

GUTACHTEN

W-24-081-1F-03

vom 09.12.2024

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für den Tiefgaragenplatz

AB Nr. 11 – Abstellplatz in der Tiefgarage

auf dem Grundstück

61440 Oberursel, Maximilian-Kolbe-Str. 1



Gutachter/in: Daniel Kalisch M. Sc.
Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
Auf der Steinkaut 10 - 12
61352 Bad Homburg

Aktenzeichen: 61 K 15/24

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 13.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 03.12.2024

Beschreibung: **Tiefgaragenstellplatz** Nr. A 11 im Sondereigentum
zugehörig zu einem Mehrfamilienhaus (Baujahr ca. 1988)

Region Rhein/Main
Niederlassung Frankfurt
Dreieichstr. 59
60594 Frankfurt/Main
Tel.: 0 69/69 59 88 83
Fax: 0 69/69 59 88 31

e-mail:
gib@gib-bauexpert.de
homepage:
www.gib-bauexpert.de

Gesellschafter:

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.
Prokurist

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	10
5. BAUBESCHREIBUNG	11
6. WERTERMITTLUNG	13
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	14

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Fotodokumentation
Anhang 4	Grundrisszeichnung / Auszug aus dem Aufteilungsplan
Anhang 5	Erläuterungen zur Wertermittlung und Literatur-/Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

1. ALLGEMEINES

- 1.1. Objekt** Tiefgaragenstellplatz
Maximilian-Kolbe-Str. 1
61440 Oberursel
- 1.2. Auftraggeber** Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
Auf der Steinkaut 10 - 12
61352 Bad Homburg

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Bad Homburg v.d. Höhe (Geschäftsnummer 61 K 15/24) vom 10.10.2024 soll gemäß § 74 a ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Teileigentumsgrundbuchauszug vom 08.07.2024

- Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
- Grundbuch von: Bommersheim
- Grundbuch Blatt Nr.: 3465

5,6/1.000 Miteigentumsanteil an dem nachfolgenden Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
1	Bommersheim	37	290	Gebäude- und Freifläche, Maximilian-Kolbe-Straße 1	1.474
Summe - lfd. Nr.					1.474

verbunden mit dem Sondereigentum am Abstellplatz A 11 in der Tiefgarage

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

[...]

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Rechte und Lasten
im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

lfd. Nr. 5 - Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Homburg v.d.H., 61 K 15/24 vom 08.07.2024)

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.

1.5. Ortsbesichtigung 03.12.2024

1.6. Wertermittlungsstichtag 03.12.2024

1.7. Qualitätsstichtag 03.12.2024

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Teileigentumsgrundbuchauszug
- Teilungserklärung / Aufteilungsplan

- Schriftliche und mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- Denkmalschutz
- bauordnungsbehördlicher Verfahren

Weiterhin wurden Auskünfte (einschl. aus der Kaufpreissammlung) vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

- Auskünfte der WEG-Verwaltung bezüglich:
 - Protokolle der Eigentümerversammlungen
 - geplanter baulicher Maßnahmen und Sonderumlagen
 - Rückständen im Hausgeldkonto
 - Energieausweis
- Höhe der Instandhaltung-/Reparaturrücklage
- Sonstiges
- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Probenahme mit Untersuchung auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Stadt	Oberursel (rd. 47.000 Einwohner)
Ortsteil	Bommersheim
Lage / Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand von Oberursel. Die unmittelbar angrenzende Bebauung ist insbesondere geprägt von Ein- und Zweifamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die nächste Bundesstraße B 455 ist ca. 5 km entfernt. Die Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt der A 661 beträgt ca. 2 km, die Auffahrt zur A 5 befindet sich in einem Entfernungsradius von ca. 5 km.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle kann fußläufig erreicht werden, Entfernung ca. eine Gehminute. Die Entfernung zum Bahnhof Oberursel beträgt ca. 15 Gehminuten.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einem Entfernungsradius von ca. 20 Gehminuten.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in einem Entfernungsradius von ca. 25 Gehminuten.

Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken im Umkreis von 10 Gehminuten, Krankenhaus am Ort
Kindergarten/Schulen	Kindergärten und Schulen in Oberursel, Hochschulen und Universitäten in Frankfurt
Arbeitsplätze	Sind in der Stadt Oberursel sowie im Rhein-Main-Gebiet vorhanden
Kultur/Freizeit	Eingeschränktes Angebot im Ort vorhanden Erweitertes Angebot im Rhein-Main-Gebiet

3. RECHTLICHE GEgebenHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Oberursel vom 14.10.2024 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hopfengarten“. Folgende Festsetzungen wurden mitgeteilt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximale Vollgeschosse: III
- offene Bauweise
- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,9

Das Grundstück wird entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vorgaben abschließend bebaut und genutzt.

3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Stadt Oberursel vom 14.11.2024 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßen- und Kanalbaukosten).

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten

Laut Auskunft der Stadt Oberursel vom 21.11.2023 sind keine Baulasten eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Nicht bekannt

3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadt Oberursel vom 14.10.2024 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Altlasten:

Gemäß E-Mail des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 17.09.2024 sind keine Altlasten bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft der Stadt Oberursel vom 13.09.2024 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

Weitere wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten waren zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.

3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Die Hausverwaltung teilte mit Schreiben vom 22.10.2024 mit, dass die Instandhaltungsrücklage in durchschnittlicher Höhe vorliegt. In der Vergangenheit erfolgten Balkonsanierungen, weitere sind für 2025 geplant. Eine Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Sonderumlagen sind laut Angabe aktuell nicht geplant (eine abweichende Angabe findet sich im letzten Protokoll der Eigentümersammlung vom 20.09.2024).

Eine Umsetzung ist weder im Anschreiben vom 22.10.2024 noch in vorgenanntem Protokoll konkretisiert.

Weitere wertrelevante Einflüsse waren anhand der durch die Hausverwaltung vorgelegten WEG-Protokolle (zuletzt vom September 2024) nicht erkennbar.

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasser- sowie Gas- und Telefonanschluss an.

4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen teilweise unregelmäßigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Keine

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Vorhanden, hauptsächlich in Form von Hecken
Bodenbefestigung	Zufahrten und Gehwege sind gepflastert.
Anpflanzungen	Hecken und Sträucher, teilweise Rasenflächen
Einstellplätze	Eingeschränkt im Straßenbereich vorhanden 12 Stellplätze in der Tiefgarage
Sonstiges	---

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit gem. Teilungserklärung 11 Wohneinheiten nebst Tiefgarage bebaut. Die Lage des zu bewertenden Tiefgaragenstellplatzes ist in Anlage 4 gekennzeichnet.

5.2. Baubeschreibung

Objektart Tiefgaragenstellplatz

Baujahr Ca. 1988

Konstruktion

Keller Voll unterkellert

Außenwände Massiv

Fassade Putz, WDVS

Innenwände Stützen Stahlbeton

Decken Stahlbeton

Dach Satteldach mit mehreren Gauben, Dachziegel

Treppen Treppenhaus KG bis 2.OG
Massive Treppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer

Ausstattung des Stellplatzes

Fußböden Stahlbeton mit Epoxidharzbeschichtung

Oberfläche Decke Unverputzt

Oberfläche Innenwand Unverputzt

Türen Sektionaltor am Garageneingang

Fenster Keine

5.3. Zum Bewertungs-

gegenstand gehörend Keine

5.4. Energieausweis

Ausstellungsdatum: 08.05.2019

Endenergieverbrauch: 139 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: E

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Das Bewertungsobjekt befindet sich augenscheinlich in ei-
nem gutem Erhaltungszustand.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der anteilige Bodenwert **10.800 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Ertragswert **13.000 €**

6.4. Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert **13.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das Sachwertverfahren ist bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum von der Natur der Sache her grundsätzlich ungeeignet.

