

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

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



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

Amtsgericht Königstein
Gerichtstraße 2
61462 Königstein

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

Datum: 15.10.2025 / m

Az. des Gerichts: 95 K 5/25

GUTACHTEN

über die Einzelwerte und den Gesamtverkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück sowie für drei unbebaute Grundstücke in 61462 Königstein, Hauptstraße 31



Der Gesamtverkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 23.07.2025 ermittelt mit rd.

539.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten. Es wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstücke 61/1, 61/2, 61/3	Wohn- und Geschäftshaus	102 m ²	526.000,00 €
B - Flurstück 60/1	unbebaut (Verkehrsfläche)	0 m ²	0,00 €
C - Flurstück 60/2	unbebaut (Verkehrsfläche)	0 m ²	0,00 €
D - Flurstück 62/1	unbebaut (Freifläche)	16 m ²	13.000,00 €
Summe		118 m²	539.000,00 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Zum Auftrag	5
1.1.1 Mieter / Pächter	5
1.1.2 Gewerbebetrieb	5
1.1.3 Maschinen oder Betriebseinrichtungen	5
1.1.4 Hausschwamm	5
1.1.5 Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen	5
1.1.6 Energieausweis	5
1.1.7 Altlasten	5
1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	5
1.2 Zu den Objekten	6
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 der Grundstücke innerhalb der Stadt	10
2.2.2 Lage der Stadt	11
2.2.3 Infrastruktur	11
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan	11
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan K 56 „Innenstadt Königstein im Taunus“	12
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz	12
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	12
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten	13
2.5 Erschließung	13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	13
2.7 Baugrund und Grundwasser	13
2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten	14
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	14
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen	15
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2 Wohn- und Geschäftshaus	15
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung	18
3.2.2 Raumliste	19
4. Ermittlung der Verkehrswerte	20
4.1 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstücke 61/1, 61/2, 61/3	21
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.1.2 Bodenwertermittlung	21
4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	22
4.1.3 Ertragswertermittlung	23
4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.1.3.2 Ertragswertberechnung	27
4.1.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
4.1.4 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstücke 61/1, 61/2, 61/3	32
4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück D - Flurstück 62/1	33
4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung	33
4.2.2 Bodenwertermittlung	33
4.2.3 Vergleichswertermittlung	34
4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.2.3.2 Vergleichswertberechnung	36
4.2.4 Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 62/1	36
4.3 Verkehrswert	37
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
6. Verzeichnis der Anlagen	40

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

Art der Bewertungsobjekte:

- a) Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
- b) unbebautes Grundstück (Verkehrsfläche)
- c) unbebautes Grundstück (Verkehrsfläche)
- d) unbebautes Grundstück (Freifläche)

Objektadresse: 61462 Königstein
Hauptstraße 31

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummern
	Königstein	1785	a) 1 b) 3 c) 4 d) 5

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Königstein	15	a) 61/1 61/2 61/3 b) 60/1 c) 60/2 d) 62/1	101 m ² 0 m ² 1 m ² 0 m ² 0 m ² 16 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Königstein
Gerichtstraße 2
61462 Königstein

Auftrag vom 23.05.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 23.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 23.07.2025

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter / Pächter

Die Ladenfläche im Erdgeschoss ist verpachtet.

1.1.2 Gewerbebetrieb

Unter der Objektadresse ist ein 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 der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Objekten

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung sind mehrere Grundstücke in zentraler Lage von Königstein.

Das Grundstück, bestehend aus den **Flurstücken 61/1, 61/2 und 61/3**, wurde ursprünglich vermutlich vor dem Jahr 1917 mit einem Wohn- und Geschäftshaus in massiver Bauweise bebaut. Das Gebäude ist teilunterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken ausgebaut.

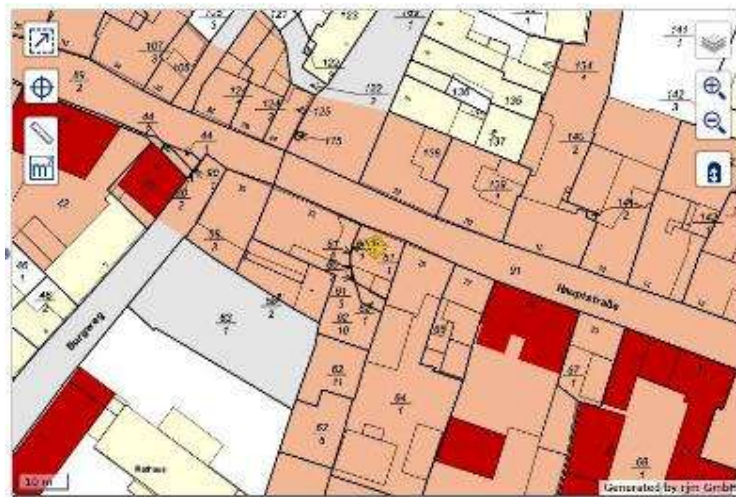
Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde das Erdgeschoss zu gewerblichen Zwecken als Ladenfläche genutzt. Im Ober- und Dachgeschoss war eine Wohneinheit vorhanden.

Das Objekt wurde in einem mäßigen Zustand vorgefunden. Die letzte wesentliche Modernisierung war die Erneuerung eines Dachflächenfensters um das Jahr 2020. Die Haustechnik im Bereich der Gewerbefläche sowie die Heizung sind neueren Baujahres. Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Feuchtigkeitsschäden und kleinere Rissbildungen wurden festgestellt. Fenster und Hauseingangstür sind erneuerungsbedürftig. Die Haustechnik ist als veraltet zu bezeichnen. Der Innenausbau inklusive Sanitär in der Wohneinheit ist modernisierungsbedürftig. Die Holzteile sind im Anstrich erneuerungsbedürftig. Dacheindeckung und Fassade sind als älter zu bezeichnen. Die Kellerdecke ist schadhaft. Es besteht ein erheblicher Räumungs- und Entsorgungsaufwand.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.* Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Für das Objekt besteht Ensembleschutz als Teil der Gesamtanlage „Altstadt“. Die hieraus resultierenden, erhöhten Bewirtschaftungskosten werden im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.



Die **Flurstücke 60/1 und 60/2** sind unbebaut und werden in der Örtlichkeit als Verkehrsfläche genutzt. Laut Grundbuch weisen beide Grundstücke eine Fläche von 0 m² auf. Eine separate Wertermittlung der Grundstücke entfällt daher und die Einzelwerte werden mit 0 Euro ausgewiesen.

Flurstück 62/1 wird in der Örtlichkeit als Frei- bzw. Innenhoffläche genutzt. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine eigenständige Bebauung auszuschließen. Die Wertermittlung erfolgt daher mit dem geminderten Wert des geordneten Rohbaulandes.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

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

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kosten- voranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

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

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

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

durchgeführt wurden.

