

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 Bad Homburg v.d.Höhe
Auf der Steinkaut 10-12
61352 Bad Homburg v.d.Höhe

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

Datum: 08.08.2024 / m

Az. des Gerichts: 61 K 33/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch **des 1/2 Anteils** für das mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Nebengebäude und Scheune bebaute Grundstück in 61381 Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 108



Der Verkehrswert **des 1/2 Anteils** des Grundstücks wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 ermittelt mit rd.

278.500,00 €

Der 1/2 Anteil wurde rein rechnerisch aus dem Gesamtverkehrswert ermittelt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
---------------------------	--------------

<ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemeine Angaben 3 1.1 Zum Auftrag 4 <ol style="list-style-type: none"> 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 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen 4 1.1.6 Energieausweis 4 1.1.7 Altlasten 4 1.1.8 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation 4 1.2 Zum Objekt 5 1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten 7 1.4 Allgemeine Maßgaben 7 <ol style="list-style-type: none"> 2. Grundstücksbeschreibung 9 <ol style="list-style-type: none"> 2.1 Grundstücksdaten 9 2.2 Tatsächliche Eigenschaften. <ol style="list-style-type: none"> 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt 9 2.2.2 Lage der Stadt 10 2.2.3 Infrastruktur 10 2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten 10 <ol style="list-style-type: none"> 2.3.1 Flächennutzungsplan 10 2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB 10 2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz 11 2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand 11 2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten 11 2.4 Grundstücksbeschaffenheit 11 2.5 Erschließung 12 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten 12 2.7 Baugrund, Grundwasser 12 2.8 Immissionen, Altlasten 12 2.9 Rechtliche Gegebenheiten 13 3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen 14 <ol style="list-style-type: none"> 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung 14 3.2 Wohn- und Geschäftshaus. <ol style="list-style-type: none"> 3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss 17 <ol style="list-style-type: none"> 3.2.1.1 Raumliste Gewerbeeinheit Erdgeschoss 18 3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Obergeschoß 19 <ol style="list-style-type: none"> 3.2.2.1 Raumliste Wohnung Obergeschoß 20 3.3 Nebengebäude 21 <ol style="list-style-type: none"> 3.3.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss 23 <ol style="list-style-type: none"> 3.3.1.1 Raumliste Wohnung Erdgeschoss 24 3.3.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Obergeschoß 25 <ol style="list-style-type: none"> 3.3.2.1 Raumliste Wohnung Obergeschoß 26 4. Ermittlung des Verkehrswerts 27 <ol style="list-style-type: none"> 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung 27 4.2 Bodenwertermittlung 27 <ol style="list-style-type: none"> 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks 28 4.3 Ertragswertermittlung 29 <ol style="list-style-type: none"> 4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 30 4.3.2 Ertragswertberechnung 33 4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung 34 4.4 Verkehrswert 41 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 43 6. Verzeichnis der Anlagen 44 	3 4 4 4 4 4 4 4 5 7 7 9 9 9 9 9 10 10 10 10 10 10 10 10 11 11 12 12 12 12 12 12 13 14 14 14 17 18 19 20 21 23 24 25 26 27 27 28 29 30 33 34 41 43 44
--	--



1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Nebengebäude und Scheune

Objektadresse: 61381 Friedrichsdorf
Hugenottenstraße 108

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Friedrichsdorf	1446	6

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Friedrichsdorf	2	27/1	497 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe
Auf der Steinkaut 10-12
61352 Bad Homburg v.d.Höhe

Auftrag vom 11.04.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungsstichtag: 02.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 02.06.2025

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Mieter

Die Wohneinheiten sowie die Gewerbeeinheit sind vermietet.

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 Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es wurden keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen 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 öffentlich-rechtlichen Situation

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

1.2 Zum Objekt

Gegenstand der Verkehrswertermittlung

Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung ist ein bebautes Grundstück in Ortslage von Friedrichsdorf. Es handelt sich um ein Grundstück, das mit einem gemischt genutzten Gebäude (Vorderhaus) bebaut ist, dessen ursprüngliches Baujahr vermutlich um 1780 datiert. Das Gebäude ist überwiegend unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd-, Ober- und Mansardgeschoss. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude, ein kleiner Schuppen, eine Scheune und ein ehemaliger Abort.

Gebäudestruktur und Nutzung

Im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich eine gewerblich genutzte Einheit. Ober- und Mansardgeschoss beherbergen jeweils eine Wohneinheit. Das Nebengebäude umfasst zwei weitere Wohneinheiten, während die Scheune ausschließlich Lagerzwecken dient.

Zustand und Instandhaltung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Gasthermen der Wohnungen in den Jahren 2021 und 2022 erneuert wurden. Der Innenausbau wurde fortlaufend punktuell instand gehalten. Insgesamt befindet sich das Objekt jedoch in einem technisch älteren Zustand, der insbesondere energetisch als überaltert zu bezeichnen ist. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde eine zustandsnahe Betrachtungsweise angewendet, was eine relativ kurze Restnutzungsdauer in Kombination mit moderaten, marktüblichen Mieten impliziert. Die marktüblichen Mieten entsprechen hierbei weitestgehend den tatsächlich vereinbarten Ist-Mieten.

Besondere Objektmerkmale und Einschränkungen

- **Schädlingsbefall:** Ein Holzbalken im Keller weist einen Schädlingsbefall auf. Ob es sich um einen aktiven Befall handelt und inwieweit die Holzkonstruktion erneuerungsbedürftig ist, ist nicht bekannt. Ein pauschaler Abschlag wurde hierfür im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angesetzt.
- **Zugänglichkeit:** Die Wohnung im Mansardgeschoss des Vorderhauses war nicht zugänglich.
- **Denkmalschutz:** Es besteht Denkmalschutz (Einzeldenkmal).
- **Brandschutz:** Belange des Brandschutzes sind nicht Gegenstand der vorliegenden Verkehrswertermittlung.
- **Stellplätze:** Es wird ungeprüft unterstellt, dass alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können oder abgelöst wurden.

- **Freizeitwert:** Der Freizeitwert des Grundstücks beschränkt sich auf die Innenhoffläche. Ein Garten ist nicht vorhanden. Der innere Grundstücksbereich wird über eine Durchfahrt im Bereich des Erdgeschosses erschlossen.
- **Grenzbebauung:** Das Nachbargebäude steht teilweise auf der Grundstücksgrenze. In der Grenzwand des Nachbargebäudes befinden sich teilweise Gebäudeöffnungen (Fenster). Regelungen, die die Fenster in den Grenzwänden betreffen, sind nicht bekannt.
- **Grenzüberbau:** Die Scheune befindet sich teilweise auf dem Fremdflurstück 26/3. Es handelt sich um einen Grenzüberbau, für den keine Regelungen bekannt wurden. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass hieraus keine Nachteile resultieren. Im ungünstigsten Fall ist mit einer Überbaurente an den Grundstückseigentümer von Flurstück 26/3 zu rechnen, die sich jedoch in einem überschaubaren Rahmen einsortieren lassen sollte. Eine Rückbauverpflichtung aufgrund des Überbaus wird nicht erkannt und wird nicht dem vorliegenden Verkehrswertgutachten zugrunde gelegt. Der Verkehrswert gilt nur unter Zutreffen dieser Maßgabe.
- **Erschließung:** Das hinterliegende Flurstück 26/3 grenzt nicht unmittelbar an eine öffentliche Erschließungsstraße an. Ob die Erschließung über ein Notwegerecht über das Bewertungsflurstück 27/1 oder in nordöstliche Richtung zur Talstraße gesichert werden könnte, ist nicht abschließend beurteilbar. Da es sich erfahrungsgemäß bei derartigen Notwegerechten jedoch lediglich um ein Wegerecht und nicht um ein Geh- und Fahrrecht handelt, ist nicht mit einer erheblichen Einschränkung auf dem Bewertungsgrundstück zu rechnen, sollte das Notwegerecht auf dem Bewertungsgrundstück 27/1 ruhen.

Wertermittlungsverfahren

Mangels verfügbarer Daten für das Sachwertverfahren sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein Objekt handelt, das überwiegend aus Renditegesichtspunkten am Markt nachgefragt wird, wurde der Verkehrswert ausschließlich anhand des Ertragswertes ermittelt.

Mietverhältnisse

Teilweise weicht die Ist-Miete von der marktüblich erzielbaren Miete ab. Für den Fall, dass diese nicht unmittelbar im Rahmen der gesetzlichen Regularien an die marktübliche Miete angeglichen werden kann, wurde ein sogenannter Underrent ermittelt und berücksichtigt.



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, undürches 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: 61381 Friedrichsdorf
Straße und Hausnummer: Hugenottenstraße 108
Amtsgericht: Bad Homburg v.d.Höhe
Grundbuch von: Friedrichsdorf
Blatt 1446
Katasterbezeichnung: Gemarkung Friedrichsdorf
lfd. Nr. 6 Flur 2 Flurstück 27/1 Größe: 497 m²
Wirtschaftsart: Gebäude- und Freifläche, Wohnen

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Friedrichsdorf: Einwohnerzahl: ca. 26.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage: Stadtkern
Entfernungen: Entfernung zum S-Bahnhof Friedrichsdorf: ca. 850 m
Verkehrslage des Grundstücks: gute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage: mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage bedingt geeignet
Nachbarschaft und Umgebung: Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistung, Gastronomie, kleinere Büros



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. 7 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 53 km
nach Frankfurt	ca. 22 km

**nächster Anschluss
an eine Bundesautobahn:**

A 5 von Frankfurt nach Kassel	
Anschluss Friedberg	ca. 4 km

2.2.3 Infrastruktur

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

Krankenhäuser befinden sich in Bad Homburg und Frankfurt.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

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

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



2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 15.11.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht Denkmalschutz als Einzeldenkmal (Vorderhaus) und als Teil einer Gesamtanlage.

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 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage: ganz leicht hängig

Grundstücksform: unregelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: normal

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe



2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert mit Betonverbundpflaster, beiderseitig gepflasterte Gehwege, beiderseitig Parkstreifen
Straßenbeleuchtung:	beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitige Grenzbebauung
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 <u>nicht</u> bekannt. Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte

Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht bewertete Eintragungen:

zwei Zwangsversteigerungsvermerke

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung der Gebäude 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 Wohn- und Geschäftshaus

Nutzung:	gemischt genutzt
Gebäudestellung:	mehrseitig angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist überwiegend unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
Vollgeschoszahl:	2
Geschosse:	überwiegend Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Mansardgeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich um 1780
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• 1972-80 Fenster erneuert• 1980+88 Erneuerung Sanitär• 2021+22 Erneuerung Heizung im 1. und 2. Obergeschoss• Innenausbau fortlaufend instand gehalten

Konstruktionsart:	soweit ersichtlich, Fachwerkbauweise
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Bruchsteinmauerwerk
Außenwände:	überwiegend Fachwerk
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend
Innenwände:	überwiegend Fachwerk
Geschossdecken:	Kellergeschoss: massiv Erdgeschoss: Holzbalken Obergeschoss: Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	einläufige Treppe aus Holz, einfaches Holzgeländer, Zustand: durchschnittlich
Kellertreppe:	Treppe aus Beton
Treppe zum Dachraum:	nicht bekannt

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachaufbauten
Dachform:	Krüppelwalmdach
Dacheindeckungen:	teilweise Biberschwanz, teilweise Betondachsteine
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht: verputzt und gestrichen

Sockel: verputzt und gestrichen

Heizung: Gewerbeeinheit: elektrische Nachspeicheröfen
Wohneinheiten: Gassetagenheizungen
Fabrikat: Wolf (Obergeschoss)

Warmwasserversorgung: teilweise zentral über die Heizung, teilweise über Durchlauferhitzer

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • Eingangstreppe mit einfacher Eingangsüberdachung • Dachaufbauten

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	mäßig Es besteht ein deutlicher Unterhaltungsstau.
Grundrissgestaltung:	für das Baujahr zeittypisch
Belichtung / Besonnung:	normal

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> • Schädlingsbefall • Fenster und Hauseingangstüre erneuerungsbedürftig • veraltete Haustechnik • Innenausbau inkl. Sanitär teilweise modernisierungs- bedürftig • ältere Fassade, in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig • teilweise ältere Heizung • Einbau einer zeitgemäßen Heiztechnik erforderlich (Erdgeschoss) • Hof mit Unterhaltungsstau
---	---

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

Wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt
---------------------------------------	---------------

Zubehör bei Gewerbe- betrieben (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 besonderem Ausstattungen vorhanden.
---	---

Nebengebäude:Scheune

- Baujahr: nicht bekannt, teilweise vor 1900
- überwiegend massive Bauweise, teilweise Fachwerk
- derzeit als Garage genutzt (Grenzüberbau)
- Stahlschwintor
- Holzflügeltor

Schuppen

- Baujahr: nicht bekannt
- Abstellnutzung

ehemaliger Abort

- Baujahr: nicht bekannt
- Abstellnutzung

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.
- Wege- und Hofbefestigung aus Natursteinpflaster
- keine Gartenanlagen

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss

Fußböden**Schulungsraum:** Laminat**WC:** Fliesen**Küche:** Fliesen**Innenansichten:** Strukturputz**WC:** Fliesen raumhoch**Deckenflächen:** Glasfasertapeten**Fenster:** teilweise Fenster aus Holz, teilweise mit einfacher Verglasung und teilweise mit Isolierverglasung, teilweise Fenster aus Kunststoff (Baujahr: 2009) mit Isolierverglasung**Türen:** einfache bis normale Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen**Eingangstür:** Tür aus Holz mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installation

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

sonstige Ausstattung

Beheizung: Elektroeinzelofen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts /

Gesamtbeurteilung: einfach, noch zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Gewerberaum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.1.1 Raumliste Gewerbeeinheit Erdgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Schulungsraum mit Empfang	
2.	Küche	
3.	WC	

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.

3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Obergeschoß

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: teilweise Holzdielen, teilweise Laminat

Bad: Fliesen

Küche: Laminat

Flur: Laminat

Innenansichten: Raufasertapeten

Bad: Fliesen raumhoch im Nassbereich, ansonsten Tapeten

Küche: Fliesenspiegel an der Objektwand

Deckenflächen: teilweise Raufaser, teilweise Glasfasertapeten, teilweise Sichtgebälk

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr: teilweise 2019, teilweise älter)

Türen: einfache bis normale Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Wohnungseingangstür: Tür aus Holz mit Lichtausschnitt

Sanitäre Installationen

Bad: Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjecte

sonstige Ausstattung

Beheizung: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

normal, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: normal

3.2.2.1 Raumliste Wohnung Obergeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Flur	Belichtung über Wohnungseingangstür
2.	Küche	Durchgangszimmer, Zugang 1. und 3.
3.	Wohnen / Essen	Durchgangszimmer, Zugang 1., 2. und 4.
4.	Büro	Durchgangszimmer, Zugang 3. und 5.
5.	Schlafen	Durchgangszimmer, Zugang 4. und 6.
6.	Bad	Zugang 1. und 5.

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.

3.3 Nebengebäude

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Ausbau:	Das Gebäude ist nicht unterkellert.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Erdgeschoss und Obergeschoss
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich um 1730
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"> • 1972-80 Fenster überwiegend erneuert • 1980+89 Erneuerung Sanitär • 2009 Erneuerung Heizung • Innenausbau und Haustechnik fortlaufend instand gehalten (stellenweise)
Konstruktionsart:	soweit bekannt, teilweise Massivbau, teilweise Fachwerk
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Fachwerk, teilweise Mauerwerk (Erdgeschoss)
Wärmedämmung:	Wärme- und Schallschutz nicht ausreichend
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Fachwerk
Geschossdecken:	Erdgeschoss: Holzbalken Obergeschoss: Holzbalken

Treppen

Geschosstreppe:	einläufige Treppe aus Holz, einfaches Holzgeländer, Zustand: durchschnittlich
Treppe zum Dachraum:	Holzstiege

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Biberschwanzziegel
Wärmedämmung:	Dach mit einfacher Wärmedämmung
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt und gestrichen
Heizung:	Gastherme, Fabrikat: Buderus Logamax plus GB162
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.

Zustand des Gebäudes

Bau- und Unterhaltungszustand:	normal
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung / Besonnung:	normal
Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungs- besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> • kleinere Feuchtigkeitsschäden • teilweise Rissbildungen • Fenster erneuerungsbedürftig • überwiegend veraltete Haustechnik • Innenausbau inkl. Sanitär teilweise modernisierungs- bedürftig • ältere Dacheindeckung • ältere Fassade
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.

3.3.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Erdgeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: PVC

Bad: Fliesen

Küche: PVC

Flur: PVC

Innenansichten: Raufasertapeten

Bad: Fliesen raumhoch

Küche: Fliesenspiegel an der Objektwand

Deckenflächen: Holz

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung

Rollläden: keine Rollläden vorhanden

Türen: einfache bis normale Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Eingangstür: Tür aus Holz mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installation

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

sonstige Ausstattung

Beheizung: Radiatoren mit Thermostatventilen

Besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung: sehr einfach, noch zeitgemäß
Das Objekt erfüllt noch heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: ausreichend



3.3.1.1 Raumliste Wohnung Erdgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Windfang	
2.	Küche	
3.	Wohnen	
4.	Schlafen	
5.	Bad	

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.



3.3.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Obergeschoß

Fußböden

Wohn- und Schlafräume:	Laminat
Bad:	Fliesen
Küche:	Fliesen
Flur:	Laminat

Innenansichten:	Tapeten
------------------------	---------

Bad:	Fliesen raumhoch
Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenflächen:	teilweise Holz, teilweise verputzt
Fenster:	überwiegend Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, teilweise Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden
Türen:	einfache bis normale Holztüren, einfache Beschläge, Holz-zargen
Eingangstür:	Tür aus Holz mit Lichtausschnitt und Isolierverglasung

Sanitäre Installation

Bad:	Dusche, Waschbecken, WC, einfache, veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte
-------------	--

sonstige Ausstattung

Beheizung:	Universalheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen auf Putz
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:	einfach, zeitgemäß Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.
---	---

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
-----------------------------	------------

Besonnung / Belichtung:	normal
--------------------------------	--------



3.3.2.1 Raumliste Wohnung Obergeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Flur 1 mit Treppenhaus	Zugang Dachgeschoss
2.	Schlafen	
3.	Flur 2	
4.	Wohnen / Essen	
5.	Kochen	
6.	Bad	

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



4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert **des 1/2 Anteils** für das mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Nebengebäude und Scheune bebaute Grundstück in 61381 Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 108 zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Friedrichsdorf	1446	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Friedrichsdorf	2	27/1	497 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmobilienWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmobilienWertV 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.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **840,00 €/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	=	02.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	497 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 840,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	02.06.2025	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	= 840,00 €/m ²		
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 840,00 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts			
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 840,00 €/m²	
Fläche			× 497 m ²
beitragsfreier Bodenwert			= 417.480,00 € rd. 417.000,00 €

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis für Interessenten

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

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

Hinweise auf Schadstoffrisiken

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

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



4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	tatsächliche Nettokaltmiete	
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)
gemischt genutztes Gebäude	1	Laden/Fahrschule EG	62,00	10,00	620,00
	2	Wohnung OG	98,00	7,65	750,00
	3	Wohnung Mansard	85,00	9,18	780,00
	4	Wohnung EG	49,00	8,78	430,00
	5	Wohnung OG	59,00	5,76	340,00
	6	Lager/Garage	-	-	50,00
Summe		353,00		2.970,00	35.640,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
gemischt genutztes Gebäude	1	Laden/Fahrschule EG	62	10,00	620,00	7.440,00
	2	Wohnung OG	98	8,00	784,00	9.408,00
	3	Wohnung Mansard	85	8,00	680,00	8.160,00
	4	Wohnung EG	49	9,00	441,00	5.292,00
	5	Wohnung OG	59	8,50	501,50	6.018,00
	6	Lager/Garage	-	-	50,00	600,00
Summe		353		3.076,50	36.918,00	

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		36.918,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	7.715,76 €
jährlicher Reinertrag	=	29.202,24 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,90 % von 417.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	-	12.093,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	17.109,24 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,565
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	266.305,32 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	417.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	683.305,32 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	126.420,00 €¹
Ertragswert	=	556.885,32 €
	rd.	557.000,00 €

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



4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	4 Whg. × 359,00 €	1.436,00 €
	Stellplätze (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohertrag	297,60 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	291 m ² × 14,00 €/m ²	4.074,00 €
	Stellplätze (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	62 m ² × 14,00 €/m ²	868,00 €
Mtausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		589,56 €
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag		297,60 €
Summe			7.715,76 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das **gemischt genutzte** Gebäude

Das ca. 1780 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte 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	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe	3,0		2,0

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1780 = 245$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 245 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1976.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg. ²
Mietabweichungen		-6.420,00 €
• Nr. 5, Wohnung OG	-11.342,00 €	
• Nr. 3, Wohnung Mansard	4.922,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-100.000,00 €
• pauschaler Abschlag für in absehbarer Zeit anstehender Modernisierungen (1-facher Jahresrohertrag)	-60.000,00 €	
• Fenster (gesamt) und Heiztechnik EG erneuerungsbedürftig	-40.000,00 €	
weitere Besonderheiten		-20.000,00 €
• erhöhte BWK (rd. 3 %) wegen Denkmalschutz		
Summe		-126.420,00 €

Objektart:	gemischt genutztes Gebäude
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 3
Art der Nutzung:	Wohnung
Wohnfläche:	85,00 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte	keine (§ 558 BGB)
Mietanpassung:	
geschätzter jährlicher Anstieg der	
marktüblichen Miete:	1,60 %
gewählter	2,90 %
Abzinsungszinssatz:	
marktübliche Miete:	8,00 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	9,18 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.09.2009
Bindung an die derzeitige	30.11.2010
Miete:	
Baujahr / geschätzte	1780 / 21 Jahre
RND:	
Miete 3 Jahre vor Ablauf der	ohne Bedeutung
Bindung an die derzeitige Miete	

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



Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „ <i>tatsächliche Miete</i> “ - „ <i>marktübliche Miete</i> “ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.						
	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
Zeitraum	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeit- raum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.07.2025 - 31.12.2025	9,18	780,30	8,00	680,00	601,80	596,82	596,82
01.01.2026 - 31.12.2026	9,18	780,30	8,13	691,05	1.071,00	1.039,29	1.636,11
01.01.2027 - 31.12.2027	9,18	780,30	8,26	702,10	938,40	884,64	2.520,75
01.01.2028 - 31.12.2028	9,18	780,30	8,39	713,15	805,80	737,94	3.258,69
01.01.2029 - 31.12.2029	9,18	780,30	8,52	724,20	673,20	598,84	3.857,53
01.01.2030 - 31.12.2030	9,18	780,30	8,66	736,10	530,40	458,37	4.315,90
01.01.2031 - 31.12.2031	9,18	780,30	8,80	748,00	387,60	325,45	4.641,35
01.01.2032 - 31.12.2032	9,18	780,30	8,94	759,90	244,80	199,68	4.841,03
01.01.2033 - 31.12.2033	9,18	780,30	9,08	771,80	102,00	80,76	4.921,79
01.01.2034 -	9,23	784,55	9,23	784,55			4.921,79
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen						4.921,79	

**Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom
13.08.2025**

Objektart:	Nebengebäude
Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 5
Art der Nutzung:	Wohnung
Wohnfläche:	59,00 m ²
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte	keine (§ 558 BGB)
Mietanpassung:	
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	1,60 %
gewählter	2,90 %
Abzinsungszinssatz:	
marktübliche Miete:	8,50 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	5,76 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.06.2025
Bindung an die derzeitige Miete:	31.08.2026
Baujahr / geschätzte RND:	1730 / 19 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³	nicht bekannt
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „ <i>tatsächliche Miete</i> “ - „ <i>marktübliche Miete</i> “ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.07.2025 - 31.12.2025	5,76	339,84	8,50	501,50	-969,96	-961,88	-961,88
01.01.2026 - 31.08.2026	5,76	339,84	8,64	509,76	-1.359,36	-1.325,46	-2.287,34



	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	Zeitraum	€/m²	€	€/m²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)
01.09.2026 - 31.12.2026	6,63	391,17	8,64	509,76	-474,36	-455,86	-2.743,20
01.01.2027 - 31.12.2027	6,63	391,17	8,78	518,02	-1.522,20	-1.434,94	-4.178,14
01.01.2028 - 31.12.2028	6,63	391,17	8,92	526,28	-1.621,32	-1.484,76	-5.662,90
01.01.2029 - 31.08.2029	6,63	391,17	9,06	534,54	-1.146,96	-1.025,28	-6.688,18
01.09.2029 - 31.12.2029	7,62	449,58	9,06	534,54	-339,84	-299,42	-6.987,60
01.01.2030 - 31.12.2030	7,62	449,58	9,20	542,80	-1.118,64	-966,74	-7.954,34
01.01.2031 - 31.12.2031	7,62	449,58	9,35	551,65	-1.224,84	-1.028,32	-8.982,66
01.01.2032 - 31.08.2032	7,62	449,58	9,50	560,50	-887,36	-727,21	-9.709,87
01.09.2032 - 31.12.2032	8,76	516,84	9,50	560,50	-174,64	-141,07	-9.850,94
01.01.2033 - 31.12.2033	8,76	516,84	9,65	569,35	-630,12	-499,21	-10.350,15
01.01.2034 - 31.12.2034	8,76	516,84	9,80	578,20	-736,32	-566,74	-10.916,89
01.01.2035 - 31.08.2035	8,76	516,84	9,96	587,64	-566,40	-425,56	-11.342,45
01.09.2035 -	9,96	587,64	9,96	587,64			-11.342,45
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen						-11.342,45	

4.4 Verkehrswert

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

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

Der Verkehrswert für das mit einem gemischt genutzten Gebäude mit Nebengebäude und Scheune bebaute Grundstück in 61381 Friedrichsdorf, Hugenottenstraße 108

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Friedrichsdorf	1446	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Friedrichsdorf	2	27/1

wird zum Wertermittlungsstichtag **02.06.2025** mit rd.

557.000,00 €

in Worten: **fünfhundertsiebenundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

Der rein rechnerische 1/2 Anteil beträgt 278.500,00 €.

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

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

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

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

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

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

Runkel-Dehrn, 08.08.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

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



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)

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

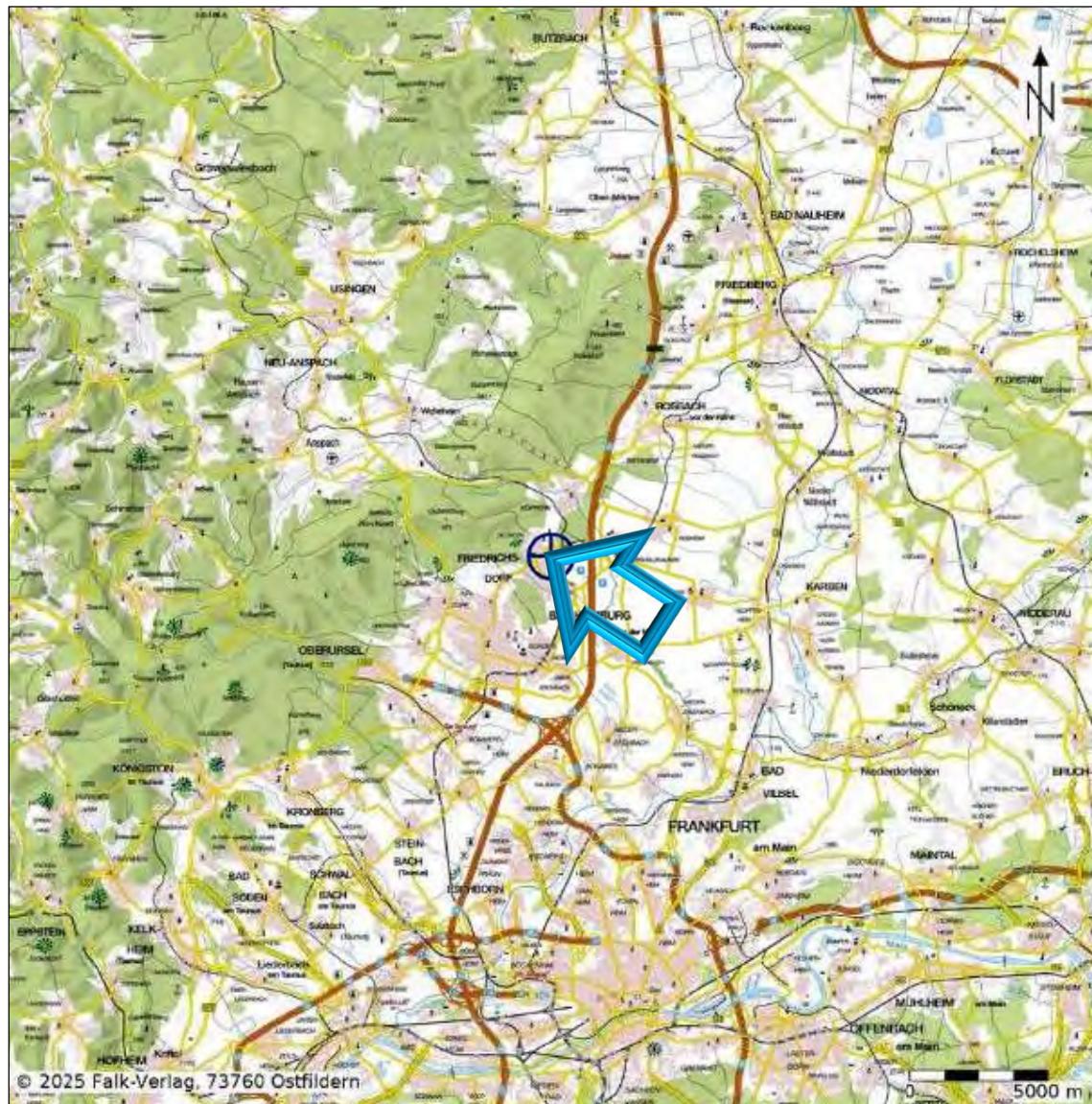
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 01.06.2025) erstellt.



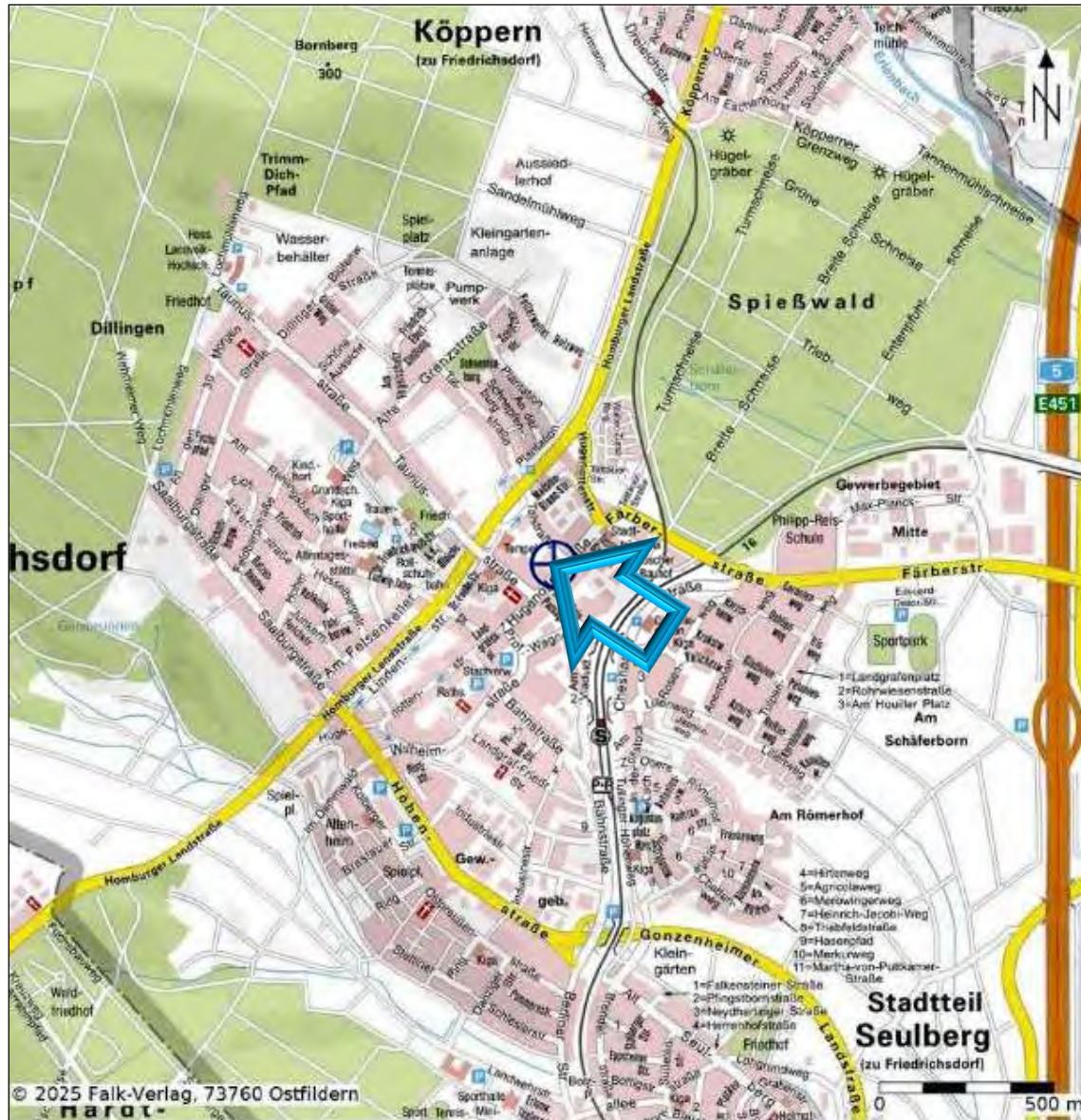
6. Verzeichnis der Anlagen

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



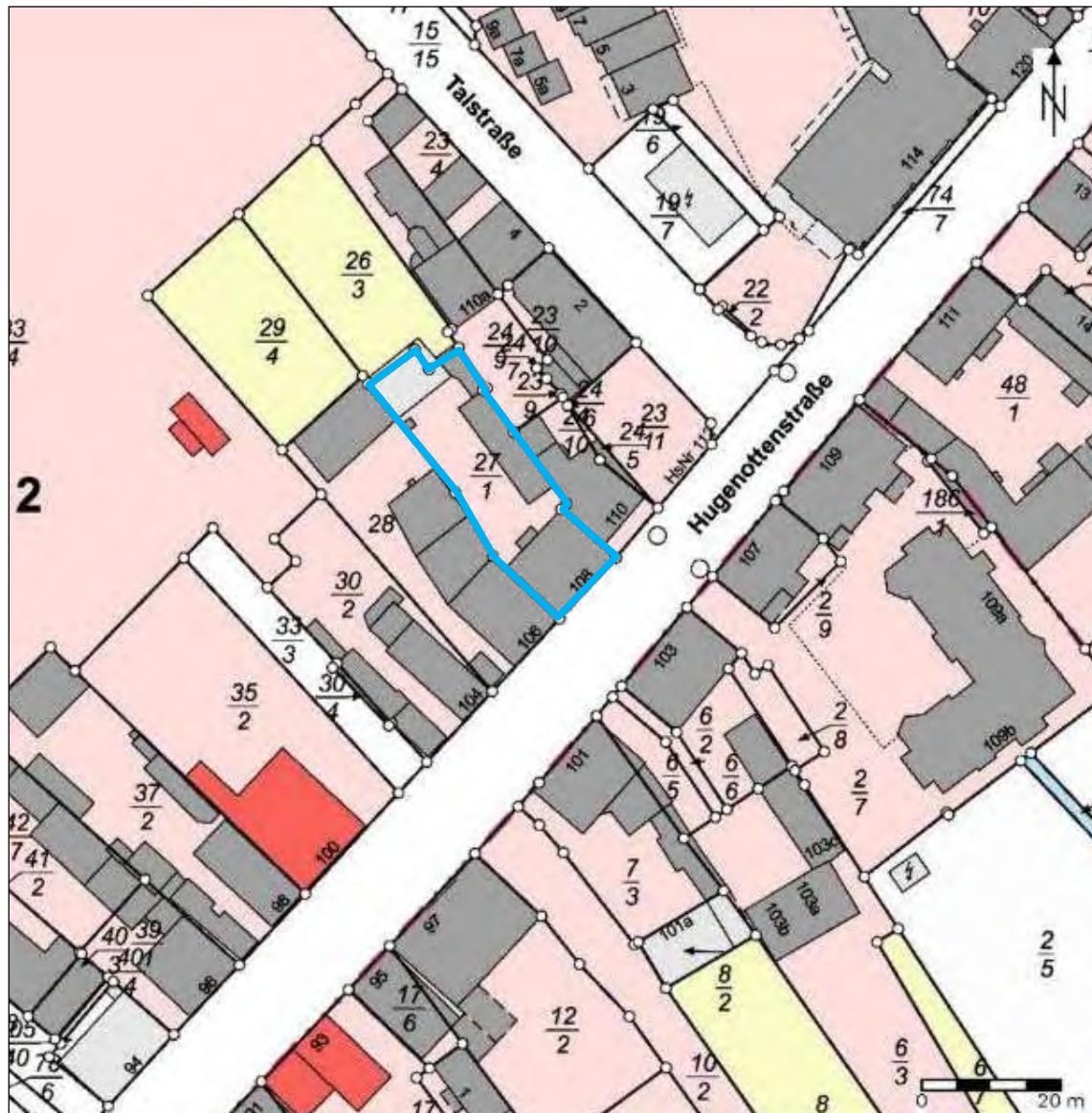
Anlage 1) Lage im Raum

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

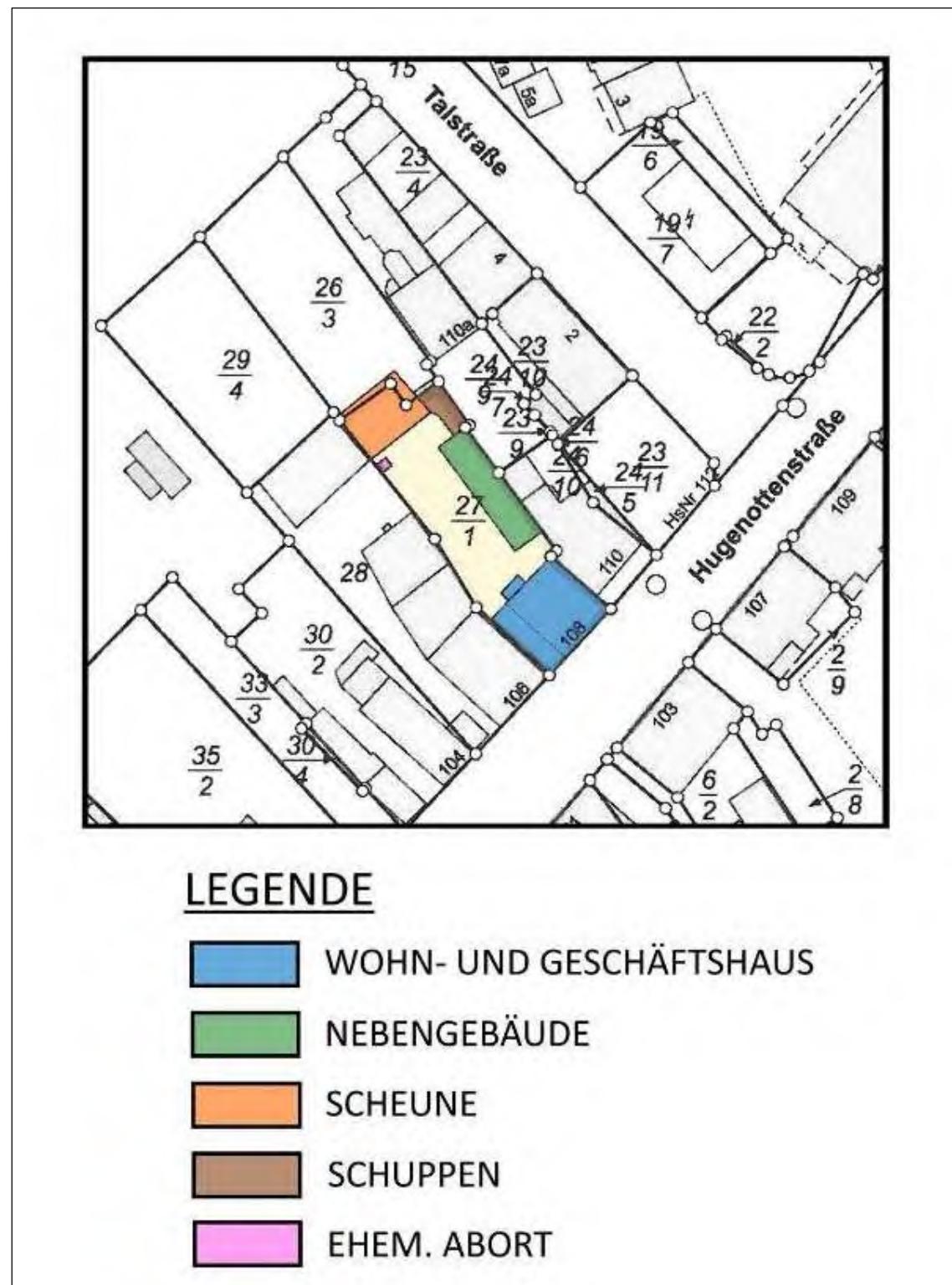
Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan

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

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte



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

Anlage 4) Übersicht der Gebäude

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

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Kellergeschoss

Bereich a		rd. 88,00 m ²	
-----------	--	--------------------------	--

Erdgeschoss

Bereich a		rd. 93,00 m ²	
-----------	--	--------------------------	--

Obergeschoss

Bereich a		rd. 127,00 m ²	
-----------	--	---------------------------	--

Dachgeschoss (Mansardengeschoss)

Bereich a		rd. 122,00 m ²	
-----------	--	---------------------------	--

Dachboden

Bereich a		rd. 85,00 m ²	
-----------	--	--------------------------	--

Brutto-Grundfläche Wohn- und Geschäftshaus insgesamt rd. 515,00 m²

NEBENGEBÄUDE

Erdgeschoss

Bereich a		rd. 77,00 m ²	
-----------	--	--------------------------	--

Obergeschoss

Bereich a		rd. 77,00 m ²	
-----------	--	--------------------------	--

Dachgeschoss (nur Speicher)

Bereich a		rd. 77,00 m ²	
-----------	--	--------------------------	--

Brutto-Grundfläche Nebengebäude insgesamt rd. 231,00 m²



Anlage 6) Berechnung der Gewerbe-, Wohn- und Nutzflächen**WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS****GEWERBEFLÄCHE****Erdgeschoss**

Schulungsraum mit Empfang		50,18 m ²	
Personal		10,73 m ²	
WC		1,06 m ²	
Gewerbefläche Erdgeschoss insgesamt		61,97 m²	rd. 62,00 m²

WOHNFLÄCHEN**Wohnung 1 - Obergeschoss**

Abstellraum		3,47 m ²	
Flur		7,45 m ²	
Küche		13,82 m ²	
Zimmer 1 / Wohnen		30,12 m ²	
Zimmer 2		15,31 m ²	
Zimmer 3 / Schlafen		15,23 m ²	
Bad		12,59 m ²	
Wohnfläche Wohnung 1 - Obergeschoss insgesamt		97,99 m²	rd. 98,00 m²

Wohnung 2 - Mansardengeschoss

Die „Wohnung 2“ war vor Ort nicht einsehbar. Kein Zugang; keine Planunterlagen.
Evtl. hat sie gemäß äußerem Augenschein eine Größe von vermutlich rd. 85,00 m².
Der Dachboden darüber könnte teilweise, ganz oder nicht ausgebaut sein.

Wohnflächen Wohn- und Geschäftshaus insgesamt	rd. 183,00 m²
--	---------------------------------

NEBENGEBAÜDE**WOHNFLÄCHEN****Wohnung 1 - Erdgeschoss**

Flur		1,79 m ²	
Küche		13,27 m ²	
Zimmer 1		14,90 m ²	
Zimmer 2		14,04 m ²	
DU/WC		5,06 m ²	
Wohnfläche Wohnung 1 - Erdgeschoss insgesamt			49,06 m²
			<u>rd. 49,00 m²</u>

Wohnung 2 - Obergeschoss

Flur 1		3,88 m ²	
Zimmer 1		11,77 m ²	
Flur 2		8,43 m ²	
Zimmer 2		20,68 m ²	
Küche		9,86 m ²	
DU/WC		4,58 m ²	
Wohnfläche Wohnung 2 - Obergeschoss insgesamt			59,20 m²
			<u>rd. 59,00 m²</u>

Wohnflächen Nebengebäude insgesamtrd. 108,00 m²**NUTZFLÄCHEN****Erdgeschoss**

Kellerersatzraum / Heizung		9,42 m ²	
Nutzfläche Erdgeschoss insgesamt			9,42 m²
			<u>rd. 9,00 m²</u>

SCHEUNE**NUTZFLÄCHEN****Erdgeschoss**

Garage (war vor Ort nicht einsehbar)	vermutlich	rd. 30,00 m ²	
Scheune		rd. 22,00 m ²	
Raum (war vor Ort nicht einsehbar)	vermutlich	rd. 6,00 m ²	
Nutzfläche Scheune insgesamt vermutlich			<u>rd. 58,00 m²</u>



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

Bild A1 und A2 Blick in die Erschließungsstraße

B. Außenansichten

Bild B1 und B2 exemplarische Straßenansichten

Bild B3 und B4 exemplarische Rückansichten

Bild B5 Blick auf das Nebengebäude

Bild B6 Blick auf das Nebengebäude mit Teilausschnitt
Schuppen und Vorderhaus

Bild B7 bis B9 Scheune

Bild B10 Abort

C. Haustechnik

Bild C1 bis C6 Beispiele Haustechnik

D. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild D1 bis D8 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 Rückansicht



Bild B4 exemplarische Rückansicht



Bild B5 Blick auf das Nebengebäude



Bild B6 Blick auf das Nebengebäude mit Teilausschnitt Schuppen und Vorderhaus



Bild B7 Scheune



Bild B8 Scheune



Bild B9 Scheune



Bild B10 Abort

C. Haustechnik



Bild C1 Beispiel Haustechnik



Bild C2 Beispiel Haustechnik



Bild C3 Beispiel Haustechnik



Bild C4 Beispiel Haustechnik



Bild C5 Beispiel Haustechnik



Bild C6 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