

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-000095

3-Zimmer-Eigentumswohnung

PLZ, Ort **61352 Bad Homburg v d Höhe**
Straße Ringstr. 14
ETW Nr. 6
Bundesland Hessen
Auftraggeber Amtsgericht Bad Homburg
Aktenzeichen 61 K 9/24
Gutachter/in Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag 23.04.2024
Qualitätsstichtag 23.04.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

200.000 EUR

27,3-fache Jahresrohertrag
2.860 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 64 Seiten mit 93907 Zeichen (105558 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den 1/6 Miteigentumsanteil an dem 450 m² großen Grundstück (Flurstück 11/78) in durchschnittlicher Lage von Bad Homburg im Orts-/Stadtteil Ober-Erlenbach. Verbunden mit dem Sondereigentum an der 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 6 des Aufteilungsplanes. Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus Baujahr 1971, bestehend gemäß Teilungserklärung aus sechs Eigentumswohnungen. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum im 1. Obergeschoss verfügt gemäß vorliegender Teilungserklärung über ca. 70 m² Wohnfläche, aufgeteilt in 3-Zimmer, Flur, Bad, Küche und Balkon. Die Marktgängigkeit des zu bewertenden Sondereigentums wird aufgrund der durchschnittlichen Lage, des funktionalen Grundrisses, des Flächenangebots, des durchschnittlichen Unterhaltungszustandes sowie

Margraf & Partner info@oliver-margraf.de
Friedhofstraße 15 www.oliver-margraf.de
63150 Heusenstamm

Oliver M. Margraf
Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.
Sachverständiger f. d. Bewertung v.
bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

Tel.: 06106 666 111 DE36505201900342666337
Fax.: 06106 6398544 USt-Id.Nr. DE 244914746

HypZert 

Ausstattung und vor dem Hintergrund der Nachfrage zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich eingestuft. Nachteilig wirkt sich der fehlende Pkw-Stellplatz aus.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	64.500
	Ertragswert	200.000
	Vergleichswert	206.000
<hr/>		
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	200.000
<hr/>		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNfl.	2.860
	x-fache Jahresmiete	27,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	100 /
	Bruttorendite (RoE/x)	3,66%
	Nettorendite (ReE/x)	2,89%
Mietfläche	Wohnfläche	70m ²
	Nutzfläche	
	Σ	70m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	7.316
	Jahresreinertrag	5.775
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	1,75%
	Gewerbe	
	i.D.	1,75%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	21,06%
	Gewerbe	
	i.D.	21,06%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

aus datenschutzrechtlichen Gründen wer-
den keine personenbezogenen Daten veröf-
fentlicht
19. Januar 2024
Bad Homburg
Ober-Erlenbach

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	6	8	11/78	1	6	75,00 m ²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 1: m ² x EUR/m ²	+	Nebenfläche 2: m ² x EUR/m ²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 11/78	75		860,00			Ja	64.500 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der
Miteigentumsanteile) 75,00 m²
davon zu bewerten 75,00 m²

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Eigentumswohnung	70 m ²	0 m ²
	Σ 70 m ²	Σ 0 m ²
WNFI. (gesamt)		70 m ²

SWOT-Analyse

Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatz-zentralität
- der örtliche Immobilienmarkt ist derzeit stabil und von geringer Volatilität geprägt

Schwächen

- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe
- fehlender Pkw-Stellplatz

Chancen

- gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV
- Weiter-/Nachvermietung
- für den Individualverkehr verkehrstechnisch gut angebundenes Gebiet

Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- steigende Zinsen
- wirtschaftliche und politische Unsicherheiten

Vermietbarkeit

leicht überdurchschnittlich

Es besteht eine hohe Nachfrage bei geringem Angebot an Mietwohnungen. Größe und Zuschnitt entsprechen der Nachfrage. Es ist von einer dauerhaften Ertragsfähigkeit und leicht überdurchschnittlicher Vermietbarkeit des Pfandobjektes auszugehen.

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

leicht überdurchschnittlich

Die Nachfrage nach Objekten dieser Art übersteigt das Angebot. Es kann auch dauerhaft von einer guten Nachfrage ausgegangen werden. Die Verkäuflichkeit wird daher als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption.

Objektspezifisches Risiko

normal

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	6
2.	Grundlagen der Wertermittlung.....	6
	Ortstermin und Besichtigung.....	8
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	8
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	9
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	9
4.	Beschreibung und Beurteilung.....	10
	Lagebeschreibung.....	10
	Grundstücksbeschreibung.....	12
	Gebäudebeschreibung.....	15
	Beschreibung Sonder-/Teileigentum.....	19
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	22
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	25
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	26
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	28
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	28
	Bodenwertermittlung.....	28
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	29
8.	Ermittlung des Ertragswertes.....	31
	Methodik der Ertragswertermittlung.....	31
	Ertragswertermittlung.....	32
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	34
9.	Ermittlung des Vergleichswertes.....	41
	Vergleichswertermittlung.....	41
	Vergleichswert.....	44
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	45
11.	Fragen des Amtsgerichts.....	47
12.	Anlagenverzeichnis.....	48
	Fotodokumentation.....	48
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	52
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	55
	Abkürzungsverzeichnis.....	56
	Literaturverzeichnis.....	58
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	59

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Homburg
Eigentümer gemäß Grundbuch	aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Einschlägige Fachliteratur
--------------------------------	---

Sachverhaltsfeststellungen	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p>
-----------------------------------	---

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Beschreibungen	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung 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.</p>
-----------------------	--

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Urheberrecht, Haftung

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung oder Weitergabe des Gutachtens an Dritte bedarf der Zustimmung des Auftragnehmers. Eine Haftung Dritten gegenüber ist ausgeschlossen, es sei denn, der Verwendungszweck zugunsten Dritter ist ausdrücklich zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer vereinbart.

Der Auftragnehmer haftet für Schäden gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben. Alle darüberhinausgehenden Schäden (außer Verletzung von Körper und Gesundheit) sind ausgeschlossen. Für mündliche Empfehlungen oder Ratschläge haftet der Auftragnehmer nur, wenn diese in dem schriftlichen Gutachten mit aufgenommen sind. Der Auftragnehmer haftet nicht für den vom Auftraggeber verfolgten Zweck zur Erstellung des Gutachtens (z. B. steuerliche Auswirkungen, Finanzierungsziele, kaufvertragliche Absichten, rechtliche Anspruchsverfolgung).

Der Auftragnehmer hat das Recht, Beanstandungen des Auftraggebers innerhalb angemessener Frist nachzuerfüllen. Ist das Gutachten mangelhaft, ohne dass ein Schaden entstanden ist, so kann der Auftraggeber zunächst die kostenlose Nacherfüllung verlangen. Kommt der Auftragnehmer dem nicht innerhalb angemessener Frist nach oder ist die Nacherfüllung unmöglich, so kann der Auftraggeber Herabsetzung des Honorars verlangen oder bei erheblichen Mängeln vom Vertrag zurücktreten.

Zur Geltendmachung dieser Rechte muss der Auftraggeber den Mangel innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Erhalt des Gutachtens dem Auftragnehmer schriftlich anzeigen. Danach erlischt der Anspruch auf Nachbesserung, Minderung oder Rücktritt vom Vertrag. Schadenersatzansprüche gegen den Auftragnehmer verjähren entsprechend der gesetzlichen Vorschrift nach 3 Jahren. Dies gilt auch für Mangelfolgeschäden.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 23.04.2024
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 23.04.2024 gemeinsam mit der Eigentümerin (aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht) besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden				
Flurkarte	vorhanden				
Grundbuchblatt	vorhanden				
Grundrissplan	vorhanden				
Grundstücksmarktbericht	vorhanden				
Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	vorhanden				
Paket Unwetterisiko	vorhanden				
Teilungserklärung	vorhanden				

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 19. Januar 2024.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bad Homburg im Grundbuch von Ober-Erlenbach geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile		Ant. Fläche m ²
							Anteil	Gesamt	
	2434	1	Ober-Erlenbach	6	8	11/78	1	6	75,00

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 75,00 m²
davon zu bewerten: **75,00 m²**

Der Bewertungsgegenstand wurde anhand der Grundrisspläne nachvollzogen und stimmt mit den Aufteilungsplänen und der Örtlichkeit überein. Die Miteigentumsanteile in den Grundbuchauszügen stimmen mit den Angaben der Teilungserklärung überein. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Es handelt sich um übliche Eintragungen in einem Wohnungsgrundbuch ohne Werteeinfluss.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
2434		1	11/78		Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.	

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Der Hochtaunuskreis ist eine Gebietskörperschaft mit rd. 237.000 Einwohnern im Regierungsbezirk Darmstadt in Hessen. Der Landkreis liegt in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und ist Teil der Stadtregion Frankfurt. Kreisstadt und zugleich bevölkerungsreichste Stadt ist Bad Homburg v. d. Höhe. Bekannt ist der Hochtaunuskreis für seine als allgemein wohlhabend geltende Bevölkerung.

Überregionale Verkehrsanbindung

Durch das Kreisgebiet führen die Bundesautobahnen 5 (Frankfurt–Hattenbacher Dreieck) und 661 (Darmstadt–Oberursel). Ferner erschließen mehrere Bundesstraßen und Kreisstraßen das Kreisgebiet, darunter die Bundesstraßen 275, 455 und 456. Die Ferienstraße Hochtaunusstraße verbindet – zwischen Bad Homburg und Bad Camberg – die Sehenswürdigkeiten des Kreises für die Touristen. Der Taunushauptkamm, der quer durch den Kreis verläuft, wird durch verschiedene Pässe überwunden, siehe Pässe im Taunus.

Strukturdaten

Stadt: Bad Homburg
Kreis: Hochtaunuskreis
Kaufkraftkennziffer 2021: 161,6, Quelle IHK
Umsatzkennziffer 2021: 136,7, Quelle IHK
Zentralitätskennziffer 2021: 89,7, Quelle IHK
Gewerbsteuer 2021: 385 %, Quelle IHK
Grundsteuer B 2021: 345 %, Quelle IHK

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Durchschnittlich

Bad Homburg vor der Höhe ist die Kreisstadt des Hochtaunuskreises und liegt in der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. International bekannt geworden ist die Stadt durch ihre zahlreichen Wasserquellen als Kur- und späterer Kongressort und auf Grund der Spielbank. Bad Homburg grenzt an die Gemeinde Wehrheim und die Stadt Friedrichsdorf, an die Städte Rosbach vor der Höhe und Karben (beide Wetteraukreis), an die kreisfreie Stadt Frankfurt am Main (Stadtteil Nieder-Eschbach), an die Stadt Oberursel (Taunus), an die Gemeinde Schmitten im Taunus sowie an die Stadt Neu-Anspach. Die Stadt besteht aus sieben Ortsbezirke.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil Ober-Erlenbach.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern (u. a. RH / MFH / EFH).

Umwelteinflüsse

Während der Objektbesichtigung wurden keine für die bewertete Nutzung erkennbaren wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen festgestellt.

Straßenart

Anliegerstraße

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung an das Stadtzentrum durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Es stehen S-Bahnen- und Busverbindungen des Verkehrsverbundes für Fahrten auch in das Umland zur Verfügung.

Straßennetz

Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Für den Individualverkehr besteht eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz.

Parkplatzsituation	Im Umfeld des Bewertungsobjektes stehen straßenbegleitend Pkw-Stellplätze zur Verfügung.
Versorgungsmöglichkeiten	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Dienstleister sowie die Gastronomie sind im weiteren Umfeld bzw. mit geringem Zeitaufwand mit Pkw und ÖPNV erreichbar. Soziale Einrichtungen sowie Schulen sind in ausreichender Anzahl vorhanden.
Hochwassergefährdung	<p>Der ZÜRS Report Hochwassergefährdung liefert deutschlandweit flächendeckende Hochwasserdaten, die kontinuierlich mit den Daten der öffentlichen Wasserwirtschaft abgeglichen werden. Der Report beschreibt die Gefährdung eines Objekts durch Hochwasser anhand von Gefahrenklassen (GK 1-4) und liefert eine Beschreibung zu jeder Klasse. Die Hochwasser-Gefahrenklassen beurteilen die Gefährdung einer Immobilie (sehr geringe bis hohe Gefährdung) anhand der statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit eines Hochwassers in einem bestimmten Zeitraum.</p> <p>Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine sehr geringe Gefährdung.</p>
<u>Beurteilung der Standortqualität</u>	In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein durchschnittliches Wohngebiet mit überwiegend offener Bauweise, hohe Wohndichte gekennzeichnet ist und mit ausreichenden Grün- und Freiflächen. Es bestehen durchschnittliche Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Ausformung, Topografie, Zuwegung
- Planerische Darstellung
- Anderweitige Nutzungsmöglichkeit
- die öffentlich rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen

Flurstücksnachvollzug Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.

Grundstückszuschnitt und Topografie

Grundstücksform unregelmäßig

Straßenfront ca. 20 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Tiefe ca. 21 m

Topografische Lage nahezu eben

Höhenlage zur Straße Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, ortsüblich ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Altlastenverdacht

Es liegt keine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Aufgrund der bekannten Grundstücksnutzungen ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Auch aus der Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente (Wohngebiet mit historisch wohnwirtschaftlicher Nutzung). Der Altlastenverdacht wird zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft und von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.

Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.

Bodenbeschaffenheit	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.
Baulasten	Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.
Überbau	Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.
Wohnungsbindung	Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetz) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz / Ensembleschutz	Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.
Flächennutzungsplan	Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Baurecht	§ 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Bebauungsplan Nummer 61.26.36; Rechtskräftig seit 19.06.1964 Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.
Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	Baulandreserven sind nicht vorhanden. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

Baugenehmigung

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

Anmerkung

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung

1 Eigentumswohnung:

Bauweise: Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr): 1971

1 Eigentumswohnung:

Modernisierung: 2010, überwiegend
Hinweis: Darstellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen. Es wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie zugrunde gelegt.

Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag: überwiegend
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter: 17 Jahr(e)
Modifizierte Restnutzungsdauer: 41 Jahr(e)

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus Baujahr 1971, bestehend gemäß Teilungserklärung aus sechs Eigentumswohnungen. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich insgesamt in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand.

Konstruktion

Anzahl der oberirdischen IV. Geschosse:

Untergeschoss: unterkellert

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Erd- bis Dachgeschoss:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Stahlbetondecke

Fassade: Putzfassade

Instandhaltungstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Dachgeschoss: nicht ausgebaut

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Betondachstein

	Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
	Geschossdecke:	Massivdecke
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
Grundrisskonzept	Untergeschoss:	Flur, Hauswirtschaftsraum, Keller- räume, Heizungsraum
	Erdgeschoss:	Regelgeschoss als Zweispänner (zwei Einheiten pro Etage)
	Obergeschoss (e):	entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
Ausstattung allgemein	Hauseingangstür (en):	Kunststofftür Einbaupaneel mit Sprech-/ Klingelanlage Briefkastenanlage
	Eingangsüberdachung:	in Beton
	Fensterrahmen:	aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Be- lüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
	<u>Technische Gebäudeausrüstung:</u>	
	Heizungsart:	Zentralheizung
	Fabrikat	nicht bekannt
	Herstellungsjahr	nicht bekannt
	Heizung Brennstoff:	nicht bekannt
	Heizung (Details):	Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.

	Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
	Brandschutz:	Die vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind noch nicht vorhanden.
	Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
	Sicherheitssystem:	Zugänge und Türen (z. B. Haupteingang, Wohnungseingänge) mit einem mechanischen Schließsystem
	Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276)	Einbauküchen
Energetische Gebäudequalität		Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.
Modernisierung		Das Bewertungsobjekt wurde in unregelmäßigen Abständen instandgehalten und in Teilbereichen modernisiert.
Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau		Dem genannten Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden i. S. von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden soweit zerstörungsfrei erkennbar.
Wirtschaftliche Wertminderungen		Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.
Nebengebäude/-flächen		kein Nebengebäude vorhanden
Außenanlagen		Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.
	Einfriedung:	Entlang der Erschließungsstraße besteht keine Einfriedung. Maschendrahtzaun
	Zuweg:	Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangflächen bestehen aus Betonpflaster.
	Bepflanzung:	durchschnittliche Bepflanzung
	Sonstiges:	keine Angaben
	<u>Instandhaltungsstau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich
Pkw-Stellplatz (-plätze)	Garage(n):	Beton-Fertigarage
	Außenstellplatz(-plätze):	befestigt mit Knochenverbundsteine

Instandhaltungsstau: augenscheinlich keiner erkennbar

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Beurteilung Objektqualität

Durchschnittlich

Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypisch durchschnittlichen Zustand.

- Architektur: durchschnittlich
- Bautechnik: durchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich
- Grundriss: durchschnittlich
- Unterhaltungszustand: durchschnittlich

Beschreibung Sonder-/Teileigentum

Bezeichnung gem. TE	Nr. 6
Lage innerhalb des Gebäudes	1. Obergeschoss
Teilungserklärung lag vor	ja
Pkw-Stellplatz / Garage	Gemäß vorliegendem Grundbuchblatt sind keine dinglich wirkenden Sondernutzungsrechte an Pkw-Stellplätze im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs begründet worden.
Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet	ja
Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet	nein
Beschlüsse der Eigentümergeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers	Die schriftlich angeforderte Beschluss-Sammlung der Eigentümergeinschaft wurde nicht zur Verfügung gestellt.
Umlagenvorauszahlung	Informationen über die Höhe der Umlagenvorauszahlung liegen nicht vor.
Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergeinschaft	Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor.
Hinweis	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.
Beschreibung	3-Zimmer-Eigentumswohnung Das Sondereigentum besteht aus einem Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, einem Bad, ein Flure und einem Balkon. Dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum zugeordnet. Die Wohnung verfügt gemäß Teilungserklärung über ca. 70 m ² Wfl.
Flächennachvollzug	<p>Eine qualifizierte Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus der vorliegenden Teilungserklärung entnommen und anhand der Grundrisspläne mit einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit plausibilisiert worden.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen ist zur Berechnung der Grundfläche § 43 der Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich. Nach Wahl des Bauherrn kann die Grundfläche aus den Fertigmaßen oder den Rohbaumaßen ermittelt werden. Werden die Rohbaumaße zugrunde gelegt, so sind die errechneten Grundflächen um 3 % (für Wandaufbau mit Putz und Tapete) zu kürzen.</p> <p>Ein genereller Abzug für Wandputz in Höhe von 3 % ist nach der Definition der Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) nicht mehr vorgesehen, da die Wohnfläche nach lichten Maßen zu</p>

berechnen ist. Es wird angenommen, dass die aus den vorgenannten Unterlagen entnommenen Flächenangaben die Definition der Wohnfläche gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) entsprechen. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht vorgenommen werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Besonnung/Belichtung/Belüftung

Es besteht durchschnittliche Besonnung und durchschnittliche Belichtung (aufgrund der durchschnittlichen Fenstergrößen) sowie durchschnittliche natürliche Be- und Entlüftung.

Reparaturstau

In Bezug auf das Sondereigentum ist augenscheinlich kein Unterhaltungsstau ersichtlich.

Ausstattung

Wohnungseingangstür: aus Holz

Innen-/Zimmertüren: durchschnittliche Holztüren

Fenster: aus Kunststoff

Verglasung: Doppelverglasung

Sonnenschutz: Rollläden aus Kunststoff

Belichtung / Belüftung: Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Grundrisskonzeption: durchschnittlich / zweckmäßig

Warmwasserversorgung: über Zentralheizung
Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.

Elektroinstallation: einfache Ausstattung unter Putz

Rauchwarnmelder Die vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind noch nicht vorhanden.

Be- und Entlüftung der Nasszellen: Fensterlüftung

Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276) keine Wesentlichen

Zimmer / Wohnräume

Wandbeläge:	tapeziert
Bodenbeläge:	Fliesen
Deckenflächen:	gestrichen
Sonderausstattung:	nicht vorhanden

Bad

Bad – Ausstattung:	Toilette, Waschbecken oder Dusche, Badewanne
Sanitärobjekte:	weiße Sanitärobjekte
Bad – Installation	durchschnittliche Ausstattung
Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	tapeziert
Bad – Wandbeläge	Fliesen raumhoch
Allgemeinbeurteilung	durchschnittlich noch zeitgemäß

Küche

Fußboden:	Fliesen
Deckenflächen:	tapeziert
Wandbeläge:	Fliesenspiegel an der Objektwand darüber tapeziert.
Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse¹

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Das Volumen an Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit die Treiber des Investmentmarktes waren, nimmt deutlich ab. Derzeit ist eine zunehmende Zurückhaltung aufseiten der Immobilieninvestoren zu beobachten. Aufgrund der Baukostenentwicklung und gestiegenen Finanzierungskosten einerseits und der eingetrübten Renditeerwartungen andererseits stoßen hier viele Vorhaben an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Darstellbarkeit. Teilweise werden Bauvorhaben verschoben oder gar ganz gestoppt. Diese Entwicklung betrifft grundsätzlich alle Immobilienklassen und wird insbesondere am Wohnimmobilienmarkt schon heute sichtbar.

Unter diesen Rahmenbedingungen unterliegt der Bewertungsgegenstand dem Risiko einer erhöhten Volatilität. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen.

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2024 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den aktuell volatilen Marktverhältnissen. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baudarlehensfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Ein Immobilienpreiserückgang im Jahr 2024/25 insbesondere im Wohnungsmarkt von 10 % bis 25 % im Vergleich zu den Vorjahren ist als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungsstichtages. Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Konjunktur²

Die momentane Konjunkturlage und ein gesamtwirtschaftliches Rahmengerüst nahe an der Rezession treffen die Immobilienmärkte vor allem in den Aspekten der Nachfrage und der Investitionsfähigkeit. Von der Wirtschaft gingen in den letzten Jahren keine nennenswerten Wachstumsimpulse aus, gleiches gilt für die Prognose für 2024. Laut

¹ Quelle: Internetrecherche eigene Darstellung

² Quelle Immobilien-Konjunkturtrends 2024 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

ifo Institut wird für das erste Quartal 2024 ein „Wachstumsdämpfer“ von -0,2 % erwartet, während das Gesamtjahr auf einen Vorzeichenwechsel hoffen darf und mit einer Steigerung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 0,7 % gerechnet wird (angepasste Schätzung, vgl. Ifo Institut 2024a und 2024c). Eine aufhellende Erwartung scheint von Seiten der Europäischen Zentralbank (EZB) zunächst vertagt, nämlich die Hoffnung auf zeitnahe Zinssenkungen noch im Frühjahr 2024 (vgl. Handelsblatt 2024).

Im Wohnungs- und Einzelhandelsmarkt scheint im Vergleich zum Vorjahr die Talfahrt vorerst gestoppt und die Dynamik geht in Richtung einer leichten Stimmungsaufhellung. Dennoch liegt das Niveau der Konjunktüreinschätzung weiterhin auf einem sehr niedrigen negativen Wert, so dass hieraus einen „Turnaround“ zu interpretieren gewiss noch verfrüht wäre. Im Gegensatz dazu gibt der Stimmungswert der Büromarkttaktore ein weiteres Mal nach, wenn auch mit nachlassender Dynamik.

Wohnungsmarkt³

Der jahrelange Boom auf den Immobilienmärkten fand Mitte 2022 selbst für Wohnimmobilien ein abruptes Ende. Das Statistische Bundesamt meldete für das 1. Quartal 2023 eine Abnahme der Wohnimmobilienpreise von durchschnittlich 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal, der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Dabei wiesen Städte einen drastischeren Rückgang als ländliche Regionen auf. So waren in den kreisfreien Großstädten Ein- und Zweifamilienhäuser mit -9,7 % und Eigentumswohnungen mit -5,7 % deutlich günstiger als im Vorjahresquartal. Aber auch die dünn besiedelten ländlichen Kreise verzeichneten deutliche Preisrückgänge: Ein- und Zweifamilienhäuser waren dort 7,8 % günstiger als im Vorjahresquartal, Eigentumswohnungen 5,3 %.

Eine Trendwende ist derzeit nicht zu erwarten. Tendenziell sind für die nächsten Quartale von weiteren fallenden Preisen auszugehen. Der Markt entwickelt sich jedoch bundesweit nicht einheitlich. In den sieben größten Städten Deutschlands war der Preisrückgang bei Wohnimmobilien im ersten Quartal geringer als im Bundesschnitt. Eine Ausnahme bildet Frankfurt am Main. Hier fielen die Immobilienpreise zum Jahresstart am stärksten.

Während die Neubautätigkeit zurückgeht, ist der Vermietungsmarkt insgesamt intakt, die Leerstände sind gering und die Mieten steigen tendenziell.

Baugenehmigungen⁴

Von Januar bis September 2023 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28,3 % auf 195.100, meldet das Statistische Bundesamt (Destatis). Im reinen Neubau (ohne Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden) ging es um 31,7 % auf 160.400 Wohnungen nach unten. Die prozentualen Rückgänge sind damit noch wenig höher als in den Statistikmeldungen der Vormonate. Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern verringerten sich um 27,2 % auf 105.200. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt der Rückgang 38,4 % bzw. 51,9 % auf 37.900 bzw. 11.000 Einheiten. Nur die Wohnheime konnten ein positives Ergebnis verzeichnen (+8,4 % auf 6.200).

³ Quelle: Statistische Bundesamt u. a.

⁴ Quelle Statistische Bundesamt (Destatis)

Investmentmarkt⁵

Zum Jahresabschluss 2023 bilanziert das Transaktionsvolumen in Deutschland auf insgesamt 31,7 Milliarden Euro. Ein Minus von 52 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit schließt 2023 als das schlechtestes Investmentjahr seit 2011 und sogar um 58 Prozent unter dem 10-Jahres-Schnitt. Im Dezember konnten zwar noch einige Transaktionen ins Ziel gebracht werden und im Zuge der Stabilisierung der Zinshöhen registriert JLL auch wieder etwas mehr Aktivität – von einer klassischen Jahresendrally war allerdings weit und breit nichts zu sehen. Dies belegen auch die Zahlen: Mit knapp 8,8 Milliarden Euro Transaktionsvolumen im vierten und zwar auch stärksten Quartal des Jahres liegt der Beitrag der letzten drei Monate zum Gesamtjahresergebnis bei nur 28 Prozent. Im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre kam ein viertes Quartal auf 33 Prozent.

Auf Investorensseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen⁶. Eine Folge ist, dass sich die Renditen und damit die Liegenschaftszinsen erhöhten.

Demografische Entwicklung⁷

In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden und Darmstadt. Der hohe Zuwachs in Offenbach ist u. a. auf die junge Bevölkerungsstruktur dieser Stadt zurückzuführen. Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren hat Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen. Aber auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Die kreisfreien Städte und der Main-Taunus-Kreis werden auch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben im Vergleich zu heute.

Das bevölkerungsentwicklungsspezifische Risiko wird im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt entsprechend im Falle der Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

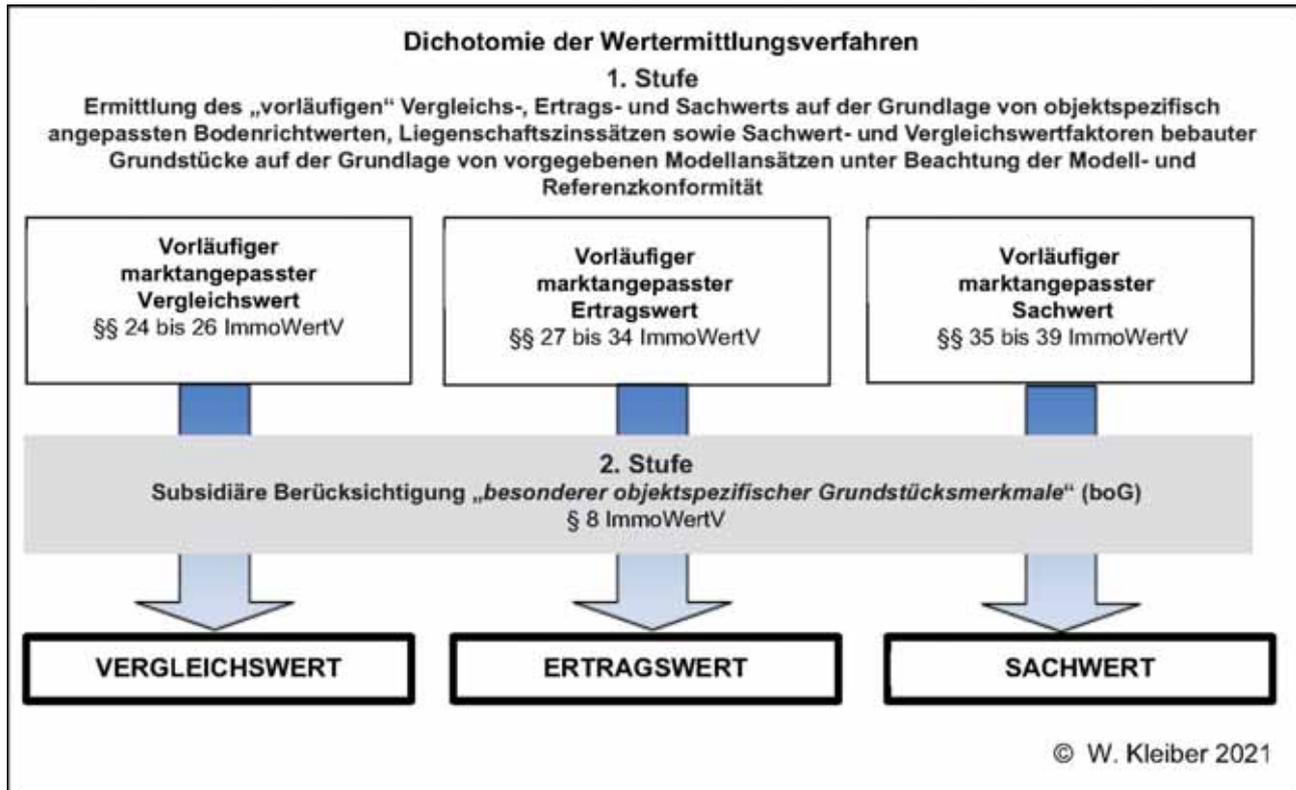
⁵ Quelle: JLL <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

⁶ Quelle: vdp Research

⁷ Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV⁸

⁸ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auch auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist.

Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Wertbestimmendes Verfahren

Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Zum Zeitpunkt der Bewertung waren Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nur in anonymisierter Form erhältlich. Damit ließen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wurde daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Auch wenn ein zweites Verfahren für die Wertfindung im Grunde nicht erforderlich ist, wurden Daten aus der Kaufpreissammlung ausgewertet und zur Einschätzung des ermittelten Ertragswertes verwendet.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Ableitung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugrunde gelegt. Kaufentscheidungen werden oftmals vor dem Hintergrund einer ersparten Miete gefällt, insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Das Ertragswertverfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren gemäß ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann

- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Flurstück 11/78	75	860,00					Ja	64.500

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

64.500

Entspricht 32% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 11/78

Bodenrichtwert: 900,00 EUR/m²
Quelle: Richtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche, /
Stand: 1. Januar 2022
- 5,00% = 45,00 EUR/m² (Konjunkturelle Lage)
= 855,00 EUR/m²

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung	Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch nach Kaufpreisen für vergleichbare Grundstücke nachgefragt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt diesem keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag gehandelt wurden. Bei der Bodenwertermittlung kann anstelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden, der in Bezug auf die zugrunde liegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist.										
Grundlage	Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone ⁹										
Stichtag	1. Januar 2022										
Bodenrichtwert	<p>Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2022 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 900,00 €/m².</p> <p>Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen. Die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen mit dem Bodenrichtwertgrundstück nahezu überein, der Bodenrichtwert wird zur Bewertung übernommen.</p>										
Richtwertnummer	Zone 608										
Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.										
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche										
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei										
Maß der baulichen Nutzung	<p>Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Nach dem Bauplanungsrecht bestehen folgende Festsetzungen:</p> <table><tr><td>Geschossflächenzahl (GFZ)¹⁰</td><td>0,60</td></tr><tr><td>Baumassenzahl (BMZ)</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)¹¹</td><td>keine Angaben</td></tr><tr><td>Zahl der Vollgeschosse</td><td>II.</td></tr><tr><td>Höhe baulicher Anlagen</td><td>keine Angaben</td></tr></table>	Geschossflächenzahl (GFZ) ¹⁰	0,60	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben	Grundflächenzahl (GRZ) ¹¹	keine Angaben	Zahl der Vollgeschosse	II.	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben
Geschossflächenzahl (GFZ) ¹⁰	0,60										
Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben										
Grundflächenzahl (GRZ) ¹¹	keine Angaben										
Zahl der Vollgeschosse	II.										
Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben										
Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben										
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße,										

⁹ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

¹⁰ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

¹¹ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.

Art der Nutzung

Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.

Lage

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen nicht von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie

Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Für das Richtwertgrundstück wird keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.

Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

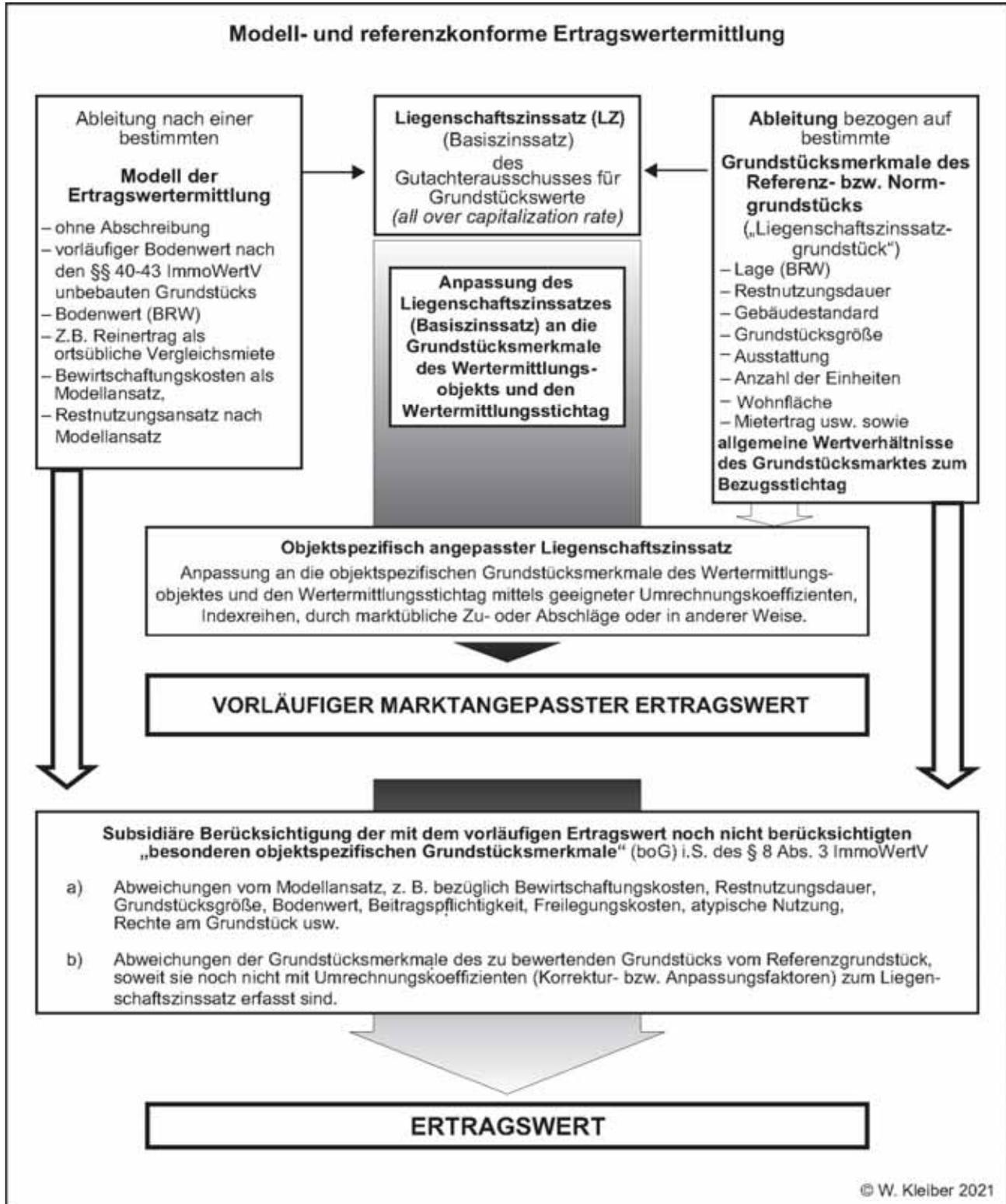
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2022. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwertes und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage verändert. Es ist daher eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen. Der objektspezifische Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund der konjunkturellen Lage seit 2022 in Anlehnung an vergleichbare Städte i. H. v. rd. 5,00 % angepasst.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstückes wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 860,00 €/m². Danach beträgt der Bodenwert gemäß dem Miteigentumsanteil 64.500 €.

8. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Ertragswertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Ertragswertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
in Gebäude		EUR / Jahr							
		Nutzung / Beschreibung							EUR
w	1	Wohnen / 1. Obergeschoss	7.316	1.541	5.775	1.129	4.646	29,0852	135.129

w = Wohnen, g = Gewerbe

Σ 7.316

Σ 1.541

Σ 5.775

Σ 1.129

Σ 4.646

Σ 135.129

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

135.129 EUR

+ Bodenwert

64.500 EUR

Ertragswert (ungerundet)

199.629 EUR

Ertragswert (gerundet)

200.000 EUR

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m ²)	RoE (EUR)	Fläche (m ²)	RoE (EUR)
1	Eigentumswohnung	70	7.316		
		Σ 70	Σ 7.316	Σ	Σ

WNFI. (gesamt) **70 m²**
 Anteil Wohnen zur Gesamtfläche 100 %
 Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche 0 %

Jahresrohertrag (gesamt) **7.316 EUR**

Nachfolgend wird zur Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit im Objekt der **Jahresrohertrag (RoE)** i. S. d. § 31 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt angesetzt:

Nutzung			RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude			Jahre	%	m ²	Ist	angesetzt	EUR	EUR / Jahr	
		Nutzung / Beschreibung								
w	1	Wohnen / 1. Obergeschoss	41	1,75	1	70,00		8,71	7.316	1.129

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 41 Ø 1,75 Σ 1 Σ 70,00 Σ 7.316 Σ 1.129

Hieraus ergibt sich ein Anteil der Wohnnutzung am Jahresrohertrag (RoE) mit 100 % und ein Anteil der gewerblichen Nutzung mit 0 %.

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges			Summe
in Gebäude			EUR/m ²	% HK	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	CO ₂	EUR/m ²	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.					EUR/m ²	/Stk.		
w	1	Wohnen / 1. Obergeschoss	14,00		358,00	4,89	2,00	0,80		0,76	21,06

w = Wohnen, g = Gewerbe Ø 21,06

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Vermietungssituation

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Bewertungsobjekt eigengenutzt.

Flächennachvollzug (Ertragswert)

Die angesetzte Wohnfläche wurde der vorliegenden Teilungserklärung entnommen, anhand des Grundrissplans plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

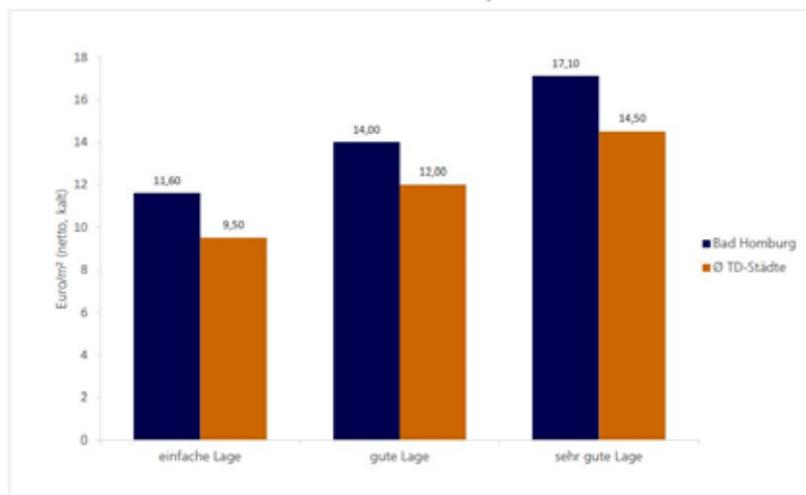
Basis der zugrunde gelegten Flächen ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Mietansatz

Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete wird unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität, der Lagequalität sowie der sonstigen Eigenschaften des Bewertungsobjekts, der Mietspiegel¹² zugrunde gelegt. Danach beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete in der bewerteten Lage 8,71 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Mietwertübersicht

Durchschnittliche Mietpreise 2022



Mieten (EUR/m²)

	2022	2021	2020
Sehr gute Lage	17,10	16,50	16,65
Gute Lage	14,00	14,80	14,40
Einfache Lage	11,60	12,40	12,65
Erwartung in den kommenden 12 Monaten	↗	↗	↗

IHK Frankfurt am Main

WOHNEN - KAUFEN*

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m²)	2.000	7.000	4.000
Reihenhäuser Doppelhaushälften	300.000	950.000	600.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	450.000	2.400.000	950.000

WOHNEN - MIETEN*

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
Baugrundstücke für Mietwohnungsbau (m²)	500	1.600	900
Wohnungsmieten (m²)	8,50	16,50	12,50
Jahresmietfaktor	16	28	22

¹² Quelle: <https://mietspiegel-berechnen.de/bad-homburg2024>

GMB Bad Homburg

Zeitraum	2021		2022	
Ausstattung	Miete (von - bis)	Mittelwert	Miete (von - bis)	Mittelwert
einfach	7,7 - 15,1	10,0	6,8 - 14,0	9,6
mittel	8,9 - 16,7	11,4	6,8 - 18,8	11,9
gehoben	8,9 - 15,1	11,7	10,3 - 20,2	14,0
stark gehoben				
Gesamtmittel		11,3		11,7
Anzahl		47		46

Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mittel), der *durchschnittlichen* Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 70 m² sowie den sonstigen Eigenschaften, wird eine Miete von 8,71 €/m² Wfl. als marktüblich eingestuft.

Angesetzt werden im Gutachten die Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Mangel an der Mietsache

Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substanzuelle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zu versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt alleine vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
Instandhaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	12,21 €/m ²	13,50 €/m ²	13,80 €/m ²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	92 €	102 €	104 €
Verwaltungskosten im Jahr	2022	2023	2024
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	312 €	344 €	351 €
je Eigentumswohnung	272 €	411 €	420 €
je Garagen- oder Einstellplatz	41 €	45 €	46 €
Mietausfallwagnis im Jahr	2022	2023	2024
Wohnimmobilien	2%	2%	2%
Gewerbeimmobilien	4%	4%	4%
Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch		

Betriebskosten nicht umlagefähig	Mietvertragsgestaltung		
CO2- Abgabe			

Die verfügbaren Marktdaten der Gutachterausschüsse (insbesondere Liegenschaftszinssätze) basieren in der Regel auf dem Ertragswertmodell der ImmoWertV. Eine modellkonforme Bewertung bei Ansatz dieser Daten erfordert daher die Nutzung der in Anlage 3 der ImmoWertV enthaltenen Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Die dort aufgeführten Basiswerte aus dem Oktober 2001 müssen nach Absatz III jährlich mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 1.541 € in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 21,06 % vom Rohertrag.

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 980 € in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können Abweichungen der statischen (starrten) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf. im Ansatz des objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Kommt bei der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Anl. 3 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben ist, müssen nach dem Grundsatz der Modellkonformität des § 10 ImmoWertV die dort vorgegebenen Modellansätze der Verwaltungskosten der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde gelegt werden.

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 358 € in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten,

Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis wird mit § 32 Abs. 4 ImmoWertV als das Risiko einer Ertragsminderung definiert, und zwar mit

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder
- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis, im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der Standardverfahren, der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 147 € in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Die Betriebskosten sind in § 556 BGB definiert und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

CO₂-Abgabe

Seit 2021 wird in Deutschland ein Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) erhoben. Ab 01.01.2024 gilt ein Preis von 35 Euro pro Tonne CO₂, die beim Verbrennen von Heiz- und Kraftstoffen ausgestoßen wird (CO₂-Äquivalent). Er steigt seit 2021 zunächst schrittweise an. Während für die Zeit bis 2025 die Zertifikatspreise gesetzlich festgelegt sind und für 2026 ein Preiskorridor zwischen 55 und 65 EUR/t festgeschrieben ist, soll die Preisfindung ab 2027 über Marktmechanismen erfolgen.

Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist, je älter die Heizung oder die Fenster sind, desto mehr Energie wird zum Heizen benötigt und desto höher sind die CO₂-Kosten. Mieter haben im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern auf diese Rahmenbedingungen keinen Einfluss. Sie können die Kosten nur senken, indem sie sparsam und effizient heizen. Mit Inkrafttreten des CO₂KostAufG beteiligt der Gesetzgeber daher nun auch die Vermieter. Hiernach gilt für Wohngebäude ein Stufenmodell: Je schlechter der energetische Zustand eines Gebäudes ist, desto höher ist der Kostenanteil für Vermieter. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Mit der Aufteilung der CO₂-Kosten beabsichtigt der Gesetzgeber die Beteiligung der Vermieter an diesen Kosten. Die CO₂-Kosten sind aus diesem Grunde den sonstigen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zugeordnet. Die Berechnung der CO₂-Emission erfolgt Stelle in Abhängigkeit

- der vorliegenden Gebäudeart (Wohngebäude / Nichtwohngebäude),
- der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sowie
- der Restnutzungsdauer.

Für ein Wohngebäude ergibt sich der prozentuale Wert des Vermieteranteils auf Basis der Tabelle, welche in der Anlage (zu den §§ 5 bis 7 CO2KostAufG) Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden vorgegeben ist.

Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt in Bad Homburg werden keine eigenständigen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Es wird der Grundstücksmarktbericht für Südhessen zugrunde gelegt.

Gutachterausschuss	Hessen Süd
GMB Jahr	2023
Nutzung	Wohnen
Nutzungsart	Eigentumswohnung und Mehrfamilienhäuser 10 Wohneinheiten
BRW von €/m²	800
BRW bis €/m²	k. A.
Lage	k.A.
Ø Lz	2,00
STAB ± Lz	± 0,80
min. Lz	k. A.
max. Lz	k. A.
median Lz	k. A.
Ø REF	29,90
STAB ± REF	± 5,40
REF von	k. A.
REF bis	k. A.
Median REF	k. A.
Ø NAR %	2,80
STAB ± NAR	± 0,60
Ø Miete	11,65

Mieten von	7,75
Mieten bis	15,15
Ø BWK %	14,00
Ø RND	49
RND von	k. A.
RND bis	k. A.
Ø Fläche m ²	90
Ø Grd. m ²	120
Ø BW	900,00
Ø BW am KP %	31
Ø KP €/m ²	4.210
Ø KP €/m ² min.	1.490
Ø KP €/m ² max.	6.040
Anzahl	117

Grundstücksmarktberichte

Die aktuell erschienen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2023 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum 2022 sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen im Jahr 2023. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baulandfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2024 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreistrückgang in 2023 insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszins lassen sich in vier Gruppen einteilen:

- wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflussfaktoren,
- Markt, insbesondere Angebot und Nachfrage in einem Immobiliensegment,
- Lage (Makro- und Mikrostandort),
- Eigenschaften des Objekts.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einem Unterhaltungszustand der als mittel eingestuft wird, welches ca. 1971 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte

Nutzung durchschnittlich. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 1,75 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Ergebnisplausibilisierung

Ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

vorläufiger Ertragswert 199.629
Wohnfläche 70 m²

vorläufiger Ertragswert €/m² 2.852
Wohnfläche

Bezogen auf den Verkehrswert in Höhe von 200.000 € ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 3,66 % (rd. 27,3-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 2.860 €/m² Wfl./Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale als angemessen zu erachten.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

Grundsätzlich haben Immobilien trotz Instandhaltung eine begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer. Das hängt damit zusammen, dass nicht alle Bauelemente, die dem Verschleiß, der Abnutzung und des Verbrauches aufgrund von Benutzung und Witterungseinflüssen unterliegen, erneuert werden können. Im Laufe des Lebenszyklus durchläuft das Objekt - sofern es nicht modernisiert wird - dabei verschiedene Zustandsstufen.

Durch die Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes in der Regel erhöht. Modernisierung und Instandhaltung lassen sich jedoch nicht vollständig trennen. Instandhaltungen umfassen häufig einen Modernisierungsanteil, da die Instandhaltung mit aktuellen Materialien durchgeführt wird.

Anhaltspunkte, welche Modernisierungsmaßnahmen zu welcher Erhöhung der Restnutzungsdauer führen, werden in der Sachwertrichtlinie Anlage 4 gegeben. Die auch als Punktrastermethode genannte Berechnungsvorschrift kann über konkrete Maßnahmen oder pauschal über ein mittleres Modernisierungsjahr kombiniert werden.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 41 Jahre geschätzt.

9. Ermittlung des Vergleichswertes

Vergleichswertermittlung

Vergleichsfaktoren

Gemäß dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte sind auf der Datenbasis der Kaufpreissammlung nachfolgende durchschnittliche Immobilienpreise von Eigentumswohnungen abgeleitet worden.

Wohnungseigentum (Wiederverkauf)

Jahr	Anzahl	mittlerer Kaufpreis (€/m ²)	Minimalpreis (€/m ²)	Maximalpreis (€/m ²)	mittlere Wohnfläche (m ²)	Miete (€/m ²)
2020	146	4.083	1.238	7.450	82	11,3
2021	233	3.876	1.077	7.528	78	11,6
2022	167	4.667	2.083	8.425	84	12,4

Datengrundlage Kaufpreissammlung

Aufgrund gesetzlicher Grundlage (§ 195 BauGB) ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt oder im Tauschweg zu übertragen, eine Abschrift an den örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu übersenden. In der dort geführten Kaufpreissammlung steht eine umfangreiche Datengrundlage über reale Verkäufe zur Verfügung. Die Kaufverträge werden durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zeitlich und sachlich differenziert ausgewertet und mit ihren wesentlichen Vertragsdaten, Ordnungsmerkmalen und mit den preis- und wertbestimmenden Merkmalen erfasst.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Bewertungsparameter (u. a. Lage, Baujahr, Fläche) sind dem Sachverständigen von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nachfolgende Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt worden.

Vergleichswerte

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind solche Vergleichsgrundstücke zugrunde zu legen, die mit dem zu bewerteten Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen, bzw. geeignete Vergleichsfaktoren. Die Eignung der in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücke lässt sich entsprechend den Vorgaben der ImmoWertV nur feststellen, wenn die wertbestimmenden Grundstücksmerkmale der in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücke bekannt sind. Denn nur dann können die Eignung der Vergleichsgrundstücke geprüft und die einzelnen Grundstücksmerkmale substantiiert berücksichtigt werden.

Bei bebauten Grundstücken sind dies insbesondere: die Gebäudeart, die Bauweise und Baugestaltung, die Größe, Ausstattung und Qualität, der bauliche Zustand (Gebäudestandard i. S. der Sachwertrichtlinie), die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer sowie die Nutzung, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten, die die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen können.

Die in der Kaufpreissammlung entnommenen Vergleichspreisen bebauter Grundstücke können nur in seltenen Ausnahmefällen die einzelnen, insbesondere in der ImmoWertV genannten Merkmale der Bebauung zugeordnet werden. Die Ermittlung des Verkehrswertes im

Wege des direkten Preisvergleichs auf der Grundlage von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke oder mit Vergleichsfaktoren scheidet danach wegen der individuell unterschiedlichen Einzelsachverhalte i. d. R. aus. Bei dem nachfolgend ermittelten Vergleichswert handelt es sich um einen Zwischenwert zur Plausibilisierung des wertbestimmenden Sach- oder Ertragswertverfahrens. Eigentumswohnungen, durchschnittliches Baujahr 1964 - 1972 Zeitraum 2021 bis 2023

Baujahre	Stichtag	Orte	Wohnflaeche	Kaufpreis €/m² Wfl.	∑ Anpassung	angepasster Vergleichswert t €	Gewichtung	Ausreisser	Vergleichswert €
1966	2021	Bad Homburg	30,00 m² WFL.	3.267 €	0,00%	3.267 €	1,0	N	3.267 €
1971	2021	Bad Homburg	30,00 m² WFL.	4.267 €	0,00%	4.267 €	1,0	N	4.267 €
1970	2021	Bad Homburg	25,00 m² WFL.	3.400 €	0,00%	3.400 €	1,0	N	3.400 €
1984	2021	Bad Homburg	38,00 m² WFL.	3.000 €	0,00%	3.000 €	1,0	N	3.000 €
1985	2021	Bad Homburg	28,00 m² WFL.	1.964 €	0,00%	1.964 €	1,0	N	1.964 €
1968	2021	Bad Homburg	30,00 m² WFL.	5.500 €	0,00%	5.500 €	1,0	J	
1968	2022	Bad Homburg	30,10 m² WFL.	5.316 €	0,00%	5.316 €	1,0	J	
1968	2022	Bad Homburg	35,00 m² WFL.	4.657 €	0,00%	4.657 €	1,0	N	4.657 €
1980	2021	Bad Homburg	66,00 m² WFL.	3.401 €	0,00%	3.401 €	1,0	N	3.401 €
1970	2021	Bad Homburg	71,00 m² WFL.	2.506 €	0,00%	2.506 €	1,0	J	
1970	2021	Bad Homburg	71,00 m² WFL.	4.725 €	0,00%	4.725 €	1,0	J	
1972	2021	Bad Homburg	70,00 m² WFL.	3.000 €	0,00%	3.000 €	1,0	N	3.000 €

Auswertung	Ergebnis
Anzahl	8
Q 0,25 = Q1 = erstes Quartil = unteres Quartil	1.732
Median	3.333
Q 0,75 = Q3 = drittes Quartil = oberes Quartil	3.400
Differenz zwischen dem dritten und dem ersten Quartil = Interquartilsabstand	1.667
Grenze für Ausreißer unten	-769
Grenze für Ausreißer oben	5.901
Maximaler Wert	4.657
Minimaler Wert	1.964
Mittelwert	3.369
Spannweite	2.693
Standardabweichung	768
Variationskoeff.	0,23
Ø Vergleichswert €/m²	3.369
Objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Abweichungen vom Ø Vergleichswert	
Marktsituation (Angebot- und Nachfragesituation)	0,00%
Lage	-10,00%
Ausstattung / Zustand	-2,50%
Gemeinschaftseigentum (u.a. Gebäudeart, Alter)	0,00%
Verfügbarkeit (vermietet; nicht vermietet)	0,00%
Sondernutzungsrechte (u.a. Pkw-Stellpl., Garten)	0,00%
Immobilienpreisindex	0,00%
indirekter Vergleichswert	2.948
Wohnfläche	70
Vergleichswert €/m² Wfl.	2.948
oberer Grenzwert	326.000
unterer Grenzwert	137.500
angemessener Vergleichswert	206.380
rd,	206.000

Qualität der Preisverteilung

Bezogen auf die Vergleichspreise ist gemäß Vergleichsrichtlinie die statistische Qualität der Preisverteilung zu prüfen. Dazu dienen die Streuungsmaße Standardabweichung und Variationskoeffizient. Die Standardabweichung bildet die durchschnittliche absolute Abweichung vom Mittelwert einer Verteilung ab. Liegen die Werte einer Verteilung innerhalb einer Spanne, die nicht größer oder kleiner als die zweifache Standardabweichung vom Mittelwert ausfällt, so ist anzunehmen, dass die Verwendbarkeit der Verteilung nicht durch Extremwerte statistisch infrage gestellt ist. Mit anderen Worten: Liegen Werte außerhalb dieser Spanne, so liegen Extremwerte vor.

Der Variationskoeffizient ist eine weitere Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe. Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert (= arithmetisches Mittel) und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert. Liegt die durchschnittliche Abweichung der Werte zum Mittelwert unterhalb von 20 % bis 30 %, so ist die Zahlenreihe als statistisch verlässlich zu qualifizieren, d. h. die Werte können zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Im vorliegenden Bewertungsfall erfüllten die zum Vergleich herangezogenen Daten diese Bedingung.

Ausreißer

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung werden die Vergleichspreise auf mögliche Ausreißer untersucht, um diese im weiteren Rechengang als Störgrößen aus der Betrachtung auszuschließen.

Zu- und Abschläge

Weitere wertbestimmende Abweichungen der Vergleichsobjekte werden vor der Ausreißerüberprüfung entsprechend berücksichtigt, soweit diese Merkmale in der Kaufpreisauskunft veröffentlicht sind.

Vorläufiger Vergleichswert

Der Mittelwert der Vergleichspreise ist gemäß Vergleichsrichtlinie der vorläufige Vergleichswert. Dieser Wert ist auf der Grundlage von § 8 (2) Nr. 1 ImmoWertV (Marktanpassung) und § 8 (2) Nr. 2 ImmoWertV (besondere Grundstücksmerkmale) zum Vergleichswert anzupassen.

Ergebnis der Plausibilisierung

Das arithmetische Mittel ist ein anerkannter und gebräuchlicher statischer Mittelwert. Durch die Methode der Durchschnittsbildung finden – mit Ausnahmen der Extremwerte – alle Daten der Grundgesamtheit Berücksichtigung. Durch die Berechnung des Variationskoeffizienten ist die Güte des Ergebnisses zu würdigen. Der Variationskoeffizient ist eine Maßgröße zur Prüfung der Verwendbarkeit der Zahlenreihe (bezüglich der Qualität der Stichprobe / Vergleichspreise). Er misst die durchschnittliche relative Abweichung vom Mittelwert und ergibt sich aus dem Verhältnis von Standardabweichung zum Mittelwert.

Das Ergebnis der Stichprobe ist i. d. R. zu verwerfen, wenn der Variationskoeffizient $> 0,2$ ist. Im vorliegenden Fall zeigt der Variationskoeffizient mit 0,23 kein belastbares Ergebnis der Stichprobe. Die Daten sind insofern für eine Vergleichswertermittlung nicht verwendungsfähig, können jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten vorläufigen Ertragswertes herangezogen werden.

In dem Zeitraum 2021 bis 2022 beträgt der plausibelste Wert 3.369 €/m² Wfl. (± 768 € Standardabweichung) für eine vergleichbare Eigentumswohnung in Bad Homburg.

In dem o. g. Zeitraum bewegen sich die Vergleichspreise in einer Spanne von 1.964 €/m² Wfl. bis 4.657 €/m² Wfl. im Mittel 3.369 €/m² Wfl.

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insbesondere der Lage in Ober-Erlenbach, des Unterhaltungszustandes sowie der konjunkturellen Lage (siehe Ausführungen zum Immobilienmarkt) erscheint ein Wert von 206.000 €/m² Wfl. plausibel.

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh. Stk.	WNFI. m ²	Kaufpreis	Werte [EUR/m ² (Stk.)]			ange- messen	Verkehrswert EUR
				Vergleichspreise				
				von	bis	Mittel		
Eigentumswohnung	1	70,00		1.964	4.657	3.369	2.948	206.360

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut Kaufpreissammlung Gutachterausschuss.

Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

Vergleichswert (ungerundet)	206.360 EUR
Vergleichswert (gerundet)	206.000 EUR

10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	64.500
	Ertragswert	200.000
	Vergleichswert	206.000
Marktwert		200.000
Ableitung vom Ertragswert		
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	2.860
	x-fache Jahresmiete	27,30
	RoE Wohnen / Gewerbe	100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)	3,66%
	Nettorendite (ReE/x)	2,89%
Mietfläche	Wohnfläche	70m ²
	Nutzfläche	
	Σ	70m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	7.316
	Jahresreinertrag	5.775
Liegenschaftszins	Wohnen	1,75%
	Gewerbe	
	i.D.	1,75%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	21,06%
	Gewerbe	
	i.D.	21,06%

Wertermittlung für das Grundstück Ringstr. 14 ETW Nr. 6
61352 Bad Homburg v d Höhe

Wertermittlungsstichtag 23.04.2024

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

200.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von 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.

Heusenstamm, 06.05.2024

Oliver M.Margraf

11. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist vorhanden.
Zubehör	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

12. Anlagenverzeichnis

Paket Unwetterrisiko

Fotodokumentation

Außenansicht:



Außenansicht:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



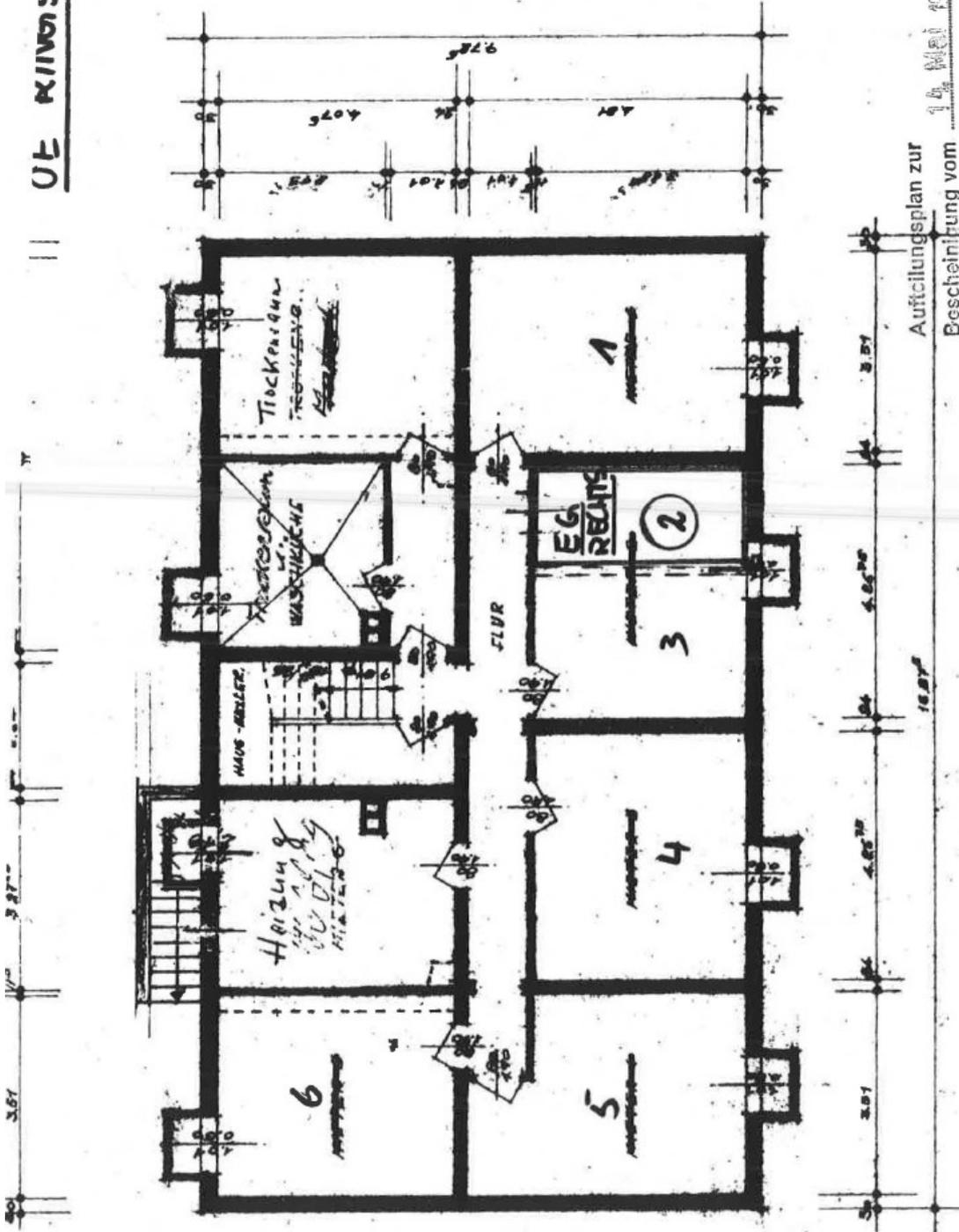
Innenansicht exemplarisch:



Außenansicht:



UE KINGSIK. 14



Aufteilungsplan zur
 Bescheinigung vom 14. Mai 1973
 gemäß § 7 bzw. § 32 WEG
 Friedberg/H., den 14. Mai 1973

Kreisbauamt
 im Auftrag: *[Signature]*



KELLERGESSCHOSS

1398

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO ₂ / CO ₂	Kohlenstoffdioxid
CO ₂ KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„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.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„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.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttoflächeninhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der

Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

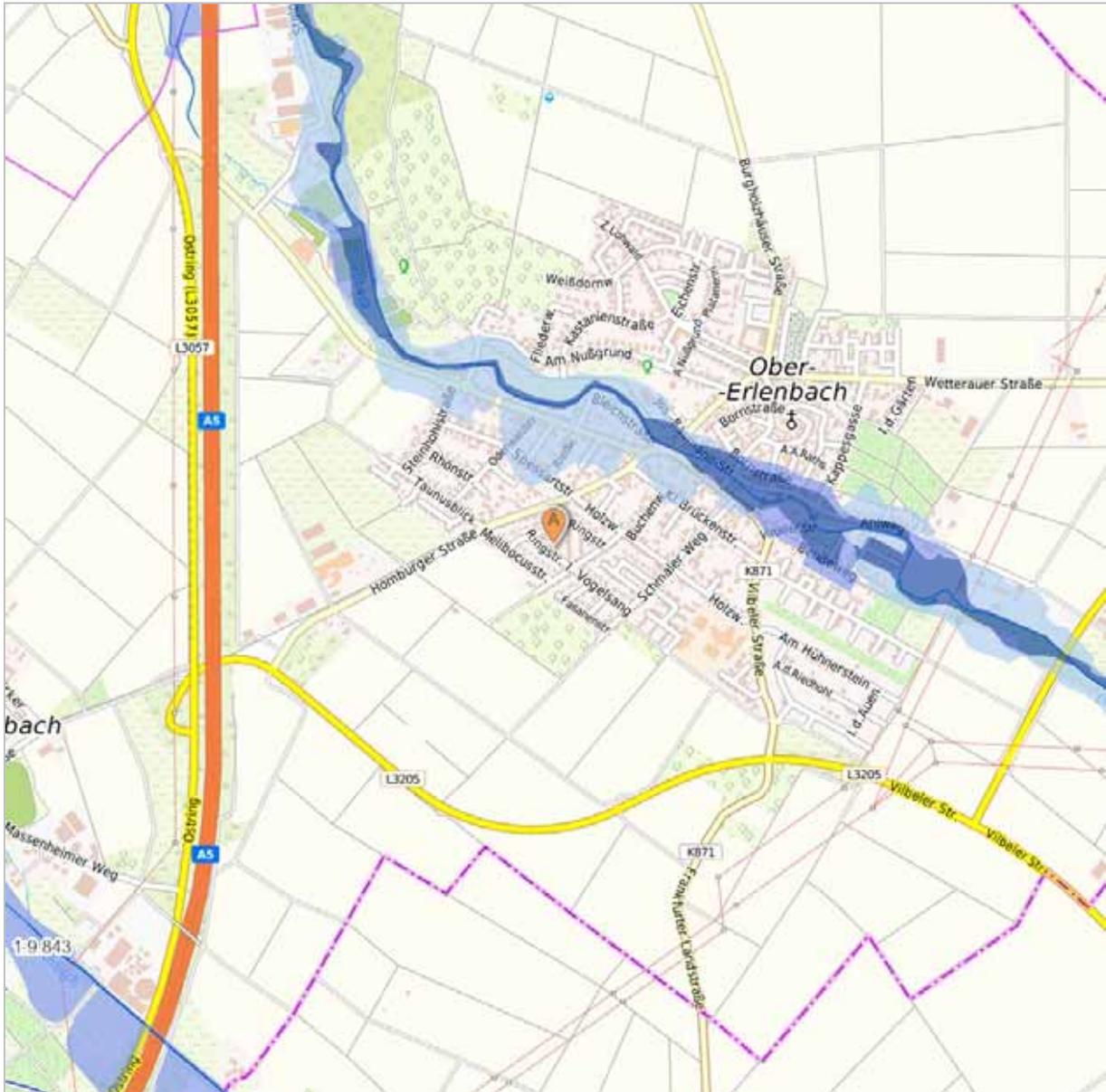
Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

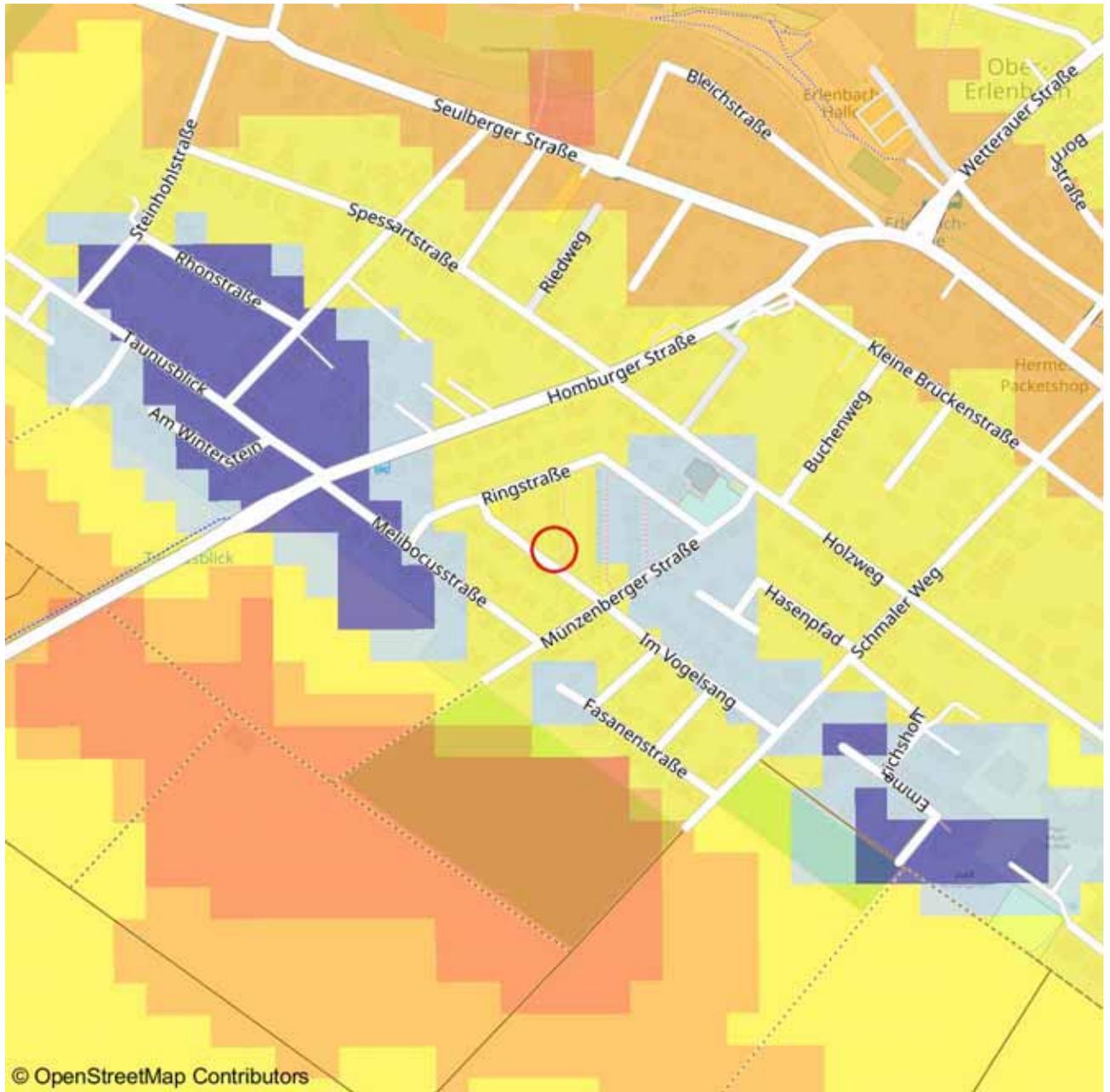
GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS: Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



© OpenStreetMap Contributors

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)