Dagegen ist die Wertermittlung anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab.

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

Zusätzlich wird der Ertragswert aufgrund marktgerechter Ausgangsdaten ermittelt und zur Plausibilisierung des Vergleichswertes herangezogen.

7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist im Vergleichswertverfahren nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen erfolgt.

Auch ist eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze bereits abgebildet werden.

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte **Vergleichswert für das Sondereigentum** beträgt **13.000 €**.

Im Immobilienmarktbericht 2024 (Berichtszeitraum 2023) des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus) wurde für Tiefgaragenstellplätze im Wiederverkauf ein durchschnittlicher Wert in Höhe von 15.000 € ausgewiesen. Im Erstverkauf betrug dieser Wert 27.000 €.

Die Analyse von Angebotspreisen mittels „GeoMap“ (Real Estate Pilot AG, vom 26.09.2024) lieferte keine Ergebnisse.

Unter Berücksichtigung der Lage des Objektes und der konjunkturellen Entwicklung wird der ermittelte Wert durch diese Veröffentlichungen gestützt.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von rd. 13.000 €** bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor, welche einer zusätzlichen Würdigung bedürfen.

7.5. Verkehrswert (unbelastet)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

13.000 €

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.



Daniel Kalisch M. Sc.
ö.b.u.v. Sachverständiger

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

(§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung						
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m ²	1.474				1.474	
Bodenrichtwert in €/m ²	1.150					
Erschließungskosten in €/m ²						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ	1,14					
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m ²	1311					
Bodenwertanteil rentierlich	1.932.414 €				1.932.414 €	1.932.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						1.932.000 €
Anteiliger Bodenwert rentierlich	5,6/1.000 von 1.932.000 € =					10.819 €
Anteiliger Bodenwert unrentierlich						
Anteiliger Bodenwert						10.800 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

1.150 €/m² - Zone-Nr. 8291540, baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungs-frei, Wohnbaufläche, Fläche 300 m², wGFZ: 0,60 - Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Aus dem Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung ergibt sich ein ideeller Anteil am Gesamtgrundstück von $1.474 \text{ m}^2 \times 5,6 / 1.000 \text{ Miteigentumsanteilen} = \text{rd. } 8,25 \text{ m}^2$. Diese wird als zu bewertende anteilige Grundstücksfläche der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Eine Anpassung hinsichtlich der wGFZ erfolgte in Nebenrechnung auf Grundlage der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus).

Dem angepassten Bodenrichtwert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, vergleichbarer Nutzung und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmt.

A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag				
Berechnung:	1 Estpl.	x	60,00 €/St	= 60,00 €
			12 Monate	x 60,00 €
				720 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
1 Estpl.	x	104,00 €/m ²	=	104 € : 14,44%
Verwaltungskosten:				
1 Einheit	x	46 €/Einh.	=	46 € : 6,39%
Mietausfallwagnis				: 2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				: 0,00%
Modernisierungsrisiko				: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 22,83%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:		720 €	x	22,83%
			=	164 €
= Jahresreinertrag				556 €
Liegenschaftszinssatz in %:				4,00
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				35 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				18,66
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)				10.819 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:		10.819 €	x	4,00%
			=	433 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 123 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:		123 €	x	18,66
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von				10.819 €
Vorläufiger Ertragswert				13.114 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				13.000 €

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:**Mietansatz:**

Ob der Stellplatz derzeit vermietet ist, ist nicht bekannt. Es werden marktübliche Mieten in Ansatz gebracht.

Eigene Recherchen:

ab 47 €/St. bis 100 €/St.,

aus veröffentlichten Mietangeboten für (Tief-)Garagenstellplätze, Quelle „ImmobilienScout24“ (Abruf 06.12.2024) im näheren und erweiterten Umkreis

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht 2024 (Berichtsjahr 2023) des zuständigen Gutachterausschusses Oberursel (Taunus) werden für Tiefgaragenstellplätze oder andere Arten von Einstellplätzen keine Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an vergleichbare bewertete Objekte und unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 4% angesetzt.

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§24- 26 ImmoWertV)

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- und Teileigentum durch den zuständigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus) durchgeführt.

Es wurden die folgenden Auswahlkriterien angegeben:

- Kaufzeitraum: 2021 bis 2024
- Nutzung: Stellplätze
- Teilmarkt: Wiederverkauf
- Gebiet: Oberursel

Auf Grundlage dieser Abfrage wurden vom Gutachterausschuss 5 nicht anonymisierte Datensätze bereitgestellt. In der Auswertung wurden der absolute Kaufpreis, der Teilmarkt, die Gebäudeart, der Bodenrichtwert, teilweise das Baujahr und die Adresse aufgeführt.

Die bereitgestellten Kauffälle habeneine ausreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt und wurden als geeignet betrachtet.

Aufgrund der originären Eigenschaften von Tiefgaragenstellplätzen war eine Anpassung hinsichtlich der Merkmale nicht erforderlich. Lediglich eine Anpassung hinsichtlich der Lage erfolgte.

Eine Anpassung hinsichtlich der zeitlichen Marktentwicklung (Indexierung) ist ebenfalls entbehrlich, da der spezielle Teilmarkt durch eine niedrige Dynamik gekennzeichnet ist und alle Kauffälle somit in hinreichender Nähe zum Stichtag liegen.

Nr.	Datum	BRW in €/m ²	Baujahr	Preis in €	Zu-/Abschläge Lage	Index	Angepasster Wert zum Stichtag in €
1	17.07.23	1.200	k.A.	11.000	0,96	1,00	10.560
2	18.07.23	1.250	k.A.	8.500	0,92	1,00	7.820
3	23.11.23	1.575	1988	8.000	0,73	1,00	5.840
4	19.12.23	1.450	1999	11.500	0,79	1,00	9.085
5	01.03.23	950	k.A.	25.000	1,21	1,00	30.250
	Mittelwerte	1.285	1994	12.800			12.711

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 350 €/St. und einen oberen Grenzwert von 25.072 €/St.. Es ergibt sich somit ein Mittelwert in Höhe von ca. 12.711 €/St..

Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

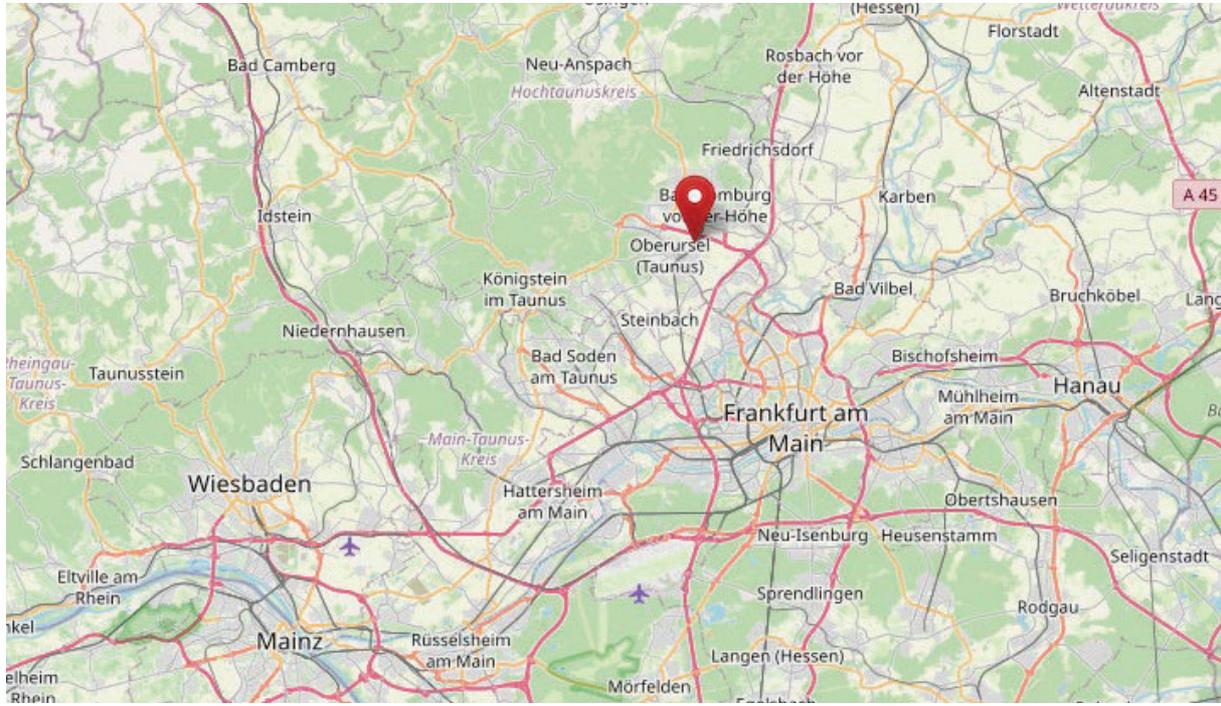
rd. 1 St. x 12.711 €/St. = 12.711 €

ergibt **rund 13.000 €**

Anhang 2

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

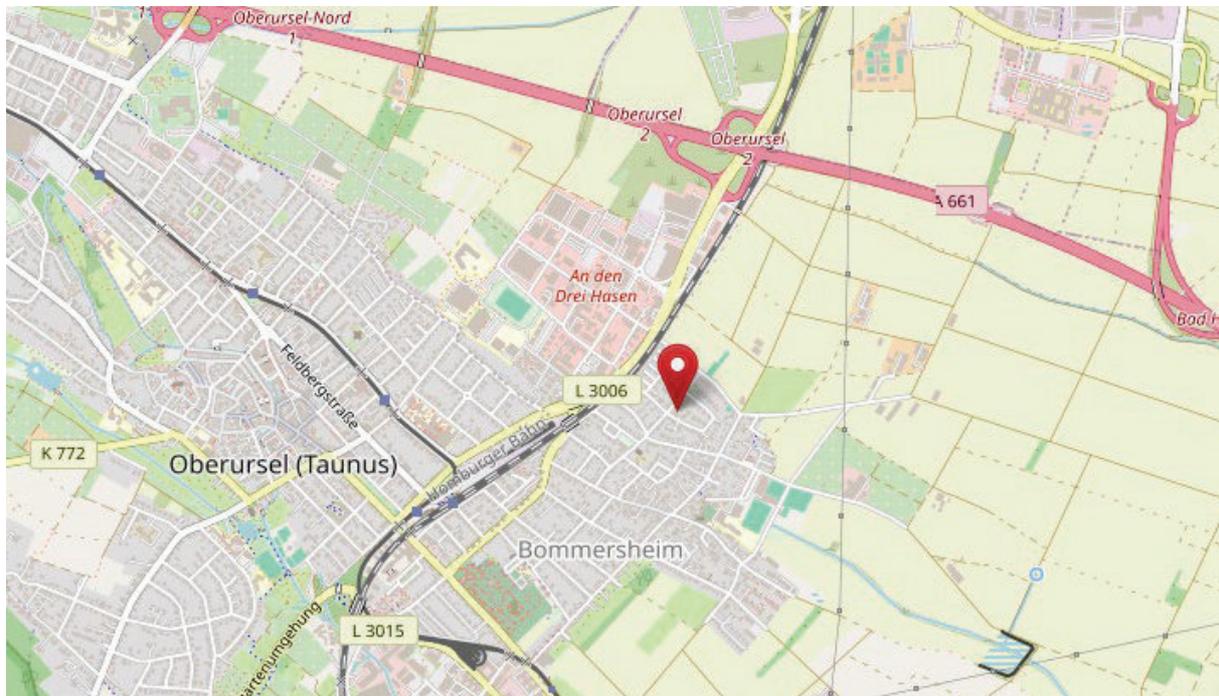
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

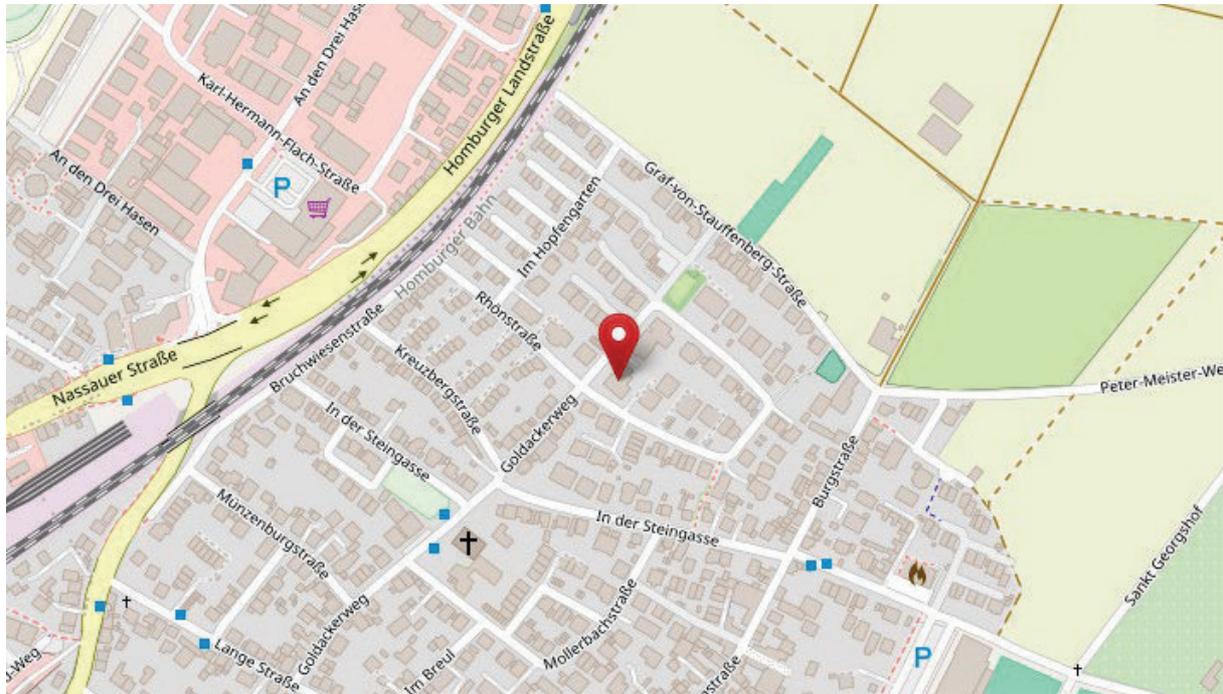
A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.2 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

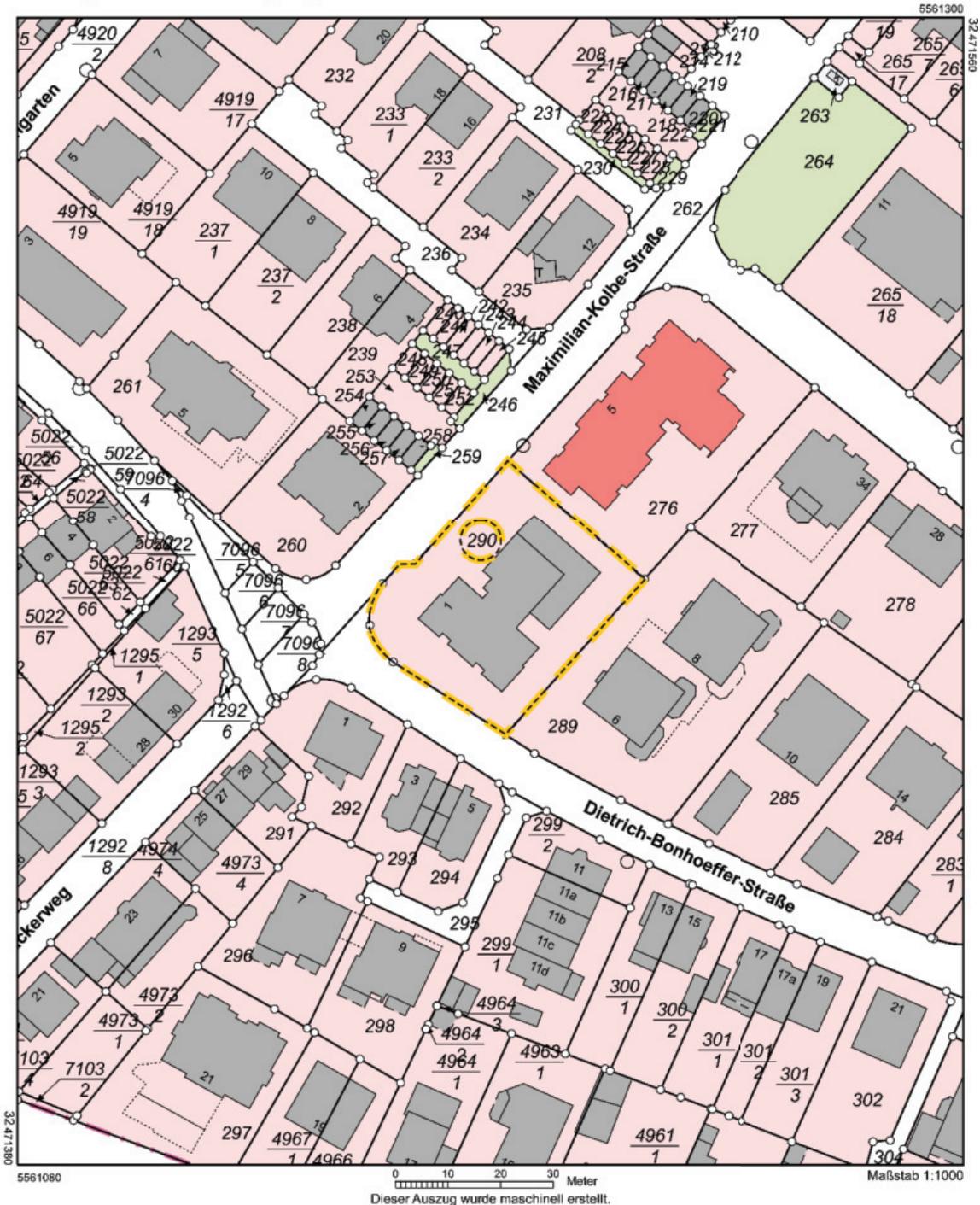
Hessen

Erstellt am 15.08.2024

Antrag: 202642469-1

Flurstück: 290
Flur: 37
Gemarkung: Bommersheim

Gemeinde: Oberursel (Taunus)
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt



Anhang 3

A 3 Fotodokumentation



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten (Zufahrt von der Maximilian-Kolbe-Str.)



Straßenflucht Richtung Nordwesten

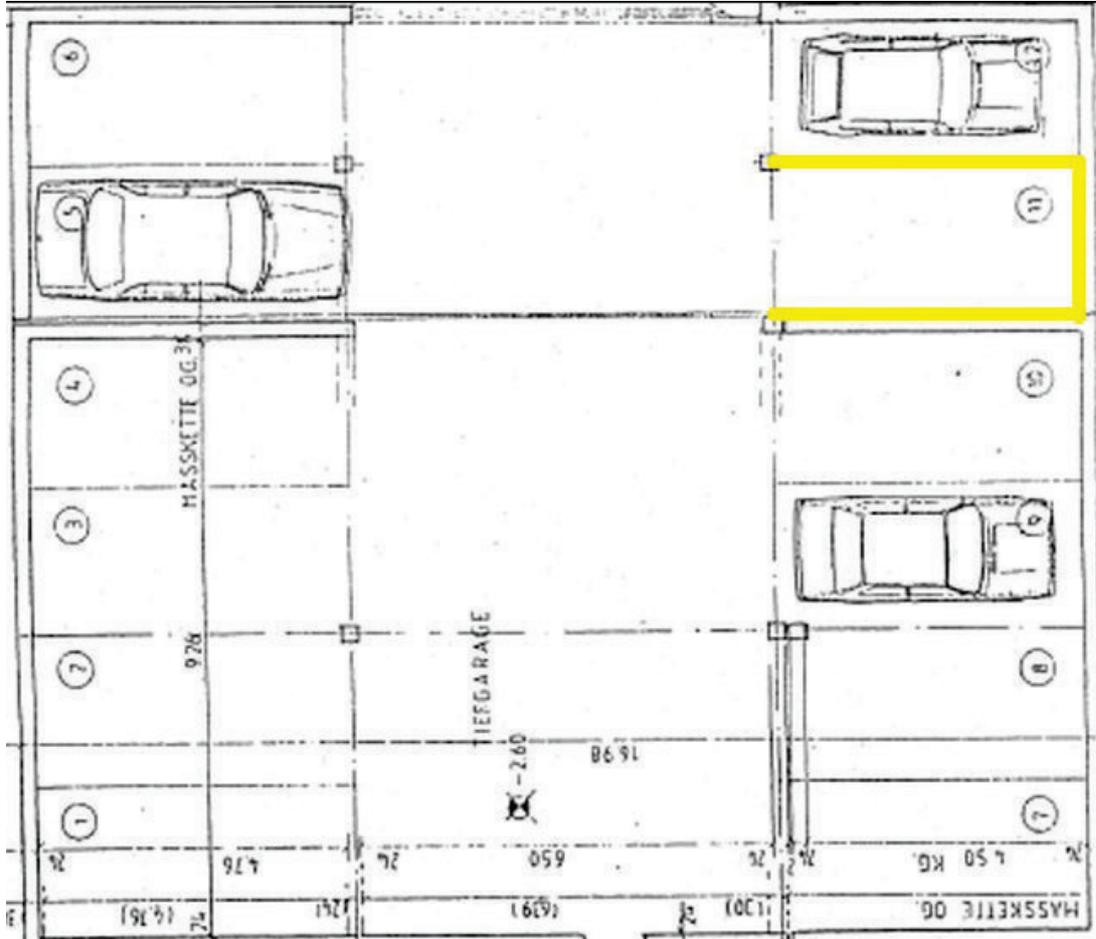
Zufahrtsstraße - Maximilian-Kolbe-Str.



Tiefgarage - Stellplatz A11
(rechts)

Anhang 4

A 4 Grundrisszeichnung / Auszug aus dem Aufteilungsplan



Anhang 5

A 5 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 5.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessenem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

A 5.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag, 9. aktualisierte und überarbeitete Auflage 2019
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“ 3. Auflage 2018, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“ 2. Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“ 1. Auflage 2016, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“ 9. überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“ 4. Auflage 2013, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“ 5. umfassend und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerardy / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückswertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

Fachzeitschriften, Periodika

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS:-Informationen“ (Selbstverlag)