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

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 61462 Königstein

Straße und Hausnummer: Hauptstraße 31

Amtsgericht: Königstein

Grundbuch von: Königstein
Blatt 1785

Katasterbezeichnung: Gemarkung Königstein

a) lfd. Nr. 1	Flur 15	Flurstück 61/1	Größe: 101 m ²
		Flurstück 61/2	Größe: 0 m ²
		Flurstück 61/3	Größe: 1 m ²
b) lfd. Nr. 3	Flur 15	Flurstück 60/1	Größe: 0 m ²
c) lfd. Nr. 4	Flur 15	Flurstück 60/2	Größe: 0 m ²
d) lfd. Nr. 5	Flur 15	Flurstück 62/1	Größe: 16 m ²

Wirtschaftsart: a) – d) Hof- und Gebäudefläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Königstein: Einwohnerzahl: ca. 17.000

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt

Lage: Stadtkern

Entfernungen: Entfernung zum Bahnhof Königstein: ca. 2 km

Verkehrslage der Grundstücke: gute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage geeignet

Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen, innerstädtisches Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie

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.H.	ca. 17 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 28 km
nach Kronberg	ca. 6 km
nach Frankfurt	ca. 26 km

**nächste Anschlüsse
an Bundesautobahnen:**

A 66 von Wiesbaden nach Frankfurt Anschluss Frankfurt-Höchst	ca. 13 km
A 3 von Köln nach Frankfurt Anschluss Niedernhausen	ca. 17 km

2.2.3 Infrastruktur

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

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

Krankenhäuser befinden sich in Bad Homburg und Frankfurt.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: M - gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan K 56 „Innenstadt Königstein im Taunus“

Art der baulichen Nutzung: MI - Mischgebiet

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

2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

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

Es besteht Ensembleschutz als Teil der Gesamtanlage „Altstadt“.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

Zustände und Entwicklung von Grund und Boden

gemäß § 3 ImmoWertV 21: baureifes Land

Erschließungszustände: voll erschlossen

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

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

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

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

topografische Grundstückslagen:	leicht hängig
Grundstücksformen:	unregelmäßige Grundstücksformen
Höhenlagen zur Straße:	normal
Grundstückslagen:	a) Grundstück in Straßenreihe b)-d) Grundstücke in zweiter Reihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	verkehrsberuhigt ausgebaute Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	kein Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitige Grenzbebauung
Grundstückseinfriedung:	keine wesentliche Grundstückseinfriedung vorhanden

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; 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 und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen folgende Eintragungen:

- Wasserbezugsgerechtsame
- Fahrgerechtigkeit
- 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 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 Wohn- und Geschäftshaus

Nutzung:	gemischt genutzt
Gebäudestellung:	zweiseitig angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1917
Modernisierungen:	• 2020 Erneuerung eines Dachflächenfensters • Haustechnik (Gewerbefläche) neueren Baujahres • Heizung neueren Baujahres

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich nicht ausreichend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
<u>Treppe:</u>	Wendeltreppe aus Holz, einfaches Holzgeländer mit Handlauf, Zustand: durchschnittlich
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckungen:	teilweise Betondachsteine, teilweise Kunstschiefer ¹ Anbau: Betondachsteine
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Dach vermutlich mit Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	teilweise verputzt und gestrichen, teilweise Granitplatten
<u>Heizung:</u>	Gastherme, Fabrikat: Viessmann Vitodens 100
Warmwasserversorgung:	dezentral über Boiler

¹ ggf. asbesthaltig

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	Dachaufbauten

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig Es besteht ein Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	ausreichend
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:	• Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss • kleinere Rissbildungen • Fenster und Hauseingangstüre erneuerungsbedürftig • veraltete Haustechnik • Innenausbau inkl. Sanitär modernisierungsbedürftig • Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig • ältere Dacheindeckung • ältere Fassade • Kellerdecke schadhaft • Räumungs- und Entsorgungsmaßnahmen erforderlich
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt
Zubehör bei Gewerbebetrieben (Maschinen oder Betriebseinrichtungen):	Es ist kein Zubehör in Form von Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Besondere Ausstattungen bei Wohnobjekten, die nicht mitgeschätzt werden:	Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und gepflegt, teilweise vernachlässigt
- einfache, kleine Gartenanlagen

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung**Fußböden**

Verkaufsraum:	Laminat
Wohn- und Schlafräume:	teilweise Teppichboden, teilweise Parkett, teilweise Laminat
Sanitär:	Kunststofffliesen

Innenansichten: überwiegend Tapeten

Deckenflächen: überwiegend Holz, teilweise Ziergebälk

Fenster: Fenster aus Holz, teilweise mit einfacher Verglasung, teilweise mit Isolierverglasung, ein Dachflächenfenster aus Kunststoff, einfach verglaste Schaufenster (Ladenbereich)

Türen: einfache Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Sanitäre Installationen

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

sonstige Ausstattung

Beheizung: keine Heizkörper im Dachgeschoss, ansonsten teilweise Radiatoren, teilweise Universalheizkörper

**Ausstattung des Objekts/
Gesamtbeurteilung:** einfach

Grundrissgestaltung: individuell

Belichtung / Besonnung: normal

3.2.2 Raumliste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	
1.1	Laden 1	
1.2	Laden 2	ca. 1,50 Meter über Niveau von Laden 1
1.3	Teeküche / Lager (Anbau)	
2.	Obergeschoss	
2.1	Flur	
2.2	WC	im Ortstermin nicht zugänglich, auskunftsgemäß veraltete Ausstattung
2.3	Zimmer 1	
2.4	Zimmer 2	nur über 2.3 erreichbar
2.5	Bad (Anbau)	nur über 2.3 erreichbar, eine Stufe zu 2.3
3.	Dachgeschoss	
3.1	Flur	Klappe zum Dachboden (im Ortstermin nicht zugänglich)
3.2	Zimmer 1	
3.3	Zimmer 2	nur über 3.2 erreichbar
3.4	Küche	

Anmerkung:

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

4. Ermittlung der Verkehrswerte

Nachfolgend werden die Einzelwerte und der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück sowie für drei unbebaute Grundstücke in 61462 Königstein, Hauptstraße 31 zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Königstein	1785	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Königstein	15	61/1	101 m ²
Königstein	15	61/2	0 m ²
Königstein	15	61/3	1 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Königstein	1785	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Königstein	15	60/1	0 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Königstein	1785	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Königstein	15	60/2	0 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Königstein	1785	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Königstein	15	62/1	16 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstücke 61/1, 61/2, 61/3	Wohn- und Geschäftshaus	102 m ²
B - Flurstück 60/1	unbebaut (Verkehrsfläche)	0 m ²
C - Flurstück 60/2	unbebaut (Verkehrsfläche)	0 m ²
D - Flurstück 62/1	unbebaut (Freifläche)	16 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen		118 m²

4.1 Wertermittlung für das **Teilgrundstück A - Flurstücke 61/1, 61/2, 61/3**

4.1.1 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 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.1.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.060,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	102 m²

4.1.2.1 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.060,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	23.07.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.060,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.060,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.060,00 €/m ²
Fläche	× 102 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 108.120,00 € <u>rd. 108.000,00 €</u>

4.1.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis für Interessenten

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

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitschäden, Schäden an der Feuchtigkeitsperme 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.

4.1.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Gewerbefläche EG	58	1.500,00	18.000,00
	2	Wohneinheit OG/DG	112	1.550,00	18.600,00
Summe			170	3.050,00	36.600,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		36.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	4.371,00 €
jährlicher Reinertrag	=	32.229,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,90 % von 108.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	3.132,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	29.097,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,856
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	577.750,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	108.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	685.750,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	160.000,00 €²
Ertragswert	=	525.750,03 €
	rd.	526.000,00 €

4.1.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag	540,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	112 m ² × 14,00 €/m ²	1.568,00 €
Gewerbe	Gewerbeneinheiten (G)	58 m ² × 14,00 €/m ²	812,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		372,00 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		720,00 €
Summe			4.371,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards				
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen		
		2	3	4
Außenwände	23,0 %	1,0		
Dach	15,0 %	1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5	
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0	
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0	
Heizung	9,0 %		1,0	
sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0	
insgesamt	100,0 %	43,5 %	47,3 %	9,2 %

Restnutzungsdauer

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen	
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das ca. 1917 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		<u>Durchgeführte</u> Maßnahmen	<u>Unterstellte</u> Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	1,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		1,5	7,5

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1917 = 108$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 108 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ³
Unterhaltungsbesonderheiten		-40.000,00 €
• Unterhaltungsstau (Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen, Holzteile) • Unterhaltungsstau (Kellerdecke schadhaft) • Räumungs- und Entsorgungsaufwand • erhöhte Bewirtschaftungskosten aufgrund Ensembleschutz	-10.000,00 € -5.000,00 € -5.000,00 € -20.000,00 €	
unterstellte Modernisierungen		-120.000,00 €
• Abschlag aufgrund notwendiger Modernisierungen (1.050 € / m² x 112 m² WFL) pauschal rd. • Fenster und Hauseingangstüren erneuerungsbedürftig • Innenausbau inklusive Sanitär • Haustechnik / Elektroinstallation		
Summe		-160.000,00 €

4.1.4 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstücke 61/1, 61/2, 61/3

Der **Wert für das Teilgrundstück A - Flurstücke 61/1, 61/2, 61/3** wird zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025 mit rd.

526.000,00 €

in Worten: fünfhundertsechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

³ Es wird an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal darauf hingewiesen, dass die Wertbeeinflussungen durch den Modernisierungsaufwand nicht auf differenzierten Kostenschätzungen einer Bauzustandsanalyse beruhen, sondern anhand von Erfahrungswerten geschätzt werden. D.h., die Maßnahmen werden in dem Umfang und in der Höhe berücksichtigt, wie sie ein potenzieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt und in den Kaufpreisverhandlungen üblicherweise durchsetzen kann. Die im Zuge der späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z.B. aufgrund abweichender Ausführung).

4.2 Wertermittlung für das **Teilgrundstück D - Flurstück 62/1**

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - dem beitragsrechtlichen Zustand,
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
 - der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
 - der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl
- hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Entwicklungsstufe des zu bewertenden Grundstücks:		geordnetes Rohbauland
Ausgehend von dem relativen Bodenwert für das beitragspflichtige baureife Land wird zunächst der Wert für das geordnete Rohbauland mittels einer Entwicklungsstufenumrechnung abgeleitet.		
relativer Bodenwert (baureifes Land)		1.060,00 €/m²
enthaltene Erschließungsbeiträge u. ä.	–	50,00 €/m ²
relativer beitragspflichtiger Bodenwert (baureifes Land)	=	1.010,00 €/m²
Entwicklungsstufen-Anpassungsfaktor	×	0,80
relativer Bodenwert (werdendes Bauland)	=	808,00 €/m²
Fläche	×	16 m ²
Bodenwert für das geordnete Rohbauland	=	12.928,00 €
	rd.	12.900,00 €

4.2.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

4.2.3.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (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 Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

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

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

4.2.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „D - Flurstück 62/1“ 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 (vgl. Bodenwertermittlung)		12.900,00 €
Wert der Außenanlagen		0,00 €
Vergleichswert	=	12.900,00 €
	rd.	13.000,00 €

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks D - Flurstück 62/1

Der **Wert für das Teilgrundstück D - Flurstück 62/1** wird zum Wertermittlungsstichtag 23.07.2025 mit rd.

13.000,00 €

in Worten: dreizehntausend Euro

geschätzt.

4.3 Verkehrswert

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

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

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück sowie für drei unbebaute Grundstücke in 61462 Königstein, Hauptstraße 31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königstein	1785	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Königstein	15	61/1, 61/2, 61/3
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königstein	1785	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Königstein	15	60/1
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königstein	1785	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Königstein	15	60/2
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Königstein	1785	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Königstein	15	62/1

wird zum Wertermittlungstichtag 23.07.2025 mit rd.

539.000,00 €

in Worten: fünf hundred neun und dreißig tausend Euro

geschätzt.

Die **Einzelwerte** der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Grundstückswert
A - Flurstücke 61/1, 61/2, 61/3	Wohn- und Geschäftshaus	102 m ²	526.000,00 €
B - Flurstück 60/1	unbebaut (Verkehrsfläche)	0 m ²	0,00 €
C - Flurstück 60/2	unbebaut (Verkehrsfläche)	0 m ²	0,00 €
D - Flurstück 62/1	unbebaut (Freifläche)	16 m ²	13.000,00 €
Summe		118 m²	539.000,00 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, 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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden 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, 15.10.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

HBO:

Hessische Bauordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

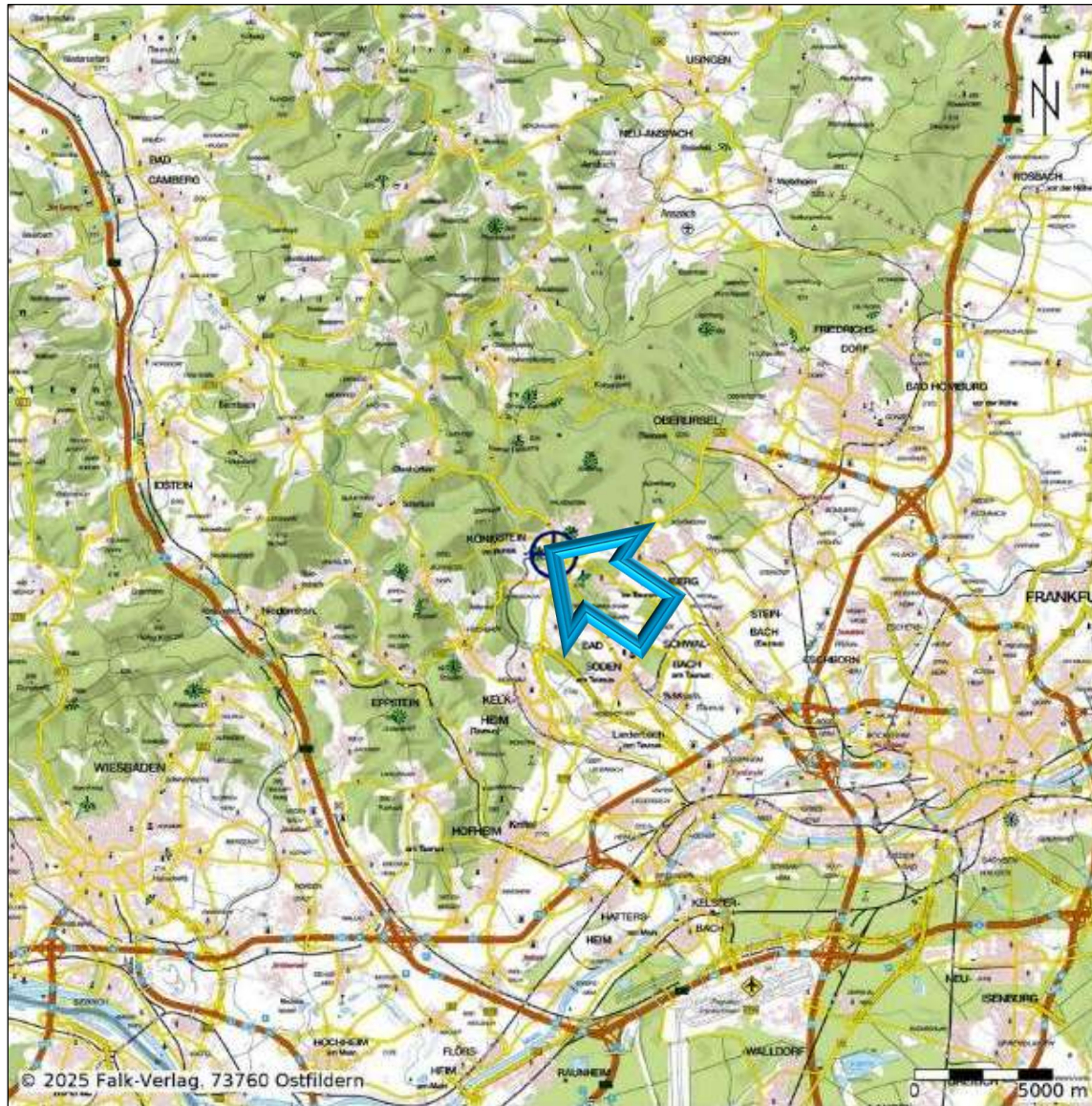
Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 03.06.2025) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

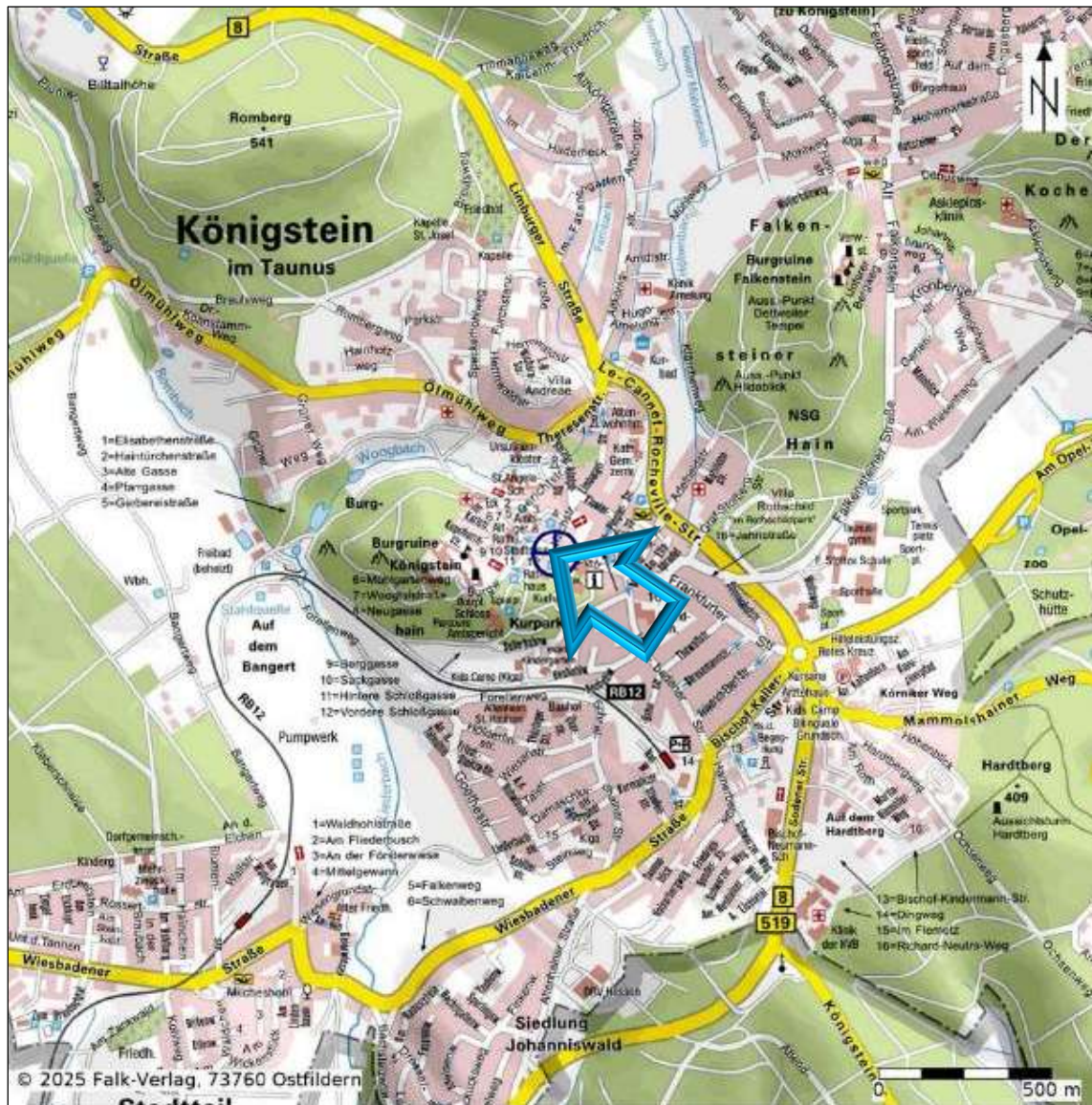
- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Gewerbe- und Wohnflächen**
- 6.) Bauskizzen**
- 7.) Fotoliste**

Anlage 1) Lage im Raum

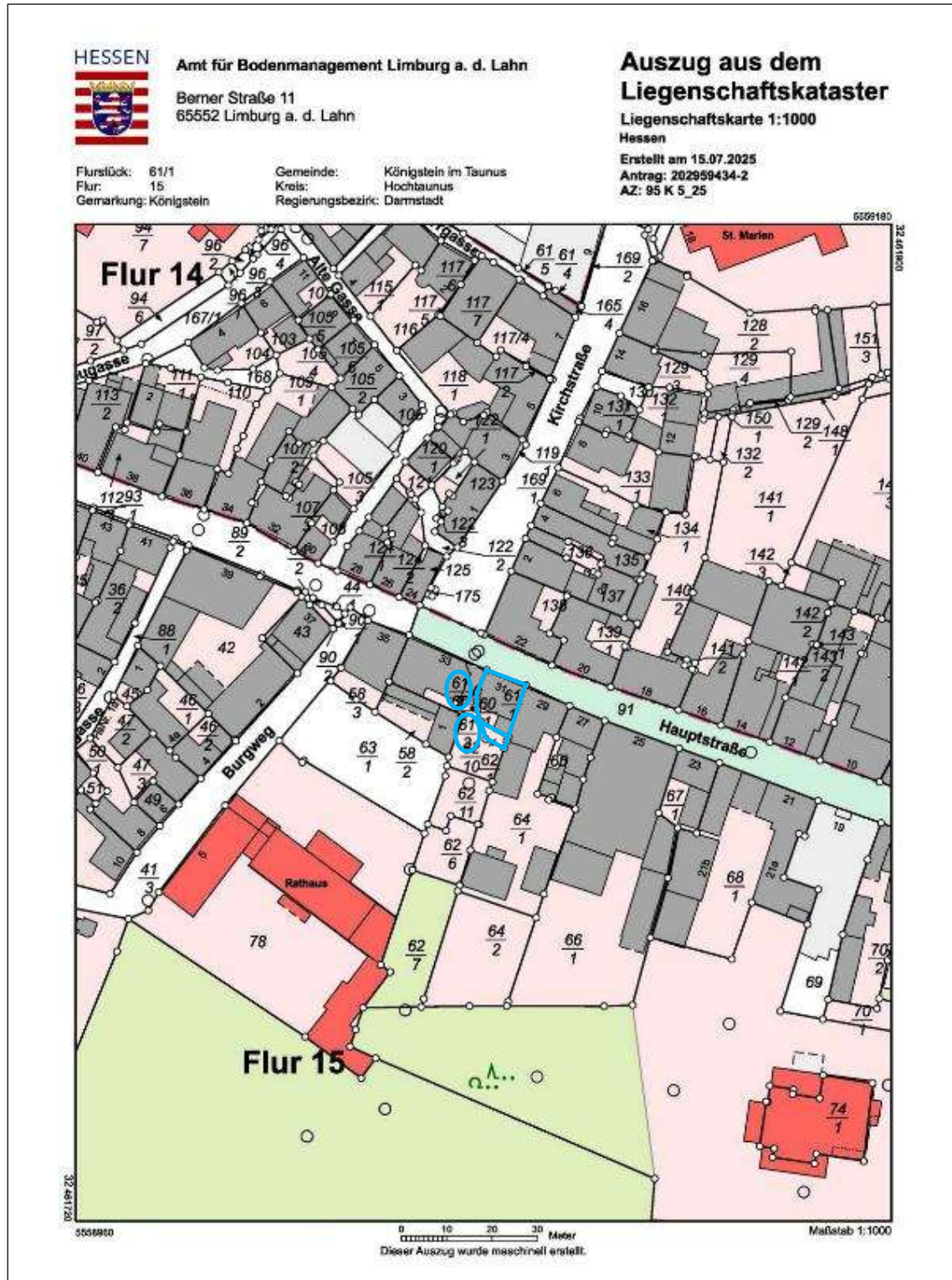


© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan



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

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

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

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

Kellergeschoss			
Bereich a		~ 35,65 m ²	
Erdgeschoss, Split-Level (mit Anbau)			
Bereich a		~ 85,84 m ²	
Obergeschoss (mit Anbau)			
Bereich a		~ 85,84 m ²	
Dachgeschoss			
Bereich a		~ 73,26 m ²	
Brutto-Grundfläche insgesamt			~ 280,59 m ² <u>rd. 281,00 m²</u>

Anlage 5) Berechnung der Gewerbe- und Wohnflächen**GEWERBEFLÄCHEN**

Erdgeschoss			
Laden 1		~ 31,10 m ²	
Laden 2		~ 19,26 m ²	
Teeküche / Lager		~ 7,96 m ²	
Gewerbefläche Erdgeschoss insgesamt			~ 58,32 m ² <u>rd. 58,00 m²</u>

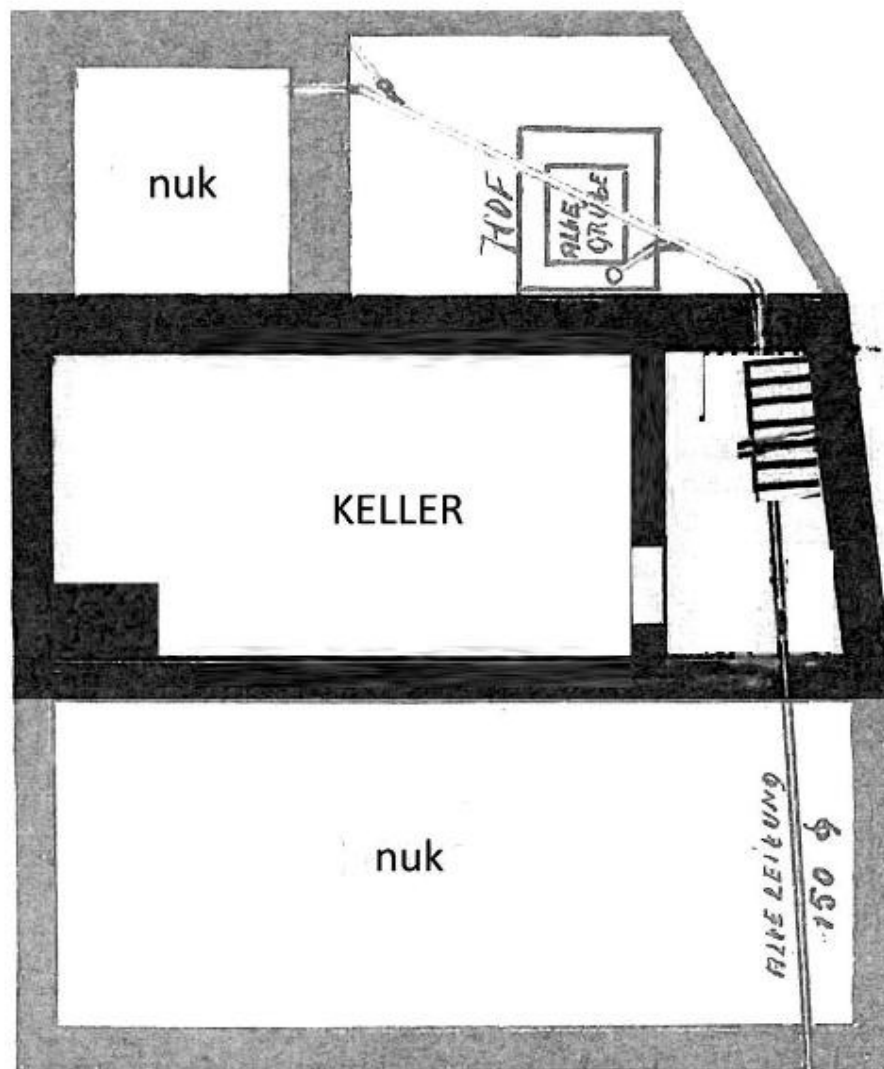
WOHNFLÄCHEN

Obergeschoss			
Flur		2,37 m ²	
WC		~ 0,89 m ²	
Zimmer 1		17,52 m ²	
Zimmer 2		19,28 m ²	
Zimmer 3		17,76 m ²	
Bad		8,37 m ²	
Wohnfläche Obergeschoss insgesamt			~ 66,19 m ²

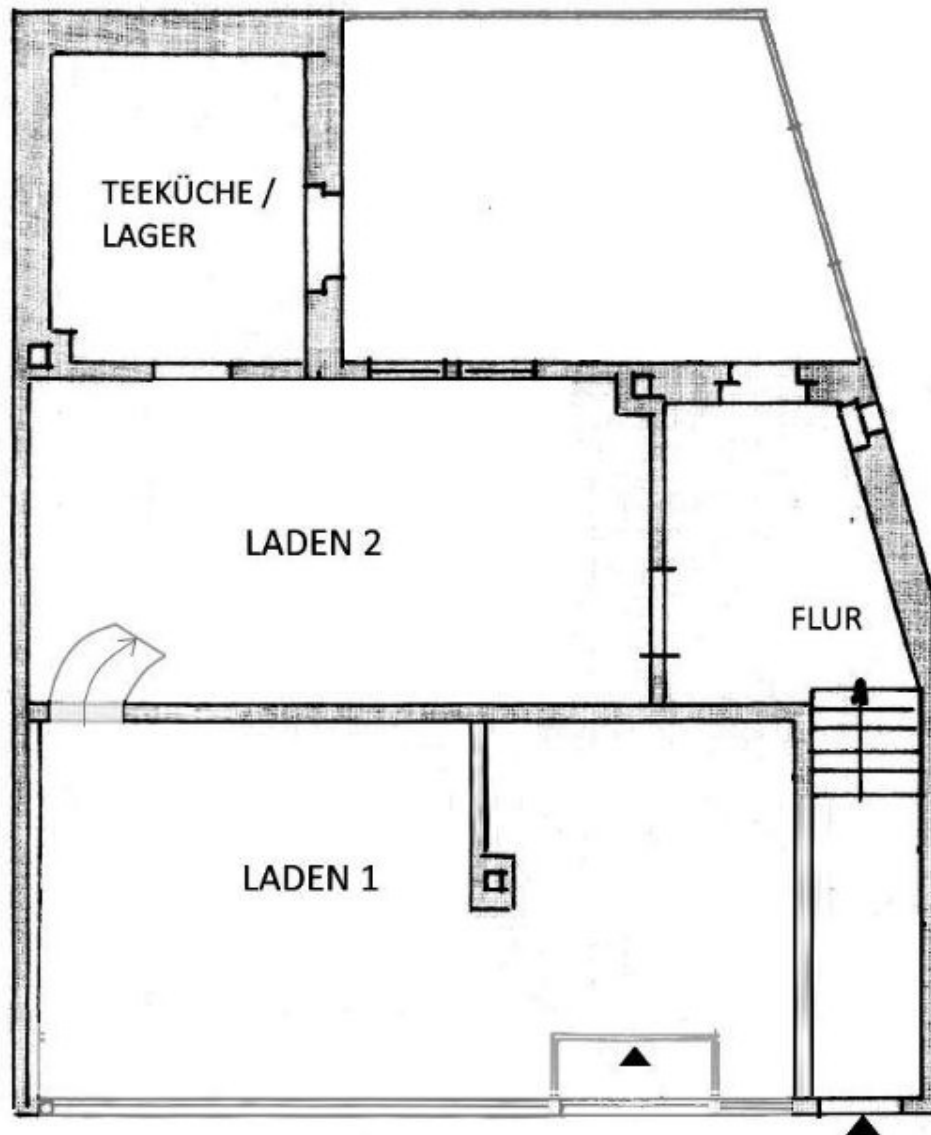
Dachgeschoss (ab ~ 1,50 m Höhe)			
Treppenhausflur		~ 2,37 m ²	
Flur		3,59 m ²	
Zimmer 1		14,24 m ²	
Zimmer 2		~ 13,60 m ²	
Küche		11,75 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss insgesamt			~ 45,55 m²

Wohnflächen insgesamt	~ 111,74 m² rd. <u>112,00 m²</u>
------------------------------	---

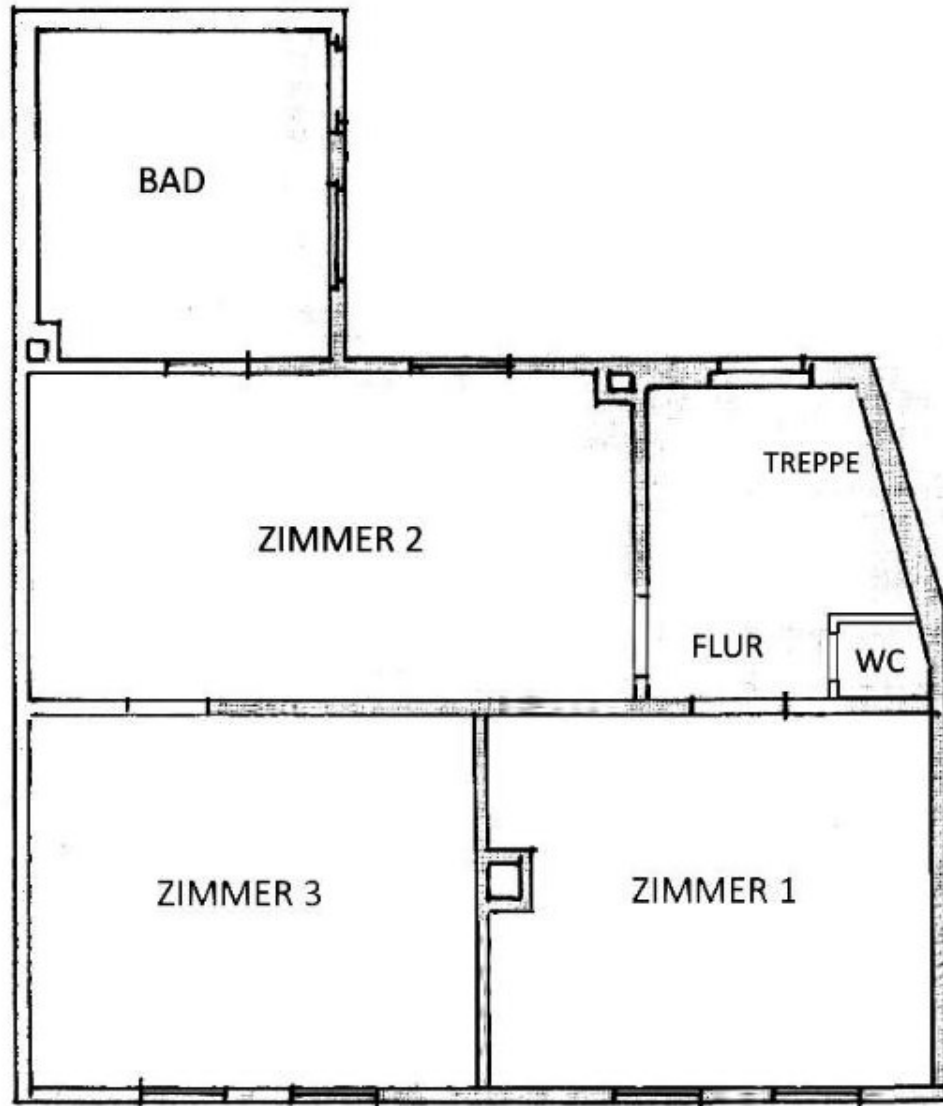
Anlage 6) Bauskizzen

**KELLERGESCHOSS - SKIZZE**

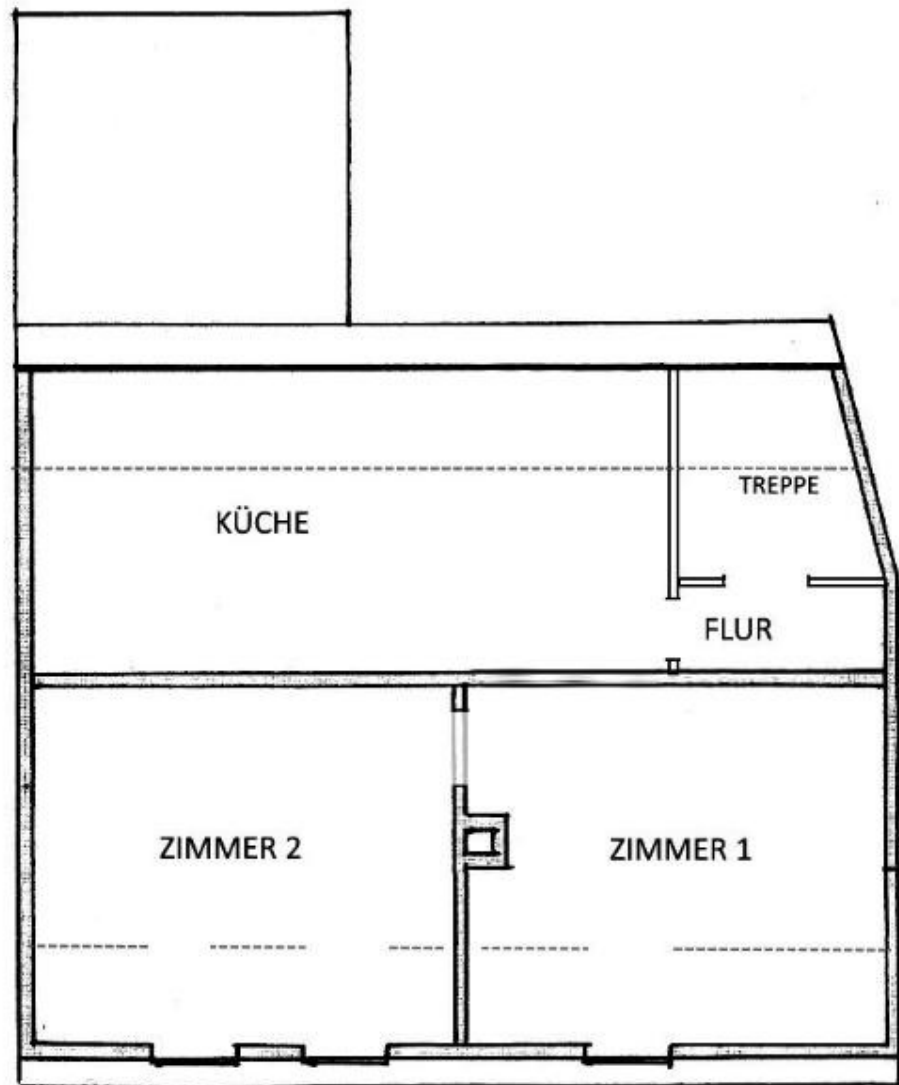
Alle Pläne können von der Örtlichkeit abweichen.



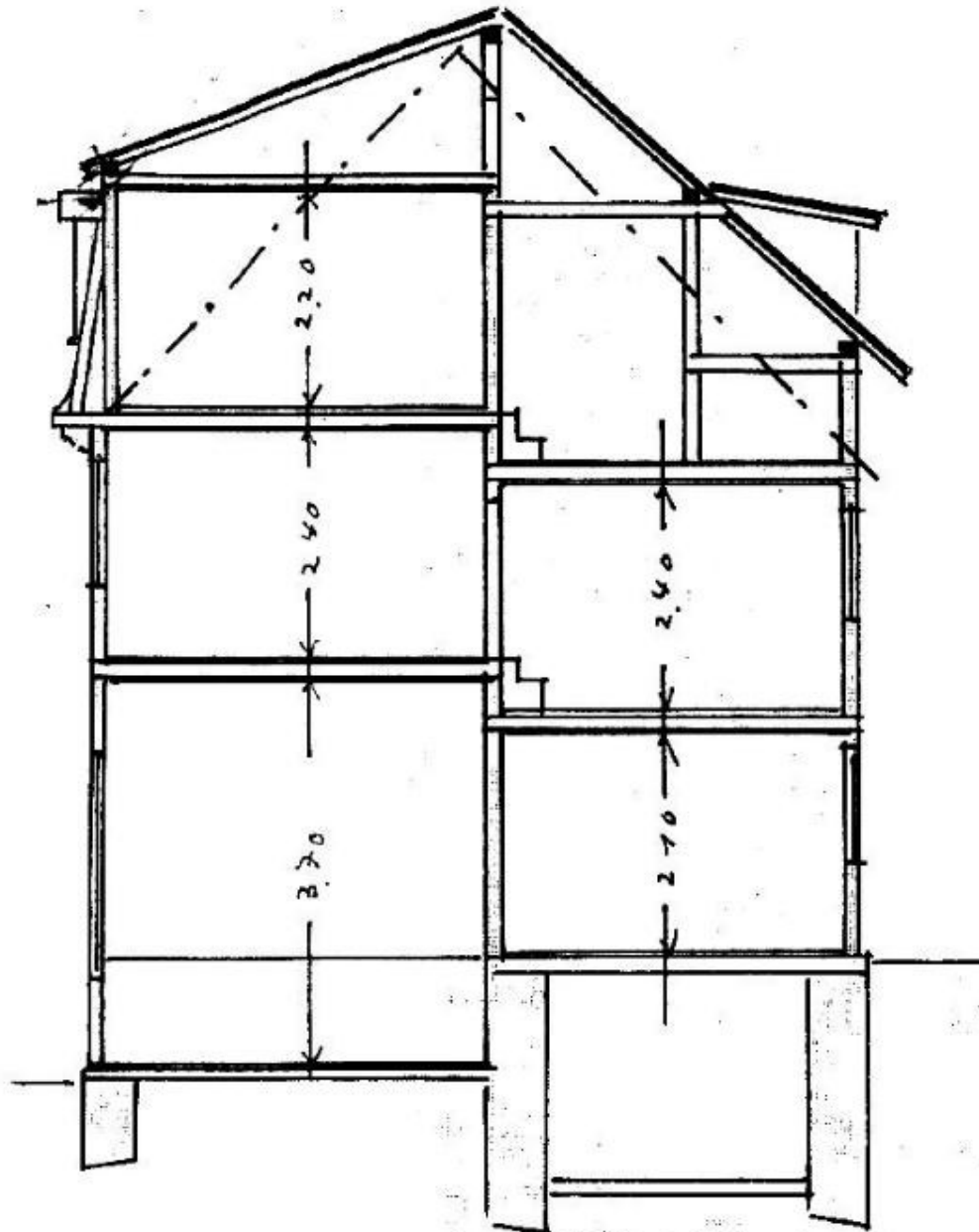
ERDGESCHOSS - SKIZZE



OBERGESCHOSS - SKIZZE



DACHGESCHOSS - SKIZZE



SEITENSCHNITT - A-B

SKIZZE

Anlage 7) Fotoliste

A. Erschließungssituation / Umfeld

Bild A1 bis A3 Erschließungssituation

B. Außenansichten

Bild B1 bis B4 exemplarische Außenansichten

C. Haustechnik

Bild C1 bis C3 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D15 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Erschließungssituation



Bild A2 Erschließungssituation



Bild A3 Erschließungssituation

B. Außenansichten

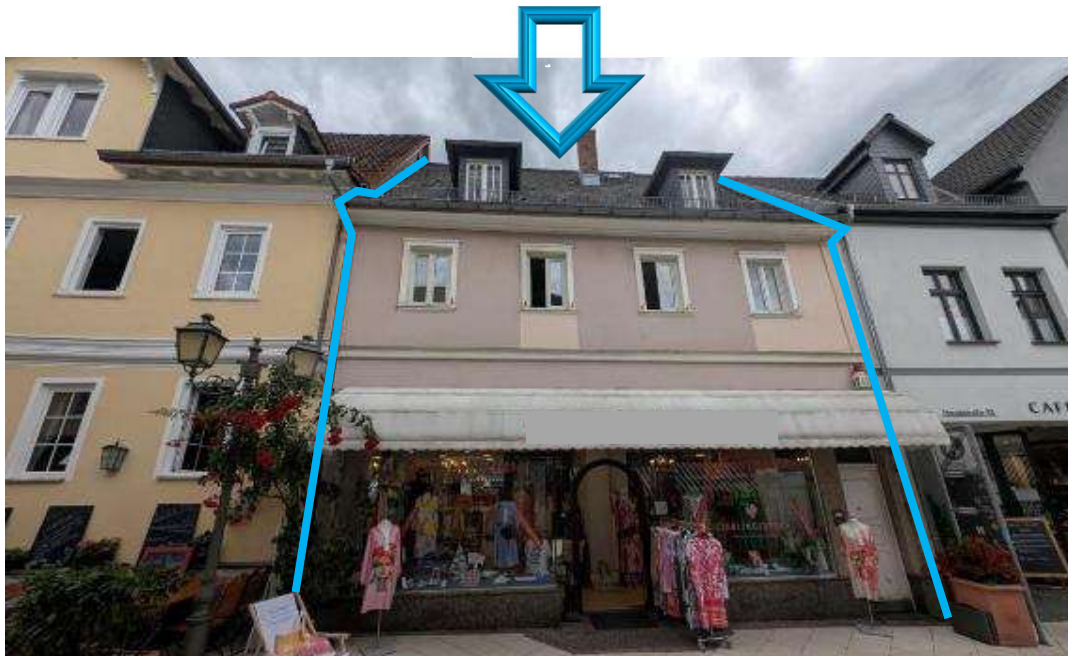


Bild B1 exemplarische Außenansicht



Bild B2 exemplarische Außenansicht



Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 exemplarische Außenansicht

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D6 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D7 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D8 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D9 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D10 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D11 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D12 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D13 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D14 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild D15 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten