

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Gepriüfte 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)**

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

Datum: 27.10.2025 / m

Az. des Gerichts: 12 K 2/25

Amtsgericht Westerburg
Wörthstraße 14
56457 Westerburg

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch von neun Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8



Keine Innenbesichtigung

a) über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Höhn-Urdorf, Blatt 1901, eingetragenen 270/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss sowie den Kellerräumen Nr. 1**

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt mit rd.

90.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 137 Seiten. Es wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

- b) über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Höhn-Urdorf, Blatt 1902, eingetragenen 100/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 2**

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt mit rd.

35.000,00 €

- c) über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Höhn-Urdorf, Blatt 1903, eingetragenen 130/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 3**

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt mit rd.

65.000,00 €

- d) über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Höhn-Urdorf, Blatt 1904, eingetragenen 130/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 4**

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt mit rd.

65.000,00 €

- e) über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Höhn-Urdorf, Blatt 1905, eingetragenen 110/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 5**

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt mit rd.

55.000,00 €

- f) über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Höhn-Urdorf, Blatt 1906, eingetragenen 150/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 6**

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt mit rd.

60.000,00 €

- g) über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Höhn-Urdorf, Blatt 1907, eingetragenen 50/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Doppelgarage Nr. 7**

Der Verkehrswert des Teileigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt mit rd.

7.000,00 €

- h) über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Höhn-Urdorf, Blatt 1908, eingetragenen 30/1.000 Mit-eigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. 8**

Der Verkehrswert des Teileigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt mit rd.

3.000,00 €

- i) über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Teileigentumsgrundbuch von Höhn-Urdorf, Blatt 1909, eingetragenen 30/1.000 Mit-eigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. 9**

Der Verkehrswert des Teileigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt mit rd.

3.000,00 €

Die rechnerische Summe aller Verkehrswerte beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025

383.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeine Angaben	9
1.1	Zum Auftrag	11
1.1.1	Verkehrs- und Geschäftslage	11
1.1.2	Lagebezeichnung	11
1.1.3	Baulicher Zustand	11
1.1.4	Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	11
1.1.5	Hausschwamm	11
1.1.6	Verwalter	11
1.1.7	Mieter	11
1.1.8	Mieterleistungen	11
1.1.9	Wohnpreisbindung	11
1.1.10	Gewerbe	12
1.1.11	Maschinen oder Betriebseinrichtungen	12
1.1.12	Energieausweis	12
1.1.13	Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	12
1.2	Zu den Objekten	12
1.3	Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	13
1.4	Allgemeine Maßgaben	13
2.	Grundstücksbeschreibung	16
2.1	Grundstücksdaten	16
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	16
2.2.1	Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde	16
2.2.2	Lage der Verbandsgemeinde	17
2.2.3	Infrastruktur	17
2.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	17
2.3.1	Flächennutzungsplan	17
2.3.2	Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB	18
2.3.3	Bodenordnung	18
2.3.4	Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	18
2.3.5	Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	18
2.4	Grundstücksbeschaffenheit	19
2.5	Erschließung	19
2.6	Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	19
2.7	Baugrund, Grundwasser	19
2.8	Immissionen, Altlasten	20
2.9	Rechtliche Gegebenheiten	20
2.9.1	Auszug aus dem Grundbuch	21
3.	Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Sondereigentume befinden	22
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	22
3.2	Mehrfamilienhaus	22
4.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1901, Wohnung Nr. 1	25
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	25
4.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	26
4.2.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	27
4.2.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	27
4.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	28
4.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.3.2	Ertragswertberechnung	32
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	36
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	37
4.4.2	Sachwertberechnung	39
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	40
4.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	44
4.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	44
4.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	44
4.6.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	45
4.6.2	Vergleichswertberechnung	46
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	46
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	46
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	46
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	47
4.8	Verkehrswert	48

5.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1902, Wohnung Nr. 2.....	49
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	49
5.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	49
5.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	49
5.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	50
5.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	50
5.3.2	Ertragswertberechnung.....	50
5.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	51
5.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	51
5.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	51
5.4.2	Sachwertberechnung.....	52
5.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	52
5.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	53
5.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	53
5.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	53
5.6.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	53
5.6.2	Vergleichswertberechnung.....	53
5.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	54
5.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	54
5.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	54
5.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	54
5.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	54
5.8	Verkehrswert.....	55
6.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1903, Wohnung Nr. 3.....	56
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	56
6.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	56
6.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	56
6.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	57
6.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	57
6.3.2	Ertragswertberechnung.....	57
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	58
6.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	58
6.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	58
6.4.2	Sachwertberechnung.....	59
6.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	59
6.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	60
6.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	60
6.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	60
6.6.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	60
6.6.2	Vergleichswertberechnung.....	60
6.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	61
6.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	61
6.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	61
6.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	61
6.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	61
6.8	Verkehrswert.....	62
7.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1904, Wohnung Nr. 4.....	63
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	63
7.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	63
7.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	63
7.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	64
7.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	64
7.3.2	Ertragswertberechnung.....	64
7.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	65
7.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	65
7.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	65
7.4.2	Sachwertberechnung.....	66
7.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	66
7.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	67
7.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	67
7.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	67
7.6.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	67
7.6.2	Vergleichswertberechnung.....	67
7.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	68
7.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	68
7.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	68
7.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	68
7.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	68
7.8	Verkehrswert.....	69

8.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1905, Wohnung Nr. 5.....	70
8.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	70
8.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	70
8.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	70
8.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	71
8.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	71
8.3.2	Ertragswertberechnung.....	71
8.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	72
8.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	72
8.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	72
8.4.2	Sachwertberechnung.....	73
8.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	73
8.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	74
8.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	74
8.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	74
8.6.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	74
8.6.2	Vergleichswertberechnung.....	74
8.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	75
8.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	75
8.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	75
8.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	75
8.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	75
8.8	Verkehrswert.....	76
9.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1906, Wohnung Nr. 6.....	77
9.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	77
9.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	77
9.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	77
9.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	78
9.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	78
9.3.2	Ertragswertberechnung.....	78
9.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	79
9.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	79
9.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	79
9.4.2	Sachwertberechnung.....	80
9.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	80
9.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	81
9.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	81
9.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	81
9.6.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	81
9.6.2	Vergleichswertberechnung.....	81
9.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	82
9.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	82
9.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	82
9.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	82
9.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	82
9.8	Verkehrswert.....	83
10.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1907, Doppelgarage Nr. 7.....	84
10.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	84
10.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	84
10.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	84
10.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	85
10.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	85
10.3.2	Ertragswertberechnung.....	85
10.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	86
10.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“.....	86
10.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	86
10.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	87
10.4.3	Vergleichswertberechnung.....	87
10.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	88
10.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	88
10.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“.....	88
10.6.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	88
10.6.2	Vergleichswertberechnung.....	88
10.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	89
10.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	89
10.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	89
10.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	89
10.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	89
10.8	Verkehrswert.....	90

11.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1908, Garage Nr. 8	91
11.1	Verfahrenswahl mit Begründung	91
11.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	91
11.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	91
11.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	92
11.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	92
11.3.2	Ertragswertberechnung	92
11.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	93
11.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	94
11.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	94
11.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	94
11.4.3	Vergleichswertberechnung	94
11.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	95
11.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	95
11.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	95
11.6.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	95
11.6.2	Vergleichswertberechnung	95
11.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	96
11.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	96
11.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	96
11.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	96
11.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	96
11.8	Verkehrswert	97
12.	Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1909, Garage Nr. 9	98
12.1	Verfahrenswahl mit Begründung	98
12.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	98
12.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	98
12.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	99
12.3.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	99
12.3.2	Ertragswertberechnung	99
12.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	100
12.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“	101
12.4.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	101
12.4.2	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	101
12.4.3	Vergleichswertberechnung	101
12.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	102
12.5.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	102
12.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	102
12.6.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	102
12.6.2	Vergleichswertberechnung	102
12.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	103
12.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	103
12.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	103
12.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	103
12.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	103
12.8	Verkehrswert	104
13.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	106
14.	Verzeichnis der Anlagen	107

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

- Art der Bewertungsobjekte:**
- a) **270/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss sowie den Kellerräumen Nr. 1**
 - b) **100/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 2**
 - c) **130/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 3**
 - d) **130/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 4**
 - e) **110/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 5**
 - f) **150/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 6**
 - g) **50/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelgarage Nr. 7**
 - h) **30/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 8**
 - i) **30/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 9**

Objektadresse: 56462 Höhn-Urdorf
Kraftwerk 8

Grundbuchangaben:

Wohnungs- grundbuch	Blätter	laufende Nummern
Höhn-Urdorf	a) 1901	1
	b) 1902	1
	c) 1903	1
	d) 1904	1
	e) 1905	1
	f) 1906	1

Teileigentums- grundbuch	Blätter	laufende Nummern
Höhn-Urdorf	g) 1907	1
	h) 1908	1
	i) 1909	1

Katasterangaben:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Höhn-Urdorf	51	12	2.757 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Westerburg
Wörthstraße 14
56457 Westerburg

Auftrag vom 04.06.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: 31.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 31.07.2025

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Verkehrs- und Geschäftslage

siehe Punkt 2.2.1 des Gutachtens

1.1.2 Lagebezeichnung

Die im Beschluss genannte Lagebezeichnung ist deckungsgleich mit der Örtlichkeit.

1.1.3 Baulicher Zustand

siehe Punkt 3.2 des Gutachtens

1.1.4 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bekannt.

1.1.5 Hausschwamm

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

1.1.6 Verwalter

Es wurde nicht bekannt, ob eine Hausverwaltung vorhanden ist.

1.1.7 Mieter

Es konnte vor Ort nicht eindeutig festgestellt werden, ob die Wohnungen derzeit vermietet sind oder anderweitig genutzt werden.

1.1.8 Mieterleistungen

Es ist nicht bekannt, ob Mieterleistungen bestehen.

1.1.9 Wohnpreisbindung

Es ist nicht bekannt, ob eine Wohnpreisbindung besteht.

1.1.10 Gewerbe

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.11 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

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

1.1.12 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.13 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 Zu den Objekten

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist die Bewertung von neun Miteigentumsanteilen an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks, gelegen in einer Außenbereichslage von Höhn-Urdorf.

Die Bewertung umfasst insgesamt sechs Wohnungen und drei Garagen, wobei es sich um eine Doppelgarage und zwei Einzelgaragen handelt.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde kein Zugang zu den Objekten gewährt. Die vorliegende Verkehrswertermittlung basiert daher ausschließlich auf Erkenntnissen, die von außen gewonnen wurden, sowie auf den verfügbaren Unterlagen, die sich auf die Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen beschränken.

Es liegen keine Informationen über bestehende Mietverhältnisse vor. Anhand der Klingelschilder konnte vor Ort nicht eindeutig festgestellt werden, ob die Wohnungen derzeit vermietet sind oder anderweitig genutzt werden.

Das Baujahr des Objekts ist nicht bekannt, liegt jedoch vor 1974. Weder dem örtlichen Bauamt noch dem Kreisbauamt liegen Objektunterlagen vor. Da sich das Objekt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, wird im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung ungeprüft vorausgesetzt, dass es sich um ein genehmigtes Gesamtobjekt handelt. An eine der Garagen wurde ein größerer, offener Unterstand angebaut, der vermutlich neueren Datums ist. Da von den Bauämtern keine Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, ist anzunehmen, dass es sich hierbei möglicherweise um ein unrechtmäßig errichtetes Bauwerk handelt. Die ermittelten Verkehrswerte gelten ausschließlich unter der Voraussetzung der baurechtlichen Legalität des Gesamtobjekts und sind andernfalls zu überprüfen.

Der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnete Lagerraum im Erdgeschoss ist in der aktuellen Flurkarte nicht dargestellt. Dies gilt auch für den an die Garage angebauten offenen Unterstand.

Nach Einschätzung des Unterzeichners ist der nördlich gelegene Grundstücksbereich nicht bebaubar. Da es sich ohnehin um eine Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB handelt, in dem lediglich privilegierte Bauvorhaben zulässig sind, wurden Bewertungsteilbereiche gebildet und dem nördlichen Grundstücksteilbereich ein untergeordneter Wert beigemessen.

Für den südlich gelegenen Bereich wurde im Rahmen der Bodenwertermittlung der angesetzte Bodenrichtwert deduktiv aus einer angrenzenden Bodenrichtwertzone von Höhn ermittelt.

Es liegen keine Informationen über eine Hausverwaltung vor.

Belange des Brandschutzes sind nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung.

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 Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

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

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

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 56462 Höhn-Urdorf

Straße und Hausnummer: Kraftwerk 8

Amtsgericht: Westerburg

Wohnungsgrundbuch von: Höhn-Urdorf
 a) Blatt 1901
 b) Blatt 1902
 c) Blatt 1903
 d) Blatt 1904
 e) Blatt 1905
 f) Blatt 1906

Teileigentumsgrundbuch von: Höhn-Urdorf
 g) Blatt 1907
 h) Blatt 1908
 i) Blatt 1909

Katasterbezeichnung: Gemarkung Höhn-Urdorf
 lfd. Nr. 1 Flur 51 Flurstück 12 Größe: 2.757 m²

Wirtschaftsarten: Erholungsfläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Verbandsgemeinde Westerburg: Einwohnerzahl: ca. 23.600

Ortsgemeinde Höhn: Einwohnerzahl: ca. 3.200

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Ortsgemeinde

Lage: Ortsrandlage

Entfernungen:
 Entfernung zum Ortszentrum von Höhn: ca. 2 km
 Entfernung zu einer Hauptstraße (B 9): ca. 300 m
 Entfernung zum Bahnhof Westerburg: ca. 13 km

Verkehrslage des Grundstücks: mitteltgute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: normale Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen, Außenbereich (Wald und Kuhweide)

2.2.2 Lage der Verbandsgemeinde

Landkreis: Westerwaldkreis

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zum Hauptort der Verbandsgemeinde: Westerburg	ca. 9 km
zur Kreisstadt Montabaur	ca. 35 km
zur Landeshauptstadt Mainz	ca. 95 km
nach Hachenburg	ca. 16 km
nach Altenkirchen	ca. 29 km
nach Koblenz	ca. 60 km
nach Gießen	ca. 62 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 45 von Seligenstadt nach Dortmund Anschluss Herborn-West	ca. 25 km
A 3 von Frankfurt nach Köln Anschluss Montabaur	ca. 30 km

2.2.3 Infrastruktur

Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs sowie Verbrauchermärkte und eine Tankstelle befinden sich in Höhn. Die nächsten Einkaufsorte sind Hachenburg, Westerburg und Bad Marienberg.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in Höhn. Eine Realschule plus sowie ein Gymnasium sind in Westerburg vorhanden.

Ärzte und eine Apotheke befinden sich in Höhn. Zahnärzte sind in Westerburg vorhanden. Krankenhäuser befinden sich in Hachenburg, Montabaur und Dernbach vorhanden.

Bankzweigstellen befinden sich in Westerburg. Eine Postfiliale ist in Höhn vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: Fläche für Wald

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich. Vorhaben im Außenbereich sind nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit vermutlich in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

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

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

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

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage: ganz leicht hängig

Grundstücksform: unregelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: normal

2.5 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße (Tempo-30-Zone)

Verkehrsbelastung: kein Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege

Straßenbeleuchtung: einseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

nicht bekannt, vermutlich Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: keine Grenzbebauung vorhanden

Grundstückseinfriedung: keine wesentliche Grundstückseinfriedung vorhanden

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

siehe Punkt 2.9.1

Anmerkung:

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

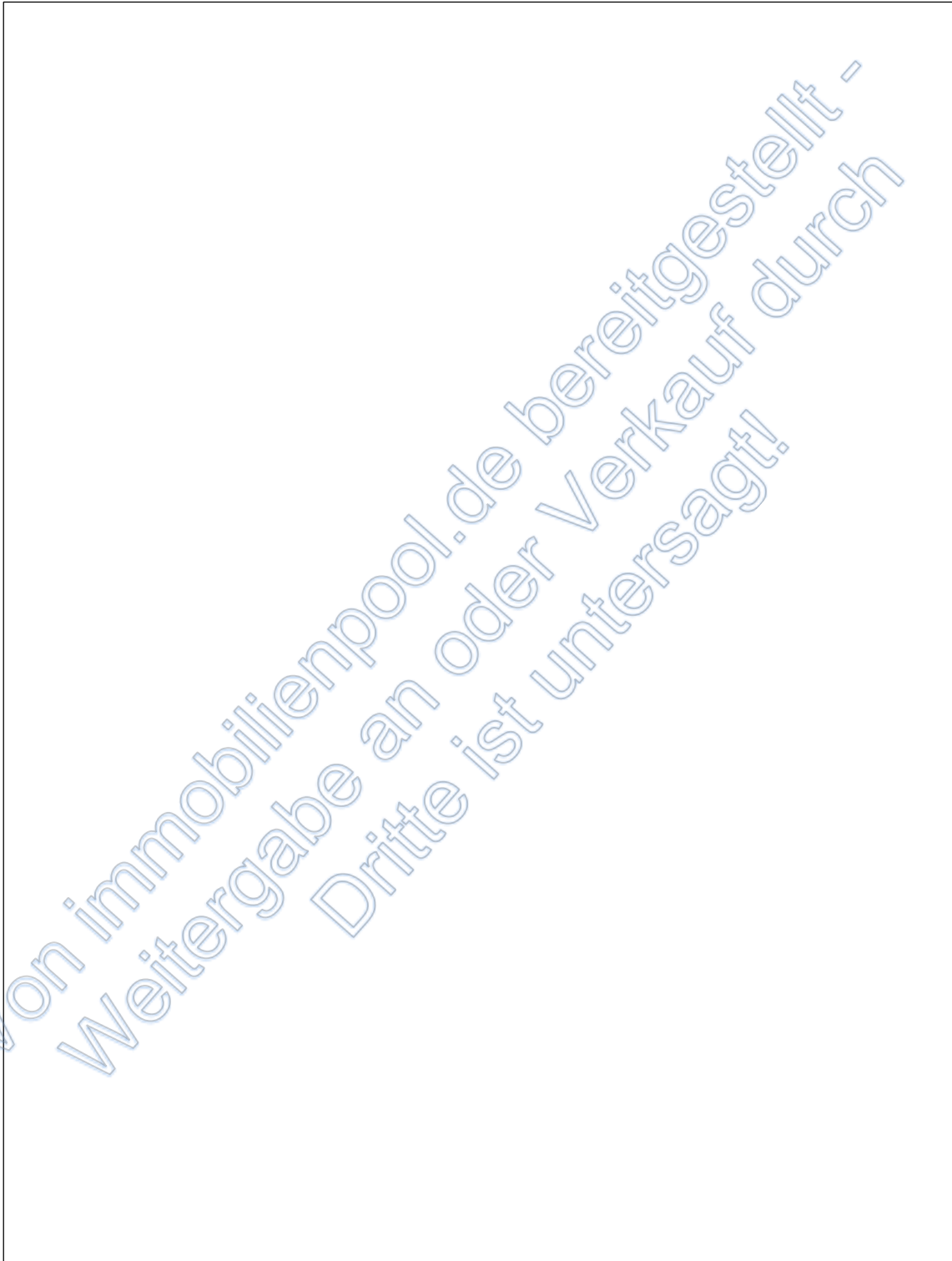
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

2.9.1 Auszug aus dem Grundbuch



3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Sonder- eigentume befinden und der Außenanlagen

(alle Angaben soweit straßenseitig ersichtlich und gemäß greifbaren
Unterlagen)

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Mehrfamilienhaus – Angaben soweit von außen ersichtlich

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist vermutlich komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist vermutlich komplett ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	soweit bekannt, vor 1974
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• verm. 90er Jahre Dacheindeckung erneuert• verm. um 2010 Fassade• 2005 Fenster erneuert

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk, teilweise Trockenbau
Geschossdecken:	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv
<u>Treppen:</u>	nicht bekannt
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	unverputzt
<u>Heizung:</u>	nicht bekannt
Brennstofflagerung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Besondere Bauteile (Gemeinschaftseigentum):	<ul style="list-style-type: none">• Eingangsvorbau• Dachaufbauten

**Zustand der Sonder-
eigentume von außen:** nicht bekannt

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

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

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

Zustand des Gemeinschaftseigentums von außen

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** mäßig
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

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

- kleinere Rissbildungen
- ältere Dacheindeckung
- Fassade teilweise überarbeitungsbedürftig
- Hauseingangstüren erneuerungsbedürftig
- Genehmigung für Carport vorhanden?
- Außenanlagen mit Unterhaltungsstau

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

**Außenanlagen
(Gemeinschaftseigentum):**

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Hofbefestigung teilweise aus Betonverbundpflaster, teilweise wassergebundene Eindeckung
- ungepflegte Gartenanlagen und Pflanzungen

4. Ermittlung des Verkehrswerts, **Blatt 1901, Wohnung Nr. 1**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 270/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss sowie den Kellerräumen Nr. 1** zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höhn-Urdorf	1901	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höhn-Urdorf	51	12	2.757 m ²

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebauter Bereich	Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude	1.100 m ²
Restfläche	Garten / Freifläche	1.657 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.757 m²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichsverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	31.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.757 m ² Bewertungsteilbereich = 1.100 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m² (E1)

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	31.07.2025	× 1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	25,00 €/m ²
Fläche (m ²)	800	2.757	× 0,978
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	24,45 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 24,45 €/m²
Fläche	× 1.100 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 26.895,00 € rd. 26.900,00 €

E1

Der angesetzte Bodenrichtwert wurde deduktiv aus einer angrenzenden Bodenrichtwertzone in einem Bebauungszusammenhang abgeleitet.

4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 270/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	26.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 270/1.000
anteiliger Bodenwert	= 7.263,00 € rd. 7.260,00 €

4.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis für Interessenten

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

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 1	124	4,50	558,00	6.696,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.696,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	2.228,92 €
jährlicher Reinertrag	=	4.467,08 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,90 % von 7.260,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	-	210,54 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.256,54 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,432
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	82.713,09 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.260,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	89.973,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.050,00 €¹
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	85.923,09 €
	rd.	85.900,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir den greifbaren Unterlagen entnommen.

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.

¹ 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 €/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.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	124 m ² × 14,00 €/m ²	1.736,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		133,92 €
Summe			2.228,92 €

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das 1970 (geschätztes, fiktives Baujahr) errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		<u>Durchgeführte Maßnahmen</u>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe		3,5

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 29 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1974.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg. ²
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-4.050,00 €

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

4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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. Mehrwertsteuer.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen 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 wirtschaftsstarke Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	227 m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	178.195,00 €
Baupreisindex (BPI) 31.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	336.075,77 €
Regionalfaktor	x	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	336.075,77 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		63,75 %
• Faktor	x	0,3625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	121.827,47 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		121.827,47 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.873,10 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	126.700,57 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	7.260,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	133.960,57 €
Sachwertfaktor (Markt Anpassung)	x	0,70
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	93.772,40 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.050,00 €³
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	89.722,40 €
	rd.	89.700,00 €

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).

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)			
Ermittlung des Gebäudestandards:			
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen	
		2	3
Außenwände	23,0 %	1,0	
Dach	15,0 %	1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0
Fußböden	5,0 %		1,0
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0
Heizung	9,0 %		1,0
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0
insgesamt	100,0 %	38,0 %	62,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
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
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 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	720,00	38,0	273,60
3	825,00	62,0	511,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			785,10
gewogener Standard = 2,6			

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	=	785,10 €/m ² BGF
	rd.	785,00 €/m² BGF

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.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger <u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (121.827,47 €)	4.873,10 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg. ⁴
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-4.050,00 €

⁴ 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).

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 4,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 1.657 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 6.628,00 € rd. 6.630,00 €

4.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 270/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	6.630,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 270/1.000
anteiliger Bodenwert	= 1.790,10 € rd. 1.790,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.6.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

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).

4.6.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		1.790,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	1.790,00 €
	rd.	1.800,00 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 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.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebauter Bereich	85.900,00 €	89.700,00 €
Restfläche	1.800,00 €	1.800,00 €
Summe	87.700,00 €	91.500,00 €

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 87.700,00 €**,
und der **Sachwert** mit **rd. 91.500,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher 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 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[91.500,00 \text{ €} \times 1,000 + 87.700,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 90.000,00 €}}}$.

4.8 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 270/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss sowie den Kellerräumen Nr. 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höhn-Urdorf	1901	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höhn-Urdorf	51	12

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 mit rd.

90.000,00 €

in Worten: neunzigtausend Euro

geschätzt.

5. Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1902, Wohnung Nr. 2

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 100/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 2** zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höhn-Urdorf	1902	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höhn-Urdorf	51	12	2.757 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

5.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

wie vor

5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 100/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	26.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 100/1.000
anteiliger Bodenwert	= 2.690,00 €

5.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

5.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

5.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 2	40	6,00	240,00	2.880,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		2.880,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	976,60 €
jährlicher Reinertrag	=	1.903,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,90 % von 2.690,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	-	78,01 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.825,39 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,432
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	35.470,98 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.690,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	38.160,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.500,00 €⁵
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	36.660,98 €
	rd.	36.700,00 €

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

5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	40 m ² × 14,00 €/m ²	560,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		57,60 €
Summe			976,60 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. ⁶
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.500,00 €

5.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

5.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁶ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

5.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	73 m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	57.305,00 €
Baupreisindex (BPI) 31.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	108.077,23 €
Regionalfaktor	x	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	108.077,23 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		63,75 %
• Faktor	x	0,3625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	39.178,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		39.178,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.567,12 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	40.745,12 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.690,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	43.435,12 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,80
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	34.748,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.500,00 €⁷
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	33.248,10 €
	rd.	33.200,00 €

5.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger <u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (39.178,00 €)	1.567,12 €

⁷ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

5.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

wie vor

5.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 100/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	6.630,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	x 100/1.000
anteiliger Bodenwert	= 663,00 €

5.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

5.6.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

5.6.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		663,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	663,00 €
	rd.	660,00 €

5.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

5.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebauter Bereich	36.700,00 €	33.200,00 €
Restfläche	660,00 €	660,00 €
Summe	37.360,00 €	33.860,00 €

5.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 37.360,00 €**,
und der **Sachwert** mit **rd. 33.860,00 €** ermittelt.

5.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher 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 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[33.860,00 \text{ €} \times 1,000 + 37.360,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 35.000,00 €}}}$.

5.8 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 100/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höhn-Urdorf	1902	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höhn-Urdorf	51	12

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 mit rd.

35.000,00 €

in Worten: **fünfunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

6. Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1903, Wohnung Nr. 3

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 130/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 3** zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höhn-Urdorf	1903	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höhn-Urdorf	51	12	2.757 m ²

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

6.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

wie vor

6.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 130/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	26.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 130/1.000
anteiliger Bodenwert	= 3.497,00 €
	rd. 3.500,00 €

6.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

6.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

6.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 3	84	5,00	420,00	5.040,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.040,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.621,80 €
jährlicher Reinertrag	=	3.418,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,90 % von 3.500,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	-	101,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.316,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,432
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	64.450,11 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	67.950,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.950,00 €⁸
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	66.000,11 €
	rd.	66.000,00 €

⁸ 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.

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	84 m ² × 14,00 €/m ²	1.162,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		100,80 €
Summe			1.621,80 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. ⁹
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.950,00 €

6.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

6.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

⁹ 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).

6.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	152 m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	119.320,00 €
Baupreisindex (BPI) 31.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	225.037,52 €
Regionalfaktor	x	1,00
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	225.037,52 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		63,75 %
• Faktor	x	0,3625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	81.576,10 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		81.576,10 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.263,04 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	84.839,14 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.500,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	88.339,14 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,75
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	66.254,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.950,00 €¹⁰
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	64.304,35 €
	rd.	64.300,00 €

6.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger <u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (81.576,10 €)	3.263,04 €

¹⁰ 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.

6.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

wie vor

6.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 130/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	6.630,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 130/1.000
anteiliger Bodenwert	= 861,90 €
	rd. 862,00 €

6.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

6.6.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

6.6.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		862,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	862,00 €
	rd.	860,00 €

6.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

6.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebauter Bereich	66.000,00 €	64.300,00 €
Restfläche	860,00 €	860,00 €
Summe	66.860,00 €	65.160,00 €

6.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 66.860,00 €**,
und der **Sachwert** mit **rd. 65.160,00 €** ermittelt.

6.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher 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 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[65.160,00 \text{ €} \times 1,000 + 66.860,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 65.000,00 €}}}$.

6.8 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 130/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höhn-Urdorf	1903	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höhn-Urdorf	51	12

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 mit rd.

65.000,00 €

in Worten: **fünfundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

7. Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1904, Wohnung Nr. 4

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 130/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 4** zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höhn-Urdorf	1904	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höhn-Urdorf	51	12	2.757 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

7.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

wie vor

7.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 130/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	26.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 130/1.000
anteiliger Bodenwert	= 3.497,00 €
	rd. 3.500,00 €

7.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

7.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

7.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 4	84	5,00	420,00	5.040,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.040,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.621,80 €
jährlicher Reinertrag	=	3.418,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,90 % von 3.500,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	-	101,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	3.316,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,432
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	64.450,11 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	67.950,11 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.950,00 €¹¹
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	66.000,11 €
	rd.	66.000,00 €

¹¹ 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.

7.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	84 m ² × 14,00 €/m ²	1.162,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		100,80 €
Summe			1.621,80 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. ¹²
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.950,00 €

7.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

7.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

¹² 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).

7.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	152 m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	119.320,00 €
Baupreisindex (BPI) 31.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	225.037,52 €
Regionalfaktor	x	1,00
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	225.037,52 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		63,75 %
• Faktor	x	0,3625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	81.576,10 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		81.576,10 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.263,04 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	84.839,14 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.500,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	88.339,14 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,75
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	66.254,35 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.950,00 €¹³
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	64.304,35 €
	rd.	64.300,00 €

7.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger <u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (81.576,10 €)	3.263,04 €

¹³ 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.

7.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

wie vor

7.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 130/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	6.630,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 130/1.000
anteiliger Bodenwert	= 861,90 €
	rd. 862,00 €

7.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

7.6.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

7.6.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		862,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	862,00 €
	rd.	860,00 €

7.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

7.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

7.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebauter Bereich	66.000,00 €	64.300,00 €
Restfläche	860,00 €	860,00 €
Summe	66.860,00 €	65.160,00 €

7.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 66.860,00 €**,
und der **Sachwert** mit **rd. 65.160,00 €** ermittelt.

7.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher 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 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[65.160,00 \text{ €} \times 1,000 + 66.860,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 65.000,00 €}}}$.

7.8 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 130/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höhn-Urdorf	1904	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höhn-Urdorf	51	12

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 mit rd.

65.000,00 €

in Worten: **fünfundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

8. Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1905, Wohnung Nr. 5

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 110/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 5** zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höhn-Urdorf	1905	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höhn-Urdorf	51	12	2.757 m ²

8.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

8.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

wie vor

8.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 110/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	26.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 110/1.000
anteiliger Bodenwert	= 2.959,00 €
	rd. 2.960,00 €

8.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

8.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

8.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 5	72	5,00	360,00	4.320,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.320,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.453,40 €
jährlicher Reinertrag	=	2.866,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,90 % von 2.960,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	-	85,84 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.780,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,432
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	54.035,73 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.960,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	56.995,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.650,00 €¹⁴
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	55.345,73 €
	rd.	55.300,00 €

¹⁴ 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.

8.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	72 m ² × 14,00 €/m ²	1.008,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		86,40 €
Summe			1.453,40 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. ¹⁵
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-1.650,00 €

8.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

8.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

¹⁵ 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).

8.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	132 m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	103.620,00 €
Baupreisindex (BPI) 31.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	195.427,32 €
Regionalfaktor	x	1,000
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	195.427,32 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		63,75 %
• Faktor	x	0,3625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	70.842,40 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		70.842,40 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.833,70 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	73.676,10 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.960,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	76.636,10 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,75
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	57.477,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	1.650,00 €¹⁶
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	55.827,07 €
	rd.	55.800,00 €

8.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger <u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (70.842,40 €)	2.833,70 €

¹⁶ 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.

8.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

wie vor

8.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 110/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	6.630,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 110/1.000
anteiliger Bodenwert	= 729,30 €
	rd. 729,00 €

8.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

8.6.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

8.6.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		729,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	729,00 €
	rd.	730,00 €

8.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

8.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

8.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebauter Bereich	55.300,00 €	55.800,00 €
Restfläche	730,00 €	730,00 €
Summe	56.030,00 €	56.530,00 €

8.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 56.030,00 €**,
und der **Sachwert** mit **rd. 56.530,00 €** ermittelt.

8.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher 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 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[56.530,00 \text{ €} \times 1,000 + 56.030,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 55.000,00 €}}}$.

8.8 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 110/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höhn-Urdorf	1905	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höhn-Urdorf	51	12

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 mit rd.

55.000,00 €

in Worten: **fünfundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

9. Ermittlung des Verkehrswerts, **Blatt 1906, Wohnung Nr. 6**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 150/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 6** zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höhn-Urdorf	1906	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höhn-Urdorf	51	12	2.757 m ²

9.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

9.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

wie vor

9.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 150/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	26.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 150/1.000
anteiliger Bodenwert	= 4.035,00 €
	rd. 4.040,00 €

9.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

9.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

9.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	Wohnung Nr. 6	71	5,00	355,00	4.260,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		4.260,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.438,20 €
jährlicher Reinertrag	=	2.821,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,90 % von 4.040,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	-	117,16 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.704,64 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 29 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,432
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	52.556,56 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.040,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	56.596,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	2.750,00 €¹⁷
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	59.346,56 €
	rd.	59.300,00 €

¹⁷ 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.

9.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 0,00 €	0,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	71 m ² × 14,00 €/m ²	994,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		85,20 €
Summe			1.438,20 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. ¹⁸
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-2.250,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ¹⁸
weitere Besonderheiten	5.000,00 €
• Abstellraum / Dachraum	

9.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

9.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

¹⁸ 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).

9.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	785,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	130 m ²
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	103.620,00 €
Baupreisindex (BPI) 31.07.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	195.427,32 €
Regionalfaktor	x	1,00
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	195.427,32 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre
• prozentual		63,75 %
• Faktor	x	0,3625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	70.842,40 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		70.842,40 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.833,70 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	73.676,10 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.040,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	77.716,10 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,75
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	58.287,07 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	2.750,00 €¹⁹
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	61.037,07 €
	rd.	61.000,00 €

9.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

wie vor

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger <u>anteiliger</u> Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (70.842,40 €)	2.833,70 €

¹⁹ 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.

9.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

wie vor

9.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 150/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	6.630,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 150/1.000
anteiliger Bodenwert	= 994,50 €
	rd. 994,00 €

9.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

9.6.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

9.6.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		994,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	994,00 €
	rd.	990,00 €

9.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

9.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

9.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
bebauter Bereich	59.300,00 €	61.000,00 €
Restfläche	990,00 €	990,00 €
Summe	60.290,00 €	61.990,00 €

9.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 60.290,00 €**,
und der **Sachwert** mit **rd. 61.990,00 €** ermittelt.

9.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher 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 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c) × 1,00 (d) = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[61.990,00 \text{ €} \times 1,000 + 60.290,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 60.000,00 €}}}$.

9.8 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 150/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss sowie dem Kellerraum Nr. 6

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höhn-Urdorf	1906	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höhn-Urdorf	51	12

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 mit rd.

60.000,00 €

in Worten: **sechzigtausend Euro**

geschätzt.

10. Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1907, Doppelgarage Nr. 7

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Doppelgarage Nr. 7** zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höhn-Urdorf	1907	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höhn-Urdorf	51	12	2.757 m ²

10.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

10.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

wie vor

10.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	26.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 50/1.000
anteiliger Bodenwert	= 1.345,00 €
	rd. 1.350,00 €

10.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

10.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

10.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	Doppelgarage Nr. 7	1,00	60,00	60,00	720,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		720,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	167,40 €
jährlicher Reinertrag	=	552,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 1.350,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	-	54,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	498,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,652
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.809,69 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.350,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	7.159,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	750,00 €²⁰
Ertragswert des Teileigentums	=	6.409,69 €
	rd.	6.410,00 €

²⁰ 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.

10.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
	2,0 % vom Rohertrag		14,40 €
Summe			167,40 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. ²¹
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-750,00 €

10.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

10.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

²¹ 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).

10.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Teileigentum ermittelt.

Ergebnisse				
Bodenwertniveau/ Stellplatzart	<=60 €/m ²	65 €/m ² - 120 €/m ²	125 €/m ² - 180 €/m ²	> 180 €/m ²
Außenstellplatz; Carport	2.400 €	4.100 €	5.700 €	6.500 €
Garagenstellplatz	3.500 €	5.000 €	6.500 €	7.500 €
Tiefgaragenstellplatz	5.800 €	9.000 €	12.000 €	13.500 €

Tabelle 8: Vergleichspreise für PKW-Stellplätze und Garagen, ohne Bodenwertanteil, Weiterverkauf

Gemäß Angaben des Grundstücksmarktberichtes für den Bereich Westerwald-Taunus beträgt der Vergleichspreis für einen Garagenstellplatz 3.500 €. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Doppelgarage handelt wurde, der entsprechende Wert verdoppelt.

10.4.3 Vergleichswertberechnung

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger Vergleichswert	= 7.000,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 750,00 €
Vergleichswert	= 6.250,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg. ²²
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-750,00 €

²² 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).

10.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

wie vor

10.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 50/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	6.630,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 50/1.000
anteiliger Bodenwert	= 331,50 €
	rd. 332,00 €

10.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

10.6.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

10.6.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		332,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	332,00 €
	rd.	330,00 €

10.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

10.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

10.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert
bebauter Bereich	6.250,00 €	6.410,00 €
Restfläche	330,00 €	330,00 €
Summe	6.580,00 €	6.740,00 €

10.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 6.740,00 €**,
und der **Vergleichswert** mit **rd. 6.580,00 €** ermittelt.

10.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[6.740,00 \text{ €} \times 0,400 + 6.580,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 7.000,00 €}}}$.

10.8 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 50/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelgarage Nr. 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höhn-Urdorf	1907	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höhn-Urdorf	51	12

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 mit rd.

7.000,00 €

in Worten: **siebentausend Euro**

geschätzt.

11. Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1908, Garage Nr. 8

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 30/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. 8** zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Höhn-Urdorf	1908	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höhn-Urdorf	51	12	2.757 m ²

11.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

11.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

wie vor

11.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 30/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	26.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 30/1.000
anteiliger Bodenwert	= 807,00 €

11.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

11.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

11.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	Garage Nr. 8	1,00	30,00	30,00	360,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		360,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	160,20 €
jährlicher Reinertrag	=	199,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 807,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	-	32,28 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	167,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,652
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.951,94 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	807,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	2.758,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	450,00 €²³
Ertragswert des Teileigentums	=	2.308,94 €
	rd.	2.310,00 €

²³ 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.

11.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
	2,0 % vom Rohertrag		7,20 €
Summe			160,20 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. ²⁴
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-450,00 €

²⁴ 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).

11.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

11.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

11.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Teileigentum ermittelt.

wie vor

11.4.3 Vergleichswertberechnung

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.500,00 €/m ²
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 450,00 €
Vergleichswert	= 3.050,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg. ²⁵
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-450,00 €

²⁵ 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).

11.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

wie vor

11.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 30/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	6.630,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 30/1.000
anteiliger Bodenwert	= 198,90 €
	rd. 199,00 €

11.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

11.6.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

11.6.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		199,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	199,00 €
	rd.	200,00 €

11.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

11.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

11.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert
bebauter Bereich	3.050,00 €	2.310,00 €
Restfläche	200,00 €	200,00 €
Summe	3.250,00 €	2.510,00 €

11.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 2.510,00 €**,
und der **Vergleichswert** mit **rd. 3.250,00 €** ermittelt.

11.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[2.510,00 \text{ €} \times 0,400 + 3.250,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 3.000,00 €}}}$.

11.8 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 30/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höhn-Urdorf	1908	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höhn-Urdorf	51	12

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 mit rd.

3.000,00 €

in Worten: dreitausend Euro

geschätzt.

12. Ermittlung des Verkehrswerts, Blatt 1909, Garage Nr. 9

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 30/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. 9** zum Wertermittlungsstichtag 31.07.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Höhn-Urdorf	1909	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höhn-Urdorf	51	12	2.757 m ²

12.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

12.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

wie vor

12.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 30/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	26.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 30/1.000
anteiliger Bodenwert	= 807,00 €

12.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

12.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

12.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	Garage Nr. 9	1,00	30,00	30,00	360,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		360,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	160,20 €
jährlicher Reinertrag	=	199,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,00 % von 807,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	-	32,28 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	167,52 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	×	11,652
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.951,94 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	807,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	2.758,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	450,00 €²⁶
Ertragswert des Teileigentums	=	2.308,94 €
	rd.	2.310,00 €

²⁶ 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.

12.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wie vor

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten			
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
	2,0 % vom Rohertrag		7,20 €
Summe			160,20 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg. ²⁷
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-450,00 €

²⁷ 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).

12.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

12.4.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

12.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Teileigentum ermittelt.

wie vor

12.4.3 Vergleichswertberechnung

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.500,00 €/m ²
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 450,00 €
Vergleichswert	= 3.050,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>anteilige</u> Wertbeeinflussung insg. ²⁸
Unterhaltungsbesonderheiten (pauschale Schätzung)	-450,00 €

²⁸ 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).

12.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

wie vor

12.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 30/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	6.630,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 30/1.000
anteiliger Bodenwert	= 198,90 €
	rd. 199,00 €

12.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

12.6.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

12.6.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Restfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte oder Wartezeiten bis zur Nutzbarkeit) zu berücksichtigen.

anteiliger Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“ (vgl. Bodenwertermittlung)		199,00 €
anteiliger Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Restfläche“	=	199,00 €
	rd.	200,00 €

12.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

12.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

wie vor

12.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

wie vor

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert
bebauter Bereich	3.050,00 €	2.310,00 €
Restfläche	200,00 €	200,00 €
Summe	3.250,00 €	2.510,00 €

12.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit **rd. 2.510,00 €**,
und der **Vergleichswert** mit **rd. 3.250,00 €** ermittelt.

12.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,40 (a) × 1,00 (b) = **0,400** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[2.510,00 \text{ €} \times 0,400 + 3.250,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 3.000,00 €}}}$.

12.8 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

30/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagengebäude bebauten Grundstücks in 56462 Höhn-Urdorf, Kraftwerk 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Garage Nr. 9**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höhn-Urdorf	1909	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Höhn-Urdorf	51	12

wird zum Wertermittlungsstichtag **31.07.2025** mit rd.

3.000,00 €

in Worten: **dreitausend Euro**

geschätzt.

Keine Innenbesichtigung

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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 Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von meinem Mitarbeiter und mir von außen 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, 27.10.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urhaberschutz, 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.

13. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 28.09.2025) erstellt.

14. Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Ortsplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 5.) Auszug aus den Aufteilungsplänen**
- 6.) Fotoliste**

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 1) Lage im Raum

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern

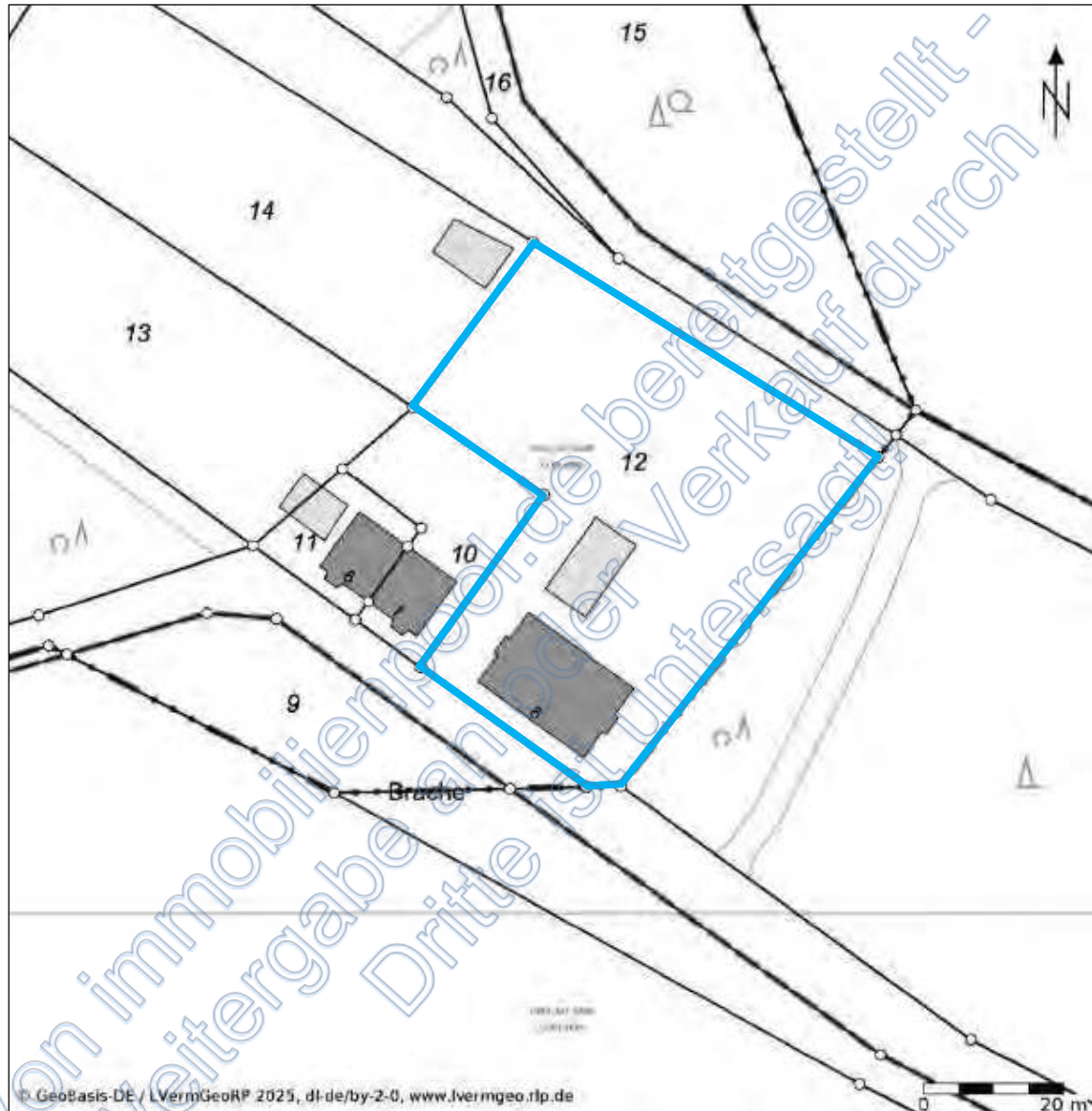
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Ortsplan



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



Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

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

Anlage 4) überschlägliche Berechnung der Wohn- und Nutzflächen gemäß Planvorlage²⁹

WOHNUNG NR. 1

WOHNFLÄCHE

Wohnung Nr. 1 – Erdgeschoss

Flur		~	11,60 m ²	
Wohnzimmer		~	23,50 m ²	
Esszimmer		~	14,00 m ²	
Ankleide / Flur		~	4,80 m ²	
Schlafrum		~	19,70 m ²	
Bad		~	14,10 m ²	
Küche		~	18,30 m ²	
Kinderzimmer		~	13,65 m ²	
Abstellraum		~	1,75 m ²	
WC		~	2,20 m ²	
Wohnfläche Wohnung Nr. 1 - Erdgeschoss insgesamt				~ 123,60 m ² <u>rd. 124,00 m²</u>

NUTZFLÄCHE

Kellergeschoss Nr. 1

Kellerraum 1		rd.	12,00 m ²	
Kellerraum 2		rd.	5,50 m ²	
Kellerraum 3		rd.	5,50 m ²	
Kellerraum 4		rd.	24,00 m ²	
Nutzfläche Keller Nr. 1 insgesamt				<u>rd. 47,00 m²</u>

²⁹ Die Sondereigentume konnten nicht von innen besichtigt werden.

WOHNUNG NR. 2**WOHNFLÄCHE**

Wohnung Nr. 2 - Erdgeschoss			
Flur		~ 5,05 m ²	
Wohnraum		~ 21,40 m ²	
Schlafräum		~ 10,65 m ²	
Dusche		~ 1,60 m ²	
WC		~ 1,00 m ²	
Wohnfläche Wohnung Nr. 2 - Erdgeschoss insgesamt			~ 39,70 m² rd. 40,00 m²

NUTZFLÄCHE

Kellergeschoss Nr. 2			
Kellerraum			
Nutzfläche Keller Nr. 2 insgesamt			rd. 19,00 m²

WOHNUNG NR. 3**WOHNFLÄCHE**

Wohnung Nr. 3 - Obergeschoss			
Diele		~ 6,25 m ²	
WC		~ 1,20 m ²	
Kinderzimmer		~ 11,30 m ²	
Küche		~ 20,40 m ²	
Vorrat		~ 1,50 m ²	
Bad		~ 3,90 m ²	
Wohnen		~ 22,57 m ²	
Schlafen		~ 15,65 m ²	
Wohnfläche Wohnung Nr. 3 - Obergeschoss insgesamt			~ 83,77 m ² <u>rd. 84,00 m²</u>

NUTZFLÄCHE

Kellergeschoss Nr. 3			
Kellerraum			
Nutzfläche Keller Nr. 3 insgesamt			<u>rd. 13,00 m²</u>

WOHNUNG NR. 4**WOHNFLÄCHE**

Wohnung Nr. 4 - Obergeschoss			
Diele		~ 6,25 m ²	
Wohnen		~ 22,57 m ²	
Schlafrum		~ 15,65 m ²	
Bad		~ 3,90 m ²	
Vorrat		~ 1,50 m ²	
Küche		~ 20,40 m ²	
Kinderzimmer		~ 11,30 m ²	
WC		~ 1,20 m ²	
Wohnfläche Wohnung Nr. 4 - Obergeschoss insgesamt			~ 83,77 m² rd. <u>84,00 m²</u>

NUTZFLÄCHE

Kellergeschoss Nr. 4			
Kellerraum			
Nutzfläche Keller Nr. 4 insgesamt			rd. <u>15,00 m²</u>

WOHNUNG NR. 5**WOHNFLÄCHE**

Wohnung Nr. 5 - Dachgeschoss			
Diele		~ 6,00 m ²	
Wohnraum		~ 21,70 m ²	
Kinderzimmer		~ 9,95 m ²	
Küche		~ 3,65 m ²	
Abstellraum / Kammer		~ 1,60 m ²	
Schlafraum		~ 18,50 m ²	
Bad		~ 8,95 m ²	
WC		~ 1,40 m ²	
Wohnfläche Wohnung Nr. 5 - Dachgeschoss insgesamt vermutlich			~ 71,75 m² rd. <u>72,00 m²</u>

NUTZFLÄCHE

Kellergeschoss Nr. 5			
Kellerraum			
Nutzfläche Keller Nr. 5 insgesamt			rd. <u>11,00 m²</u>

WOHNUNG NR. 6**WOHNFLÄCHE**

Wohnung Nr. 6 - Dachgeschoss			
Diele		~ 6,00 m ²	
WC		~ 1,40 m ²	
Bad		~ 8,95 m ²	
Schlafraum		~ 18,50 m ²	
Abstellraum / Kammer		~ 1,60 m ²	
Küche		~ 3,65 m ²	
Wohnraum		~ 21,70 m ²	
Schlafen		~ 9,15 m ²	
Wohnfläche Wohnung Nr. 6 - Dachgeschoss insgesamt vermutlich			~ 70,95 m² rd. <u>71,00 m²</u>

NUTZFLÄCHE

Erdgeschoss Nr. 6		
Lager (vermutlich als Garage genutzt)		
Nutzfläche Lager Nr. 6 – Erdgeschoss insgesamt		rd. <u>33,00 m²</u>

Dachboden Nr. 6		
Dachboden		
Nutzfläche Dachboden Nr. 6 insgesamt vermutlich		rd. <u>97,00 m²</u>

GARAGE NR. 7**NUTZFLÄCHE****Garage Nr. 7 - Erdgeschoss**

Garage (aufgeteilt in zwei Garagen)

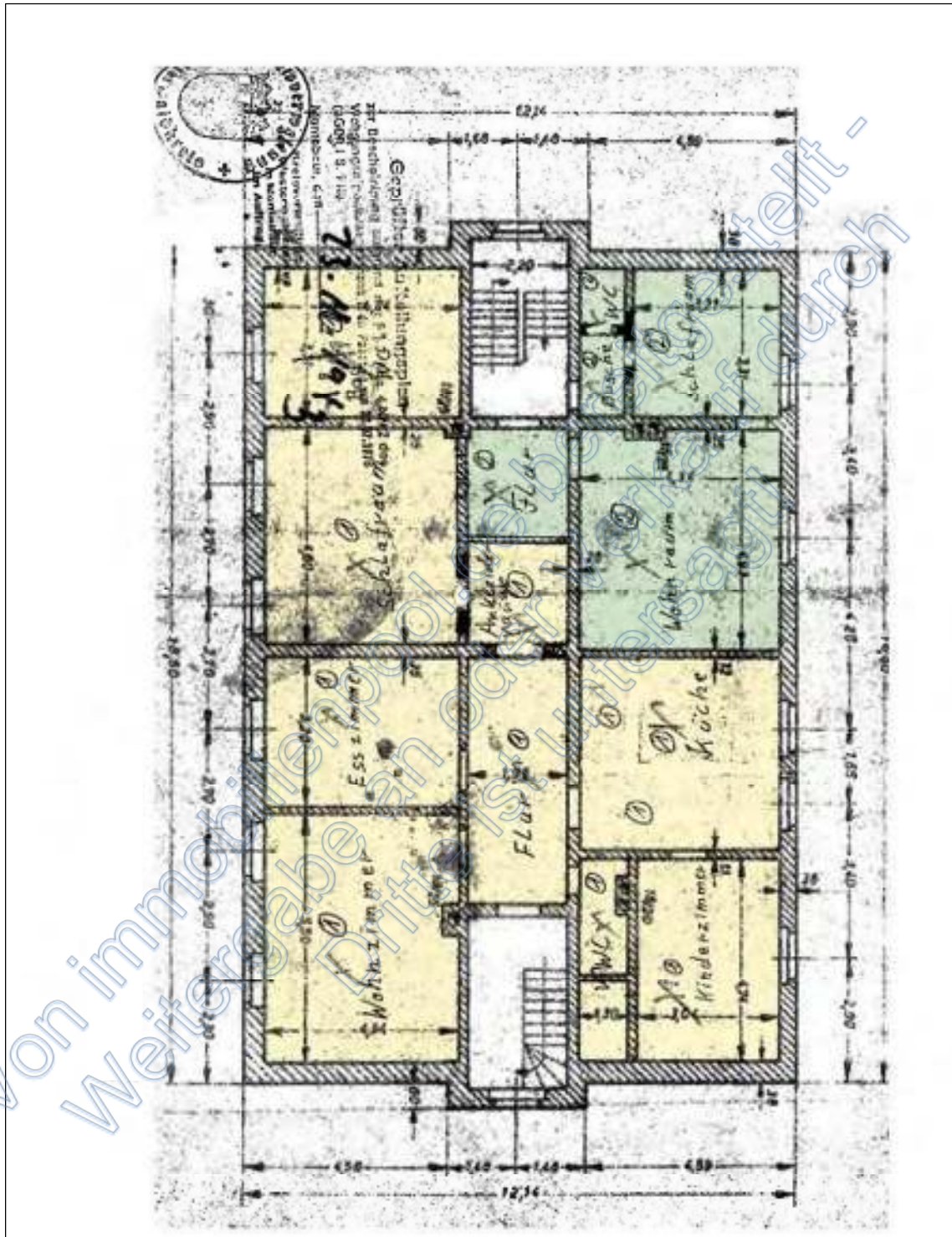
Nutzfläche Garage Nr. 7 insgesamt**rd. 39,00 m²****GARAGE NR. 8****NUTZFLÄCHE****Garage Nr. 8 - Erdgeschoss**

Garage

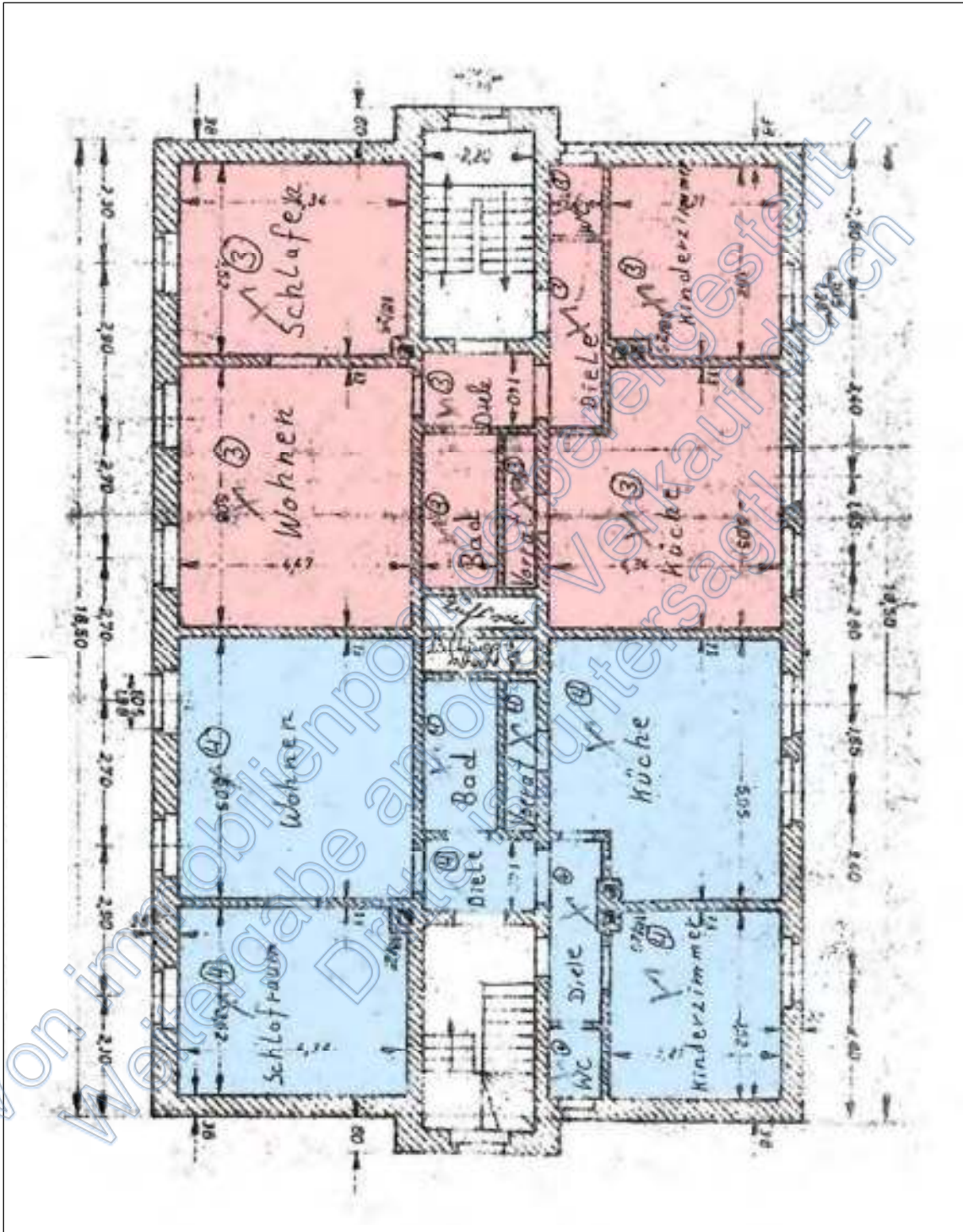
Nutzfläche Garage Nr. 8 insgesamt**rd. 18,00 m²****GARAGE NR. 9****NUTZFLÄCHE****Garage Nr. 9 – Erdgeschoss**

Garage

Nutzfläche Garage Nr. 9 insgesamt**rd. 18,00 m²**



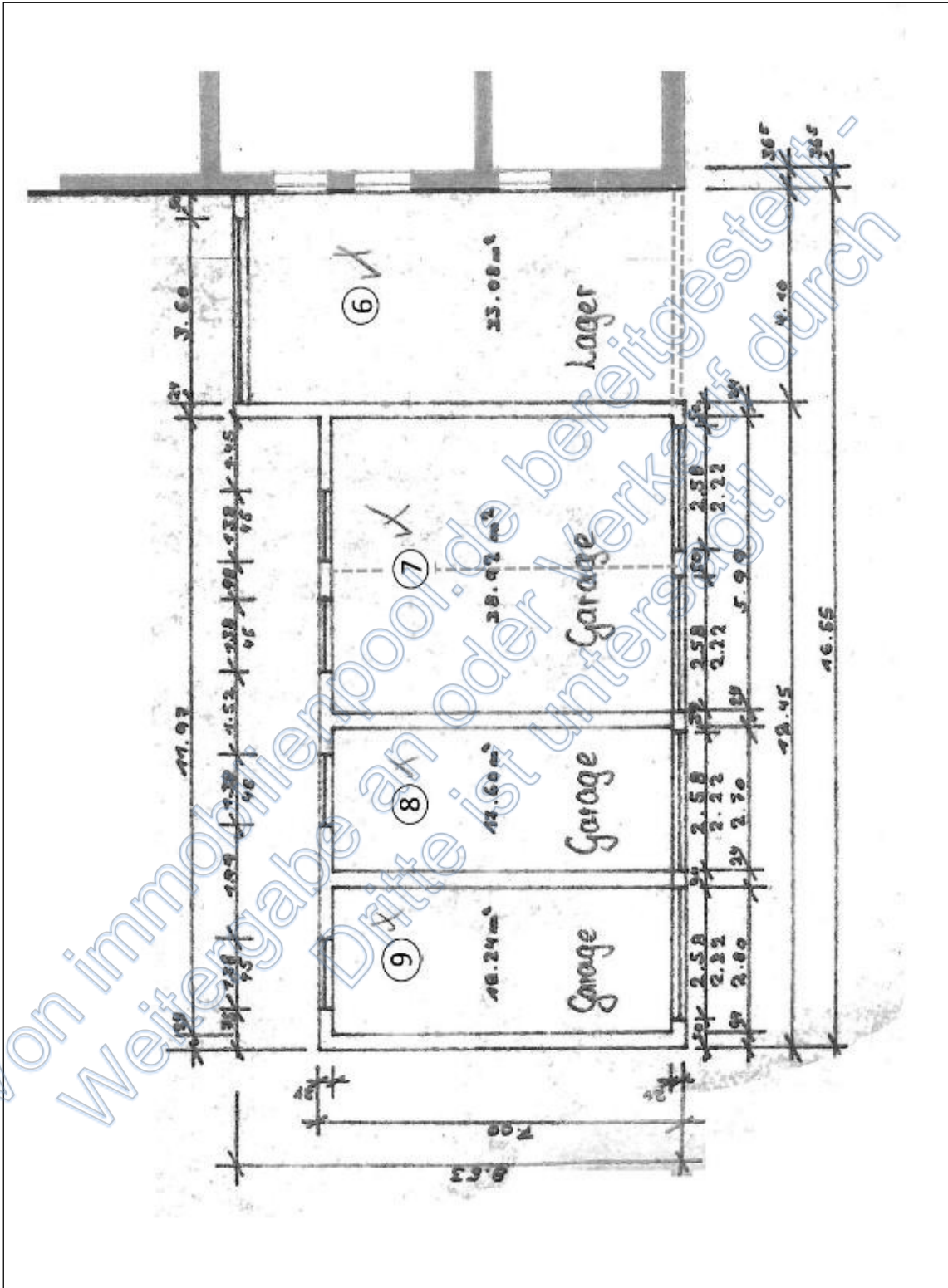
Erdgeschoss

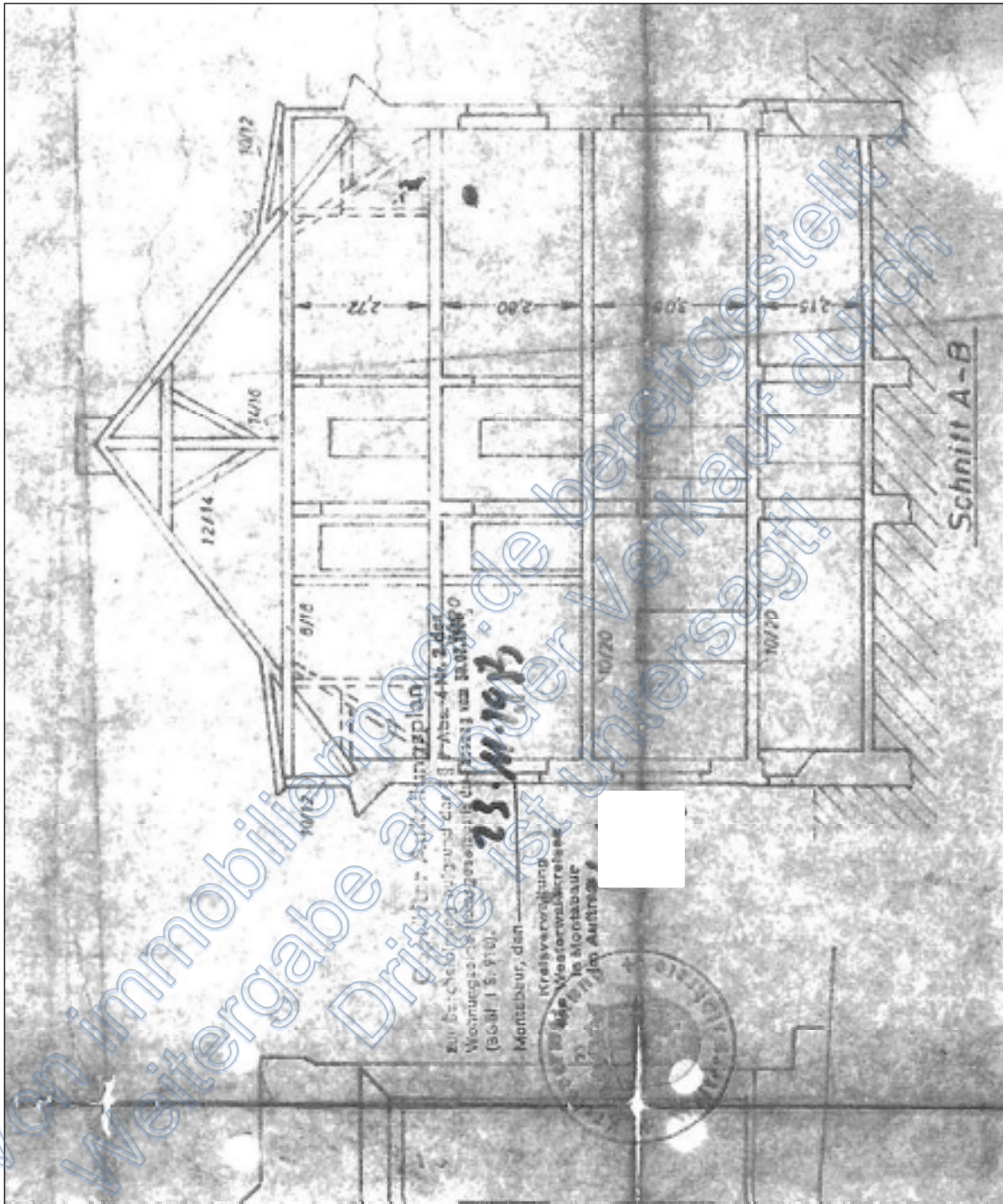


Obergeschoss



DACHGESCHOSS





Von immobilienpa.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Anlage 6) Fotoliste**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten

Bild B1 bis B3 exemplarische Straßenansichten

Bild B4 bis B7 exemplarische Rückansichten

Bild B8 Garagen

Bild B9 und B10 nördlicher Grundstücksbereich

Bild B11 und B12 Teilausschnitte Dach Wohnhaus

Bild B13 und B14 Teilausschnitte Dach Garage

Bild B15 und B16 exemplarischer Eingangsbereich

C. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild C1 bis C6 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Erschließungsstraße



Bild A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Straßenansicht



Bild B2 exemplarische Straßenansicht



Bild B3 exemplarische Straßenansicht



Bild B4 exemplarische Rückansicht



Bild B5 exemplarische Rückansicht



Bild B6 exemplarische Rückansicht



Bild B7 exemplarische Rückansicht



Bild B8 Garagen



Bild B9 nördlicher Grundstücksbereich



Bild B10 nördlicher Grundstücksbereich



Bild B11 Teilausschnitt Dach Wohnhaus



Bild B12 Teilausschnitt Dach Wohnhaus



Bild B13 Teilausschnitt Dach Garage



Bild B14 Teilausschnitt Dach Garage



Bild B15 exemplarischer Eingangsbereich



Bild B16 exemplarischer Eingangsbereich

C. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten