

Stephan Schlocker

von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten

Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Nehringstraße 12
61352 Bad Homburg v.d.H.

Fon +49 (0) 61 72 / 98 180 - 0
Fax +49 (0) 61 72 / 98 180 - 11
Mobil +49 (0) 172 / 98 28 000
Mail stephan@schlocker.de
Web www.schlocker.de

Gutachterliche Stellungnahme 3614/21

über den Handelswert des Einfamilienhauses
sowie über den Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks
Servitutsweg 1, 61462 Königstein im Taunus



Auftraggeberin:	Magistrat d. Stadt Königstein Burgweg 5 61462 Königstein
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	17. August 2021
Handelswert Einfamilienhaus:	90.000,00 €
Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks:	290.000,00 €
Gesamtwert der Liegenschaft:	820.000,00 €

Diese gutachterliche Stellungnahme wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt.
Eine weitere Ausfertigung verbleibt beim Sachverständigen.
Dies ist die Ausfertigung als PDF-Datei.

INHALTSVERZEICHNIS

VORWORT	5
1 MITWIRKENDE AN DER ERSTELLUNG DER STELLUNGNAHME	9
2 LAGE	10
3 RECHTLICHE BEGEBENHEITEN	11
3.1 GRUNDBUCHDATEN – BLATT 953.....	11
3.2 ERBBAUGRUNDBUCHDATEN – BLATT 3495	13
3.3 BAULASTENVERZEICHNIS	13
3.4 ALTLASTEN	13
3.5 DENKMALSCHUTZ	14
3.6 REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	14
3.7 BAURECHTLICHE SITUATION	15
3.8 IMMISSIONEN UND BEEINTRÄCHTIGUNGEN	15
3.9 PARKMÖGLICHKEITEN / STELLPLÄTZE IM UMFELD.....	15
3.10 HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG	15
3.11 WERTERMITTLUNGS- / QUALITÄTSSTICHTAG	16
3.12 ORTSBESICHTIGUNG / TEILNEHMER.....	17
3.13 UNTERLAGEN.....	17
4 KURZBESCHREIBUNG	18
4.1 AUSSTATTUNGSEINSTUFUNG.....	21
4.2 INSTANDHALTUNGSRÜCKSTAND	23
5 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	30
5.1 NUTZUNGSART / VORHANDENE BEBAUUNG.....	30
5.2 FLÄCHEN.....	30
5.3 GRUNDRISSSE.....	31
6 GESAMT- / RESTNUTZUNGSDAUER	35
7 BODENWERT	38
7.1 VERGLEICHSPREISE	38

7.2	BODENRICHTWERT	38
7.3	MARKTKONFORMER BODENWERT.....	38
7.4	BODENWERTBERECHNUNG	40
8	GEBÄUDEZEITWERT	41
8.1	BAUPREISINDEX.....	42
8.2	HERSTELLUNGSWERT NACH NHK 2010.....	42
8.3	ALTERSWERTMINDERUNG.....	45
8.4	ZEITWERT DER AUßENANLAGEN.....	46
8.5	ZEITWERT DES KAMINS	46
8.6	ZEITWERT WINTERGARTEN	46
8.7	ZEITWERT GARAGE	47
8.8	ZEITWERT CARPORT	47
8.9	BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN SACHWERTES	47
8.10	OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	48
9	ERBBAURECHT	49
9.1	ERLÄUTERUNG DES ERBBAURECHTES	49
9.1.1	<i>Definition Erbbaurecht</i>	<i>49</i>
9.1.2	<i>Definition Erbbauzins.....</i>	<i>50</i>
9.1.3	<i>Erbbauerechtsvertrag.....</i>	<i>50</i>
10	WERT DES MIT EINEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS (UNTER FORTFÜHRUNG DES BESTEHENDEN ERBPACHTVERTRAGES, AUS SICHT DES ERBBAURECHTGEBERS)	51
10.1	SICHTWEISE DES ERBBAURECHTGEBERS	52
10.2	BEWERTUNG DES MIT EINEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS.....	52
10.2.1	<i>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</i>	<i>52</i>
10.2.2	<i>Diskontierter Bodenwert des Erbbaurechts</i>	<i>52</i>
10.2.3	<i>Liegenschaftszins</i>	<i>53</i>
10.2.4	<i>Barwert des vertraglichen Erbbauzinses</i>	<i>54</i>
10.2.5	<i>Zusammenfassung der Werte</i>	<i>54</i>
10.3	HANDELSWERT DES GRUNDSTÜCKS MIT ERBBAURECHTSBELASTUNG	55

11	WERT DES MIT EINEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS (BEI ABSCHLUSS EINES NEUEN ERBPACHTVERTRAGES, AUS SICHT DES ERBPACHTGEBERS)	56
11.1	BEWERTUNG DES MIT EINEM ERBBAURECHT BELASTETEN GRUNDSTÜCKS.....	57
11.1.1	<i>Diskontierter Bodenwert des Erbbaurechts</i>	58
11.1.2	<i>Liegenschaftszins</i>	59
11.1.3	<i>Barwert des vertraglichen Erbbauzinses</i>	59
11.1.4	<i>Zusammenfassung der Werte</i>	60
11.2	HANDELSWERT DES GRUNDSTÜCKS MIT ERBBAURECHTSBELASTUNG (BEI ABSCHLUSS EINES NEUEN VERTRAGS).....	60
12	SCHLUSSBEMERKUNG	61
13	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE	64

VORWORT

Der Sachverständige wurde am 02. August beauftragt, den Handelswert des aufstehenden Einfamilienhauses sowie den Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks, Servitutsweg 1 in 61462 Königstein im Taunus festzustellen. Wertermittlungsstichtag ist der 17. August 2021.

Die Ortsbegehung hat am 17. August 2021 stattgefunden. Dabei hat der Sachverständige die Liegenschaft in Augenschein genommen und mündlich Informationen über die Liegenschaft erhalten. Darüber hinaus wurden auftraggeberseits schriftliche Unterlagen zur Verfügung gestellt (vgl. Pkt. 3.13).

Weiterhin wurde mit dem Gutachterausschuss Rücksprache gehalten und es wurde im Internet sowie bei Marktteilnehmern nach Handelspreisen recherchiert.

Diese Stellungnahme basiert auf der visuellen Wahrnehmung des Sachverständigen anlässlich des Ortstermins und den übergebenen Unterlagen. Es wird unterstellt, dass die dort gemachten Angaben zutreffend sind.

Es wird gutachterseits unterstellt, dass die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit besteht und die Nutzungsart behördlich zulässig ist. Es fand auftragsgemäß keine Recherche durch den Sachverständigen statt.

Die nachfolgenden Berechnungen werden durch das Programm „Excel“ unterstützt. Dieses rechnet grundsätzlich mit einer Vielzahl von Nachkommastellen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden in der vorliegenden Stellungnahme jedoch lediglich zwei Nachkommastellen dargestellt. Dies kann zu Rundungsdifferenzen führen. Beim händischen Nachrechnen kann es daher zu scheinbaren, geringfügigen Abweichungen kommen.

Die Auftraggeberin wurde darüber informiert, dass zur Bearbeitung dieses Auftrages datenschutzrelevante Angaben verarbeitet und archiviert werden. Sie erklärt sich hiermit einverstanden. Sie wurde darüber unterrichtet, dass er jederzeit das einseitige Recht hat, diese Daten zu erfragen und auch löschen zu lassen.

Es wird in dieser Stellungnahme unterstellt, dass sämtliche brandschutztechnischen und behördlichen Auflagen und Vorgaben eingehalten sind sowie die am Wertermittlungsstichtag bestehende Nutzung rechtlich zulässig ist.

Der Stellungnahme liegt ein schriftlicher Auftrag zugrunde, in dem die Regelungen zwischen dem Sachverständigen und dem Auftraggeber getroffen sind.

Die Wertfindung erfolgt nach den Vorschriften des § 194 BauGB in Verbindung mit der ImmoWertV. Der § 194 BauGB hat folgenden Wortlaut:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie:

Bei der Bewertung von Immobilien werden u. a. Vergleichsdaten verwendet, die aus vorangegangenen Kauffällen abgeleitet wurden. Der weltweite Ausbruch der Corona-Pandemie hat Auswirkungen auf die globalen Finanz- und Immobilienmärkte. Zum Zeitpunkt der Ausfertigung dieser Stellungnahme waren diese Entwicklungen noch nicht absehbar, da die Corona-Pandemie nicht als beendet angesehen werden konnte. Auch lagen keine ausreichenden Vergleichsfälle aus abgeschlossenen Kaufverträgen vor. Insofern bestanden keinerlei verlässliche Marktdaten und Erhebungen, die eine konkrete Aussage über die Wertentwicklung unter Berücksichtigung der Corona-Pandemie zulassen. Da in dieser Stellungnahme für die Ableitung des Verkehrswertes auf Liegenschaftszinssätze, aktuelle Mietwerte und Vergleichsdaten zurückgegriffen worden ist, bestanden diese aus einem uneingeschränkten Marktverhalten vor dem Pandemie-Ereignis.

Das Nachfrageverhalten nach Investitionsobjekten mit einem verstärkten Anteil an Wohnflächen könnte sich stabilisieren bzw. positiv entwickeln, da zu erwarten ist, dass die Zinsen nachhaltig niedrig bleiben und eventuell inflationäre Tendenzen entstehen könnten. Dies würde eine stärkere Nachfrage nach Sachwerten bedeuten.

Ob sich jedoch die zuvor genannten Entwicklungen so bestätigen, ist zum Zeitpunkt der Ausfertigung dieser Stellungnahme in keiner Weise absehbar.

Die Ergebnisse und die Angabe des Verkehrswertes unterliegen daher einer Unsicherheit. Es ist bei der Verwendung des Zahlen- und Datenmaterials eine besonders hohe Vorsicht zu berücksichtigen. Sachverständigenseits wird empfohlen, zu einem späteren Zeitpunkt, nach Beendigung der Corona-Pandemie, eine Überprüfung vorzunehmen, um zu recherchieren, inwieweit die allgemeinen Immobilien- und Finanzmärkte reagiert haben und welche Auswirkungen dies zusätzlich zu den nachfolgenden Berechnungen und Bewertungen auf den ausgewiesenen Verkehrswert haben könnte.

ÜBERSICHTSBLATT

Adresse:	Einfamilienhaus Servitutsweg 1 61462 Königstein
Grundstück:	Flur 4 Flurstück 149/36
Flächen:	Grundstücksgröße: 523,00 m ²
Bewertungszweck:	Ermittlung des Handelwertes des Einfamilienhauses sowie des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag
Bewertungs- und Qualitätsstichtag:	17. August 2021
Erstellungsdatum:	01. November 2021

Verkehrswert des mit einem Erbbaurecht

belasteten Grundstücks: rd. 290.000,00 €

unbelasteter

Grundstückswert: rd. 545.000,00 €

Gebäudezeitwert: rd. 90.000,00 €

Marktangepasster Gesamtwert: rd. 820.000,00 €

1 MITWIRKENDE AN DER ERSTELLUNG DER STELLUNGNAHME

Die Stellungnahme wurde vollständig inhaltlich, rechnerisch und vom Aufbau durch den Sachverständigen persönlich konzipiert. Der Sachverständige wurde bei der Bearbeitung durch folgende Mitarbeiterin unterstützt:

- Frau Janina Witzmann
Sachverständige, Immobilienkauffrau (IHK), B.Eng. Architektur
Recherche, textliche und rechnerische Vorbereitungsarbeiten,
Formatierung und redaktionelle Arbeiten

Die Mitarbeiterin ist Angestellte im Unternehmen des Sachverständigen und unterliegt der vollständigen Weisung und Kontrolle des Sachverständigen sowie einer Verschwiegenheitsverpflichtung.

2 LAGE

Die Stadt Königstein im Taunus ist mit ca.15.800 Einwohner ein heilklimatischer Kurort und liegt an den waldreichen Hängen des Taunus am Rande des Rhein-Main-Gebietes. Königstein gehört zum Hochtaunuskreis und grenzt im Norden an die Gemeinde Schmittlen und die Stadt Oberursel, im Osten an die Städte Kronberg und Schwalbach am Taunus, im Süden an die Städte Bad Soden und Kelkheim, sowie im Westen an die Gemeinde Glashütten. Königstein hat neben der Kernstadt drei weitere Stadtteile: Falkenstein, Mammolshain und Schneidhain. Königsteins Bevölkerung verfügt über eine überdurchschnittliche Kaufkraft. 2007 betrug der Kaufkraftindex 168,7 Prozent (Bundesdurchschnitt = 100 Prozent). Grund hierfür ist, dass Königstein eine bevorzugte und teure Wohnlage für Pendler aus dem nahen Frankfurt ist. Die Stadt und ihre Ortsteile umfassen eine Reihe von Wohngebieten mit Villenbebauung. Im Ort haben sich selbständige Unternehmens- und Personalberater niedergelassen, oftmals ehemalige Führungskräfte aus der Wirtschaft. Durch die Übernahme der deutschen Personalberatung Hofmann Herbold & Partner war Königstein mehrere Jahre lang Sitz der größten internationalen Executive-Search-Firma Korn/Ferry. Mehrere Ableger ehemaliger Korn/Ferry-Mitarbeiter sind noch heute in Königstein ansässig. Die Dresdner Bank unterhält am Stadtrand ein Trainings- und Konferenzzentrum, das auch für Dritte zugänglich ist. Auch die Deutsche Bank ist mit einem ähnlich gearteten Ausbildungszentrum im benachbarten Kronberg ansässig. Die Asklepios Kliniken, eine bedeutende Klinikette, hat ihren Sitz in Königstein. Die Gewerbesteuer liegt bei 345 %, die Grundsteuer A bei 190 % und die Grundsteuer B bei 300 %.

3 RECHTLICHE BEGEBENHEITEN

3.1 Grundbuchdaten – Blatt 953

Dem Sachverständigen lag ein Grundbuchausdruck vom 28.07.2021 des Grundbuches von Falkenstein des Amtsgerichtes Königstein im Taunus, Blatt 953, vor. Nachfolgend wird die Situation zum Bewertungsstichtag dargestellt:

Bestandsverzeichnis

Auf Grund der Anzahl der Eintragungen im Bestandsverzeichnis, wird im Folgenden nur der Ausschnitt dargestellt, der das Bewertungsobjekt darstellt:

Amtsgericht Königstein im Taunus		Grundbuch von Falkenstein			Blatt 953	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 15
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk) c	Flur b	Karte Flurstück a	Liegenschaftsbuch c/d	Wirtschaftsart und Lage e	ha
1	2	3			4		
170		Falkenstein	4	147/13	Bauplatz Bornacker	5	77
171		Falkenstein	4	147/15	Verkehrsfläche, Feldbergstraße		10
172		Falkenstein	4	64/3	Verkehrsfläche, Feldbergstraße		15
173		Falkenstein	4	147/33	Bauplatz Hohemarkstraße		14
174		Falkenstein	9	26/15	Landwirtschaftsfläche, Am Ellerhang		13
175		Falkenstein	9	26/16	Verkehrsfläche, Am Ellerhang		13
176		Falkenstein	4	149/42	Gebäude- und Freifläche, Hohemarkstraße 14	5	80
177		Falkenstein	4	149/36	Gebäude- und Freifläche, Servitutsweg 1	5	23
178		Falkenstein	4	165/1	Verkehrsfläche, Grenzweg	17	62
179		Falkenstein	9	26/18	Verkehrsfläche, Am Ellerhang	4	93
180		Falkenstein	9	60/12	Verkehrsfläche, Mühlweg		31
181		Falkenstein	9	60/13	Verkehrsfläche, Mühlweg	2	47

Dienstbarkeiten als Rechte im Bestandsverzeichnis

Es sind keine Dienstbarkeiten vorhanden.

Stellungnahme des Sachverständigen:

Da im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme die Liegenschaft „Servitutsweg 1“ bewertet wird, findet im weiteren Verlauf nur die lfd. Nr. 177 Berücksichtigung.

Abteilung I

Eigentümer: Lfd. Nr. 1 Stadt Königstein /Tausus

Abteilung II

Auf Grund der Anzahl der Eintragungen in Abteilung II, wird im Folgenden nur der Ausschnitt dargestellt, den das Bewertungsobjekt betrifft:

Amtsgericht Königstein im Taunus		Grundbuch von Falkenstein	Blatt 953	Abteilung II	Einlegebogen 11
Laufende Nummer der Eintragungen	lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
48	177	Erbaurecht für die Zeit vom 01.08.1955 bis 31.07.2054 für Anton Herrmann, Falkenstein, gemäß Erbaugrundbuch Blatt 433 eingetragen am 15.11.1955 in Blatt, 115 hierher übertragen am 31.10.2000. Rpfl. Urkb. <i>groß</i>			
49	184	Erbaurecht auf für die Zeit vom 01.04.1956 bis 31.03.2055 für Wilhelm Hartmann und Anna geb. Schweizer, Falkenstein zu je 1/2, gemäß Erbaugrundbuch Blatt 445 eingetragen am 16.07.1956 in Blatt 115, hierher übertragen am 31.10.2000. Rpfl. Urkb. <i>groß</i>			
50	188	Erbaurecht für die Zeit vom 01.01.1956 bis 31.12.2055 für <u>Bau und Möbelschreiner Anton Hebauf und Martha Hebauf geb. Friedrich, Falkenstein, je zu 1/2, gemäß Erbaugrundbuch Blatt 1363 eingetragen am 31.08.1956 in Blatt 115, hierher übertragen am 31.10.2000.</u> Rpfl. Urkb. <i>groß</i>			
51	189	Erbaurecht für die Zeit vom 01.01.1956 bis 31.12.2055 für techn. Angestellten Günther Schnöbel, Falkenstein gemäß Erbaugrundbuch Blatt 451 eingetragen am 31.08.1956 in Blatt 115, hierher übertragen am 31.10.2000. Rpfl. Urkb. <i>groß</i>			
52	190	Erbaurecht für die Zeit vom 01.04.1957 bis 31.03.2056 für Gärtner Ernst Roos zu 1/4 und Renate Emilie Sophia Nitsche zu 3/4 gemäß Erbaugrundbuch Blatt 467 eingetragen am 19.07.1957 in Blatt 115, hierher übertragen am 31.10.2000. Rpfl. Urkb. <i>groß</i>			
53	191	Erbaurecht für die Zeit 01.01.1958 bis 31.12.1957 für Kraftfahrer Paul Golz, Falkenstein gemäß Erbaugrundbuch Blatt 1667 eingetragen am 04.06.1958 in Blatt 115, hierher übertragen am 31.10.2000. Rpfl. Urkb. <i>groß</i>			

Stellungnahme des Sachverständigen:

Da im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme die Liegenschaft „Servitutsweg 1“ bewertet wird, ist für die Bewertung nur die laufende Nummer 48 der Abteilung II zu berücksichtigen. Gemäß Kaufvertrag vom 27. Oktober 1977 haben die Eheleute Leurer das Erbbaurecht erworben.

Abteilung III

Eventuelle Eintragungen sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

3.2 Erbbaugrundbuchdaten – Blatt 3495

Dem Sachverständigen lag kein Grundbuchabdruck des Erbbaugrundbuchs vor.

3.3 Baulastenverzeichnis

Gemäß dem Onlineportal RegioMap befindet sich die zu bewertende Liegenschaft in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bebauung erfolgt demnach nach § 34 BauGB, wonach ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.4 Altlasten

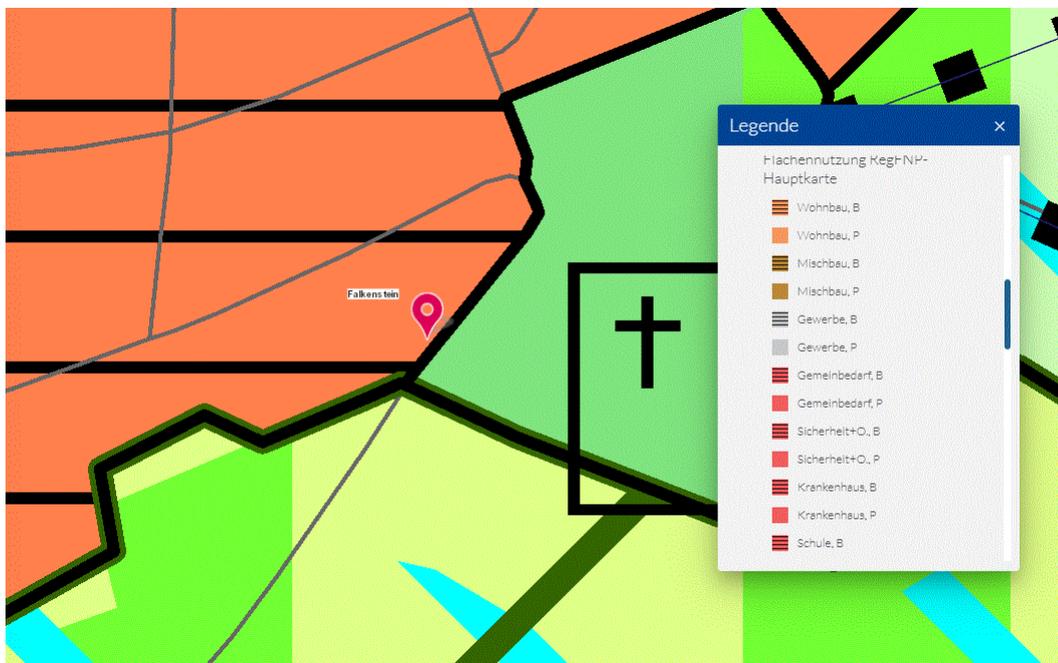
Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht vor. Es wird daher für diese Bewertung Altlastenfreiheit unterstellt. Sollten sich nachträglich Eintragungen im Altlastenkataster ergeben, so sind diese zusätzlich zu diesem Gutachten zu berücksichtigen.

3.5 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen steht die zu bewertende Liegenschaft nicht unter Denkmalschutz.

3.6 Regionaler Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan sieht für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, „Wohnbaufläche“ vor.



3.7 Baurechtliche Situation

Gemäß dem Onlineportal RegioMap befindet sich die zu bewertende Liegenschaft in keinem Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bebauung erfolgt demnach nach § 34 BauGB, wonach ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.8 Immissionen und Beeinträchtigungen

Anlässlich der Ortsbegehung konnten keine außergewöhnlichen Lärmimmissionen oder Beeinträchtigungen festgestellt werden.

3.9 Parkmöglichkeiten / Stellplätze im Umfeld

Im Straßenrandbereich vor der zu bewertenden Liegenschaft bestehen keine Parkmöglichkeiten. Das Bewertungsobjekt verfügt über Abstellmöglichkeiten im Hof sowie um eine Garage mit Sektionaltor.

3.10 Haftungsbeschränkung

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass für die oben gemachten Ausführungen keinerlei Gewährleistung übernommen werden kann, da es sich insbesondere bei den Angaben der Baubehörde um mündliche Aussagen bzw. Auskünfte aus den Onlineportalen der Behörden handelt, die keine Rechtsverbindlichkeit haben. Auftragsgemäß sollte keine Bauvoranfrage oder Bauanfrage gestellt werden.

3.11 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

„Der Wertermittlungsstichtag ist nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung beziehen soll, d. h., die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse sollen maßgebend sein. Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch – im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung – ein zurückliegender Zeitpunkt, jedoch kein in der Zukunft liegender Zeitpunkt sein. [...] Indessen kann der Wertermittlung aber durchaus ein Zustand des Grundstücks zugrunde gelegt werden, wie er sich nach konkreten Anhaltspunkten voraussichtlich in der Zukunft darstellt. Dies kann zum Beispiel auf der Grundlage eines zur Realisierung anstehenden Bebauungsplans erfolgen.“

„Qualitätsstichtag ist nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung „maßgebliche“ Grundstückszustand i. S. des Abs. 2 bezieht. Der Begriff des Qualitätsstichtags, auch Qualitätsfestschreibungszeitpunkt genannt, ist in der Entschädigungsrechtsprechung und im Schrifttum entwickelt worden und hat allgemein Anerkennung gefunden. Mit dem Begriff soll in prägnanter Weise der Zeitpunkt fixiert werden, nach dem sich die für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstücksmerkmale bestimmen, die von den am Wertermittlungsstichtag tatsächlich gegebenen Zustandsmerkmalen abweichen können, insbesondere, wenn die der Wertermittlung zugrunde zu legenden Grundstücksmerkmale von den am Wertermittlungsstichtag (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) tatsächlich gegebenen Grundstücksmerkmalen aufgrund besonderer Vorgaben des Auftraggebers, aufgrund rechtlicher Bestimmungen oder sonstiger Gründe abweichen.

Unter „sonstigen Gründen“ i. S. des Abs. 1 Satz 2, die zu einem Auseinanderfallen des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtags führen können, nennt die Begründung zu § 3 Abs. 1 WertV 88/98 ein ausdrücklich von dem Antragsberechtigten geäußertes Begehren, z. B. bei Vermögensauseinandersetzungen.“

(vgl. kleiber-digital)

3.12 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung fand am 17. August 2021 statt.

Teilnehmer:

- | | | |
|----------------|---|--------------------------------|
| Herr Leurer | - | Eigentümer/ Erbbaurechtsnehmer |
| Herr Schlocker | - | Sachverständiger ö. b. u. v. |

3.13 Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt:

- Erbbauvertrag, 16. August 1955
- Grundbuch Blatt 953, 28.07.2021
- Kaufvertrag, 27. Oktober 1977
- Immobilienbewertung seitens „von Müller Immobilien“, 27.05.2021
- Flächenberechnung, 20. August 1955
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten, 17.04.1956
- Beschlussvorlage des Magistrats Königstein, 15.06.2021
- Auszug der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses, 01.07.2021

Folgende Informationen wurden zusätzlich vom Gutachter beschafft:

- Aufzeichnungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung
- Auskunft des Gutachterausschusses bezüglich des Bodenrichtwertes
- Auskunft bei der Baubehörde / Stadtplanung
- Auskunft von Marktteilnehmern
- Auskunft der Wirtschaftsdaten
- Lageinformationen von on-geo GmbH
- Recherchen im Internet

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene beziehungsweise die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen – insbesondere auch der Stellplatznachweis – erfüllt sind.

4 KURZBESCHREIBUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Das Gebäude wurde im Jahr 1956 erbaut und verfügt über ein Satteldach auf einer Holzunterkonstruktion mit einer Eindeckung in Frankfurter Pfanne. Das Gebäude liegt unmittelbar gegenüber dem Friedhof.

Die Zuwegung ist eine Behelfsstraße. Bürgersteige sind daher nicht vorhanden und es kann im Straßenrandbereich nicht geparkt werden. Von der Straße aus erfolgt der Zugang über eine Toranlage mit einem elektrisch betriebenen Schiebetor. Die Hoffläche ist mit Betonsteinen gepflastert.

Im Auffahrtsbereich befindet sich rechtsseitig eine massiv errichtete Garage mit einem Sektionaltor. Diese ist verbreitert mit einem seitlichen Abstellbereich. Einseitig ist zudem ein Wintergarten an das Gebäude angebaut, welcher unterkellert ist. Bei dem Wintergarten handelt es sich um eine Holzkonstruktion. Im Hofbereich ist in Verlängerung ein Holzunterstand.

Die Außenfassade des Bewertungsobjekts ist rauverputzt und gestrichen. Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung und einfachen Lippen. Sie stammen vermutlich aus den frühen 70er Jahren. Sie verfügen teilweise über Kunststoffrollläden.

Es besteht ein vorgelagertes Treppenhaus, das die einzelnen Etagen erschließt. Dieses besteht aus einer Holzterasse mit Holzgeländer und Holzhandlauf. Das Treppenhaus ist rauverputzt und gestrichen.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohnzimmer, welches offen in einen Essbereich übergeht, sowie einer Küche und einem Badezimmer. Zum Treppenhaus hin besteht eine Holztür mit Glasausschnitt. Die übrigen Türen sind

aus Holz in Holzzargen, ebenfalls mit Glasausschnitt. Rechtsseitig des Eingangs befindet sich das Badezimmer. Dieses ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einer Standtoilette mit aufgesetztem Kunststoffspülkasten. Die Wände sind deckenhoch gefliest, der Bodenbelag ebenfalls gefliest. Die Fliesen und Sanitärobjekte sind in beige gehalten.

Der Bodenbelag in der Küche ist aus PVC. Um die Küchenelemente herum besteht ein Fliesenspiegel. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit einer Holzverkleidung abgehängt. Teilweise besteht eine integrierte Beleuchtungsreinrichtung.

Das Wohnzimmer ist im Bodenbereich gefliest, die Wände sind tapeziert und gestrichen. Es besteht ein Kachelofen für Festbrennstoffe. Vom Wohnzimmer aus ist ein Zugang in den davorliegenden Wintergarten, der ebenfalls im Bodenbereich gefliest ist. Vom Wintergarten aus, gelangt man über einen Ausgang in den Garten.

Im ersten Obergeschoss bestehen ein Gästezimmer, ein Schlafzimmer und eine Küche. Der Grundriss ist weitestgehend wie im Erdgeschoss, allerdings ist das im Erdgeschoss befindliche Wohnzimmer im ersten Obergeschoss in zwei Räume unterteilt. Der Bodenbelag ist in den Wohnräumen aus Teppich, die Wände sind tapeziert, die Decken sind mit Nut- und Federholz verkleidet.

Rechtsseitig des Eingangs befindet sich ein Badezimmer. Dieses ist ausgestattet mit einer wandhängenden Toilettenanlage mit Spülkasten unter Putz, einem Waschbecken und einer Dusche mit Glasabtrennung. Sie verfügen jeweils über eine Einhebelmischbatterie, die Dusche ist thermostatgesteuert. Es besteht zusätzlich ein Handtuchwärmer.

Der Spitzboden ist ebenfalls ausgebaut, der Bodenbereich ist gefliest. Von der Treppe aus führt es in einen innenliegenden Raum, der ein Dachflächenfenster hat. In diesem Raum befindet sich eine wandhängende Toilettenanlage mit

Spülkasten unter Putz sowie ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und einem Untertischboiler zur Warmwasseraufbereitung. Die Wände und Decken sind mit Raufasertapeziert und gestrichen.

Als Durchgang durch diesen Raum ist ein weiterer Wohnraum als Schlafzimmer. Der Bodenbelag besteht aus Laminat, die Wände und Decken sind raufasertapeziert und gestrichen, die Giebelseite ist mit Nut- und Federholz verkleidet.

Die Durchgangshöhe in dem unteren Treppenbereichansatz in den Spitzboden beträgt ca. 1,40 m. Die Treppenführung in den Spitzboden ist sehr steil eine Absturzsicherung ist nicht vorhanden.

In dem Obergeschoss beträgt die Durchgangshöhe zur Decke auf der 2. Stufe ca. 1,70 m, im Podestbereich ca. 1,90 m.

Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine Wolf Gas-Zentralheizung, die zugleich einen ca. 150l Warmwasserboiler erwärmt. Die Heizungsanlage ist gemäß Typenschild aus dem Baujahr 1997. Die Räume werden über Einfachkonvektor- und Dreifachkonvektorheizkörper mit Thermostatventil beheizt. Im Wintergarten besteht eine elektrische Fußbodenheizung.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer besonders guten und ruhigen Wohnlage von Königstein. Die umliegende Bebauung besteht aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, teilweise im gehobenen Baustil. Das Bewertungsobjekt ist am Rande der Bebauungsgrenze errichtet. Eine Einschränkung durch den gegenüberliegenden Friedhof wird sachverständigenseits nicht gesehen.

In das Untergeschoss führt eine Stahlbetontreppe die gefliest ist. Der Kellertreppenabgang sowie der Flur im Untergeschoss ist mit Nut- und Federholz verkleidet. Es besteht ein innenliegender Flur der im Bodenbereich gefliest ist. Im Keller besteht eine Sauna die in Eigenleistung errichtet wurde.

4.1 Ausstattungseinstufung

Die Bewertung der Ausstattung erfolgt anhand der Normalherstellungskosten-tabelle 2010 (NHK 2010), die als Anlage zur Sachwertrichtlinie besteht.

Es sind jeweils die Einstufungen zu wählen, die der zu bewertenden Immobilie am nächsten kommen.

Es sind die Ausstattungsstandards für Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion, Fußböden, Sanitär-einrichtungen, Heizung und sonstige technische Anlagen zu kategorisieren

Bei den Beschreibungen handelt es sich um textliche, allgemeine Formulierungen, die nicht vollständig mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen müssen. Es sind jeweils die Einstufungen zu wählen, die der zu bewertenden Immobilie am nächsten kommen.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass die Tabelle pauschale Formulierungen enthält, die so in der Sachwertrichtlinie wörtlich enthalten sind.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.“¹

¹ Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 1 „Normalherstellungskosten 2010“,

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein od. deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befeuchtbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außen-türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz vor ca. 1995	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außen-türen in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte/geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung um hohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele /Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warm-luftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybridsysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Gemäß der Einstufung der NHK 2010 ist für das Einfamilienhaus insgesamt von der Standardstufe 3 auszugehen. Dies entspricht einem mittleren Ausstattungsstandard.

4.2 Instandhaltungsrückstand

Anlässlich des Ortstermins wurde ein Instandhaltungsrückstand festgestellt. Der Sachverständige hat keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen. Es wird nur der Zustand beschrieben, der augenscheinlich wahrgenommen beziehungsweise angegeben wurde.

Das Bewertungsobjekt ist zwar augenscheinlich in einem gepflegten Zustand ohne erkennbaren Instandhaltungsrückstand. Allerdings entspricht die Ausstattung nicht mehr dem heutigen Standard.

Eine Dachisolierung, die dem heutigen energetischen Anspruch entspricht, ist nicht vorhanden.

Der Ausstattungsstandard wird im Rahmen der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Substanzielle Investitionen in das Gebäude werden demzufolge die Restnutzungsdauer verlängern.

Wand- und Bodenbeläge

Sämtliche Wand- und Bodenbeläge sind überaltert. Sie sind zu erneuern.





Sachverständig wird dies im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Sanitäranlagen

Sowohl das Badezimmer als auch die Gästetoilette sind geschmacklich und zeitlich überaltert. Sie sind zu sanieren und auf den aktuellen Stand zu bringen.



Sachverständig wird dies im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Fenster

Die Fenster befinden sich nicht auf dem heutigen energetischen Stand.



Sachverständig wird dies im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Es wird empfohlen, einen Bauschadensachverständigen hinzuzuziehen beziehungsweise Kostenvoranschläge einzuholen. Sollten sich hieraus Differenzen ergeben, so kann dies unter Umständen zu zusätzlichen Abweichungen der nachfolgenden Berechnung führen.

Es wurden keine Bauteile inspiziert, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Der Sachverständige ist deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass sich solche Teile in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden beziehungsweise Mängeln sind. Auch wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten, Funktionsfähigkeit technischer Einrichtungen oder Schädlingen beziehungsweise Ungeziefer vorgenommen.

Altersbedingte Abnutzungen sind im Rahmen der Ermittlung Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung berücksichtigt. Es erfolgte keine Doppelberücksichtigung von Instandhaltungsrückständen. Die angesetzten Instandhaltungsrückstände stellen zur Aufrechterhaltung der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer erforderliche Investitionen dar.

5 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 Nutzungsart / Vorhandene Bebauung

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Königstein. Herr Leurer besitzt ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit bis zum 31. Juli 2054.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück.

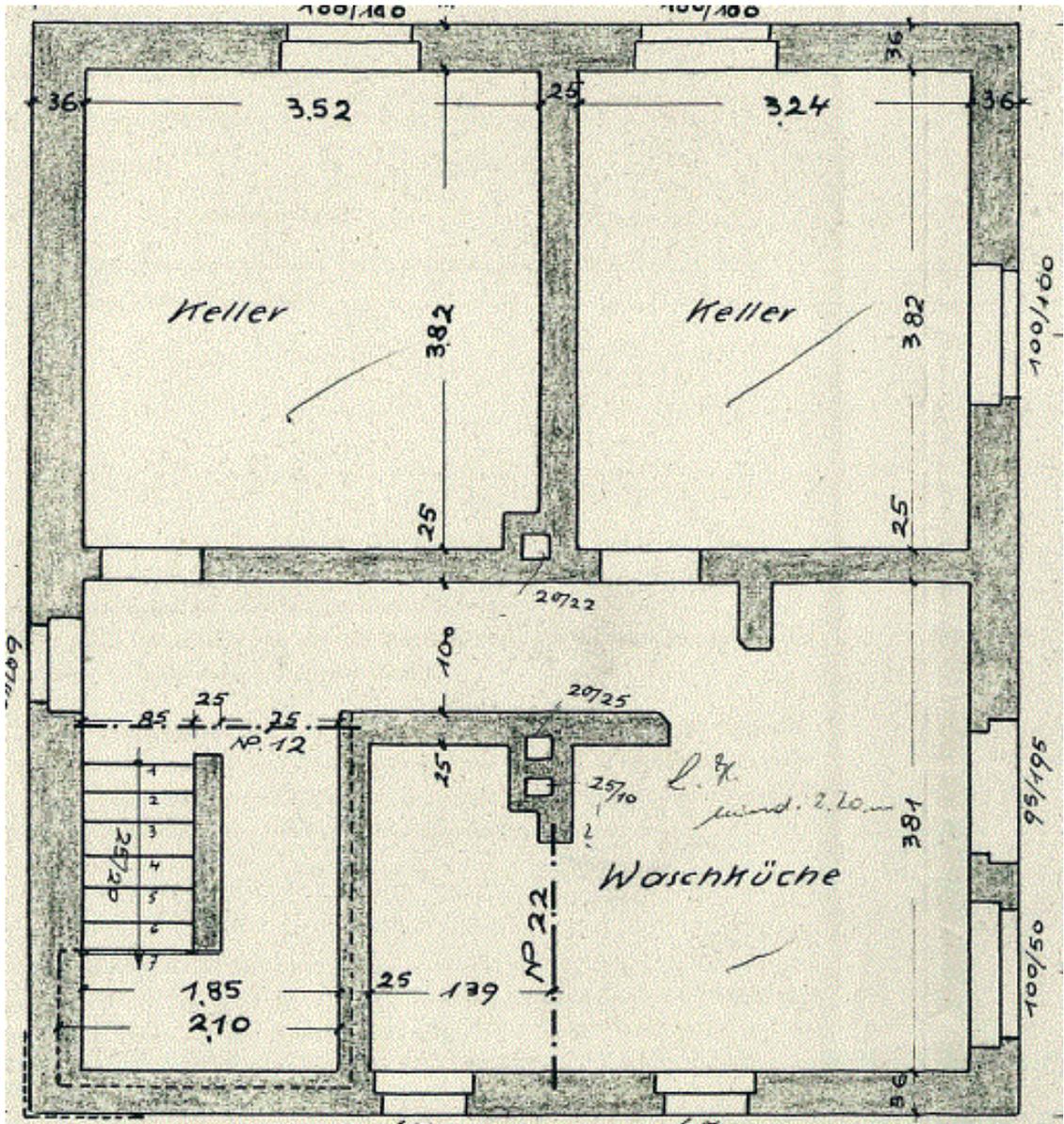
5.2 Flächen

Sämtliche Flächen wurden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen oder grobüberschlägig herausgemessen. Die so ermittelten Flächen wurden im Rahmen der Ortstermine plausibilisiert und sind für die vorliegende Wertermittlung hinreichend genau.

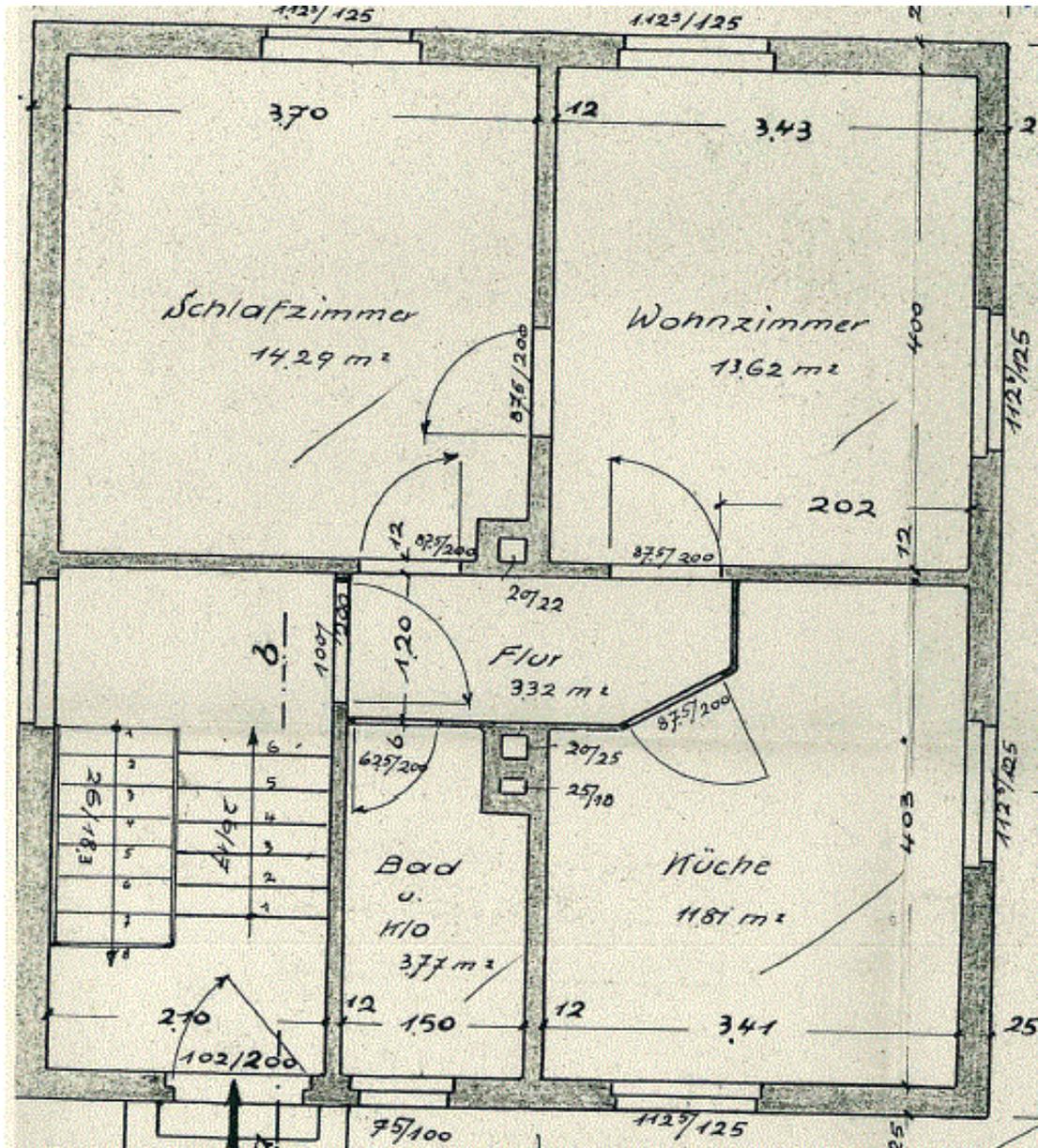
Flächen:	Grundstücksgröße:		523,00 m ²
	bebaute Fläche	ca.	115,00 m ²
	Bruttogrundfläche	ca.	200,30 m ²
	Geschossfläche	ca.	67,04 m ²
	Wohnfläche	ca.	140,00 m ²

Dem Sachverständigen lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der gutachterlichen Stellungnahme Grundrisse vor. Die Flächen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und plausibilisiert.

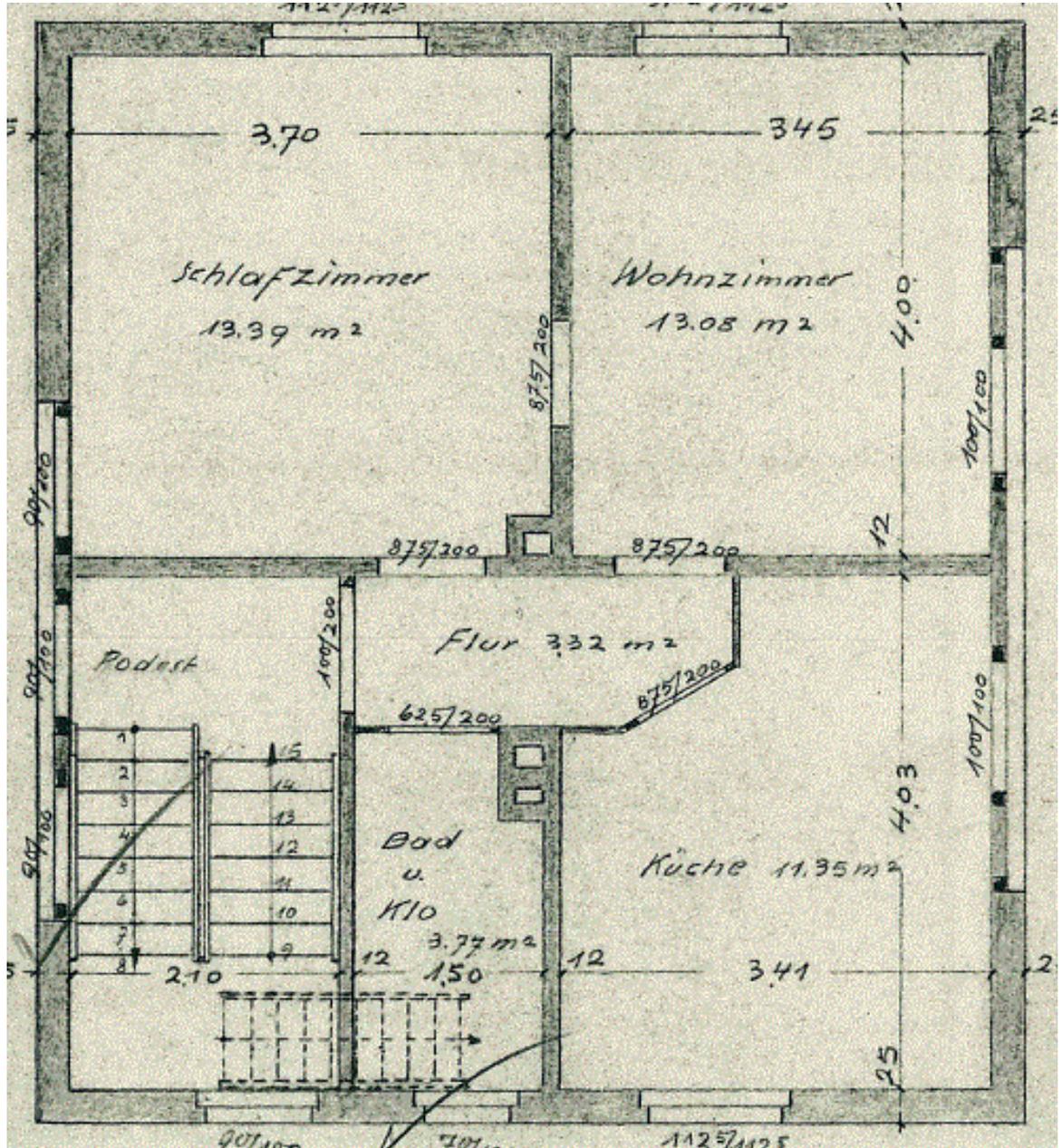
5.3 Grundrisse



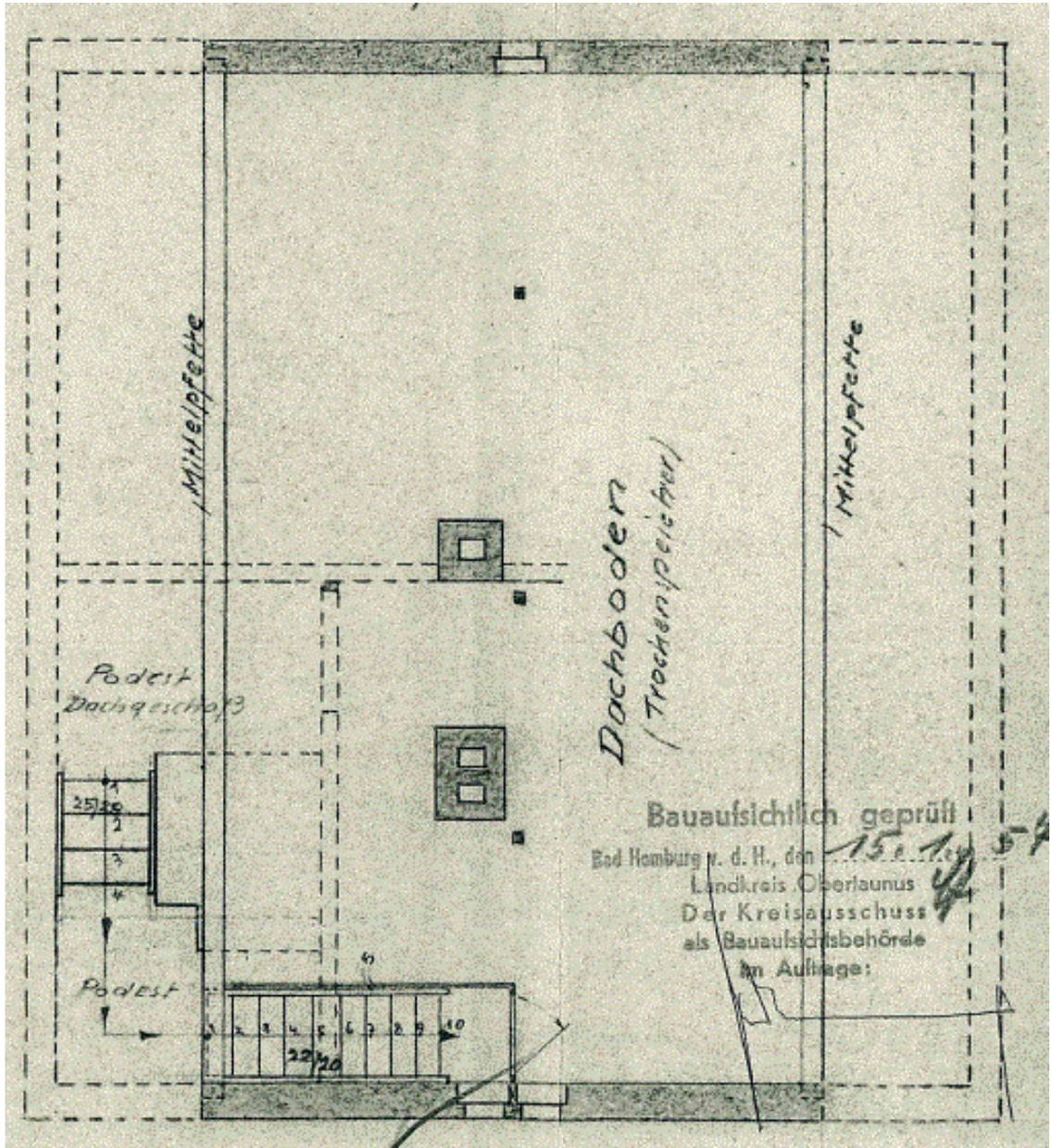
Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Spitzboden

6 GESAMT- / RESTNUTZUNGSDAUER

Das Baujahr der Liegenschaft ist ca. 1956. Die Liegenschaft ist zum Wertermittlungsstichtag daher rd. 65 Jahre alt.

Anlage 3

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Standardstufe 1	60	Jahre
Standardstufe 2	65	Jahre
Standardstufe 3	70	Jahre
Standardstufe 4	75	Jahre
Standardstufe 5	80	Jahre

Gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie beträgt die Gesamtnutzungsdauer bei einer Standardstufe 3 für Ein- und Zweifamilienhäusern 70 Jahre.

Aufgrund der anlässlich des Ortstermins vorgefundenen Bausubstanz findet sachverständig ein Ansatz in Höhe von 70 Jahren statt.

In einem nächsten Schritt wird die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie hinzugezogen. Hiernach ist zunächst der Modernisierungsgrad der Liegenschaft zu ermitteln, um zu einer modifizierten Restnutzungsdauer zu gelangen.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte Objekt
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Die Maximalpunktzahl wird nur bei Modernisierungen vergeben, die zum bzw. kurz vor dem Bewertungsstichtag stattgefunden haben. Länger zurückliegende Maßnahmen werden mit einem hälftigen Ansatz berücksichtigt. Liegen die Maßnahmen so weit zurück, dass sie bereits wieder überaltert sind, so werden sie nicht berücksichtigt.

Seit dem Baujahr fanden Modernisierungsmaßnahmen statt. Der Modernisierungsgrad wird daher mit drei Punkten eingeschätzt.

In einem nächsten Schritt ist die Tabelle 2.3 „Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren“ heranzuziehen.

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	< 1Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	> 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
> 70	11	19	28	38	49

Die Liegenschaft ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung (17. August 2021) rd. 65 Jahre alt. Bei einem Modernisierungsgrad von drei Punkten und einem Gebäudealter von 65 Jahren ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von rd. 18 Jahren.

7 BODENWERT

7.1 Vergleichspreise

Es liegen zum Wertermittlungsstichtag keine ausreichenden Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück und seiner Besonderheiten hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Insofern wird gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

7.2 Bodenrichtwert

Gemäß Gutachterausschusses wird der Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2020 mit 990,00 €/m² erschließungsbeitragsfreier (ebf) für Wohnbauflächen angegeben. Der Bodenrichtwert ist dabei an keine Ausnutzungskennziffer gekoppelt.

7.3 Marktkonformer Bodenwert

Der herangezogene Richtwert ist gemäß § 6 ImmoWertV an die objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Im Folgenden wird ein durchschnittliches, marktübliches Grundstück in vergleichbarer Lage mit dem Bewertungsgrundstück verglichen:

- Entwicklungszustand:

Bei dem Richtwert wie bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um baureifes Land. Es liegt keine Abweichung vor. Daher ist keine Anpassung erforderlich.

- Art und Maß bauliche Nutzung:

Der Bodenrichtwert ist an keine Ausnutzungskennziffer gekoppelt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

- Wertbeeinflussende Rechte:

Ein Richtwert wird grundsätzlich lastenfrei festgestellt. Für das Bewertungsobjekt sind keine wertbeeinflussenden Baulasten vorhanden. In Abt. II des Grundbuchs bestehen keine wertrelevanten Eintragungen.

- Abgabenrechtlicher Zustand:

Der für das zu bewertende Grundstück relevante Richtwert wurde erschließungsbeitragsfrei angegeben. Für die Bewertung wurde sachverständig Erschließungsbeitragsfreiheit unterstellt.

- Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodengüte:

- a) Das Grundstück weist eine Fläche von 523,00 m² auf. Dies stellt im Vergleich zu den in der Richtwertzone liegenden Grundstücken keine außergewöhnliche Größe dar. Es erfolgt daher keine Anpassung.
- b) Der Zuschnitt des Grundstücks ist annähernd regelmäßig und nicht einschränkend. Es erfolgt keine Anpassung.
- c) Es liegen dem Sachverständigen keine Informationen zur Bodenbeschaffenheit vor. Es wird für dieses Gutachten unterstellt, dass der Boden die notwendige Tragfähigkeit hat und aufgrund der Beschaffenheit keine erhöhten Gründungskosten entstehen. Es wird daher keine Bodenwertanpassung vorgenommen
- d) In Bezug auf die Bodengüte liegen keine Bodengutachten vor, die eine erhöhte Schadstoffbelastung bescheinigen. Es erfolgt mit Annahme eines altlastenfreien Grundstücks keine Anpassung.

- Bauweise, Baugestaltung, Größe, Ausstattung und Qualität, baulicher Zustand, energetische Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer:

Es bestehen keine Besonderheiten, die zusätzlich zu berücksichtigen wären.

- Zeitliche Anpassung

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2020 veröffentlicht. Zwischen diesem Zeitpunkt und dem Wertermittlungsstichtag, 17. August, liegen in etwa 20 Monate. Gutachterseits wird daher eine Anpassung in Höhe von + 5 % in Ansatz gebracht.

7.4 Bodenwertberechnung

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert	990,00 €/m ²
Zuschlag (5%) „zeitliche Anpassung“	+ 49,50 €/m ²
objektspezifischer Bodenwert	1.039,50 €/m ²
Grundstücksfläche	523,00 m ²
Bodenwert	543.658,50 €
	gerundet 545.000,00 €

Der Bodenwert der zu bewertenden Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag beläuft sich auf rd. 545.000,00 €.

8 GEBÄUDEZEITWERT

Nachfolgend wird der Sachwert nach durchschnittlichen Normalherstellungskosten, Basis 2010 (NHK 2010), berechnet. In einem ersten Schritt sind gutachterseits die Gebäudeart zu identifizieren und die zugehörigen Gebäudestandards einzuschätzen. Auf dieser Basis werden die Kostenkennwerte für die Ermittlung der Herstellungskosten berechnet. In einem zweiten Schritt wird der ermittelte ggf. gewichtete Kostenkennwert mit der Bruttogrundfläche des Gebäudes hochgerechnet, gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren angepasst und auf den Wertermittlungstichtag bezogen. Daraus ergibt sich der Herstellungswert des Gebäudes. In einem dritten Schritt wird diese Summe um die im Zeitablauf erfolgte Abnutzung des Objektes in Form der Abschreibung verringert und um den Zeitwert der Außenanlagen ergänzt. Zum sich so ergebenden Zeitwert der baulichen Anlagen wird der Bodenwert addiert. Endergebnis dieser Rechnung ist der substanzorientierte Sachwert, der Markteinflüsse weitestgehend unberücksichtigt lässt. Zur eventuellen Ableitung des Verkehrswertes ist eine Überprüfung der Marktgegebenheiten notwendig. Sollten Veränderungen erforderlich sein, so könnte dies durch die Anpassung des berechneten Sachwertes durch Sachwertfaktoren erfolgen. In einem abschließenden Schritt werden ggf. vorhandene objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Dies könnten besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden und Baumängel, eine überdurchschnittliche wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen oder die Werteeinflüsse von Rechten und Belastungen sein.

8.1 Baupreisindex

Zur Berechnung der Normalherstellungskosten müssen die auf das Jahr 2010 bezogenen Werte mit einem Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag angepasst werden. Die veröffentlichten Baupreisindices beziehen sich auf das Jahr 2015. Zur Verwendung der NHK 2010 ist eine Umbasierung der Baupreisindices auf das Jahr 2010 erforderlich. Der umbasierte Baupreisindex für Wohngebäude beträgt für das 2. Quartal 2021 139,0 mithin ein Faktor von 1,390.

8.2 Herstellungswert nach NHK 2010

Zur Ermittlung der Herstellungskosten ist zunächst der Kostenkennwert pro m² BGF zu ermitteln. Diese sind aus der NHK 2010 der Sachwertrichtlinie abzuleiten. Zunächst ist die Gebäudeart festzustellen.

3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach									
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
Standardstufe																							
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360					
Doppel- und Reihendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275					
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.02	620	690	795	955	1195					

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach									
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
Standardstufe																							
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285					
Doppel- und Reihendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	1205					
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130					

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht voll ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach									
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
Standardstufe																							
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1245	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775					
Doppel- und Reihendhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670					
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560					

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach									
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5					
Standardstufe																							
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510					
Doppel- und Reihendhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1445					
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1245	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	680	765	880	1060	1325					

² einschließlich Baubekanntkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende zw eifamilienhäuser: 1,05

Die zu bewertende Liegenschaft ist als Einfamilienhaus mit einem Keller- und Erdgeschoss sowie mit vollausgebautem Dachgeschoss erbaut worden. Sie ist daher der Gebäudeart 1.01 zuzuordnen.

Diese Gebäudeart weist eine Preisspanne der Herstellungskosten von 655,00 €/m² BGF (Standardstufe 1) bis zu 1.260,00 €/m² BGF (Standardstufe 5) auf.

Die unter Pkt. 4.1 dargestellte Einstufung der Gebäudemerkmale in Standardstufen ist hinzuzuziehen und entsprechend der vorgegebenen Wägungsanteile zu würdigen.

Standardmerkmal	Standardstufen					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		X				23 %
Dach		X				15 %
Fenster und Außentüren		X	X			11 %
Innenwände und -türen		X	X			11 %
Deckenkonstruktion und Treppen		X				11 %
Fußböden		X	X			5 %
Sanitäreinrichtungen			X	X		9 %
Heizung		X				9 %
sonstige technische Ausstattung		X	X			6 %

Die Kostenkennwerte für die Gebäudeart sind in einem nächsten Schritt heranzuziehen, um so einen gewogenen Gesamtkostenkennwert zu erhalten.

	Standardstufen				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte in €/m ² BGF für Gebäudeart 1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €

Über den Wägungsanteil ergibt sich der folgende gewogene Kostenkennwert:

Außenwände	$1 \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 23 \%$	=	$166,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
Dach	$1 \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 15 \%$	=	$108,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
	$0,5 \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 11 \%$		
Fenster und Außentüren	+	=	$85,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
	$0,5 \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 11 \%$		
	$0,5 \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 11 \%$		
Innenwände und -türen	+	=	$85,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
	$0,5 \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 11 \%$		
Deckenkonstruktion und Treppen	$1 \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 11 \%$	=	$79,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
	$0,5 \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 5 \%$		
Fußböden	+	=	$39,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
	$0,5 \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 5 \%$		
	$0,5 \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 9 \%$		
Sanitäreinrichtungen	+	=	$82,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
	$0,5 \times 82,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 9 \%$		
Heizung	$1 \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 9 \%$	=	$65,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
	$0,5 \times 725 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 6 \%$		
sonstige technische Ausstattung	+	=	$46,80 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$
	$0,5 \times 835 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 6 \%$		
			760,70 €/m² BGF

Der gewogene Kostenkennwert pro m² BGF beträgt 760,70 €. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind gemäß der Sachwertrichtlinie bereits in den NHK enthalten.

Da auch der Spitzboden des Bewertungsobjektes ausgebaut ist, erfolgt sachverständigenseits ein Zuschlag in Höhe von 8 % auf den Kostenkennwert. Daraus ergibt sich folgender korrigierter Kostenkennwert:

Kostenkennwert	760,70 €
Zuschlag 8%	+ 60,86 €
Korrigierter Kostenkennwert	821,56 €

Die Berechnung der Herstellungskosten gestaltet sich wie folgt:

Einfamilienhaus		
Keller-, Erdgeschoss		
Dachgeschoss voll ausgebaut, unterkellert		
Typ 1.01		
<hr/>		
Baupreisspanne nach NHK 2010	655,00 € - 1.260,00 €	
gewogener Kostenkennwert pro m ² BGF	821,56 €	
BGF gemäß Sachwertrichtlinie	200,30 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) – gesamt		164.553,56 €
Baupreisindex	1,39	
Normalherstellungskosten korrigiert		228.729,45 €
Herstellungswert gesamt		228.729,45 €

Der Herstellungswert der Liegenschaft beträgt 228.729,45 €.

8.3 Alterswertminderung

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen ist nun um die Alterswertminderung anzupassen, um den Wert der Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag zu erhalten.

Die Alterswertminderung wird als Prozentsatz der Herstellungskosten angegeben und auf Grundlage der Gesamtnutzungsdauer sowie der Restnutzungsdauer linear berechnet. Die folgende Formel kommt dabei zum Tragen:

$$\frac{\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Setzt man nun die unter Pkt. 6 berechneten Daten ein, ergibt sich die prozentuale Alterswertminderung.

$$\frac{70 \text{ Jahre} - 18 \text{ Jahre}}{70 \text{ Jahre}} \times 100 = \text{rd. } \mathbf{74,29 \%}$$

Die prozentuale Alterswertminderung der zu bewertenden Liegenschaft beträgt 74,29 %.

8.4 Zeitwert der Außenanlagen

Die Außenanlagen sind gemäß Fachliteratur in einer Spanne von 3 - 8 % zu berücksichtigen. Aufgrund des Zustandes, der Größe und der Gestaltung wird der Wert der Außenanlagen gutachterseits mit 5 % in Ansatz gebracht.

8.5 Zeitwert des Kamins

Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin. Sachverständigenseits wird ein pauschaler Zeitwert in Höhe von 1.000,00 € in Ansatz gebracht.

8.6 Zeitwert Wintergarten

Linksseitig befindet sich ein Wintergarten, der über das Wohnzimmer erschlossen wird. Über diesen gelangt über einen Ausgang in den rückwärtig gelegenen Garten. Sachverständigenseits wird ein pauschaler Zeitwert in Höhe von 5.000,00 € in Ansatz gebracht, da voraussichtlich auch im Zuge der Errichtung auch der Keller erweitert worden ist.

8.7 Zeitwert Garage

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine massiv errichtete Garage mit Sektionaltor. Der Sachverständige greift hierzu auf den Marktbericht 2021 der Hochtaunuskreises zurück. Dieser weist für Garagen für die Stadt Königstein einen Wert in Höhe von 13.000,00 €. Dieser Wert wird im Folgenden in Ansatz gebracht.

8.8 Zeitwert Carport

Das Bewertungsobjekt besitzt an die Garage seitlich anschließend ein Carport, welches als Abstellfläche genutzt wird. Sachverständigenseits wird auf Grund der Größe ein pauschaler Zeitwert in Höhe von 5.000,00 € in Ansatz gebracht, da voraussichtlich auch im Zuge der Errichtung auch der Keller erweitert worden ist.

8.9 Berechnung des vorläufigen Sachwertes

Herstellungswert		228.729,45 €
Alterswertminderung linear	74,29%	-169.913,30 €
Zwischensumme		58.816,14 €
Zeitwert der Außenanlage	5,00%	2.940,81€
Zwischensumme Zeitwert bauliche Anlagen		61.756,95 €
Zeitwert Kamin		1.000,00 €
Zeitwert Wintergarten		5.000,00 €
Zeitwert Carport		5.000,00 €
Einzelgarage		17.000,00 €
vorläufiger Sachwert		89.756,95 €

Der vorläufige Sachwert beträgt rd. 89.756,95 €.

8.10 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Anschluss daran sind die sogenannten objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Ein Instandhaltungsrückstand ist nicht vorhanden.

Marktangepasster Sachwert	89.756,95 €
Instandhaltungsrückstand	0,00 €
<hr/>	<hr/>
Objektspezifischer, marktangepasster Sachwert	89.756,95 €
rd.	90.000,00 €

Der marktangepasste Sachwert des Einfamilienhauses beläuft sich zum Wertermittlungsstichtag 17. August 2021 auf rd. 90.000,00 €.

9 ERBBAURECHT

9.1 Erläuterung des Erbbaurechtes

9.1.1 Definition Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist das vererbliche und i. d. R. veräußerliche, beschränkte, dingliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG).

Aus Sicht des Eigentümers des Grundstücks (Erbbaurechtsgebers) ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (sogenanntes grundstücksgleiches Recht).

Das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt somit als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und nicht des Grundstücks (§ 12 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG). Eigentümer des Bauwerks ist der Erbbauberechtigte und nicht der Grundstückseigentümer. Erlischt das Erbbaurecht, so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, das heißt, dass nachfolgend der Grundstückseigentümer zum Eigentümer des Bauwerks wird.

Nach Ablauf des Erbbaurechts durch Zeitablauf oder Heimfall, gehen also i. d. R. alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude mit ihren wesentlichen Bestandteilen sowie alle mit dem Grund und Boden nicht nur vorübergehend verbundenen Sachen in das Eigentum der Grundstückseigentümer über. Der frühere Erbbauberechtigte ist für diesen Verlust nach Maßgabe der vertraglichen Regelung i.d.R. zu 2/3 des Verkehrswertes der Liegenschaft zu entschädigen.

9.1.2 Definition Erbbauzins

Der Erbbaurechtgeber erhält dafür, dass er seinen Boden dem Erbbauberechtigten zur Verfügung stellt, den Erbbauzins; dies ist ein Entgelt in Form einer regelmäßigen Leistung (§ 9 Abs. 1 ErbbauRG). Durch Eintragung als Erbbauzinsreallast im Erbbaugrundbuch erhält der Erbbauzins dingliche Wirkung. In der Regel wird als Erbbauzins ein Prozentsatz des aktuellen Bodenwerts zu Beginn der Laufzeit festgelegt. Es kann jedoch auch ein fester Betrag als Erbbauzins vereinbart werden.

Weiterhin kann eine Anpassungsklausel zum Inhalt der dinglichen Erbbauzinsreallast gemacht werden. Maßgebend ist dabei in der Regel der Verbraucherpreisindex.

9.1.3 Erbbaurechtsvertrag

Erbbaurechtsnehmer:	Anton Herrmann
Erbbaurechtsgeber:	Gemeinde Falkenstein
Vertragsbeginn:	ab 01. August 1955
Vertragslaufzeit:	bis 31. Juli 2054
Aktueller Erbbauzins:	213,48 €/p. a. (gemäß Angaben der Auftraggeberin)

Der Erbpachtvertrag zum Wertermittlungsstichtag läuft bis zum Jahr 2054, dies entspricht einer Restlaufzeit von 33 Jahren.

Stellungnahme des Sachverständigen

Gemäß Kaufvertrag vom 27. Oktober 1977 haben die Eheleute Leurer das Erbbaurecht erworben.

**10 Wert des mit einem Erbbaurecht
belasteten Grundstücks**
(unter Fortführung des bestehenden Erbpachtvertrages,
aus Sicht des Erbbaurechtgebers)

10.1 Sichtweise des Erbbaurechtgebers

Die nachfolgende Berechnung spiegelt den Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Sicht des Erbbaurechtgebers) wider unter der Annahme, dass der Erbpachtvertrag unverändert fortgeführt würde. Es wird die Frage beantwortet: „Was ist das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 17. August 2021 wert?“.

10.2 Bewertung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks

Der Erbpachtvertrag unterstellt die Vertragserfüllung auf Seiten des Erbbaurechtgebers, bei dem kein Anspruch auf Vertragsverlängerung besteht. Aus Sicht des Erbbaurechtgebers verbleibt der Bodenwert für das Grundstück, das jedoch erst nach 33 Jahren (Ablauf des Erbpachtvertrages) zur freien Verfügung steht.

Zusätzlich besteht in der Zeit vom Wertermittlungsstichtag bis zum Ablauf des Erbpachtvertrages die Zahlung des jährlichen Erbpachtzinses in Höhe von 213,48 € (Angabe der Auftraggeberin).

10.2.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Um den Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks zu ermitteln ist zunächst der unbelastete Bodenwert zu berechnen. Dieser Bodenwert in Höhe von 543.658,50 € (vgl. Pkt. 6.4) ist danach auf die Restlaufzeit des Erbpachtvertrages am Wertermittlungsstichtag zu diskontieren.

10.2.2 Diskontierter Bodenwert des Erbbaurechts

Der rechnerisch ermittelte Bodenwert steht erst mit Ablauf des Erbpachtvertrages zur Verfügung, da bis zu diesem Zeitpunkt das Land durch das Erbbaurecht an den Erbbaurechtsnehmer gebunden ist

Der rechnerisch ermittelte Bodenwert des Erbpachtgrundstücks wird daher mithilfe des Liegenschaftszinses und in Bezugnahme der Restlaufzeit des Erbbaurechts auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Bei der reinen Grundstücksbeurteilung aus Sicht des Erbbaurechtgebers sind aufstehende Gebäude nicht zu berücksichtigen, da diese dem Erbbaurechtnehmer gehören und am Ende des Erbbaurechtes zu entschädigen sind und somit keine Wertrelevanz für die zu bewertende Betrachtungsweise darstellen. Das Grundstück ist daher als freies Flurstück zu bewerten.

10.2.3 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins ist zu ermitteln, da er die Grundlage für den Diskontierungsfaktor darstellt. Er ist als Ausgangswert vom Marktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises abzuleiten. Dieser weist im Marktbericht 2021 einen Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser von 1,9 % mit einer Standardabweichung von 0,8 % aus.

Es wird ein tabellarisches Zu- und Abschlagsystem zum Liegenschaftszins angewendet, mithilfe dessen die Lage, die Qualität des Objektes, die Nutzerstruktur sowie das wirtschaftliche Risiko berücksichtigt werden. Ausgangspunkt ist der oben genannte Liegenschaftszins von 1,9 %.

Risiko	Begründung	Zinssatzkorrektur
Ausgangswert	Empfehlung Gutachterausschuss für den Bereich Hochtaunuskreis	1,90 %
Lage	gute, gefragte Lage, jedoch unmittelbar angrenzend an den Friedhof	± 0,00 %
Parkplatzsituation	Keine Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich	+ 0,10 %
Ausstattung	Mittlerer Standard, jedoch zeitlich überaltert	+ 0,20 %
Marktsituation	sehr gute Nachfrage nach derartigen Grundstücken	- 0,20 %
Sachverständig gewichteter Liegenschaftszinssatz		2,00 %

Der Liegenschaftszins wird in Höhe von 2,0 % angesetzt und ist Grundlage für die Bodenwertdiskontierung. Das Erbbaurecht weist eine Restlaufzeit von 33

Jahren auf. Aus dem Liegenschaftszins und der Restlaufzeit des Erbpachtvertrages ergibt sich ein Diskontierungsfaktor von 0,52, mit dem der Bodenwert zu multiplizieren ist.

Bodenwert	543.658,50 €
Diskontierungsfaktor (2,0 % LSZ, 33 Jahre Restlaufzeit)	0,52
<hr/>	
Diskontierter Bodenwert	282.826,77 €

Der diskontierte Bodenwert beläuft sich am Wertermittlungstichtag auf 282.826,77 €.

10.2.4 Barwert des vertraglichen Erbbauzinses

Während der Restlaufzeit des Erbbaurechtvertrages ist ein Erbbauzins zu zahlen. Diese regelmäßige Einnahme des Erbpachtzinses in Höhe von 250,00 € p. a., ist um den Barwert dieses Ertrages zum Wertermittlungstichtag zu ermitteln, über die Restlaufzeit des Erbpachtvertrages und unter der Zugrundelegung des Liegenschaftszinses zu kapitalisieren.

Erbbauzins p. a.	213,48 €/
Vervielfältiger (33 Jahre Restlaufzeit, 2,00 % LSZ)	23,989
<hr/>	
Barwert des vertraglichen Erbbauzinses zum Wertermittlungstichtag	5.121,08 €

Der Barwert des Erbbauzinses über 33 Jahre beläuft sich am Wertermittlungstichtag auf 5.121,08 €.

10.2.5 Zusammenfassung der Werte

Diskontierter Bodenwert	282.826,77 €
Barwert des vertraglichen Erbbauzinses	+ 5.121,08 €
<hr/>	
Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	287.947,85 €
	rd. 290.000,00 €

Der Erbpachtgeber hat somit einen Wert zum Wertermittlungsstichtag für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück in Höhe von 290.000,00 €.

10.3 Handelswert des Grundstücks mit Erbbaurechtsbelastung

Bei der reinen Grundstücksbeurteilung aus Sicht des Erbbaurechtgebers sind aufstehende Gebäude nicht zu berücksichtigen, da diese dem Erbbaurechtnnehmer gehören und somit keine Wertrelevanz für die zu bewertende Betrachtungsweise darstellen.

Der so ermittelte Handelswert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks beträgt für die Liegenschaft, Servitutsweg 1 in 61462 Königstein, Flur 4, Flurstück 149/36, zum Wertermittlungsstichtag 17. August 2021

290.000,00 €

(zweihundertneunzigtausend EURO)

11 Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks

**(bei Abschluss eines neuen Erbpachtvertrages,
aus Sicht des Erbpachtgebers)**

11.1 Bewertung des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks

Es besteht die Möglichkeit mit einem eventuellen externen Erwerber, der das Erbbaurecht von dem derzeitigen Erbbaurechtsnehmer erwirbt, über einen neu abzuschließenden Erbpachtvertrag mit einer ebenfalls neu zu vereinbarenden Laufzeit zu verhandeln. Hierbei würde der Erbbauzins an die heutigen Gegebenheiten anzupassen sein.

Da für einen Bauherrn nur dann ein Erbbaurecht interessant ist, wenn die Zahlung eines Erbbauzinses für ihn günstiger ist, als die Finanzierung eines Grundstückskauf, zieht der Sachverständige zur Ermittlung des Erbbauzinses die Hypothekenzinsen für eine 15- jährige Zinsbindung hinzu.

Hypothekenzinsen

Die aktuellen Hypothekenzinsen auf einen Blick: So viel kosten Hypothekenkredite in % effektiv ab 50.000 EUR bei 1% Tilgung. Weitere Informationen zu den einzelnen Dienstleistern erhalten Sie, wenn sie mit der Maus über den Namen des jeweiligen Anbieters gehen.

	ÜBERREGIONAL	REGIONAL	FINANZDIENSTLEISTER	BSPK	INTERNET-ANBIETER	VERSICHERER
Anbieter			5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	BG*
BB-Bank			1,02	0,68	1,12	60%
Degussa Bank			0,50	0,55	1,10	60%
Deutsche Bank			1,56	0,97	1,29	60%
Hypovereinsbank			0,50	0,55	1,02	60%
Postbank			1,38	0,97	1,37	60%
PSD Bank Nürnberg			0,84	0,99	1,20	60%
PSD Bank RheinNeckarSaar				0,76	1,01	60%
Santander			0,82	0,82	1,02	60%
Sparda-Bank Baden-Württemberg			0,73	0,79	0,99	60%
Sparda-Bank Hessen			0,65	0,81	1,20	60%
Steyler Bank			0,83	0,84	1,17	60%

Stand: 23.07.2021

Quelle: www.biallo.de

*Beleihungsgrenze

Die Recherche hat ergeben, dass sich die Hypothekenzinsen für eine 15 - jährige Zinsbindung in einer Spanne von 0,99 % bis 1,37 % bewegen. Dies gilt jedoch für eine Beleihungswert in Höhe von bis zu 60%. Soll der Kaufpreis des Grundstücks jedoch mit einem Beleihungswert von 80% oder höher beliehen werden, so steigt der durchschnittliche Zins für den höheren Finanzierungsbetrag um ca. 0,80% - 1,00%, sodass der Zins zwischen 1,99% und 2,37% liegt. Gutachterseits wird darauf abgestellt, dass marktüblich zwischen dem zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Erbbauvertrages bestehenden Kreditzins für Hypothekenfinanzierungen und dem Erbbauzins eine angemessene Differenz bestehen muss. Diese wird marktüblich bei ca. 1,0 % gesehen. Berücksichtigt man eine marktübliche Differenz von 1,0 % zum Erbbauzins, so ergibt sich ein möglicher Erbbauzins in Höhe von ca. 1,00%.

Setzt man nun einen Erbbauzins von rd. 1,00% gerechnet auf den Bodenwert in Ansatz, so läge der neu zu vereinbarende Erbbauzins bei rd. 5.200,00 €/p.a.

Um den daraus resultierenden Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks zu ermitteln ist zunächst der unbelastete Bodenwert zu berechnen. Dieser Bodenwert in Höhe von 543.658,50 € (vgl. Pkt. 6.4) ist danach auf die Laufzeit des eventuell neu abgeschlossenen Erbpachtvertrages zu diskontieren. Es wird dabei unterstellt, dass dieser auf eine übliche Erbpachtzeit von 99 Jahren geschlossen wird.

11.1.1 Diskontierter Bodenwert des Erbbaurechts

Der rechnerisch ermittelte Bodenwert steht erst mit Ablauf des Erbpachtvertrages zur Verfügung, da bis zu diesem Zeitpunkt das Land durch das Erbbaurecht an den Erbbaurechtsnehmer gebunden ist

Der rechnerisch ermittelte Bodenwert des Erbpachtgrundstücks wird daher mithilfe des Liegenschaftszinses und in Bezugnahme der Restlaufzeit des möglich neu abgeschlossenen Erbbaurechts auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Bei der reinen Grundstücksbeurteilung aus Sicht des Erbbaurechtgebers sind aufstehende Gebäude nicht zu berücksichtigen, da diese dem Erbbaurechtnehmer gehören und am Ende des Erbbaurechtes zu entschädigen sind und somit keine Wertrelevanz für die zu bewertende Betrachtungsweise darstellen. Das Grundstück ist daher als freies Flurstück zu bewerten.

11.1.2 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszins wird in Höhe von 2,0 % angesetzt (vgl. Pkt.10.1.1.2) und ist Grundlage für die Bodenwertdiskontierung. Es wird angenommen, dass der mögliche neu abgeschlossene Erbpachtvertrag eine Laufzeit von 99 Jahren beträgt. Daraus ergibt sich ein Diskontierungsfaktor von 0,1408.

Bodenwert	543.658,50 €
Diskontierungsfaktor (2,0 % LSZ, 99 Jahre Restlaufzeit)	0,141
Diskontierter Bodenwert	76.543,65 €

Der diskontierte Bodenwert beläuft sich am Wertermittlungsstichtag auf 76.543,65 €.

11.1.3 Barwert des vertraglichen Erbbauzinses

Während der Restlaufzeit des Erbbaurechtvertrages ist ein Erbbauzins zu zahlen. Diese regelmäßige Einnahme des Erbpachtzinses in Höhe von 5.200,00 € p. a., ist um den Barwert dieses Ertrages zum Wertermittlungsstichtag zu ermitteln, über die Restlaufzeit des Erbpachtvertrages und unter der Zugrundelegung des Liegenschaftszinses zu kapitalisieren.

Erbbauzins p. a.	5.200,00 €/
Vervielfältiger (99 Jahre Restlaufzeit, 2,00 % LSZ)	42,96
Barwert des vertraglichen Erbbauzinses	223.393,66 €

Der Barwert des Erbbauzinses über 99 Jahre beläuft sich am Wertermittlungsstichtag auf 223.393,66 €.

11.1.4 Zusammenfassung der Werte

Diskontierter Bodenwert	76.543,65 €
Barwert des vertraglichen Erbbauzinses	+ 223.393,66 €
<hr/>	
Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks	299.937,31 €
	rd. 300.000,00 €

Die Stadt hätte bei einem neuen Vertragsabschluss somit einen Wert für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück in Höhe von 300.000,00 €.

11.2 Handelswert des Grundstücks mit Erbbaurechtsbelastung (bei Abschluss eines neuen Vertrags)

Bei der reinen Grundstücksbeurteilung aus Sicht des Erbbaurechtgebers sind aufstehende Gebäude nicht zu berücksichtigen, da diese dem Erbbaurechtsnehmer gehören und somit keine Wertrelevanz für die zu bewertende Betrachtungsweise darstellen.

Der so ermittelte Handelswert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks beträgt bei einem neuen Vertragsabschluss für die Liegenschaft, Servitutsweg 1 in 61462 Königstein, Flur 4, Flurstück 149/36, zum Wertermittlungsstichtag 17. August 2021

rd. 300.000,00 €
(dreihunderttausend EURO)

12 SCHLUSSBEMERKUNG

Zurzeit besteht für das Grundstück „Servitutsweg 1“ in 61462 Königstein ein Erbpachtvertrag. Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus, das durch den derzeitigen Erbbaurechtnemers errichtet worden ist.

Das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück weist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages einen Gesamtwert in Höhe von 290.000,00 € auf (vgl. Pkt. 10)

Der Erbbaurechtsgeberin, der Stadt Königstein, sind verschiedene Möglichkeiten gegeben:

1. Erwerb des gesamten Anwesens

Die Erbbaurechtsgeberin hat die Möglichkeit für einen Betrag von insgesamt 380.000,00 € das gesamte Anwesen zu erwerben, Kaufpreisvorstellungen des Erbpachtnehmers für das Gebäude und die Ablösung des Erbpachtvertrages. Bei Erwerb erlischt das Erbbaurecht, sodass das Grundstück nicht mehr durch ein Erbbaurecht belastet ist. Somit ergibt sich folgender Wert, der durch die Investition in Höhe von 380.000,00 € realisiert wird:

Unbelasteter Bodenwert (vgl. Pkt. 7)	543.658,50 €
Gebäudezeitwert (vgl. Pkt. 8)	+ 89.756,95 €
Gesamtwert	633.415,45 €

Somit ergibt sich ein vorläufiger Wert in Höhe von 633.415,45 Euro. Zu berücksichtigen ist weiterhin der Marktanpassungsfaktor. Dieser berücksichtigt, dass derartige Immobilien höher als der rechnerische Sachwert am Markt gehandelt werden. Der Marktanpassungsfaktor wird im Marktbericht 2021 für den Bereich Hochtaunuskreis durch den Gutachterausschuss bei einem

Bodenrichtwert ab 900,00€/m² und einem vorläufigen rechnerischen Sachwert in Höhe von 650.000,00 € in Höhe von 1,48 ausgewiesen.

Dieser basiert auf der Datengrundlage von 17 Kauffällen. Diese Kauffälle weisen eine durchschnittliche Grundstücksgröße in Höhe von 717,00 m², einer BGF von 436,00 m², eine Wohnfläche von 208,00 m² und einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren auf. Da das Bewertungsobjekt eine Grundstücksgröße von 523,00 m², eine BGF von 200,00 m², eine Wohnfläche von 140,00 m² und eine Restnutzungsdauer von 18 Jahren verfügt, weicht es in allen Punkten deutlich von der Datengrundlage ab. Je geringer die Restnutzungsdauer ist, je mehr sinkt ein Marktanpassungsfaktor, da die Liegenschaft sich entweder ihrem wirtschaftlichen Ende der Lebensdauer entgegen bewegt oder aber für eine Verlängerung der Restnutzungsdauer substanzielle Investitionen erforderlich sind. Hierdurch sinkt im Vergleich zu anderen Immobilien der Verkehrswert, da der Markt derartige zukünftigen, erkennbaren Investitionen einpreist. Nach Marktrecherche und Rücksprache mit Marktteilnehmern sowie dem Gutachterausschuss ist der Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,30 als marktkonform einzuschätzen und findet in der weiteren Berechnung Anwendung.

Rechnerischer Sachwert	633.415,45 €
Marktanpassungsfaktor	1,30
Marktangepasster Gesamtwert	823.440,08 €
rd.	820.000,00 €

Für eine Investition in Höhe von 380.000,00 € würde die Erbbaurechtsgeberin einen Gesamtwert in Höhe von rd. 820.000,00 € realisieren.

2. Neuer Vertragsabschluss mit externem Erwerber

Alternativ hätte die Erbbaurechtsgeberin die Möglichkeit dem Verkauf des Erbbaurechts durch den derzeitigen Erbbaurechtsnehmer an einen neuen Erbbaurechtsnehmer zuzustimmen. In diesem Fall könnte ein neuer Vertrag ausgehandelt werden. Daraus würde sich vermutlich eine Verlängerung des

Erbbaurechts auf üblicherweise 99 Jahren ergeben und gleichzeitig der Erbbauzins auf das heutige Niveau angepasst werden. Hieraus errechnet sich ein Wert für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück für die Erbbaurechtsgeberin in Höhe von 300.000,00 € (vgl. Pkt. 11). Es lässt sich dabei aufzeigen, dass der Wert des neuen Erbbaurechtsvertrages nur geringfügig zum heutigen Wert (290.000,00 €) des Erbbaurechts des Bestandsvertrages differiert. Dies ist darin zu begründen, dass zwar der Erbbauzins auf das heutige Niveau steigt, im Gegenzug jedoch der diskontierte Bodenwert auf Grund der Verlängerung der Vertragslaufzeit deutlich sinkt.

13 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks
(heutiger Zeitwert)

290.000,00 €

(zweihundertneunzigtausend EURO)

Wert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks
(bei neuem Vertragsabschluss)

300.000,00 €

(dreihunderttausend EURO)

Gebäudezeitwert

90.000,00 €

(neunzigtausend EURO)

Unbelastetes Grundstück

545.000,00 €

(fünfhundertfünfundvierzigtausend EURO)

Marktangepasster Gesamtwert

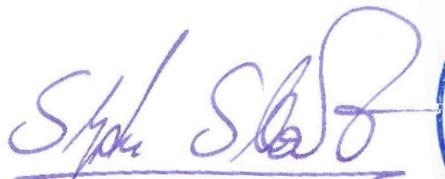
(unbelastetes Grundstück und Gebäudezeitwert)

820.000,00 €

(achthundertzwanzigtausend EURO)

Ich versichere, dass ich die gutachterliche Stellungnahme unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstellt habe.

Bad Homburg, den 01. November 2021


Stephan Schlocker
von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten



Anlagen

Lageplan

Auszug aus der Stadtkarte

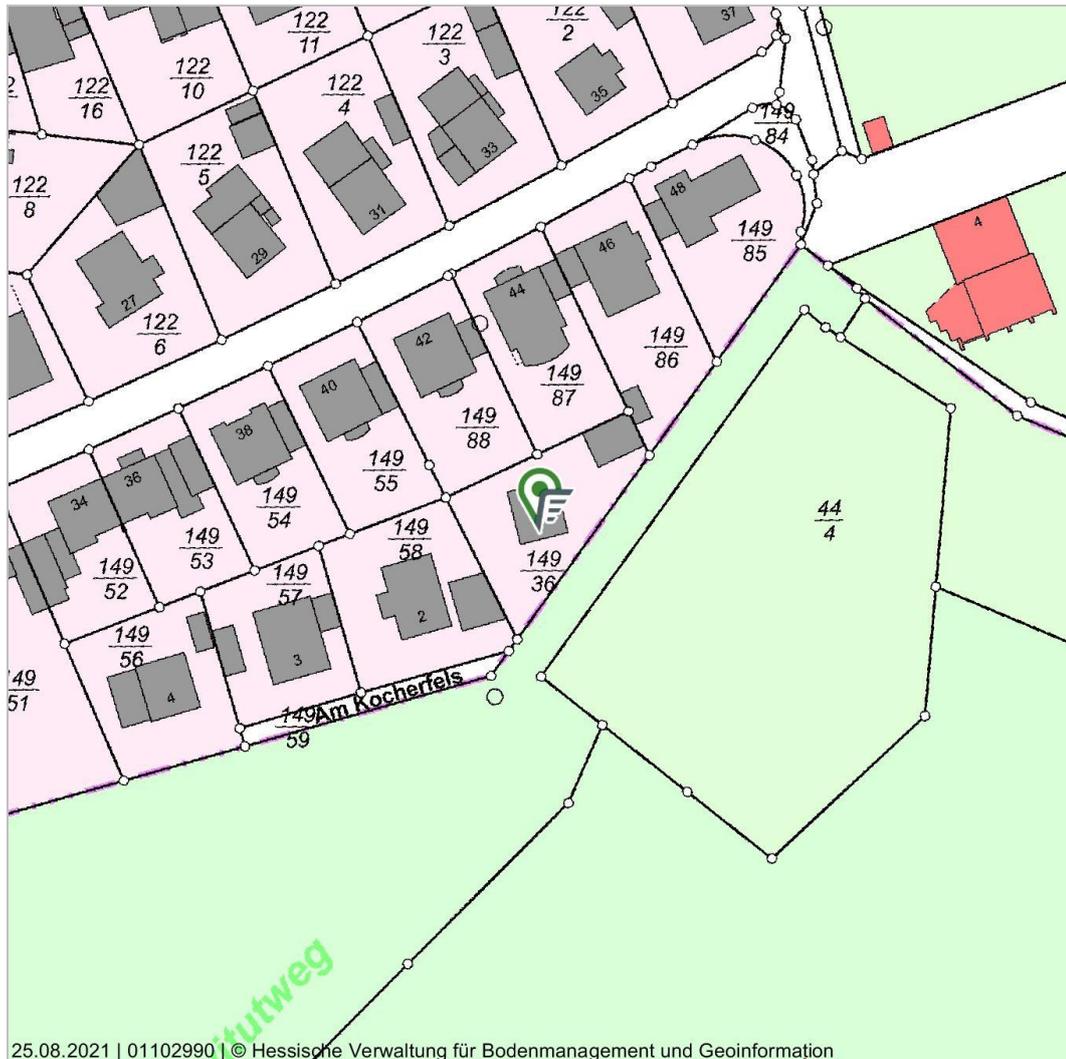
Auszug aus der Regio-Karte

Luftbild

Fotos des Objektes

Lageplan

(nicht maßstabsgetreu)



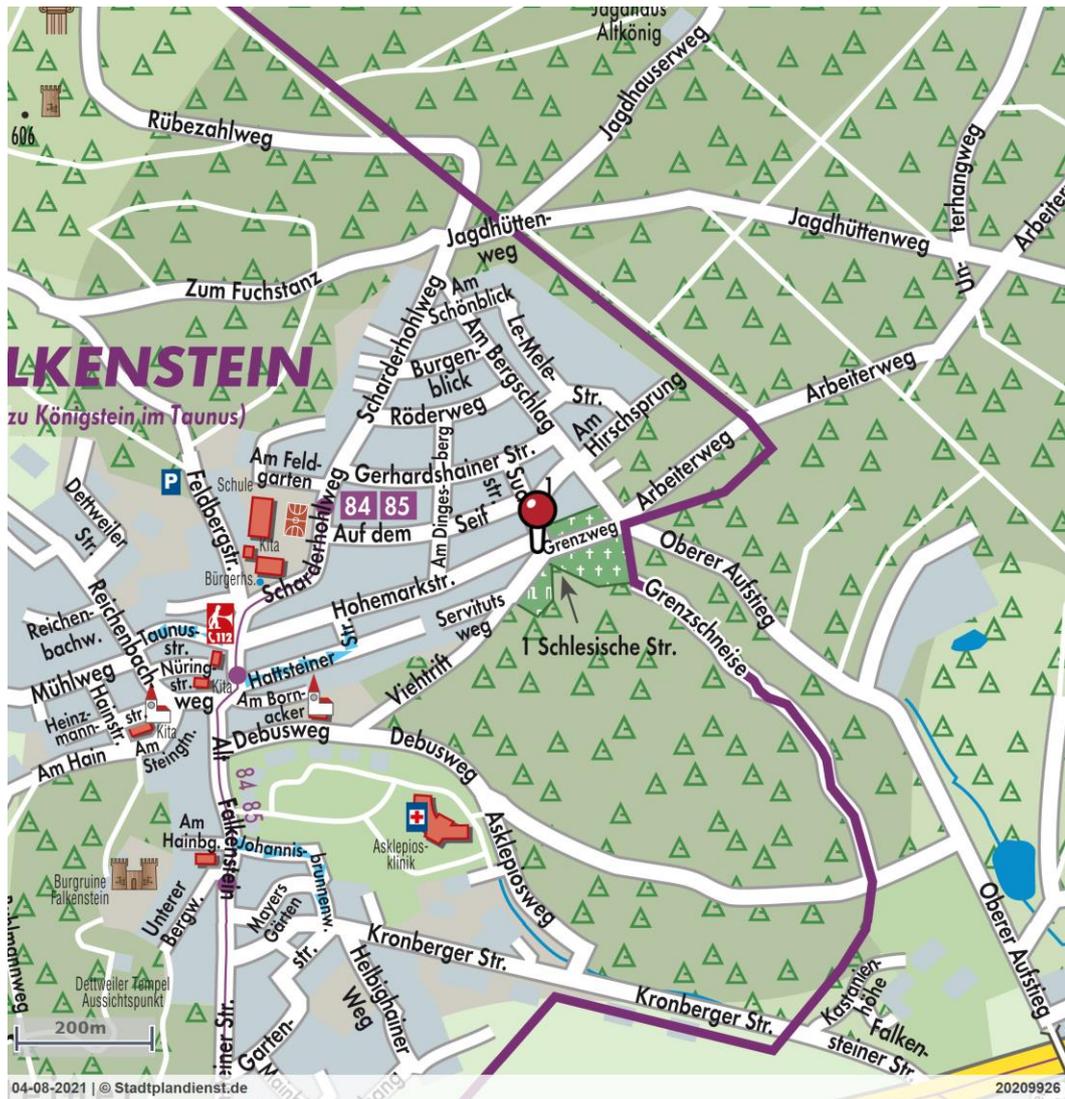
25.08.2021 | 01102990 | © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

GA-Nr. 3614/21
Mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück
Servitutsweg 1
61462 Königstein im Taunus

SCHLOCKER GMBH
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Nehringstraße 12
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

Auszug aus der Stadtkarte

(nicht maßstabsgetreu)

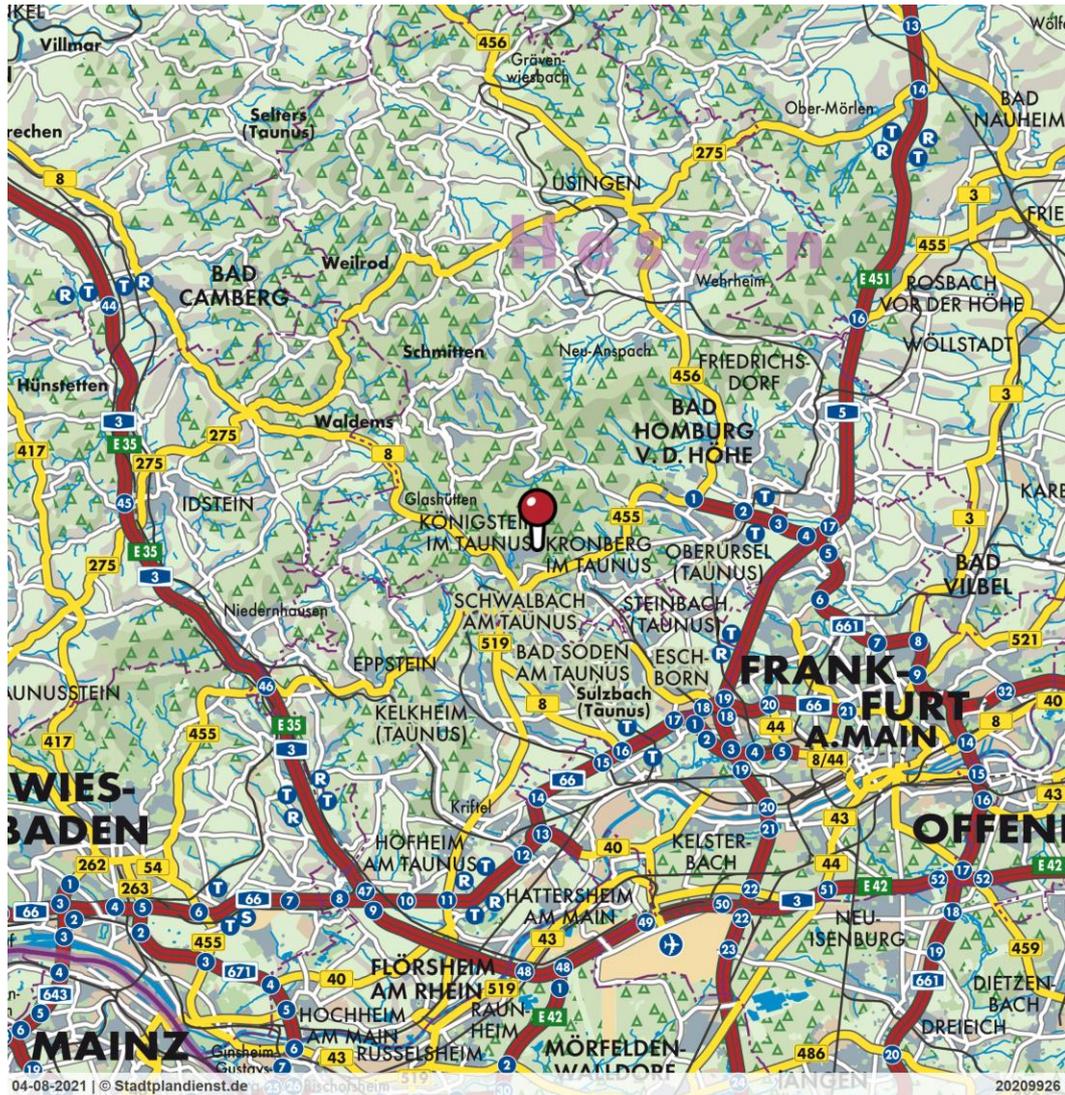


GA-Nr. 3614/21
Mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück
Servitutsweg 1
61462 Königstein im Taunus

SCHLOCKER GMBH
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Nehringstraße 12
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

Auszug aus der Regio-Karte

(nicht maßstabsgetreu)

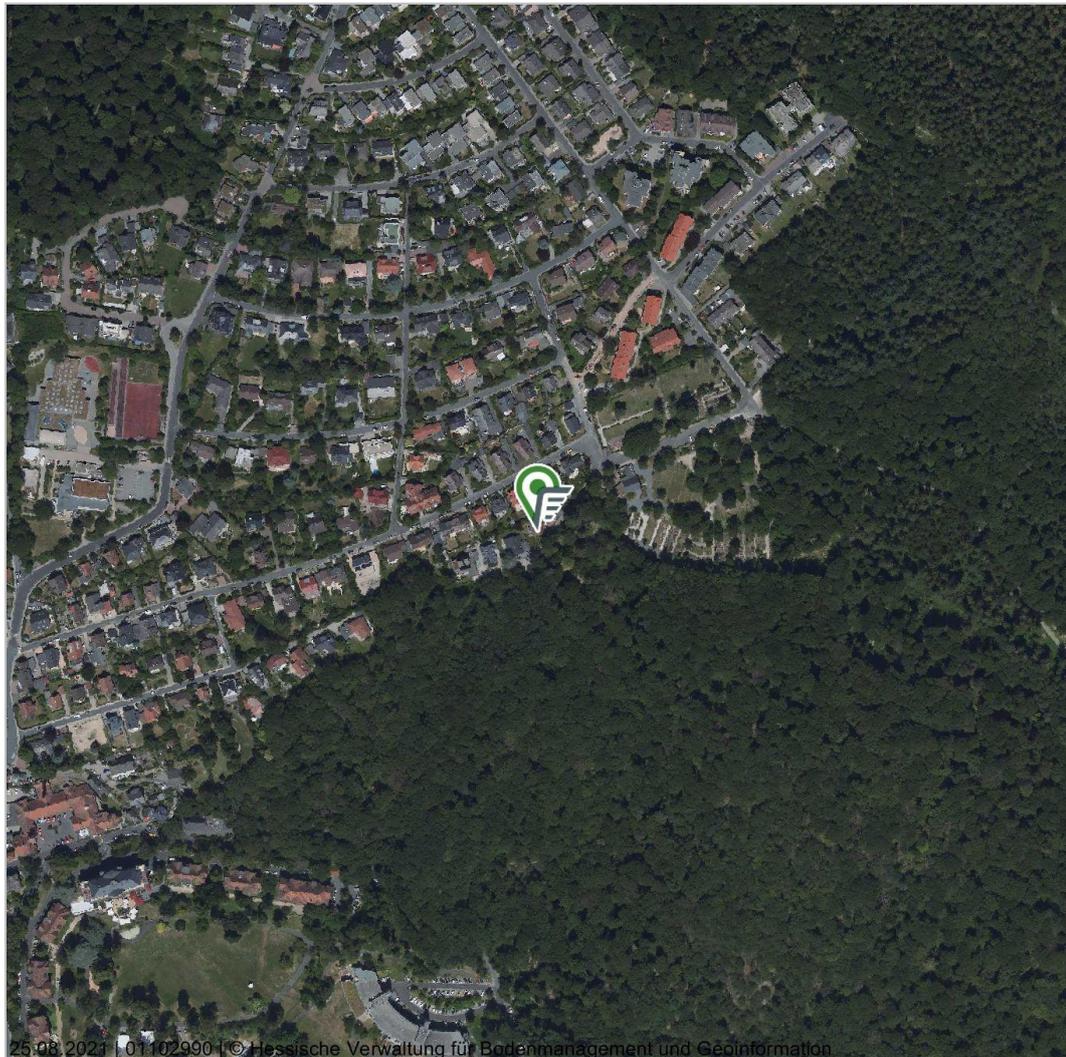


GA-Nr. 3614/21
Mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück
Servitutsweg 1
61462 Königstein im Taunus

SCHLOCKER GMBH
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Nehringstraße 12
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

Luftbild

(nicht maßstabsgetreu)



Fotos des Objektes



Gebäudeansicht



Gebäudeansicht rückseitig

GA-Nr. 3614/21
Mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück
Servitutsweg 1
61462 Königstein im Taunus

SCHLOCKER GMBH
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Nehringstraße 12
61352 Bad Homburg v. d. Höhe



Zuführende Straße „Servitutsweg“



Zuführende Straße „Servitutsweg“



Garten



Carport



Treppenhaus



Küche



Essbereich



Kamin



Wintergarten



Badezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Wohnraumbeispiel



Wohnraumbeispiel



Sicherungskasten

Unterlagen und Datenerhebungen, Urheberrecht, Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung, Haftung und Ausschluss

Unterlagen und Datenerhebungen

Mit Ausnahme v.g. Plan-/Berechnungsunterlagen liegen keine vollständigen Baugenehmigungsunterlagen, Abnahme- und Grenzeinhaltungsbescheinigungen der zuständigen Behörden vor. Unter Berücksichtigung langjähriger Nutzung und des derzeitigen Gebäudezustands wird bezogen auf diese gutachterliche Stellungnahme unterstellt, dass das aufstehende Gebäude sowie nachträglich durchgeführte An- und Umbauten bzw. Erweiterungen genehmigungsgerecht errichtet wurden und Kosten zur Erfüllung behördlicher Auflagen nicht mehr anfallen.

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Ortsbesichtigung sowie, sofern erforderlich, aus zusätzlich beschafften Unterlagen. Der Bodenrichtwert wurde der aktuellen Bodenrichtwertkarte entnommen, Auskünfte zum Bebauungsplan, Baulastenverzeichnis und zur allgemeinen Gebietsentwicklung telefonisch, teilweise schriftlich bzw. per Internet bei den zuständigen Behörden abgefragt.

Der gutachterlichen Stellungnahme werden die anhand der vorliegenden Planunterlagen unter bewertungstechnischen Aspekten in ausreichender Genauigkeit ermittelten Bruttogeschoss- und Nutzflächen zugrunde gelegt. Die angegebenen Flächen sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach BauNVO, Bauordnung oder der Flächenangaben nach der II. BV identisch. Ein örtliches Aufmaß oder anderweitige Maßkontrollen wurden in der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme nicht durchgeführt, sie waren nicht Auftragsgegenstand.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für die gutachterliche Stellungnahme keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden, Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz sowie Untersuchungen hinsichtlich des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung ist nicht Gegenstand des Auftrages.

Ebenfalls sind keine über den Augenschein hinausgehenden Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk und Fachgebiet vornehmen zu lassen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Sofern nicht anders beschrieben wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe

und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt andere wertbeeinflussende Informationen, als die in dieser gutachterlichen Stellungnahme zugrunde gelegten bekannt werden, ist die gutachterliche Stellungnahme ggf. zu modifizieren.

Urheberrecht

Die gutachterliche Stellungnahme ist urheberrechtlich geschützt und dient ausschließlich dem internen Gebrauch des Auftraggebers. Eine Verwendung durch Dritte oder für einen anderen als den angegebenen Zweck, bedarf der schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen. D.h. die Weitergabe der gutachterlichen Stellungnahme an Dritte darf nur mit schriftlicher Einwilligung erfolgen. Schadensersatzansprüche gegenüber / von Dritten sind ausgeschlossen. Die gutachterliche Stellungnahme darf weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme, ohne Zustimmung des Sachverständigen veröffentlicht werden. Eine Weitergabe der gutachterlichen Stellungnahme zu Finanzierungszwecken wird gutachterseits gestattet.

Genauigkeit der Wertansätze bzw. der Wertermittlung

Die Berechnungen werden elektronisch unterstützt. Zur Vermeidung von Scheingenauigkeiten wird mathematisch auf volle Hundert und volle Tausend gerundet. Sowohl die Zwischenergebnisse, als auch der Handelswert werden auf- oder abgerundet. Dieses führt teilweise zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Für die Handelswertermittlung sind u.a. das Baualter, die Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale, sowie der Allgemeinzustand von entscheidender, wertbeeinflussender Bedeutung. Feststellungen zum Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlage werden mit der Genauigkeit getroffen, wie sie für die Wertermittlung und die jeweiligen Wertermittlungsverfahren von erkennbarer Bedeutung sind. Sämtliche Wertansätze und Parameter wurden nach bestem Wissen und Gewissen bestimmt.

Haftung und Ausschluss

Sämtliche Zahlenwerte wurden nach bestem Wissen und Gewissen auf Grund von Berechnungsmethoden, Ansätzen und Schätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten und Sachverstand ermittelt. Eine Haftung für Ansprüche und Forderungen wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Jegliche Art von Untersuchungen und Prüfungen in technischer Hinsicht sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für nicht augenscheinlich erkennbare oder verdeckte Mängel, aber auch für Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.