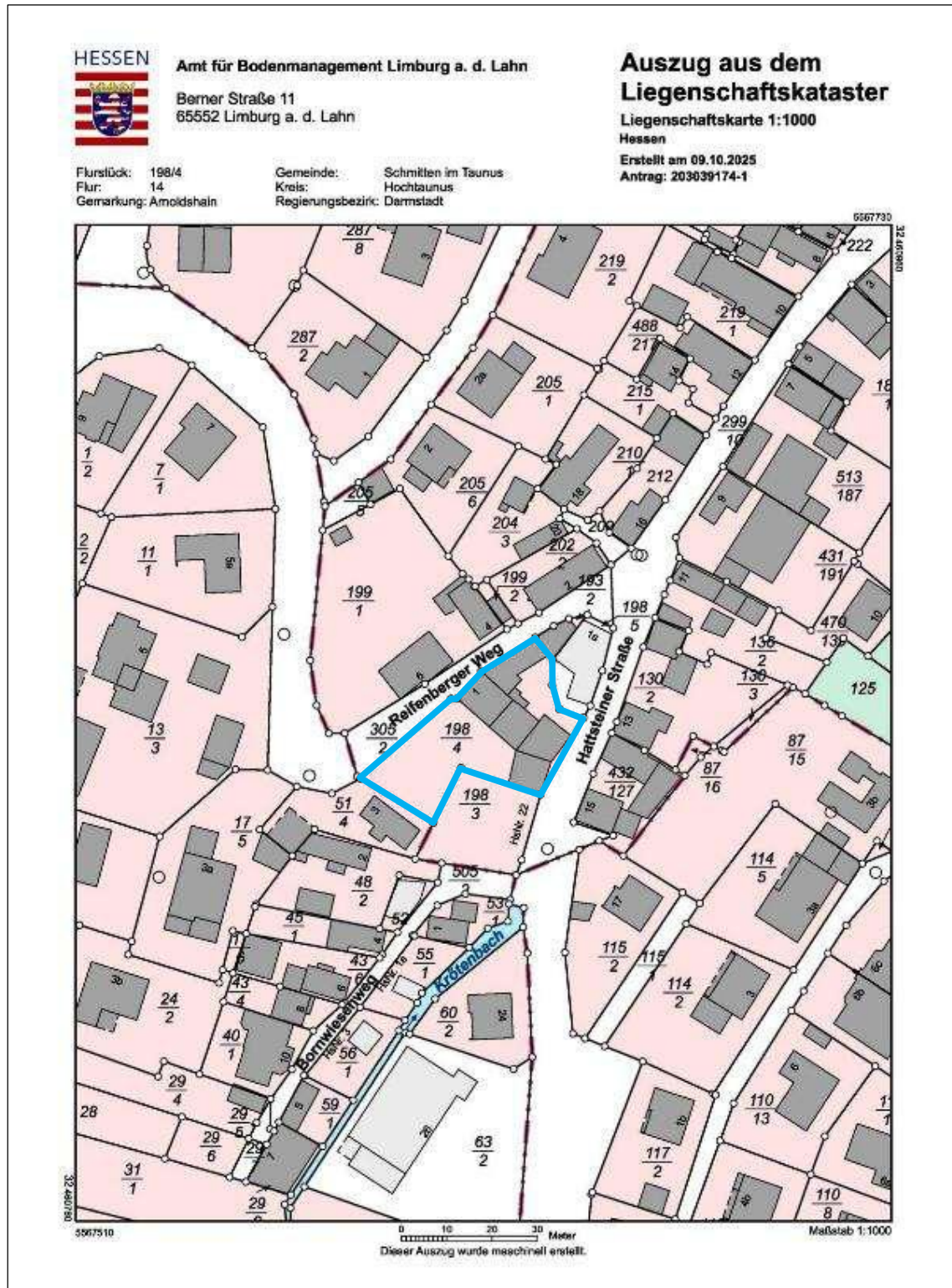
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern

<http://www.sprengnetter.de>

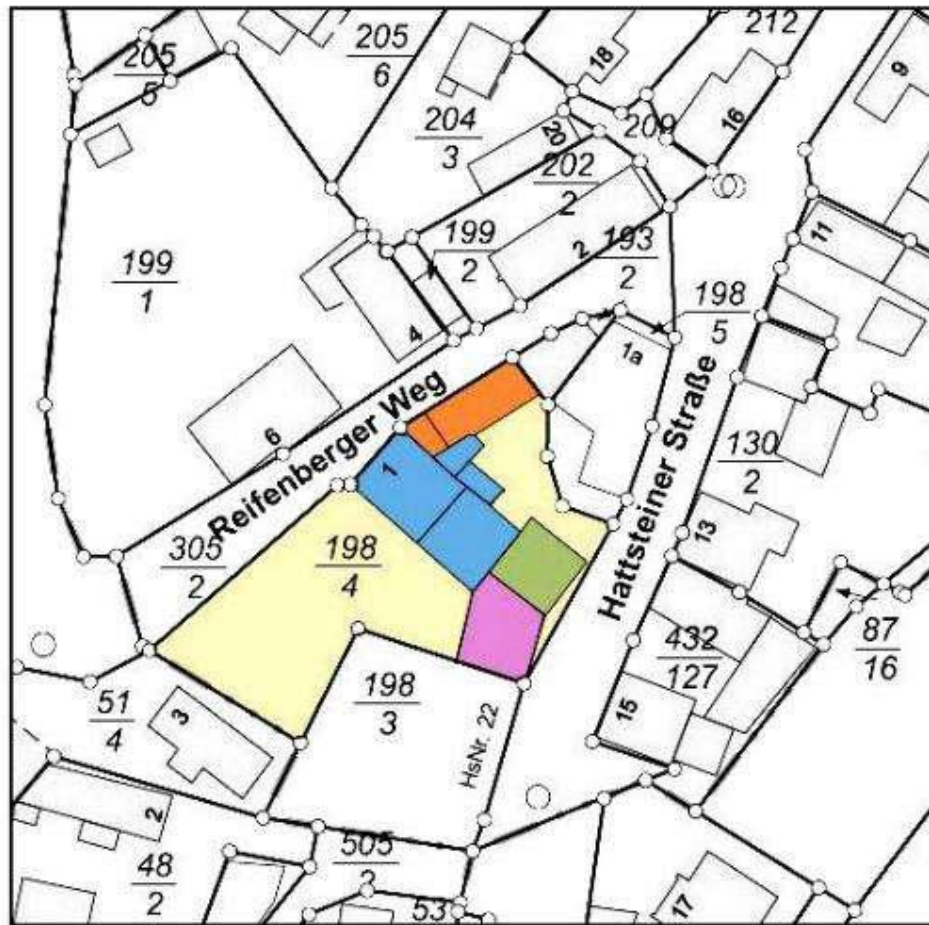
Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



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

Anlage 4) Übersicht der Gebäude

ÜBERSICHT DER GEBÄUDE



LEGENDE

- WOHNHAUS MIT ANBAUTEN
- SCHEUNE
- DOPPELGARAGE
- NEBENGEBÄUDE

Anlage 5) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(ohne Bereich c)

WOHNHAUS MIT ANBAUTEN

Kellergeschoss / Untergeschoss			
Bereich a		~ 106,01 m ²	
Erdgeschoss			
Bereich a		~ 168,57 m ²	
Obergeschoss			
Bereich a		~ 85,42 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a		~ 85,42 m ²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus mit Anbauten insgesamt			~ 445,42 m ² <u>rd. 445,00 m²</u>

Anlage 6) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**WOHNFLÄCHEN**

Erdgeschoss			
Flur		4,33 m ²	
Küche		10,54 m ²	
Wintergarten		14,84 m ²	
Zimmer 1		14,55 m ²	
Bad		15,69 m ²	
WC		1,99 m ²	
Zimmer 2		18,99 m ²	
Zimmer 3		14,07 m ²	
Zimmer 4		13,64 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt			108,64 m²

Obergeschoss			
Flur		8,20 m ²	
Zimmer 1		8,57 m ²	
Küche		10,41 m ²	
Bad		3,66 m ²	
Zimmer 2		16,97 m ²	
Zimmer 3		16,33 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss insgesamt			64,14 m²

Dachgeschoss			
Flur		8,36 m ²	
Küche		~ 11,88 m ²	
DU/WC		3,29 m ²	
Zimmer 1		12,02 m ²	
Zimmer 2		~ 9,66 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt			~ 45,21 m²

Wohnflächen insgesamt	217,99 m² rd. 218,00 m²
------------------------------	--

NUTZFLÄCHEN

WOHNHAUS MIT ANBAUTEN

Kellergeschoss / Untergeschoss		
Garage	17,21 m ²	
Heizraum / Öllager (15,85 m ²)	-,--	
Nutzfläche Kellergeschoss / Untergeschoss (ohne „Heizraum / Öllager) insgesamt		17,21 m² rd. 17,00 m²

Kellergeschoss			
Keller		25,00 m ²	
„Raum“ unter dem Wintergarten		~ 16,76 m ²	
ehem. Kühlraum		4,63 m ²	
Nutzfläche Kellergeschoss			46,39 m² rd. 46,00 m²

SCHEUNE

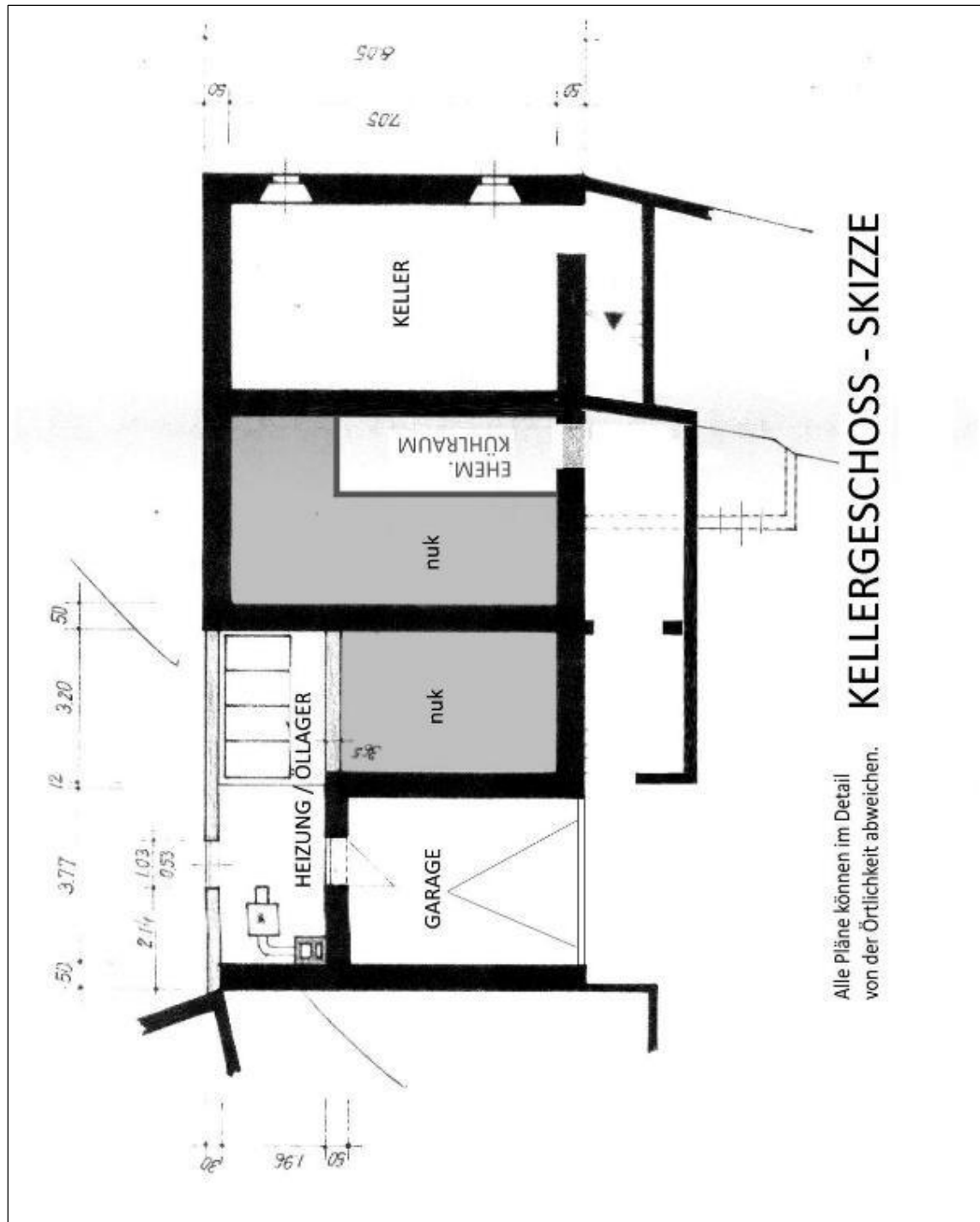
Erdgeschoss			
Scheune			
Nutzfläche Scheune insgesamt			rd. 50,00 m²

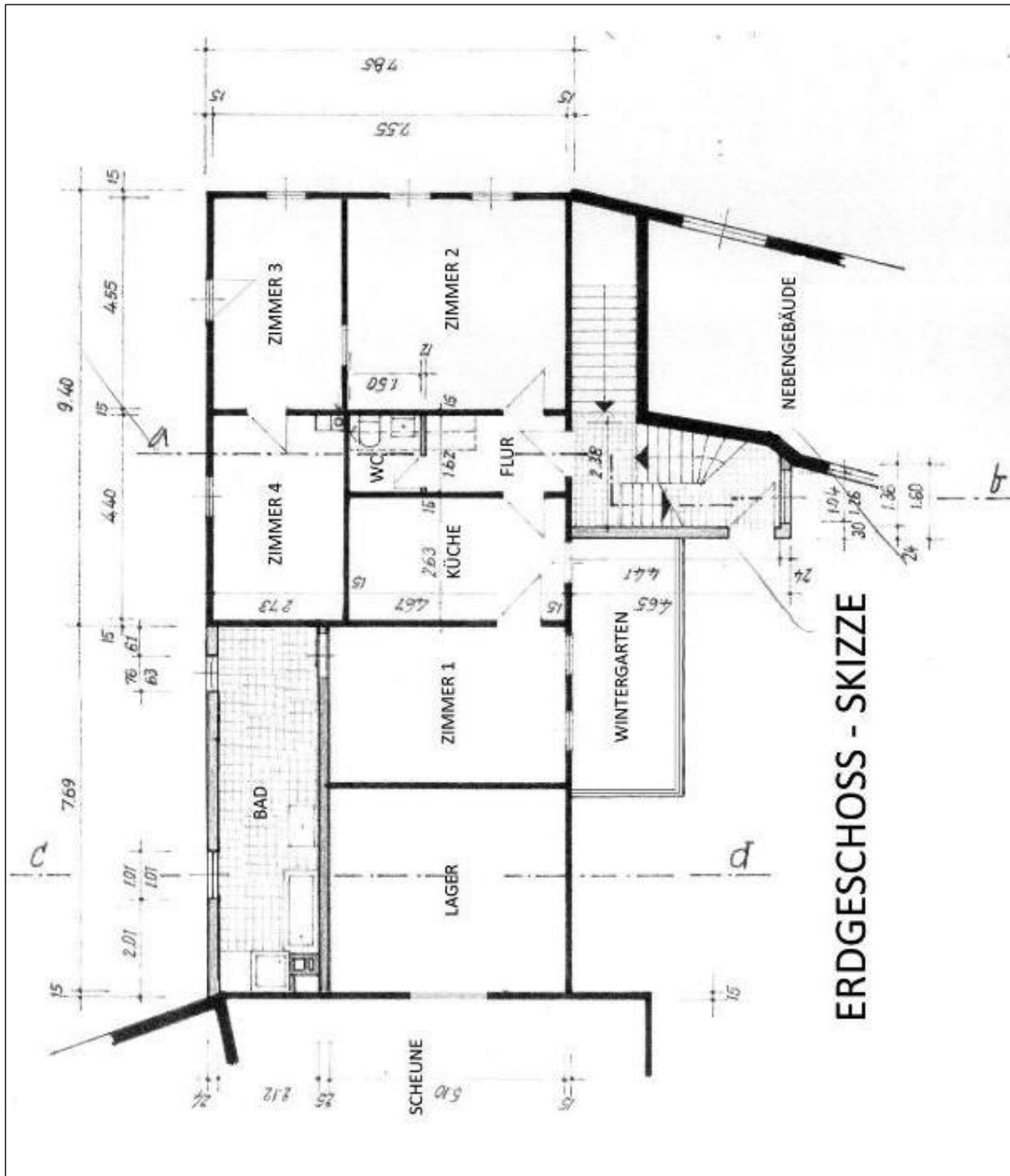
DOPPELGARAGE

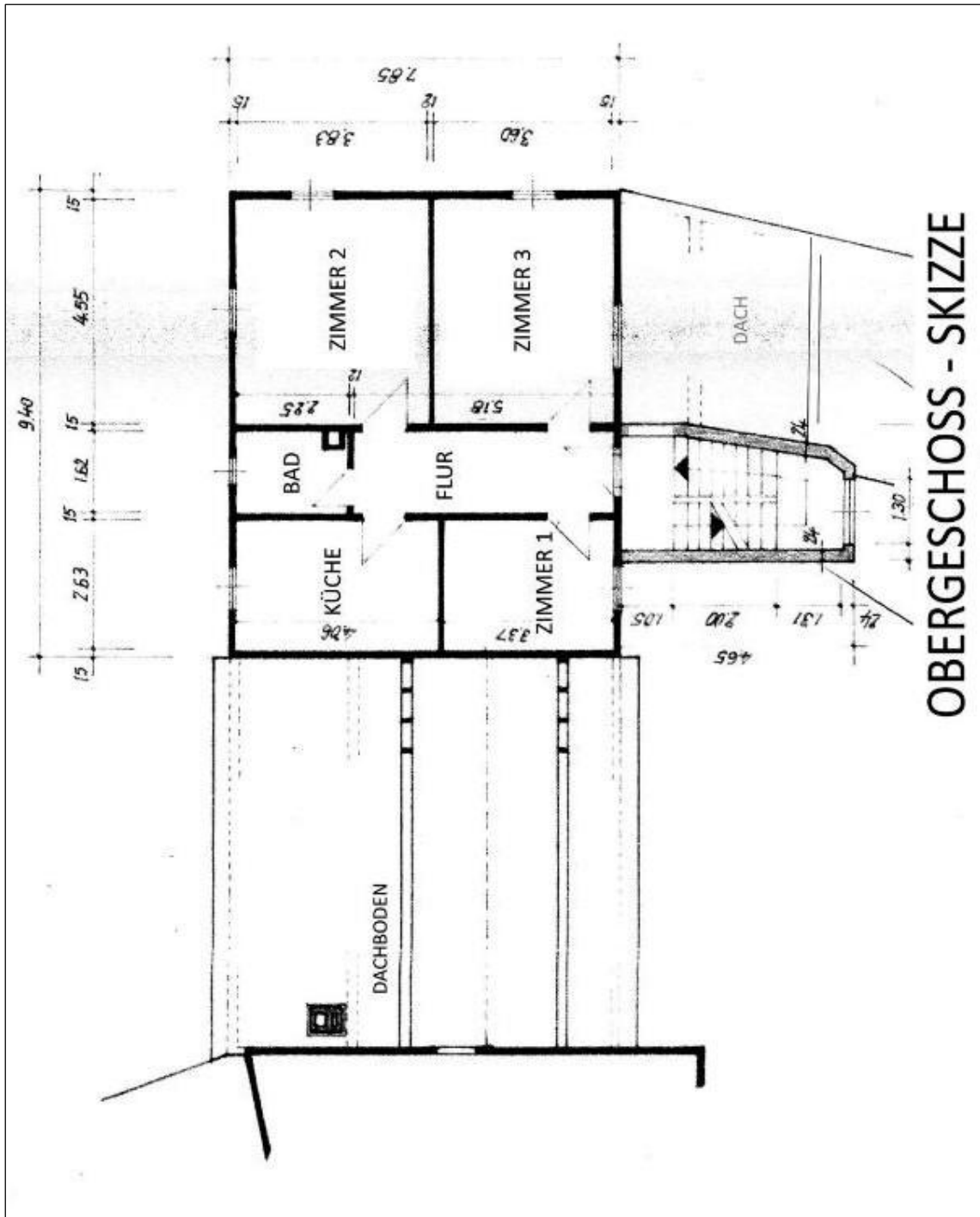
Erdgeschoss			
Doppelgarage			
Nutzfläche Doppelgarage insgesamt			rd. 61,00 m²

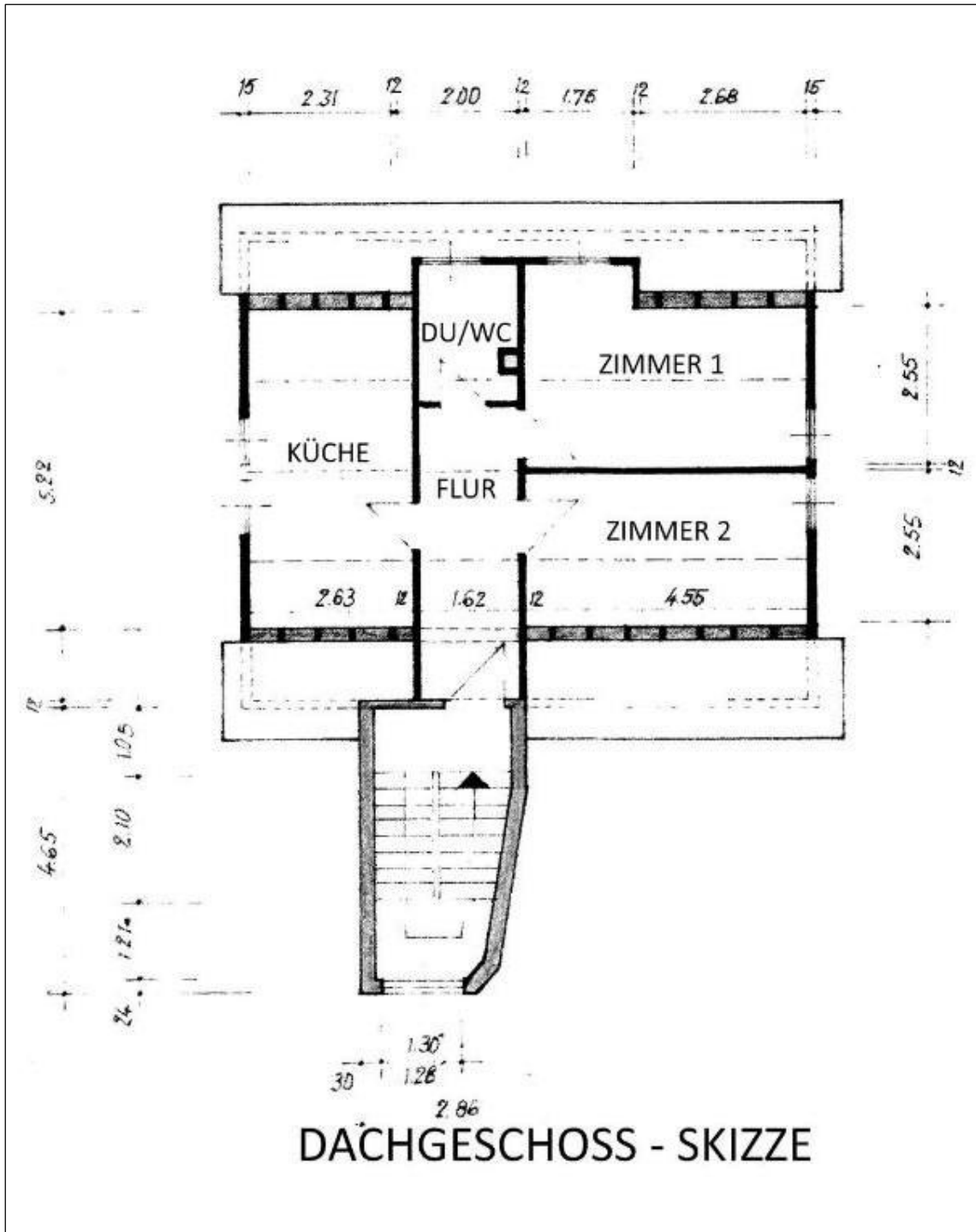
NEBENGEBÄUDE

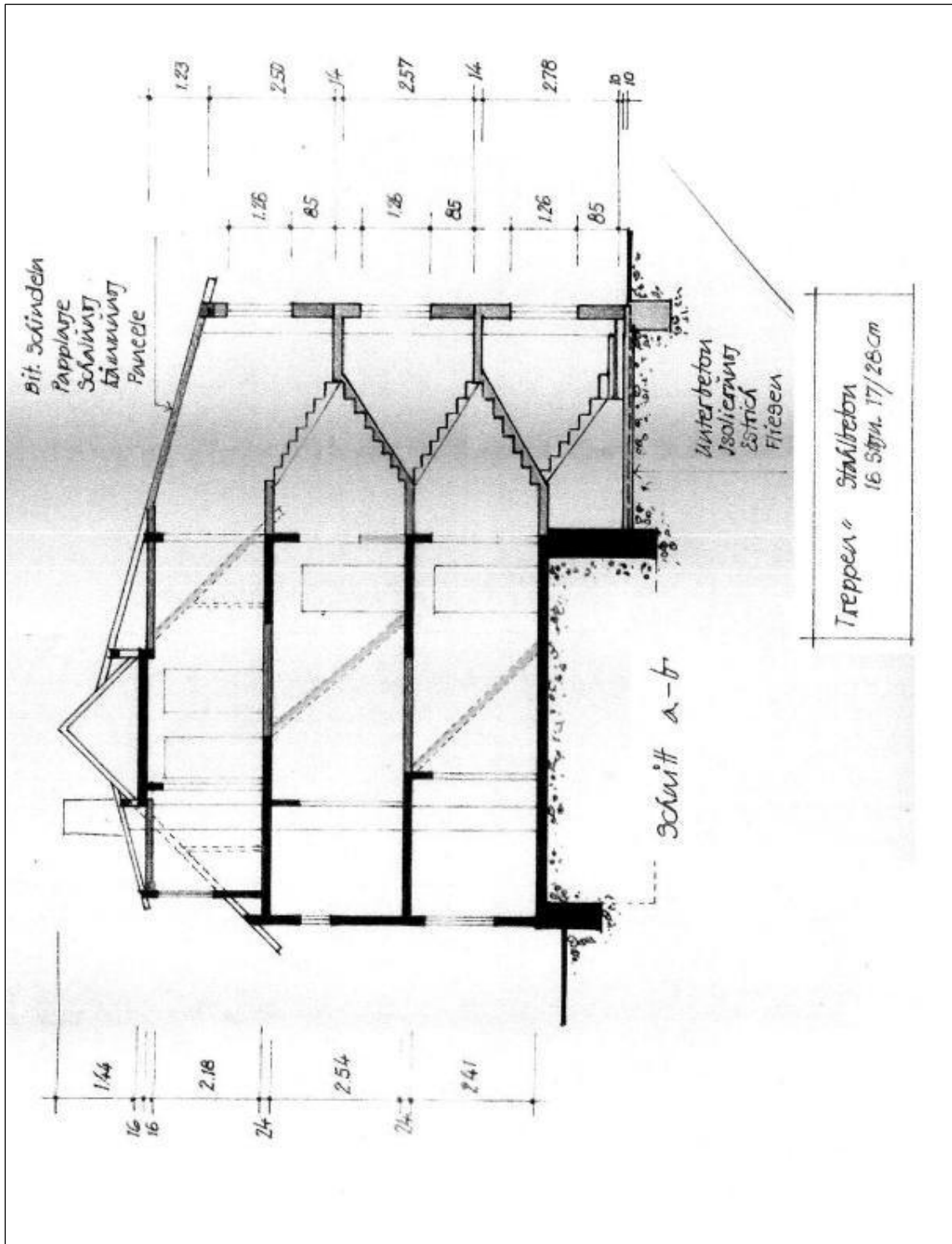
Erdgeschoss			
Lageraum 1 mit Räucherammer (ehem. Wurstküche)	~	31,92 m ²	
Lageraum 2 (ehem. Schlachtraum)	~	16,35 m ²	
Nutzfläche Nebengebäude insgesamt			~ 48,27 m² rd. 48,00 m²

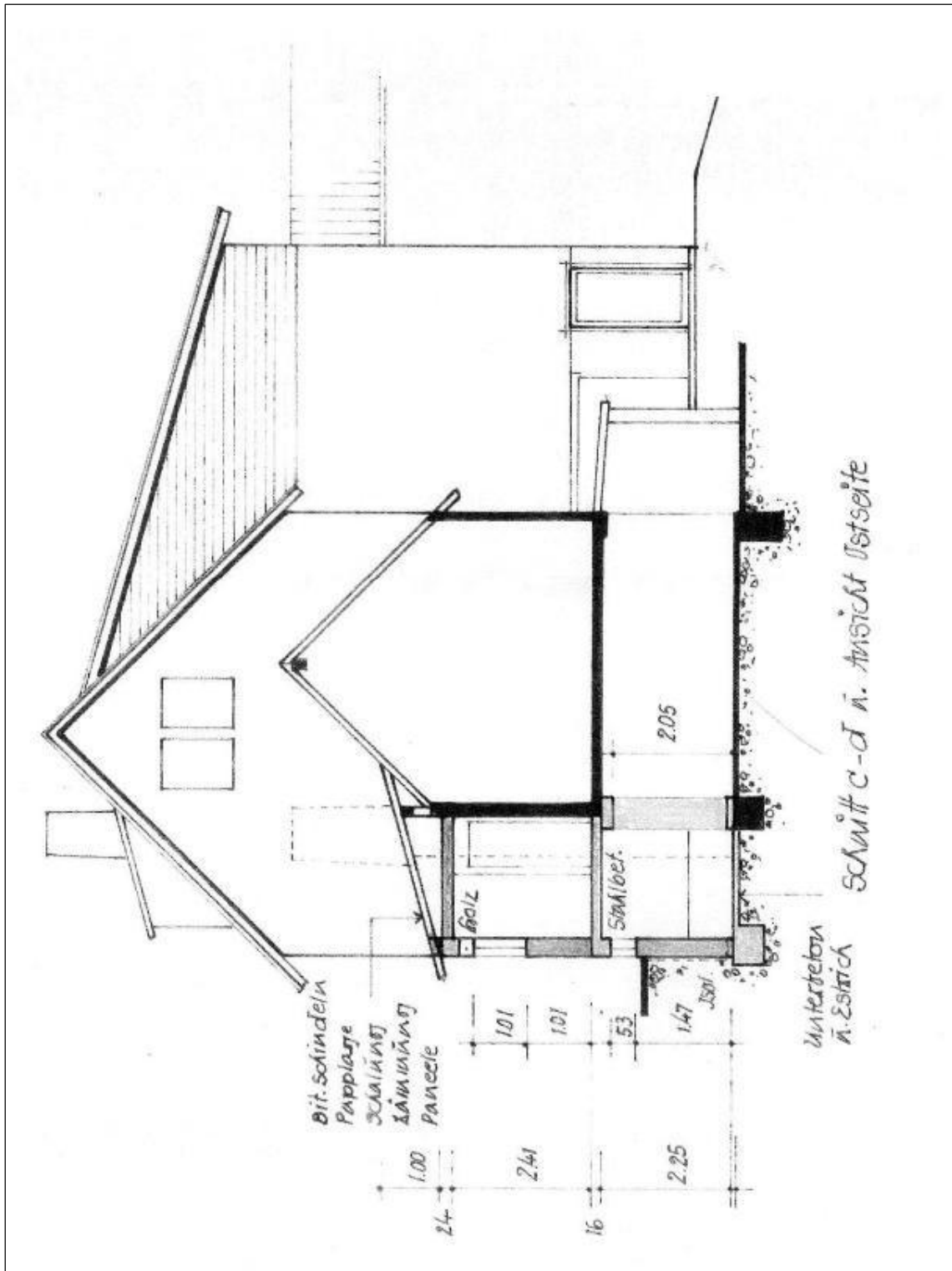
Anlage 7) Bauskizzen











Anlage 8) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 und A2 Blick in den „Reifenberger Weg“

Bild A3 und A4 Blick in die „Hattsteiner Straße“

B. Außenansichten

Bild B1 bis B4 exemplarische Außenansichten Wohnhaus

Bild B5 und B6 Nebengebäude

Bild B7 und B8 Scheune

Bild B9 Garage

Bild B10 und B11 exemplarische Grundstücksfreiflächen

C. Haustechnik

Bild C1 bis C4 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D14 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in den „Reifenberger Weg“



Bild A2 Blick in den „Reifenberger Weg“



Bild A3 Blick in die „Hattsteiner Straße“



Bild A4 Blick in die „Hattsteiner Straße“

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Außenansicht Wohnhaus



Bild B2 exemplarische Außenansicht Wohnhaus



Bild B3 exemplarische Außenansicht Wohnhaus



Bild B4 exemplarische Außenansicht Wohnhaus



Bild B5 Nebengebäude

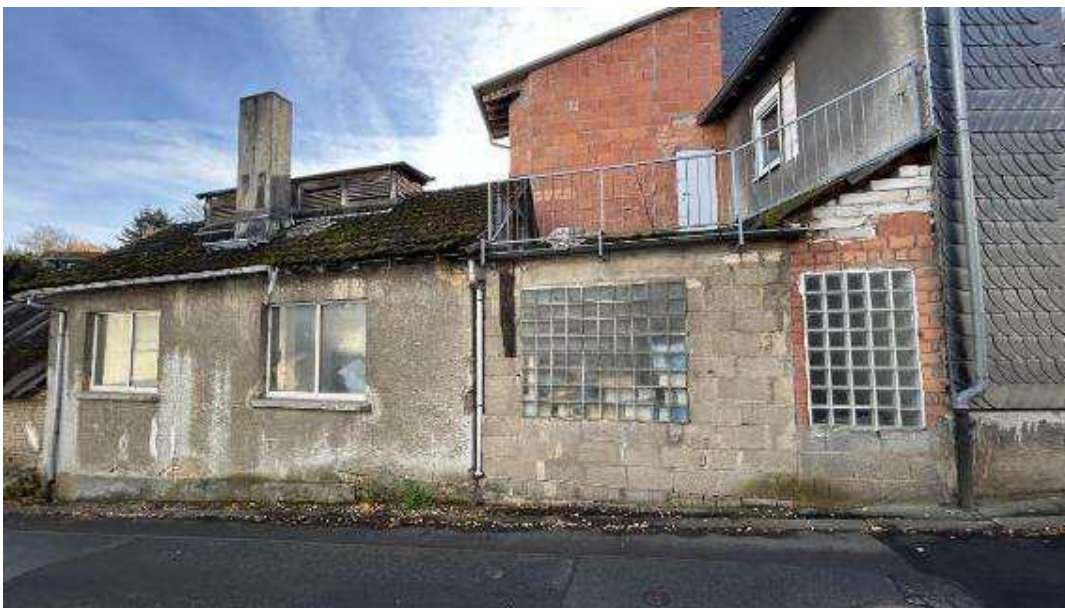


Bild B6 Nebengebäude



Bild B7 Scheune



Bild B8 Scheune



Bild B9 Garage



Bild B10 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild B11 exemplarische Grundstücksfreifläche

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik



Bild C4 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

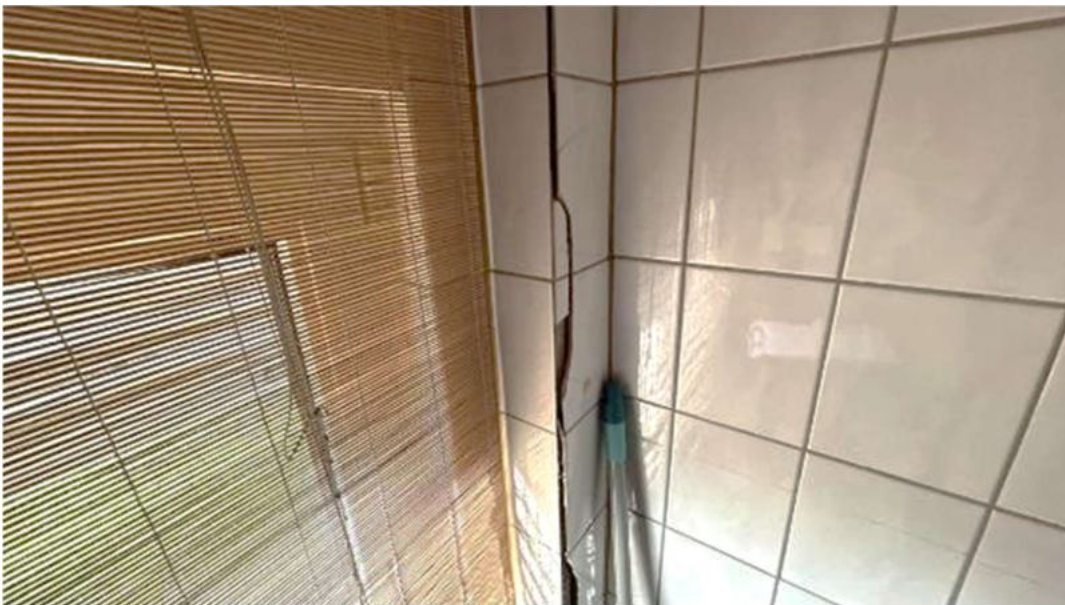


Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D14 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten