

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

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

Amtsgericht Königstein
Gerichtstraße 2
61462 Königstein



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

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

Datum: 28.01.2026 / m

Az. des Gerichts: 95 K 9/25

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Wohnhaus bebaute Grundstück in 61476 Kronberg, Am Eichbühl 30**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025
ermittelt mit rd.**

2.850.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 80 Seiten. Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben.....	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Mieter	4
1.1.2 Gewerbebetrieb.....	4
1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	4
1.1.4 Hausschwamm.....	4
1.1.5 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen.....	4
1.1.6 Energieausweis.....	4
1.1.7 Altlasten	4
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt	5
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten.....	7
1.4 Allgemeine Maßgaben	7
2. Grundstücksbeschreibung	10
2.1 Grundstücksdaten.....	10
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	10
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	10
2.2.2 Lage der Stadt.....	11
2.2.3 Infrastruktur	11
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1 Flächennutzungsplan	11
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Südlich der Friedrichstraße“ vom 29.05.2000	11
2.3.3 Bodenordnung.....	12
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand.....	12
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten.....	12
2.5 Erschließung.....	13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	13
2.7 Baugrund, Grundwasser	13
2.8 Immissionen, Altlasten	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	14
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	15
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2 Wohnhaus.....	15
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	18
3.2.2 Raumliste	19
4. Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nordwestlicher Grundstücksbereich“.....	22
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs.....	23
4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	23
4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nordwestlicher Grundstücksbereich“	24
4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.3.2 Sachwertberechnung	29
4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nordwestlicher Grundstücksbereich“	36
4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe^	37
4.4.2 Ertragswertberechnung.....	39
4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	40
4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südwestlicher Grundstücksbereich“	42
4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südwestlicher Grundstücksbereich“.....	42
4.6.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	43
4.6.2 Vergleichswertberechnung	44
4.6.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	44
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	45
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	45
4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	45
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	45
4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse	46
4.8 Verkehrswert.....	47
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	49
6. Verzeichnis der Anlagen	50

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus

Objektadresse: 61476 Kronberg
Am Eichbühel 30

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Schönberg	1116	1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Schönberg	3	385/91	3.450 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Königstein
Gerichtstraße 2
61462 Königstein

Auftrag vom 21.08.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungstichtag: 13.11.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 13.11.2025



1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Das Objekt wird eigengenutzt.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist kein Gewerbe gemeldet.

1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

1.1.4 Hausschwamm

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

1.1.5 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen

Es wurden keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

1.1.6 Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

1.1.7 Altlasten

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

1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

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



1.2 Zum Objekt

Gegenstand der Bewertung ist ein bebautes Grundstück in zentraler Lage von Schönberg, einem Stadtteil der Stadt Kronberg im Taunus.

Das Objekt umfasst ein Wohnhaus, das ursprünglich 1936 in massiver Bauweise errichtet wurde. Im Jahr 2017 erfolgte ein Umbau sowie die Erweiterung um eine gartenseitig orientierte Dachgaube.

Gebäudezustand und Modernisierungen

Das Wohnhaus ist unterkellert und erstreckt sich über Erd- und Dachgeschoss. Das Kellergeschoss, das teilweise Tageslicht und ebenerdigen Zugang bietet, wird als Untergeschoss bezeichnet und beherbergt eine einfache Einliegerwohnung.

Umfangreiche Modernisierungen am gesamten Objekt wurden von 2016 bis 2021 durchgeführt. Dies umfasste unter anderem die vollständige Modernisierung der Wohnung im Untergeschoss, bei der sämtliche Boden-, Wand- und Deckenbeläge, die Haustechnik und die Fenster erneuert wurden. Die Innentüren befinden sich jedoch in einem einfacheren Zustand. Es wurden teilweise eingeschränkte Türdurchgangshöhen und lichte Höhen festgestellt.

Im Erdgeschoss wurden teilweise die Holzbalken der Geschossdecke freigelegt, wodurch ein offenes Raumgefühl mit Blick auf die Dachfläche geschaffen wurde. Ein Teilbereich des Dachgeschosses wurde nicht freigelegt; hier befindet sich ein größerer Raum, der ursprünglich als Schlafzimmer mit offenem Badkonzept geplant war. In diesem Bereich sind ein Whirlpool, eine Dusche und ein Waschtisch vorhanden, wobei kleinere Restbauarbeiten, insbesondere die Fertigstellung der sanitären Anlagen, festgestellt wurden.

Im Rahmen dieser Maßnahmen wurde das gesamte Erdgeschoss modernisiert. Der hochwertige Parkettboden wurde aufgearbeitet. Der übrige Innenausbau und die Haustechnik wurden modernisiert. Zwei Balkontüren mit teilweise feststehender Verglasung wurden erneuert. Der Großteil der übrigen Fenster im Erdgeschoss stammt aus dem Jahr 1987.

Festgestellte Mängel und Instandsetzungsbedarf

Im Untergeschoss wurde an einigen Stellen aufsteigende Feuchtigkeit festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die horizontale Abdichtung baualtersbedingt nicht (mehr) vorhanden ist, weshalb in diesem Bereich mit einem höheren Unterhaltungsaufwand zu rechnen ist. Des Weiteren wurden teilweise Rissbildungen festgestellt, deren Ursache unbekannt ist, jedoch auf klassische Putzrisse hindeutet. Am Tag der Ortsbesichtigung wurden zudem kleinere Restbauarbeiten im Innenbereich festgestellt. Der überwiegende Teil der Fenster im Erdgeschoss ist erneuerungsbedürftig.

Fassade und Außenanlagen

Die Fassade präsentiert sich in einem älteren und einfachen Zustand. Teilweise sind kleine Rissbildungen und Alterserscheinungen erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen eines wirtschaftlichen Handelns der Marktteilnehmer in absehbarer Zeit eine lage- und objektspezifische Erneuerung der Fassade erfolgen wird. Die Dacheindeckung ist als älter zu bezeichnen.

Die Außenanlagen befanden sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einem eher vernachlässigten und einfachen Zustand. Die straßenseitig gelegene linke Hoffläche ist aus einfachem Asphalt hergestellt. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich teilweise Altbaubestand, darunter ein großer (geschützter) Mammutbaum.

„Einliegerwohnung“

Den vorliegenden Unterlagen konnte keine Genehmigung für den Ausbau und die Nutzung der Räume im Untergeschoss als Einliegerwohnung entnommen werden. Nach den Feststellungen im Ortstermin erfüllen diese Räume weder die Anforderungen an Wohnraum gemäß der Hessischen Landesbauordnung (insbesondere hinsichtlich der notwendigen Raumhöhen und der überwiegenden Belichtung) noch wurden weitere Nutzungsrechte nachgewiesen.

Die genutzten Flächen im Untergeschoss sind daher nicht als vollwertiger Wohnraum zu bewerten. Im Rahmen der Ertragswertermittlung wurde der hierfür angesetzte Mietwert – in Anlehnung an die Wohn- und Mietwertrichtlinie – mit einem Abschlag (Faktor 0,4) versehen, um den eingeschränkten Wohnwert angemessen abzubilden.

Hinweis: Die rechtliche und baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung als Wohnraum ist zum Bewertungsstichtag ungeklärt. Im Zweifel müsste eine bauordnungsrechtliche Klärung oder Genehmigung durch den neuen Eigentümer herbeigeführt und ggf. eine Anpassung des Verkehrswertes vorgenommen werden

Bewertungsmethodik

Im vorliegenden Verkehrswertgutachten wird der Wert des Objekts unter Zugrundelegung des zum Stichtag vorgefundenen baulichen und technischen Zustands bestimmt.

Berücksichtigung von Mängeln und Modernisierungen

- Für den Zustand der Fassade wurde kein weiterer pauschaler Abschlag angesetzt. Die entsprechende Ausprägung des Gebäudezustands und -standards wurde bereits innerhalb der typengerechten Standardbewertung des Sachwertverfahrens berücksichtigt und spiegelt sich im Gebäudealter sowie der Gesamtqualitätsstufe wider.

- Für die im Untergeschoss nachgewiesenen Feuchtigkeitschäden wurde ein pauschaler Minderungsbetrag angesetzt. Die Höhe des Abzugs erfolgt als grobe Schätzung und orientiert sich an der am Markt üblichen Wertminderung für vergleichbare Schadensbilder. Eine detaillierte Kostenschätzung einzelner Maßnahmen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Empfehlung zur Kostenermittlung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angesetzten Minderungsbeträge auf Grundlage einer überschlüssigen Begutachtung und allgemeiner Erfahrungswerte ermittelt wurden. Sie dienen lediglich als indikative Größe innerhalb der Wertermittlung und ersetzen keine objektbezogene Kostenschätzung für Sanierung oder Modernisierung. **Vor einer vermögenswirksamen Disposition wird empfohlen, eine detaillierte Kostenermittlung unter Berücksichtigung individueller Modernisierungs- oder Ausbauwünsche durch eine Fachfirma einzuholen.**

Zusammenfassung

Das Gutachten geht von einer insgesamt zustandsnahen Betrachtung aus und zieht die ermittelten Schadensbilder, Modernisierungen und genehmigungsrechtlichen Besonderheiten differenziert in die Wertermittlung ein. Die angegebenen Minderungsbeträge sind als grobe Wert einschätzung zu verstehen. Potenzielle Erwerber sollten vor einer Entscheidung die tatsächlichen Kosten erforderlicher Maßnahmen absichern.

Gemäß aktueller Katasterkarten befindet sich ein Teilbereich des Nebengebäudes von Flurstück 91/36 auf dem Bewertungsgrundstück. Es wurden keine Regelungen hierzu bekannt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine wertrelevanten Besonderheiten hieraus resultieren.

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:	61476 Kronberg	
Straße und Hausnummer:	Am Eichbühel 30	
Amtsgericht:	Königstein	
Grundbuch von:	Schönberg Blatt 1116	
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Schönberg lfd. Nr. 1 Flur 3 Flurstück 385/91	Größe: 3.450 m ²
Wirtschaftsart:	Hof- und Gebäudefläche	

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Kronberg:	Einwohnerzahl:	ca. 18.700
Stadtteil Schönberg:	Einwohnerzahl:	ca. 4.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Stadtkern
Verkehrslage des Grundstücks:	sehr gute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	sehr gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen



2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Hochtaunuskreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Kreisstadt Bad Homburg v.d.Höhe	ca. 11 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 37 km
nach Königstein	ca. 5 km
nach Frankfurt	ca. 18 km

nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:

A 66 von Wiesbaden nach Frankfurt Anschluss Eschborn	ca. 8 km
---	----------

2.2.3 Infrastruktur

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

Ein Krankenhaus befindet sich in Bad Soden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W – Wohnbaufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Südlich der Friedrichstraße“ vom 29.05.2000

Art der baulichen Nutzung: WA – allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl GFZ 0,2
Zahl der Vollgeschosse II

Bauweise: offen

sonstige Festsetzungen:

- nur Einzelhäuser zulässig
- max. überbaubare Grundstücksfläche: 540 m²

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



2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 22.08.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

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

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

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

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

topografische

Grundstückslage:

leicht hängig

Grundstücksform:

fast regelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße:

normal

Grundstückslage:

Grundstück in Straßenreihe



2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße (Tempo-30-Zone)
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitiger Grenzüberbau des Nebengebäudes auf Flurstück 91/36
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

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



2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.



3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss
Baujahre:	ursprüngliches Baujahr 1936 Umbau und Erneuerung Dachgaube 2017



- Modernisierungen:**
- 2016-17 überwiegend Modernisierung Untergeschoss (Innenausbau, Haustechnik, Fenster)
 - 2016-17 Modernisierung Dachgeschoss (Innenausbau, Haustechnik, Fenster)
 - 2016-17 überwiegend Modernisierung Erdgeschoss (Innenausbau, Haustechnik, zwei Balkontüren-Verglasungen)
 - 2016-18 teilweise Fenster erneuert (Unter- und Erdgeschoss)
 - 2017 Erneuerung Heizung
 - um 2019 Rollladenkästen gedämmt und Rollläden erneuert
 - 2019-22 Dachflächenfenster

Konstruktionsart: Massivbau

Gründung: Streifenfundamente

Kellerwände: Bruchsteinmauerwerk

Außenwände: Mauerwerk

Wärmedämmung: Wärme- und Schallschutz ausreichend

Innenwände: überwiegend Mauerwerk

Geschossdecken: Untergeschoss: massiv
Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Dach

Dachkonstruktion: Holzdach mit Dachaufbauten

Dachform: Walmdach

Dacheindeckung: Naturschiefer

Wärmedämmung: Dach mit Wärmedämmung¹

Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: Bruchstein

Heizung: Zentralheizung, Brennstoff: Gas

Heizkessel Fabrikat: Viessmann

Baujahr: 2017

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizung

¹ auskunftsgemäß 24 cm Einblasdämmung



- Elektroinstallation:** einfache Ausstattung, CAT 7
- Anmerkung:** Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
- Besondere Bauteile:**
- Eingangstreppe
 - Terrasse
 - Dachaufbauten²

Zustand des Gebäudes

- Bau- und Unterhaltungszustand:** normal
Es besteht kein wesentlicher Unterhaltungsstau.
- Grundrissgestaltung:** zweckmäßig
- Belichtung / Besonnung:** sehr gut, im Untergeschoss durchschnittlich

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoss³
 - kleinere Rissbildungen
 - teilweise Fenster und Hauseingangstüre erneuerungsbedürftig
 - Einbruchsicherung Fenster überarbeitungsbedürftig
 - ältere Dacheindeckung
 - Fassade in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
 - Außenanlagen mit Unterhaltungsstau
 - kleinere Restbauarbeiten Wohnbereich
- Anmerkung:** Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

- Wirtschaftliche Wertminderung:** keine bekannt

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

- Nebengebäude:** Garage
- massive Bauweise
 - einfacher Zustand

² große gartenseitige Gaube sowie kleinere Fledermausgauben

³ soweit ersichtlich, aufsteigende Feuchtigkeit



Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden.
- Wege- und Hofbefestigung teilweise aus Naturstein und teilweise aus Asphalt
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Altbaumbestand (Mammutbaum)
- ehemaliges Gewächshaus (in schlechtem Zustand)

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung**Fußböden**

Keller:	teilweise Beton, teilweise Fliesen
Wohn- und Schlafräume:	teilweise Parkett ⁴ , teilweise Fertigparkett (Einliegerwohnung)
Bäder:	Fliesen

Innenansichten:

überwiegend Malervlies, teilweise Filzvlies

Fenster⁵:

überwiegend Fenster aus Holz (Baujahre: überwiegend 1987, teilweise 2016/18, ein Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, ein Fenster aus Leichtmetall, Fenster in der Dachgaube mit Dreifachverglasung)

Rollläden:

Rollläden aus Kunststoff mit elektrischem Antrieb, eine Jalousie mit elektrischem Antrieb

Türen⁶:

einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstür:

Tür aus Holz

sonstige Ausstattung**Beheizung⁷:**

überwiegend Röhrenheizkörper, teilweise Radiatoren, teilweise Planheizkörper, mit Thermostatventilen, drei Räume mit elektrischer Fußbodenheizung, teilweise Leitungen auf Putz

Besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

**Ausstattung des Objekts/
Gesamtbeurteilung:**

überdurchschnittlich, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung:

offen, modern

Stellplatz / Garage:

Garage im Untergeschoss mit elektrischem Sektionaltor

⁴ im Erdgeschoss Vollholz (ca. 2,5 cm)

⁵ teilweise mit außenliegendem Einbruchschutz

⁶ teilweise keine Türblätter vorhanden

⁷ Heizkörper im Erdgeschoss in Nischen



3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Einliegerwohnung Untergeschoss	
1.1	Flur 1	ältere Wohnungseingangstür (Durchgangshöhe: 1,86 m), kleinere Feuchtigkeitsschäden
1.2	Küche	Türhöhe im Lichte: 1,88 m
1.3	Bad	nur über 1.2 erreichbar, Dusche, Waschbecken, WC, gute Ausstattung und Qualität, Waschmaschinenanschluss
1.4	Flur 2	kein Fenster
1.5	Zimmer 1	kleinere Feuchtigkeitsschäden
1.6	Zimmer 2	kleinere Feuchtigkeitsschäden
2.	Erdgeschoss	
2.1	Flur / Diele	zwei Fenster (Baujahr: 1987)
2.2	Flur mit Treppenhaus	
2.3	Zimmer 1	vier Fenster (Baujahr: 1987)
2.4	Bad	ein Fenster (Baujahr: 1987), Dusche, Waschbecken, WC, gute Ausstattung und Qualität
2.5	WC	kein Fenster, Waschbecken, WC, gute Ausstattung und Qualität
2.6	Zimmer 2	ein Fenster (Baujahr: 1987)
2.7	Zimmer 3	zwei Fenster (Baujahr: 1987), eine neuere Terrassentür (Baujahr: 2018) mit feststehender Verglasung, offener Kamin mit Metalleinsatz und Glasschiebetür

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
2.8	Zimmer 4	ein Fenster (Baujahr: 1987), eine neuere Terrassentür (Baujahr: 2018)
2.9	Zimmer 5	drei Fenster (Baujahr: 1987), eine neuere Terrassentür (Baujahr: 2018) ohne Absturzsicherung
3.	Dachgeschoss	
3.1	Studio	Fenster mit außenliegender Jalousie ⁸ , Eckwanne, Dusche, WC, Waschtisch, offenes Wohnkonzept

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

⁸ mit Wind- und Sonnenwächter



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 61476 Kronberg, Am Eichbühl 30 zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schönberg	1116	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schönberg	3	385/91	3.450 m ²

Das (Teil-)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
nordwestlicher Grundstücksbereich	Wohnhaus	1.600 m ²
südwestlicher Grundstücksbereich	Garten	1.850 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.450 m²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nordwestlicher Grundstücksbereich“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1.040,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	13.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 3.450 m ² Bewertungsteilbereich = 1.600 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 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)	=	1.040,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	13.11.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.040,00 €/m ²
Fläche (m ²)	1.000	1.600	× 1,00 (E1)
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.040,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.040,00 €/m ²
Fläche	×	1.600 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	1.664.000,00 € rd. 1.660.000,00 €

4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Das ursprüngliche Grundstück mit einer Gesamtfläche von 3.450 m² wurde in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. In Anlehnung an den Bebauungsplan sowie das daraus resultierende potenzielle Baufenster wurde ein Teilbereich von 1.600 m² als bebaubares Grundstück abgegrenzt und der Rest als sogenanntes hausnahes Gartenland bewertet.

Eine Größenanpassung für den bebauten Bewertungsteilbereich unterbleibt, da in der hier vorliegenden exklusiven Lage größere Grundstückszuschnitte marktüblich sind und von der Käuferklientel erwartet werden. Eine wertmindernde Berücksichtigung der Flächendifferenz gegenüber dem Richtwertgrundstück ist daher nicht angezeigt.

4.3 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nordwestlicher Grundstücksbereich“

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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 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)

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)

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. Ausbautzuschlag) 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)

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

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

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

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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis für Interessenten

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

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis 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 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	800,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	585 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	110.000,00 €
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	578.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.095.888,00 €
Regionalfaktor	x	1,00
regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.095.888,00 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		31 Jahre
• prozentual		55,71 %
• Faktor	x	0,4429
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	485.368,80 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		485.368,80 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	29.122,13 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	514.490,93 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.660.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	2.174.490,93 €
Sachwertfaktor	x	1,30
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „nordwestlicher Grundstücksbereich“	=	2.826.838,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	70.000,00 €⁹
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „nordwestlicher Grundstücksbereich“	=	2.756.838,21 €
	rd.	2.760.000,00 €

⁹ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

Die Korrektur- und Anpassungsfaktoren wurden entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV, insbesondere auf Grundlage von Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3, marktkonform herangezogen. Da es sich beim Bewertungsobjekt um ein überdurchschnittlich großes Grundstück handelt, wird im Rahmen der Wertermittlung eine Größenanpassung vorgenommen. Dies entspricht den Beobachtungen auf dem Immobilienmarkt und im Baukostenwesen, dass mit zunehmender Grundstücksgröße beziehungsweise insbesondere bei der Bemessung der Normalherstellungskosten absolute Einheitenkosten geringer ausfallen. Die Größenanpassung trägt somit den typischerweise degressiv verlaufenden Kosten- und Wertrelationen bei großflächigen Objekten sachgerecht Rechnung und gewährleistet eine marktkonforme Bewertung.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)					
Ermittlung des Gebäudestandards:					
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen			
		2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0			
Dach	15,0 %				1,0
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,8		0,2	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0	
Fußböden	5,0 %				1,0
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0
Heizung	9,0 %			1,0	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0	
insgesamt	100,0 %	31,8 %	11,0 %	28,2 %	29,0 %

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 5	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 5	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
2	725,00	31,8	230,55
3	835,00	11,0	91,85
4	1.005,00	28,2	283,41
5	1.260,00	29,0	365,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			971,21
gewogener Standard = 3,8			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
gewogene, standardbezogene NHK 2010		971,21 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• (fehlender) Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss	×	0,980
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,840
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	799,50 €/m ² BGF
	rd.	800,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
• Teilausbau Untergeschoss 69 m ² x 1.000 €/m ² rd.	70.000,00 €
besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• pauschal (siehe Punkt 3.2)	40.000,00 €
Summe	110.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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) 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 Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (485.368,80 €)	29.122,13 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das ca. 1936 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte
		<u>Durchgeführte</u> Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0
Summe		9,5

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1936 = 89 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 89 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1986.

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	Wertbeeinflussung insg. ¹⁰
Unterhaltungsbesonderheiten	-70.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Feuchtigkeitsschäden 	

¹⁰ 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 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „nordwestlicher Grundstücksbereich“

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe[^]

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

siehe Erläuterungen in der Sachwertermittlung

4.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnhaus EG/DG	268		15,80	4.234,40	50.812,80
	2	ausgebaute Räume UG	69		9,50	655,50	7.866,00
	3	Garagen		2,00	55,00	110,00	1.320,00
Summe			337	1,00		4.999,90	59.998,80

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		59.998,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	7.098,78 €
jährlicher Reinertrag	=	52.900,02 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,00 % von 1.660.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	16.600,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	36.300,02 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	×	26,542
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	963.475,13 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.660.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „nordwestlicher Grundstücksbereich“	=	2.623.475,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	70.000,00 €¹¹
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „nordwestlicher Grundstücksbereich“	=	2.553.475,13 €
	rd.	2.550.000,00 €

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.

4.4.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. In einem parallel verlaufenden Familiengerichtsverfahren wurde durch den Unterzeichner ein Mietwertgutachten erstellt. Das Ergebnis dieser Mietwertermittlung wurde dem vorliegenden Verkehrswertgutachten zugrunde gelegt.

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.)	2 Whg. × 367,00 €	734,00 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 48,00 €	96,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	337 m ² × 14,40 €/m ²	4.852,80 €
	Garagen (Gar.)	2 Gar. × 108,00 €	216,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		1.185,58 €
Summe			7.098,78 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt gemäß Grundstücksmarktbericht ausgewiesene Liegenschaftszinssatz beträgt 1,8 % bei einer durchschnittlichen nachhaltigen Nettokaltmiete von 11,00 €/m² (Spanne 8,80 €/m² bis 14,80 €/m²). Die nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete der Liegenschaft liegt mit 16,00 €/m² signifikant über diesem Niveau.

Im unmittelbar angrenzenden, tendenziell noch höherpreisigen Markt Bad Homburg wird für Ein- und Zweifamilienhäuser bei durchschnittlichen Nettokaltmieten von 12,40 €/m² (Spanne 9,60 €/m² bis 15,80 €/m²) ein Liegenschaftszinssatz von 1,6 % (mit einer Abweichung von ±0,4 %) angesetzt. Auch in diesem Vergleichsmarkt wird das Mietniveau des Bewertungsobjekts deutlich überschritten.

Aufgrund dieses erheblich über dem jeweiligen Marktdurchschnitt liegenden nachhaltigen Mietniveaus sowie der sehr guten Lage- und Objekteigenschaften erscheint eine Reduktion des Liegenschaftszinssatzes auf 1,0 % sachgerecht und marktkonform. Sie trägt dem außergewöhnlich geringen Ertragsausfall- und Wertschwankungsrisiko dieser Immobilie im Premiumsegment angemessen Rechnung.

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.

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

4.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südwestlicher Grundstücksbereich“

Der rückwärtige, nicht bebaubare Grundstücksbereich wird als hausnahes Gartenland bewertet. Im Umfeld werden Garten- und Freizeitgrundstücke bei der Bodenrichtwertauskunft mit 20,00 €/m² ausgewiesen. Angesichts der außergewöhnlichen Lagequalität, der Einbindung in das hochwertige Villenanwesen sowie der (möglichen) Ausgestaltung des Gartens erscheint es sachgerecht, den Richtwert für vergleichbares Gartenland zur Abbildung des tatsächlichen Nutzungs- und Marktwerts mit einem Zuschlag zu belegen.

Im vorliegenden Fall wird zur Berücksichtigung dieser besonderen Gegebenheiten das Vierfache des für Gartenland ausgewiesenen Bodenrichtwerts – somit 80,00 €/m² – angesetzt. Diese Herleitung orientiert sich an der exklusiven Nutzbarkeit und Wertigkeit des Grundstücks, die weit über die eines durchschnittlichen Garten- oder Freizeitgrundstücks hinausgeht.

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „südwestlicher Grundstücksbereich“	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	= 80,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 1.850 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 148.000,00 €

4.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „südwestlicher Grundstücksbereich“

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **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.).

4.6.2 Vergleichswertberechnung

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

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „südwestlicher Grundstücksbereich“ (vgl. Bodenwertermittlung)		148.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „südwestlicher Grundstücksbereich“	=	148.000,00 €

4.6.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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 zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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)

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

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

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
nordwestlicher Grundstücksbereich	2.550.000,00 €	2.760.000,00 €
südwestlicher Grundstücksbereich	148.000,00 €	148.000,00 €
Summe	2.698.000,00 €	2.908.000,00 €

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit **rd. 2.908.000,00 €**,
 der **Ertragswert** mit **rd. 2.698.000,00 €** 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).

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: $[2.908.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 2.698.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \underline{\underline{\text{rd. 2.850.000,00 €}}}$.

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 das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 61476 Kronberg, Am Eichbühel 30

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schönberg	1116	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schönberg	3	385/91

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 mit rd.

2.850.000,00 €

in Worten: zwei Millionen achthundertfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

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

Runkel-Dehrn, 28.01.2026

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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



5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

HBO:

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert am 14. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

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: 18.12.2026) erstellt.

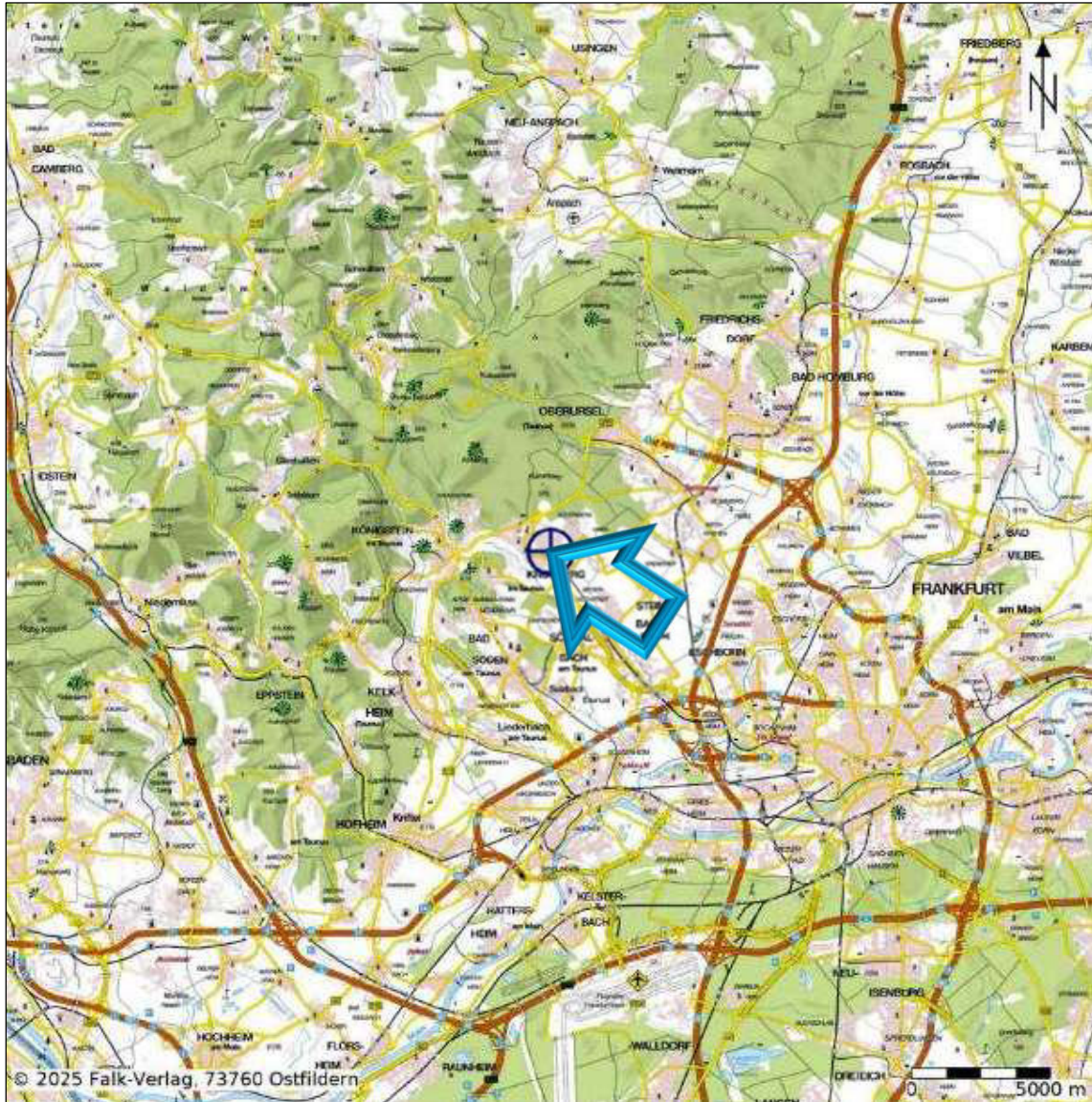


6. Verzeichnis der Anlagen

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



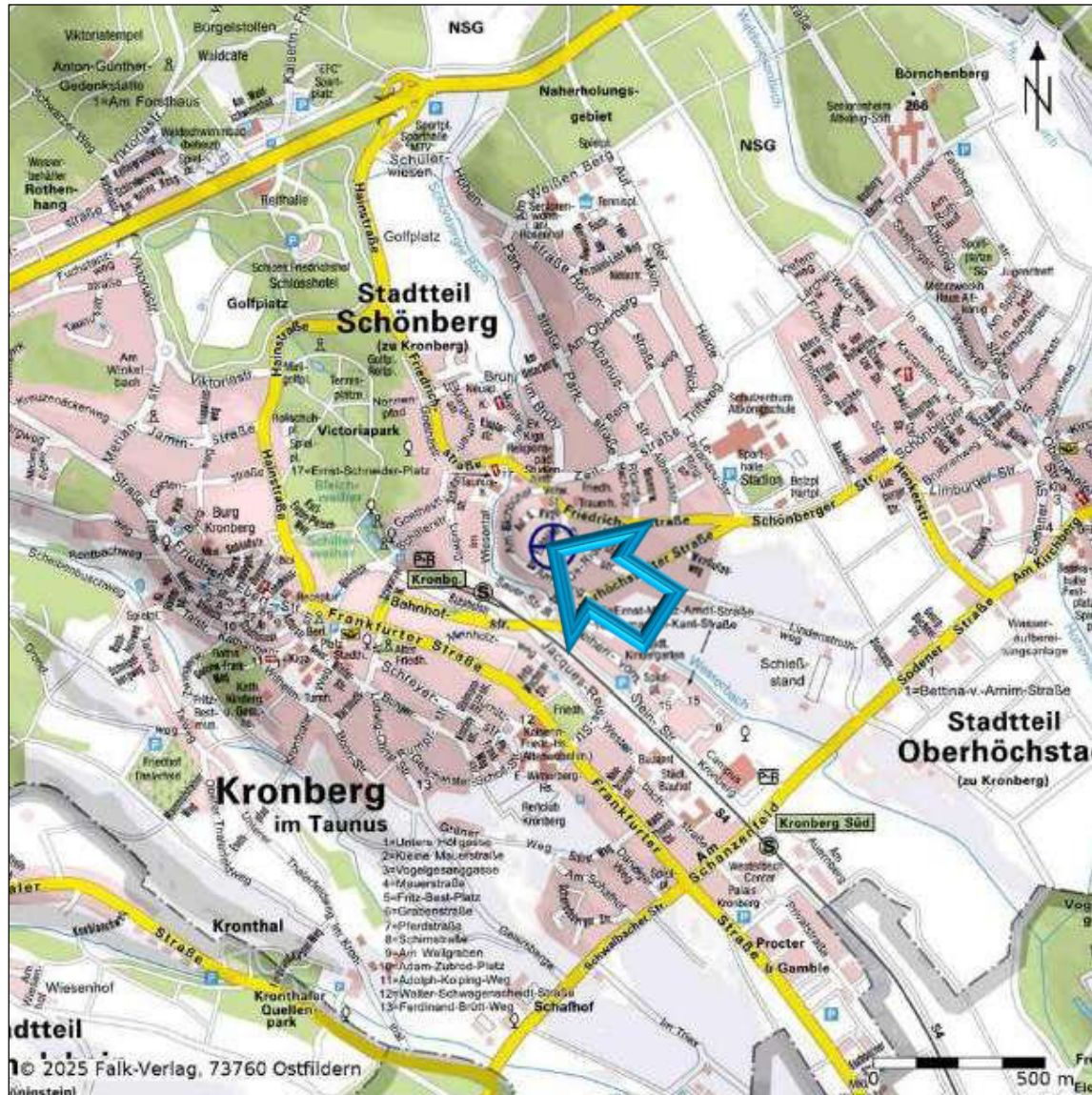
Anlage 1) Lage im Raum



© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern

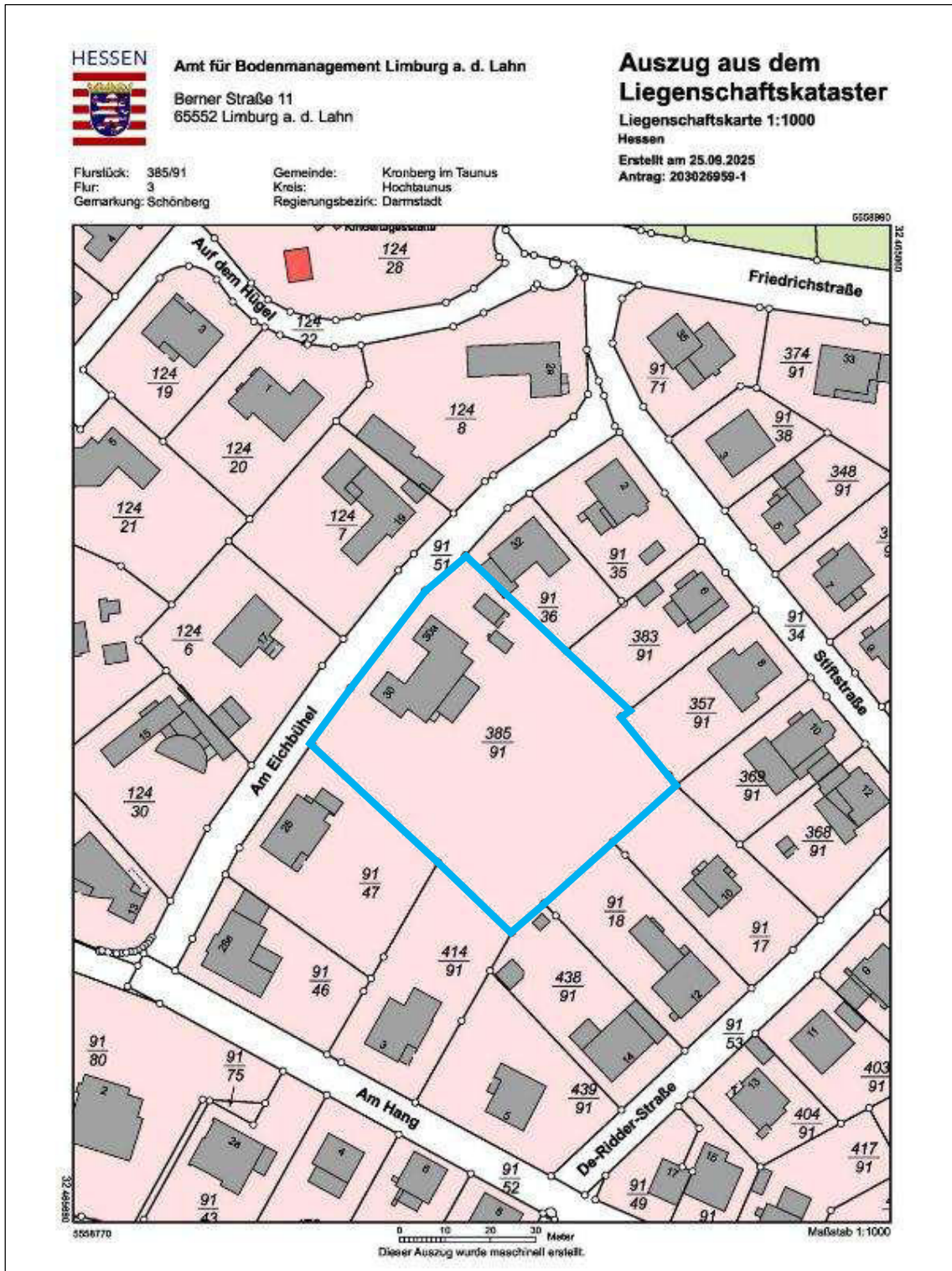
<http://www.sprenghetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



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

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



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



**Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(ohne Bereich c)****WOHNHAUS**

Untergeschoss			
Bereich a		rd. 236,00 m ²	
Erdgeschoss			
Bereich a		rd. 236,00 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a		rd. 113,00 m ²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus insgesamt			<u>rd. 585,00 m²</u>

Anlage 5) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**WOHNFLÄCHE**

Erdgeschoss			
Diele		24,20 m ²	
Flur		9,89 m ²	
Zimmer 1		34,31 m ²	
DU/WC		4,99 m ²	
WC		1,33 m ²	
Zimmer 2 (mit Abstellraum)		15,52 m ²	
Zimmer 3 / Wohnzimmer		37,77 m ²	
Zimmer 4		19,83 m ²	
Zimmer 5		43,89 m ²	191,73 m ² rd. 192,00 m²
Terrasse, angerechnet zu $\frac{1}{4}$ ¹²			rd. 10,00 m²
Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt			<u>rd. 202,00 m²</u>

Dachgeschoss (Wohnfläche ab 1,50 m Höhe)			
Studiozimmer mit Bad		~ 65,55 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt			<u>rd. 66,00 m²</u>

Wohnflächen Erd- und Dachgeschoss insgesamt			<u>rd. 268,00 m²</u>
--	--	--	--

¹² Die vorhandene Terrasse wird gemäß § 4 Abs. 4 der Wohnflächenverordnung (WoFIV) mit 25 % (Faktor 0,25) ihrer Grundfläche angerechnet. Es handelt sich um eine klassische, offene Terrasse ohne Überdachung oder Windschutz, die der Witterung ausgesetzt ist und dem Grundstück zugehörigen großen Garten zugeordnet ist. Eine höhere Anrechnung ist nicht gerechtfertigt, da die Nutzung im Wesentlichen auf die wärmeren Monate beschränkt bleibt und keine besonderen Merkmale einer besonders hochwertigen Ausführung vorliegen.

HÖHERWERTIGERE NUTZFLÄCHEN

WOHNHAUS

Untergeschoss – ausgebauter Bereich („Einliegerwohnung“)

Flur 1	LH=2,13 m, UZ=2,00 m	5,79 m ²	
Küche	LH=2,08 m, UZ=1,97 m, Fenster=1,13 m ²	11,27 m ²	
DU/WC	LH=2,10 m, 2 Fenster 0,71 m ² +0,41 m ² =1,12 m ²	5,49 m ²	
Flur 2	LH=2,11 m und 2,13 m	7,37 m ²	
Zimmer 1	LH=2,09 m und 2,13 m, Fenster=0,82 m ²	19,12 m ²	
Zimmer 2	LH=2,08 m und 2,12 m, Fenster=0,90 m ² , Glastür=2,52 m ²	19,73 m ²	
höherwertigere Nutzfläche Untergeschoss insgesamt			68,77 m² rd. <u>69,00 m²</u>

NUTZFLÄCHEN

WOHNHAUS

Untergeschoss - Keller

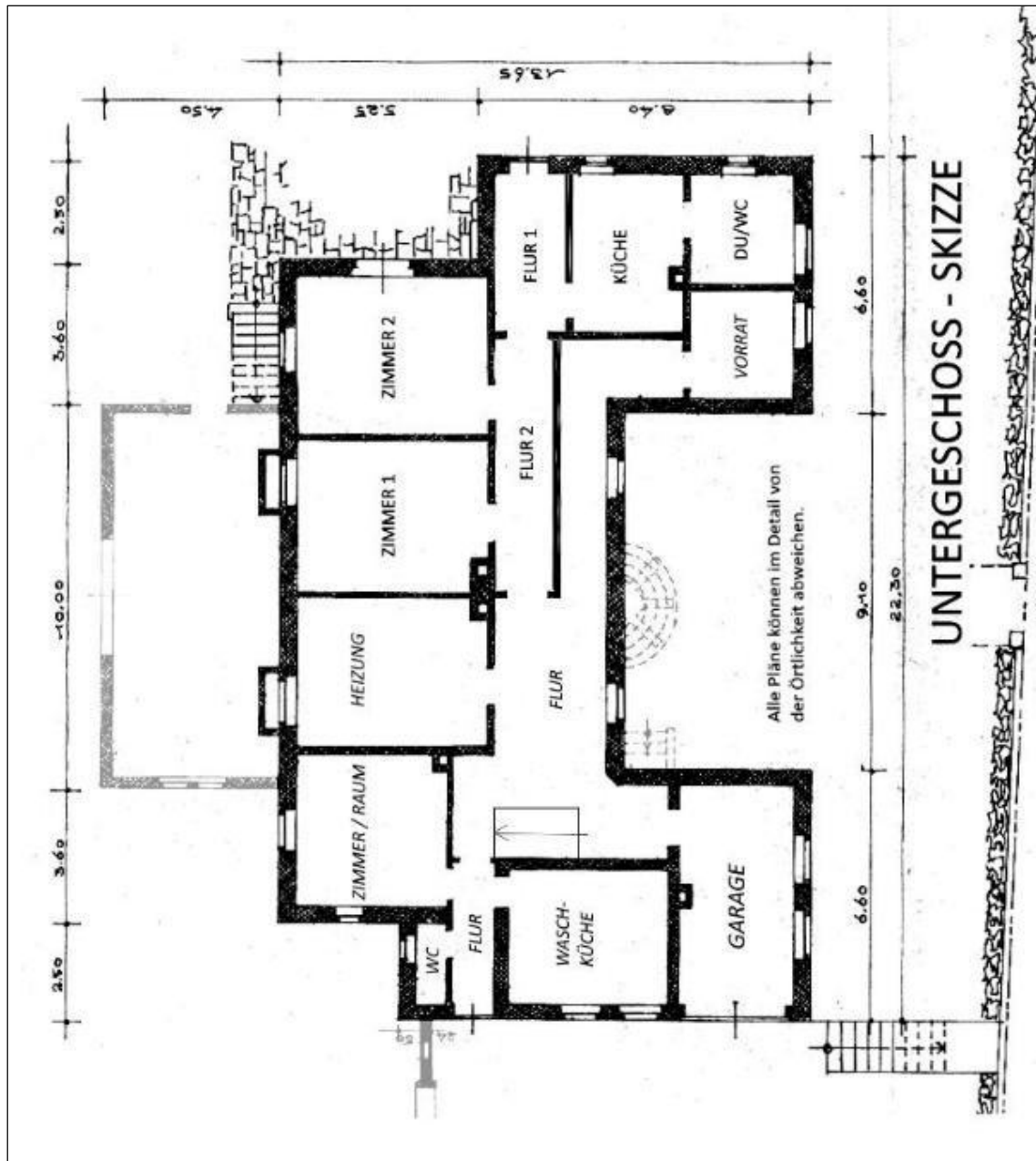
Flur 1		34,84 m ²	
Flur 2		3,96 m ²	
Waschküche		14,70 m ²	
WC		1,71 m ²	
Zimmer / Raum		14,97 m ²	
Heizung (rd. 19,00 m ²)		-,--	
Vorrat		8,06 m ²	
Nutzfläche Untergeschoss – Keller (ohne Heizung) insgesamt			78,24 m² rd. <u>78,00 m²</u>

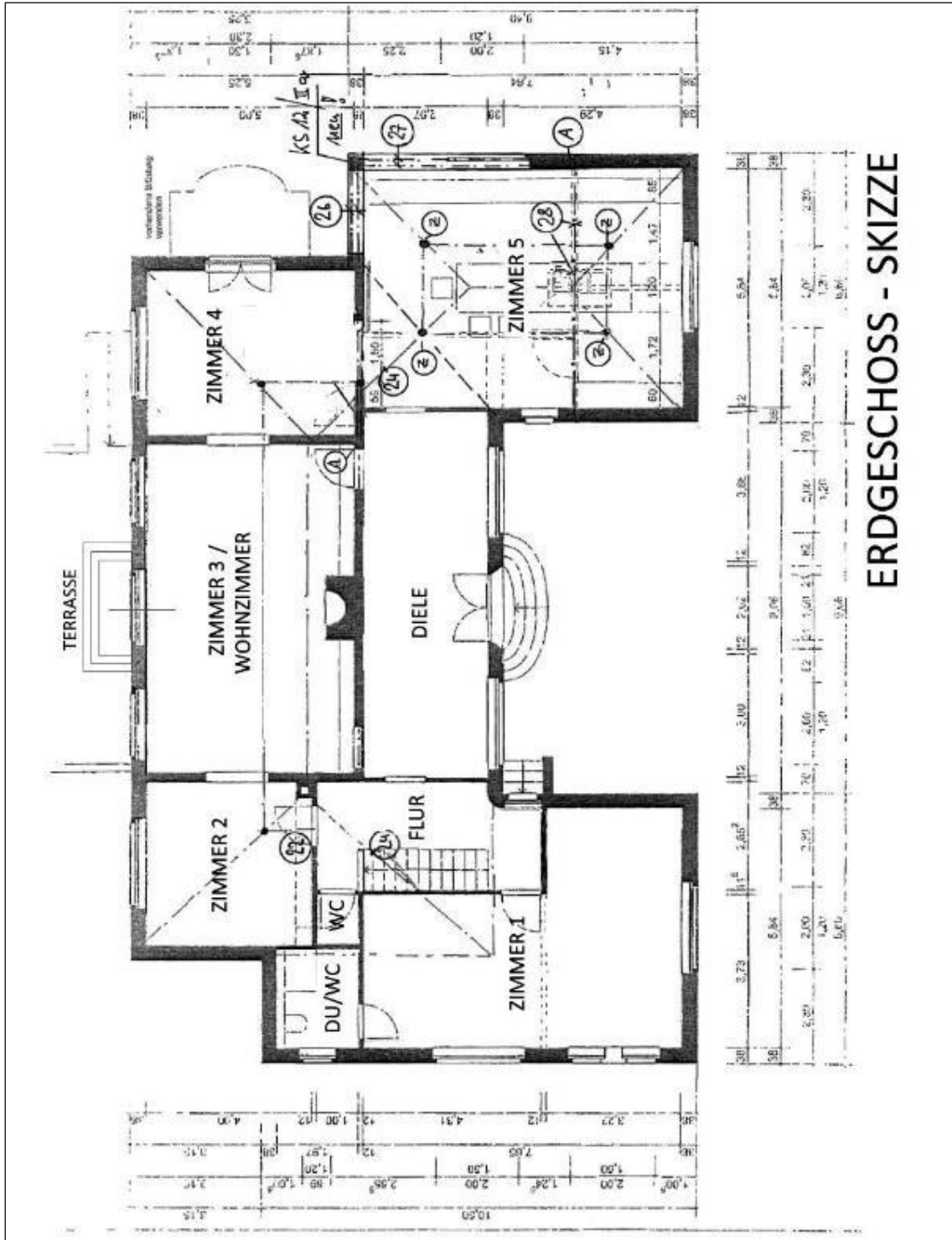
Untergeschoss			
Garage (Wohnhaus)	<i>LH = ~ 2,10 m und 2,12 m</i>	18,04 m ²	
Nutzfläche Garage (Wohnhaus) insgesamt			rd. <u>18,04 m²</u> <u>18,00 m²</u>

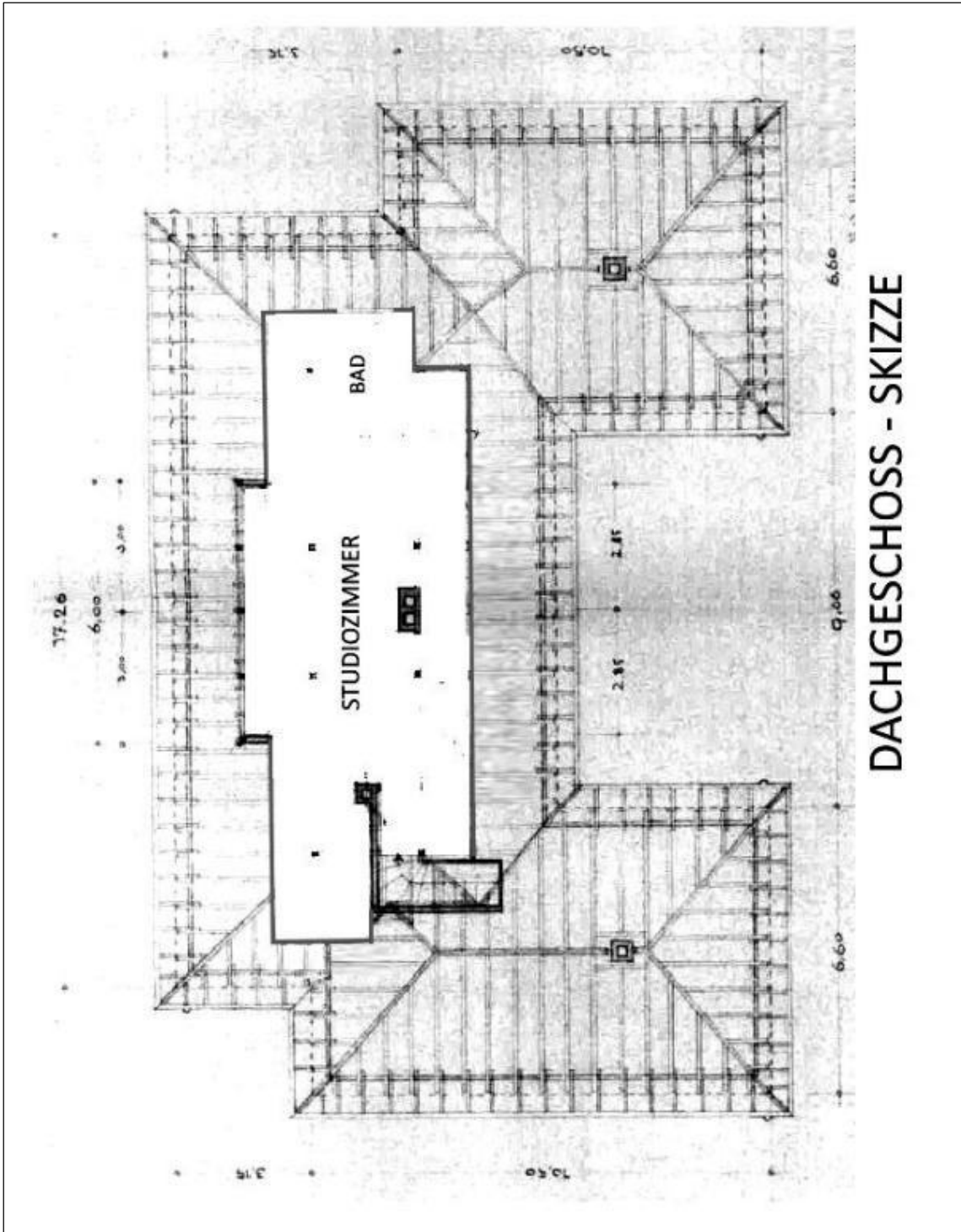
GARAGE

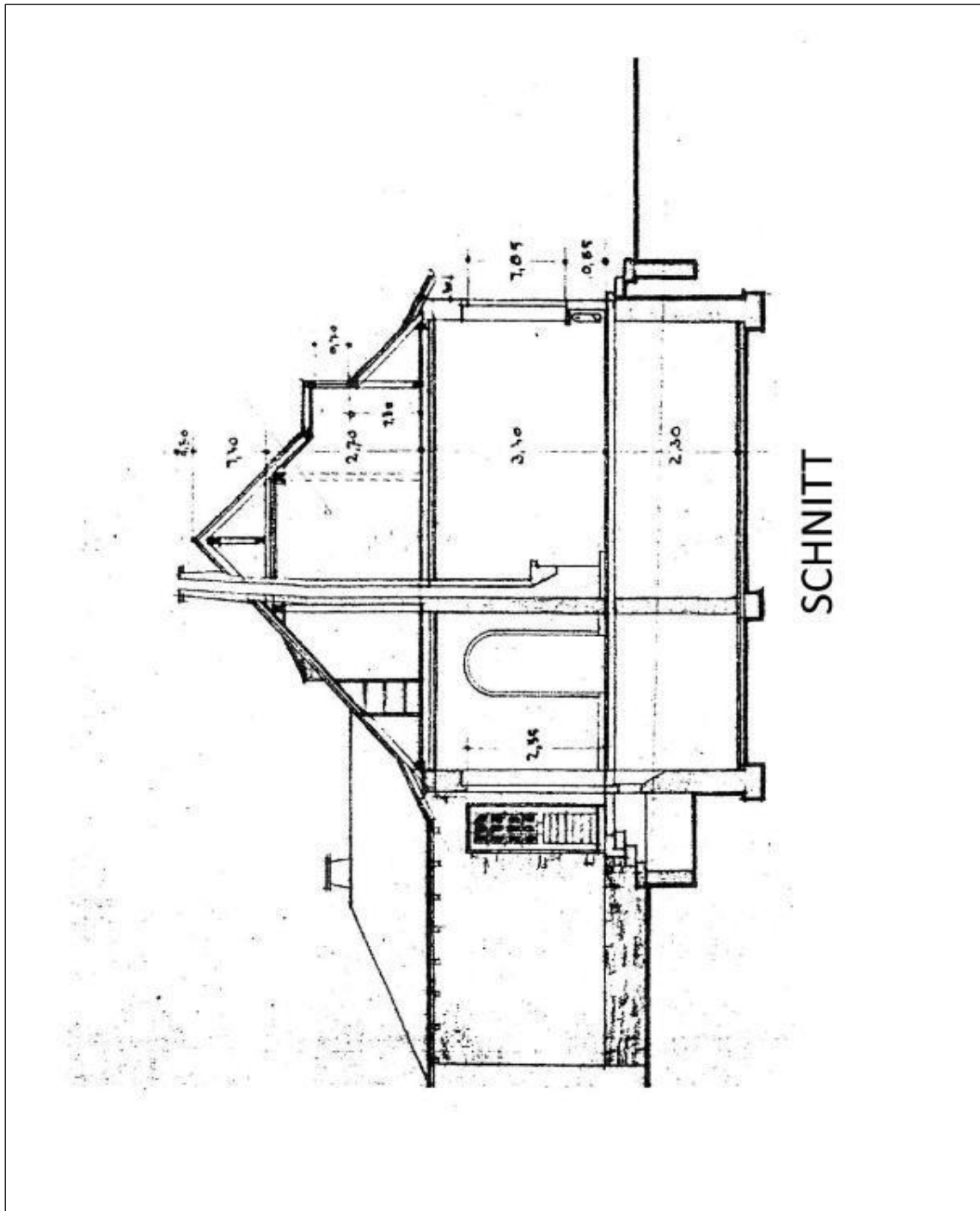
Garagengebäude			
Garage		rd. 19,00 m ²	
Nutzfläche Garage insgesamt			rd. <u>19,00 m²</u>

Anlage 6) Bauskizzen









Anlage 7) Fotoliste**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten

Bild B1 bis B4 exemplarische Straßenansichten

Bild B5 bis B7 exemplarische Rückansichten

Bild B8 Eingangsbereich Erdgeschoss

Bild B9 Eingangsbereich Untergeschoss

Bild B10 bis B15 exemplarische Grundstücksfreifläche

Bild B16 Blick auf die Garage

C. Haustechnik

Bild C1 bis C4 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D13 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 Straßenansicht



Bild B5 exemplarische Rückansicht



Bild B6 exemplarische Rückansicht



Bild B7 exemplarische Rückansicht



Bild B8 Eingangsbereich Erdgeschoss



Bild B9 Eingangsbereich Untergeschoss



Bild B10 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild B11 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild B12 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild B13 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild B14 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild B15 exemplarische Grundstücksfreifläche



Bild B16 Blick auf die Garage

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik



Bild C4 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten