

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



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

Amtsgericht Diez  
Schloßberg 11  
**65582 Diez**

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

**Datum: 03.09.2025 / m**

**Az. des Gerichts: 10 K 11/25**

## G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Hömberg, Blatt 771, eingetragenen 2/10 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in 56379 Hömberg, Schulstraße 16, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 3 und an der Grundstücksfläche Nr. 3



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 ermittelt mit rd.

**1,00 €**

**Keine Innenbesichtigung**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten. Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben .....	3
1.1 Zum Auftrag .....	4
1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage .....	4
1.1.2 Baulicher Zustand .....	4
1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen .....	4
1.1.4 Hausschwamm .....	4
1.1.5 Ökologische Altlasten .....	4
1.1.6 WEG-Verwalter .....	4
1.1.7 Mieter .....	4
1.1.8 Wohnpreisbindung .....	4
1.1.9 Gewerbe .....	4
1.1.10 Maschinen oder Betriebseinrichtungen .....	5
1.1.11 Energieausweis .....	5
1.1.12 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation .....	5
1.2 Zum Objekt / Zur Bewertung .....	5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten .....	7
1.4 Allgemeine Maßgaben .....	7
2. Grundstücksbeschreibung .....	10
2.1 Grundstücksdaten .....	10
2.2 Tatsächliche Eigenschaften .....	10
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde .....	10
2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde .....	11
2.2.3 Infrastruktur .....	11
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	11
2.3.1 Flächennutzungsplan .....	11
2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB .....	12
2.3.3 Bodenordnung .....	12
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand .....	12
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten .....	12
2.4 Grundstücksbeschaffenheit .....	13
2.5 Erschließung .....	13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten .....	13
2.7 Baugrund, Grundwasser .....	13
2.8 Immissionen, Altlasten .....	14
2.9 Rechtliche Gegebenheiten .....	14
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich das Sondereigentum befindet, und der Außenanlagen .....	15
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2 Wohnhaus .....	15
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung des Sondereigentums Nr. 3 .....	19
4. Hypothetische und exemplarische Ermittlung des Verkehrswerts .....	20
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.2 Bodenwertermittlung .....	20
4.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	20
4.3 Ertragswertermittlung .....	21
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	22
4.3.2 Ertragswertberechnung .....	25
4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	25
4.4 Verkehrswert .....	28
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	30
6. Verzeichnis der Anlagen .....	31



## 1. Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** 2/10 **Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 3 und an der Grundstücksfläche Nr. 3**

**Objektadresse:** 56379 Hömberg  
Schulstraße 16

<b>Grundbuchangaben:</b>	<b>Wohnungsgrundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>laufende Nummer</b>
	Hömberg	771	1

<b>Katasterangaben:</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
	Hömberg	3	249/5	1.545 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Diez  
Schloßberg 11  
65582 Diez

Auftrag vom 02.06.2025

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

**Wertermittlungsstichtag:** 24.07.2025

**Tag der Ortsbesichtigung:** 24.07.2025

## 1.1 Zum Auftrag

### 1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

### 1.1.2 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

### 1.1.3 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

### 1.1.4 Hausschwamm

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

### 1.1.5 Ökologische Altlasten

Im Rahmen der Außenbesichtigung konnte kein Verdacht auf ökologische Altlasten festgestellt werden.

### 1.1.6 WEG-Verwalter

Es ist vermutlich keine WEG-Verwaltung vorhanden.

### 1.1.7 Mieter

Nicht bekannt

### 1.1.8 Wohnpreisbindung

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung vorhanden ist.

### 1.1.9 Gewerbe

Es ist kein Gewerbe gemeldet.



### 1.1.10 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Es wurden im Rahmen der Außenbesichtigung keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

### 1.1.11 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

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

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

## 1.2 Zum Objekt / Zur Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 2/10 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in Ortslage von Hömberg, einer Ortsgemeinde in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau.

Mit dem Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an den Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, verbunden. Des Weiteren besteht das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 3 und an der Grundstücksfläche Nr. 3.

**Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zum Objekt gewährt. Die Ausführungen des vorliegenden Verkehrswertgutachtens basieren daher ausschließlich auf den von außen gewonnenen Erkenntnissen der Ortsbesichtigung vom 24.07.2025, auf den greifbaren Unterlagen sowie auf dem vom Unterzeichner im Jahr 2019 erstellten Verkehrswertgutachten. Im Rahmen dieses Gutachtens erfolgte eine teilweise Innenbesichtigung des Gebäudes. Offensichtlich hat sich seit der Besichtigung im Jahr 2019 an dem gemeinschaftlichen Eigentum des Objektes nichts verändert. Der Zustand hat sich seitdem eher verschlechtert.**

Das ursprüngliche Baujahr des Gesamtobjektes ist nicht bekannt. Es ist davon auszugehen, dass dieses vermutlich vor 1900 erbaut wurde. Weiterhin ist anzunehmen, dass in weiteren Bauabschnitten die heute ersichtliche Bausubstanz errichtet wurde.

In dem Objekt befinden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt sechs Wohnungen. Soweit bekannt wurde, werden lediglich zwei Wohnungen wohnbaulich genutzt.

Die zu bewertende Wohnung befindet im straßenrückseitig gelegenen Gebäudeteil. Den vorliegenden Aufteilungsplänen und den Erkenntnissen im Ortstermin folgend, verfügt die Wohnung teilweise über eingeschränkte Belichtungsverhältnisse.

Offensichtlich wurden seit langer Zeit keine Investitionen, weder in die Wohnung noch in die gesamte Bausubstanz durchgeführt.

Für das Gemeinschaftseigentum sind erhebliche Investitionen erforderlich. Es sind teilweise Schäden durch eindringendes Wasser erkennbar. Weiterhin sind nahezu alle Gewerke veraltet und modernisierungsbedürftig.

Dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters aus einem Zwangsverwaltungsverfahren aus dem Jahr 2019 ist zu entnehmen, dass sich die drei leerstehenden Wohneinheiten ebenfalls in einem äußerst schlechten Zustand befinden. Dies lässt die Schlussfolgerung zu, dass damit gerechnet werden muss, dass auch diese drei Wohneinheiten dauerhaft leer stehen werden. Aufgrund der von außen gewonnenen Erkenntnissen ist anzunehmen, dass dieser Zustand immer noch Bestand hat und die Wohnungen weiterhin leerstehen.

Die Folge hieraus ist vermutlich, dass vor allem die notwendigen Kosten, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, nicht durch alle möglichen Eigentümer gedeckt werden. Da – soweit bekannt – keine Hausverwaltung vorhanden ist, ist mit erheblichen Liquiditätsengpässen zu rechnen.

Aufgrund der vorstehenden Imponderabilien und der peripheren Lage des Objektes ist nicht davon auszugehen, dass sich für die zu bewertende Wohnung Nr. 3 eine Nachfrage am Markt ausbilden wird. Ist eine Nachfrage für eine Immobilie am Markt nicht zu erwarten, muss von einem nicht vorhandenen Wert ausgegangen werden.

**Der Wert der Einheit Nr. 3 wurde daher mit einem symbolischen Euro ermittelt.**

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurde eine rechnerische und hypothetische Alternative beigefügt. Diese dient nur rein informatorischen Zwecken und ist mit erheblichen Ergebnisunsicherheiten behaftet. Neben den vorstehenden Punkten liegt dies darin begründet, dass die angesetzten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur pauschal und hypothetisch ermittelt werden können. Hierbei handelt es sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegen keine Kostenermittlungen zugrunde. Je nach geplanten Maßnahmen können diese höher oder niedriger ausfallen. Außerdem ist nicht bekannt, ob überhaupt die Abschläge für das Gemeinschaftseigentum durch die Eigentümergemeinschaft gedeckt werden können.

### 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

### 1.4 Allgemeine Maßgaben

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

Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, unechtes 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:** 56379 Hömberg

**Straße und Hausnummer:** Schulstraße 16

**Amtsgericht:** Diez

**Wohnungsgrundbuch von:** Hömberg  
Blatt 771

**Katasterbezeichnung:** Gemarkung Hömberg  
lfd. Nr. 1 Flur 3 Flurstück 249/5 Größe: 1.545 m<sup>2</sup>

**Wirtschaftsart:** Gebäude- und Freifläche, Waldfläche

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

#### Verbandsgemeinde

**Bad Ems-Nassau:** Einwohnerzahl: ca. 29.000

**Ortsgemeinde Hömberg:** Einwohnerzahl: ca. 300

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde

**Lage:** Ortsrandlage

**Entfernungen:** Entfernung zum Ortszentrum: ca. 300 m  
Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 200 m  
Entfernung zum Bahnhof Nassau: ca. 5 km  
Entfernung zum ICE-Bahnhof Montabaur: ca. 15 km

**Verkehrslage des Grundstücks:** mittelgute Verkehrslage

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

**Nachbarschaft und Umgebung:** Wohnen, Außenbereich

## 2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

**Landkreis:** Rhein-Lahn-Kreis

**Bundesland:** Rheinland-Pfalz

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

zum Hauptort der Verbandsgemeinde –	
Bad Ems	ca. 13 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 67 km
nach Nassau	ca. 5 km
nach Diez	ca. 26 km
nach Koblenz	ca. 32 km

**nächster Anschluss**

**an eine Bundesautobahn:** A 3 von Frankfurt nach Köln  
Anschluss Montabaur ca. 15 km

## 2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich in Nassau. Die nächsten Einkaufsorte sind Bad Ems, Montabaur und Koblenz.

Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in Nassau. Eine Realschule plus ist in Bad Ems vorhanden, Gymnasien in Bad Ems und Montabaur.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in Nassau. Krankenhäuser sind in Bad Ems und Montabaur vorhanden.

Bankzweigstellen sowie eine Postfiliale befinden sich in Nassau.

## 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

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 24.04.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

#### Zustand und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV 21: baureifes Land

**Erschließungszustand:** voll erschlossen

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

### 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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



## 2.4 Grundstücksbeschaffenheit

<b>topografische Grundstückslage:</b>	eben
<b>Grundstücksform:</b>	unregelmäßige Grundstücksform
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	normal
<b>Grundstückslage:</b>	Grundstück in Straßenreihe

## 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße
<b>Verkehrsbelastung:</b>	kein nennenswerter Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	einseitig vorhanden
<b>Anschlüsse an Ver sorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	mehrseitige Grenzbebauung
<b>Grundstückseinfriedung:</b>	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, kontaminierungs-freie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:** In Abteilung II des Grundbuchs bestehen 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 Baulistenverzeichnis:** Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragung.

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

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

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

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

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

#### **3.2 Wohnhaus**

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	teilweise einseitig angebaut
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	2
<b>Geschosse:</b>	teilweise Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß
<b>Baujahr:</b>	nicht bekannt, vermutlich ursprünglich um 1900
<b>Modernisierungen:</b>	keine wesentlichen Modernisierungen bekannt

<b>Konstruktionsart:</b>	vermutlich Massivbau, teilweise Fachwerk möglich
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
<b>Kellerwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich massiv
<b>Außenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich teilweise massiv, teilweise Fachwerk
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
<b>Innenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich teilweise massiv, teilweise Fachwerk
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

### Dach

<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachformen:</b>	teilweise Pultdach, teilweise Krüppelwalmdach
<b>Dacheindeckungen:</b>	Pultdach mit Dachpappe, Krüppelwalmdach mit Schiefer
<b>Wärmedämmung:</b>	nicht bekannt
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC

**Außenansicht:** verputzt und gestrichen

**Sockel:** verputzt und gestrichen

**Heizung:** Zentralheizung, Brennstoff: Öl

**Brennstofflagerung:** Lagerung im Keller, drei Tanks à 2.000 ltr.

**Warmwasserversorgung:** zentral über die Heizung

**Elektroinstallation:** einfache Ausstattung, technisch überaltet

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

**Besondere Bauteile  
(im Sondereigentum):** keine vorhanden

**Besondere Bauteile (im  
Gemeinschaftseigentum):** keine vorhanden

**Technische Gemeinschafts-  
einrichtungen:** keine vorhanden

**Besondere Ausstattungen  
bei Wohnobjekten, die  
nicht mitgeschätzt werden:** Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

### **Zustand des Sondereigentums**

**Bau- und  
Unterhaltungszustand:** vernachlässigt  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

**Grundrissgestaltung:** individuell

**Belichtung / Besonnung:** ausreichend

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

- Feuchtigkeitsschäden
- kleinere Rissbildungen
- veraltete Haustechnik
- Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig

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

**Wirtschaftliche  
Wertminderung:** Niveauversätze

## **Zustand des Gemeinschaftseigentums**

**Bau- und Unterhaltungszustand:** vernachlässigt  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

**Grundrissgestaltung:** zweckmäßig

**Belichtung / Besonnung:** ausreichend

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

- Feuchtigkeitsschäden
- Rissbildungen
- Fenster erneuerungsbedürftig
- veraltete Haustechnik
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- Dacheindeckung erneuerungsbedürftig
- Fassade erneuerungsbedürftig
- Heizung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Verkehrsflächen veraltet und mit erheblichem Unterhaltungsstau
- Außenanlagen mit Unterhaltungsstau

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

**Wirtschaftliche Wertminderung:** keine bekannt

**Außenanlagen**

**(Gemeinschaftseigentum):**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden, allerdings ungepflegt
- Hofbefestigung mit Betonplatten



### 3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung des Sondereigentums Nr. 3

#### Fußböden

**Wohn- und Schlafräume:** nicht bekannt

**Sanitär:** nicht bekannt

**Küche:** nicht bekannt

**Flur:** nicht bekannt

**Innenansichten:** nicht bekannt

**Sanitär:** nicht bekannt

**Deckenflächen:** nicht bekannt

**Türen:** nicht bekannt

**Sanitäre Installationen:** nicht bekannt

#### sonstige Ausstattung

**Heizung:** nicht bekannt

**Elektroinstallation:** nicht bekannt

**Besondere Einrichtung:** nicht bekannt

#### 4. Hypothetische und exemplarische Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 2/10 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in 56379 Hömberg, Schulstraße 16, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 3 und an der Grundstücksfläche Nr. 3 zum Wertermittlungsstichtag 24.07.2025 ermittelt.

##### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Hömberg	771	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hömberg	3	249/5	1.545 m <sup>2</sup>

#### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Ertragswertverfahren bewertet werden.

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

#### 4.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	= 50,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 1.545 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	= 77.250,00 € rd. 77.300,00 €

##### 4.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2/10) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	77.300,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 2/10
anteiliger Bodenwert	= 15.460,00 € rd. 15.500,00 €

## 4.3 Ertragswertermittlung

### Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädiger 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 potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, beziehen.

### 4.3.2 Ertragswertberechnung (exemplarisch – siehe auch Ausführungen unter Punkt 1.2)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	Nutzung	(m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Einheit Nr. 3	119	450,00	5.400,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>5.400,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>2.133,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>3.267,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>3,50 % von 15.500,00 €</b> [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	–	<b>542,50 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>2.724,50 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>22,495</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>61.287,63 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>15.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>76.787,63 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>20.000,00 €<sup>1</sup></b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>56.787,63 €</b>
	rd.	<b>57.000,00 €</b>

### 4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

#### Rohertrag

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

<sup>1</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

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

### Bewirtschaftungskosten

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

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	359,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.666,00
Mitausfallwagnis	2,00	----	108,00
<b>Summe</b>			<b>2.133,00</b>
			(ca. 40 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

## Restnutzungsdauer

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

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

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. <sup>2</sup>
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-30.000,00 €

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. <sup>4</sup>
weitere Besonderheiten	10.000,00 €
• Sondernutzungsrechte	

<sup>2</sup> Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

#### 4.4 Verkehrswert

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

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

**Der Verkehrswert für den 2/10 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in 56379 Hömberg, Schulstraße 16, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 3 und an der Grundstücksfläche Nr. 3**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hömberg	771	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hömberg	3	249/5

wird zum Wertermittlungsstichtag **24.07.2025** mit rd.

**1,00 €**

in Worten: ein Euro

geschätzt.

**Keine Innenbesichtigung – siehe Punkt 1.2**

#### 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, 03.09.2025

---

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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

