

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000058

Einfamilienhaus (freistehend)

PLZ, Ort	61440 Oberursel (Taunus)
Straße	Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 22
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Homburg vdh.
Aktenzeichen	61 K 20/23
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag	16.08.2023
Qualitätsstichtag	16.08.2023



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

1.290.000 EUR

4.800 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 59 Seiten mit 79072 Zeichen (88733 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 938,00 m² großen Grundstück (Flurstück 51) in guter Lage von Oberursel, Ortsteil Weißkirchen. Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus nebst ausgebautem Walmdach. Das ca. 1961 errichtete Wohnhaus verfügt nach den vorliegenden Bauplänen über eine Wohnfläche von ca. 269 m² zzgl. ca. 37 m² Nutzflächen im Untergeschoss. Die Flächen im Untergeschoss sind teilweise wohnwirtschaftlich ausgebaut und in den o. g. Flächen berücksichtigt. Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage, die gemäß Aktenlage um 2015 errichtet wurde. Es zeigt sich eine leicht überdurchschnittliche, sachliche, nutzungsorientierte Architektur/Konstruktion mit üblichen Baustoffen und alters-/nutzungsbedingten Abnutzungsscheinungen sowie überwiegend guter Raumaufteilung. Die Marktängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der Lage, des Objektcharakters, der Objektgröße, des derzeitigen Unterhaltungszustandes und vor dem Hintergrund der Nachfrage zum Wertermittlungstichtag als leicht überdurchschnittlich eingestuft.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

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

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)

HypZert 

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

	Marktwert
	§ 194 BauGB
Werte	
Bodenwert	956.760
Sachwert	1.290.000
Marktwert	1.290.000
Vergleichsparameter	Ableitung vom Sachwert
	EUR/m ² WNfl.
Mietfläche	
Wohnfläche	268,5m ²
Nutzfläche	
Σ	268,5m ²

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in
Grundbuchauszug vom
Amtsgericht
Grundbuch von

aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen angegeben
24.05.2023
Bad Homburg vdH.
Weißkirchen

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
1	34	51	938,00 m ²

Grundstückskennzahlen

Fläche:	Bodenwert / m ² :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 51	938 m ²	1.020,00 EUR/m ²	Ja
Grundstücksfläche davon zu bewerten			938,00 m ²
			938,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudefläß / Anzahl:
EFH Doppelgarage	1961 2015	70 Jahre 70 Jahre	27 Jahre 62 Jahre	401,25 m ² BGF 1,00 Stk.

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 <ul style="list-style-type: none">▪ Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität▪ der örtliche Immobilienmarkt ist derzeit stabil und von geringer Volatilität geprägt▪ gute Wohnlage	Schwächen <ul style="list-style-type: none">▪ Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe▪ energetischer Sanierungsbedarf
Chancen <ul style="list-style-type: none">▪ für den Individualverkehr verkehrstechnisch gut angebundenes Gebiet▪ gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV▪ positive demografische Entwicklung des Gebiets	Risiken <ul style="list-style-type: none">▪ Phase des derzeitigen Immobilienzyklus▪ Auswirkungen des Ukraine-Krieges▪ deutlich gestiegenes Zinsniveau▪ steigende Gefahr einer Rezession
Vermietbarkeit	leicht überdurchschnittlich
	<p>Die Vermietbarkeit wird als leicht überdurchschnittlich bewertet; obwohl diese Objektart (EFH) größtenteils eigengenutzt wird, ist in solchen Lagen dennoch eine Nachfrage (auch) im Mietbereich nachhaltig vorhanden. Größe und Zuschnitt des zu bewertenden Objektes entsprechen der Nachfragesituation.</p>
Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit	leicht überdurchschnittlich
	<p>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.</p>
Drittverwendungsfähigkeit	leicht überdurchschnittlich
	<p>Im Hinblick auf die Nachfragesituation für Einfamilienwohnhäuser in dieser Lage ist ein ausreichend großer Interessentenkreis vorhanden, der eine weitere (gleichlautende) Nutzung sicherstellt.</p>
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
	Ausstattung Geschoss- / Raumebene	20
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	23
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	26
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	27
7.	Ermittlung des Bodenwertes	28
	Methodik der Bodenwertermittlung	28
	Bodenwertermittlung	28
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	29
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	32
	Methodik der Sachwertermittlung.....	32
	Sachwertermittlung.....	33
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	36
9.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	40
10.	Fragen des Amtsgerichts	42
11.	Anlagenverzeichnis	43
	Fotodokumentation.....	43
	Wesentliche rechtliche Grundlagen	45
	Abkürzungsverzeichnis	46
	Literaturverzeichnis	48
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	49
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	53

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Homburg vdh.
Eigentümer gemäß Grundbuch	aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen angegeben
Zweck der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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	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. 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.
Beschreibungen	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. 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 jeder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadenersatzforderungen.

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: 16.08.2023
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 16.08.2023 gemeinsam mit dem Eigentümer besichtigt (aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen angegeben). Hierbei konnte das Gesamtobjekt 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. Die Zustimmung des Eigentümers auf Veröffentlichung der Innenaufnahme in diesem Gutachten wurde nicht erteilt.

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 sowie 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:
Auflistung Renovierungsmaßnahmen	vorhanden	undatiert		18.08.2023	
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden			18.08.2023	01.08.2023
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			18.08.2023	04.05.2023
Baubeschreibung	vorhanden			18.08.2023	18.12.1960
Bauschein Nr. 23/61	vorhanden			18.08.2023	20.04.1961
Bauschein Nr. 70/61	vorhanden			18.08.2023	30.10.1961
Energieausweis	vorhanden			18.08.2023	21.11.2011
Flurkarte	vorhanden			10.09.2023	31.07.2023
Flächenberechnungen	vorhanden			18.08.2023	01.02.2012
Grundbuchblatt Nr. 2138	vorhanden			18.08.2023	25.04.2023
Grundrisspläne	vorhanden			18.08.2023	18.12.1960
Verkehrswertgutachten von Dipl.-Ing. Bodenstedt & Partner	vorhanden			18.08.2023	31.01.2020
Verkehrswertgutachten von Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS	vorhanden			18.08.2023	03.03.2023

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 24.05.2023.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bad Homburg vdH. im Grundbuch von Weißkirchen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m ²
	2138	1	Weißkirchen	34	51	938,00

Gesamtfläche 938,00 m²
davon zu bewerten: 938,00 m²

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

aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine Namen angegeben

In der **Zweiten Abteilung** des vorliegenden Grundbuchblatts sind keine Eintragungen vorhanden.

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage

Geografische Zuordnung

Gut

Der Hochtaunuskreis (rd. 228.000 Einwohner) ist ein Landkreis im Regierungsbezirk Darmstadt und ist 1972 aus den Landkreisen Ober-Taunus und Usingen entstanden. Er liegt am Rande des Rhein-Main-Gebietes, dem nach der Bevölkerungszahl zweitgrößten Verdichtungsraum der Bundesrepublik, im Zentrum des Landes Hessen und wird begrenzt durch die Landkreise Main-Taunus-Kreis (Südwesten), Rheingau-Taunus-Kreis (Westen), Limburg-Weilburg (Nordwesten), Wetteraukreis (Osten) und durch die Stadt Frankfurt am Main (Südosten).

In Handel, Verkehr, Nachrichtenübermittlung, Kreditinstituten, Versicherungen und anderen Dienstleistungsunternehmen ist der größte Teil der Sozialversicherungspflichtigen beschäftigt, die Übrigen in der Industrie und der Bauwirtschaft.

Bekannt ist der Hochtaunuskreis für seine Immobilien mit sehr hohem Miet- und Preisniveau sowie für den höchsten Kaufkraftindex aller Landkreise in der Bundesrepublik Deutschland. Die höchsten Kaufkraftindexzahlen im Hochtaunuskreis haben die Städte Königstein im Taunus und Kronberg im Taunus.

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. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 20 km erreichbar.

Strukturdaten

Stadt: Oberursel (Taunus)

Zentralitätsstufe: Mittelzentrum

Einwohnerzahl: 46.660

Kaufkraftkennziffer: 135,6

Einzelhandelszentralität: 72,6

Grundsteuer B-Hebesatz: 750 %

Gewerbesteuerhebesatz: 410 %

(Quelle: IHK Frankfurt am Main 2022)

Mikrolage

Gemeinde / Stadtteil / Straße

Gut

Die Stadt Oberursel liegt nordwestlich von Frankfurt am Main und ist die zweitgrößte Stadt im Hochtaunuskreis. Oberursel ist wie die Nachbarstädte Königstein im Taunus, Kronberg im Taunus und Bad Homburg vor der Höhe für seine bevorzugten Wohnlagen bekannt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 3 km südöstlich der Oberurseler Innenstadt entfernt im Ortsteil Weißkirchen. Die Zufahrt erfolgt über die Mauerfeldstraße in die nach Südwesten abzweigende Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße.

Objektumfeld

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Einfamilien- und von Reihenhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Umwelteinflüsse

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

Straßenart

Anliegerstraße

ÖPNV-Anbindung

S-Bahn, Busverbindungen

Die Anbindung an das Stadtzentrum durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Der Bahnhof Oberursel befindet sich ca. 1,5 km entfernt und bietet einen Anschluss an die U- bzw. S-Bahn und die Taunusbahn. Die U-Bahn-Station (Weißkirchen Ost) befindet sich in fußläufiger Entfernung. Ferner stehen Busverbindungen 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

Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind gegeben.

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

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.

Es wird auf den in der Anlage befindlichen Report verwiesen. Danach besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück eine **sehr geringe** Gefährdung.

Beurteilung der Standortqualität

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein gutes Gewerbegebiet des inneren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise. Es bestehen gute Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss.

Beurteilung der Standortqualität

In Bezug auf die Mikrolage handelt es sich um ein gutes Wohngebiet des äußeren Stadtbereichs mit überwiegend offener Bauweise, das durch eine geringe Wohndichte gekennzeichnet ist. Das Straßenbild ist insgesamt normal, der Gebäudezustand der Umgebungsbebauung ist durchschnittlich bis gut. Es sind ausreichende Grün- und Freiflächen vorhanden. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten und gutem Verkehrsanschluss.

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 regelmäßig

Straßenfront ca. 23 m (entlang der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße)

Mittlere Tiefe ca. 41 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 keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG sind gemäß Auskunft der Stadtverwaltung abgerechnet und bezahlt.

Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung Es sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

Altlasten- und Kampfmittelverdacht Gemäß vorgenannter Auskunft sind im Altlastenregister keine Eintragungen vorhanden. Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.
Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.
Hierauf wird der Altlastenverdacht zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft.

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 Grundstücksermittlung. 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

	<p>Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.</p>
Baulasten	<p>Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.</p>
Überbau	<p>Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.</p>
Wohnungsbindung	<p>Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbundgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.</p>
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	<p>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.</p>
Denkmalschutz / Ensembleschutz	<p>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.</p>
Flächennutzungsplan	<p>Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p>
Baurecht	<p>§ 34 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.</p>
Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	<p>Baulandreserven sind nicht vorhanden.</p> <p>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.</p>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	<p>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.</p>
Baugenehmigung	<p>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.</p>
Anmerkung	<p>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</p>

sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

Gebäudebeschreibung

1 EFH:

Gebäudeart nach NHK:

1.01 freistehende Einfamilienhäuser

Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.

Dachgeschoss:

Dachgeschoss ausgebaut (100% ausgebaut)

Erd- / Obergeschosse:

Erdgeschoss

Kellergeschoss:

Keller (100% unterkellert)

Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):

1961

Ausstattungsstufe:

mittel (3,25)

Gebäu demaß / Anzahl:

401 m² BGF

1 EFH:

Modernisierungsmaßnahmen:	Jahr:	Umfang:
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2015	einfach
Modernisierung der Fenster	2012	umfassend
Modernisierung der Heizungsanlage	2007	überwiegend
Modernisierung des Innenausbau s, z.B. Decken und Fußböden	2013	überwiegend
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	2013	mittel
Modernisierungsgrad zum Wertermittlungsstichtag:	mittel - 7 Punkt(e)	
Restnutzungsdauer nach Gebäudealter:	8 Jahr(e)	
Modifizierte Restnutzungsdauer:	27 Jahr(e)	

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus nebst ausgebautem Walmdach. Das ca. 1961 errichtete Wohnhaus verfügt nach den vorliegenden Bauplänen über eine Wohnfläche von ca. 269 m² zzgl. ca. 37 m² Nutzflächen im Untergeschoss. Die Flächen im Untergeschoss sind teilweise wohnwirtschaftlich ausgebaut und in den o. g. Flächen berücksichtigt. Ferner befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage, die gemäß Aktenlage um 2015 errichtet wurde.

Konstruktion

Untergeschoss:

Unterkellerungsart: unterkellert

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungsstau: in Teilbereichen renovierungsbedürftig

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich

Erdgeschoss:

Umfassungswände: Massivbauweise

Innenwände: Massivbauweise

Geschossdecke: Massivdecke

Fassade: Kalkzementputz

Instandhaltungsstau: augenscheinlich keine erkennbar

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Dachgeschoss:

Dachform: Walmdach mit Gauben

Dacheindeckung: Schiefer

Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer

Geschossdecke: Holzbalkendecke

Instandhaltungsstau: augenscheinlich keine erkennbar

Einstufung / Zustand: leicht überdurchschnittlich

Grundrisskonzept	Untergeschoss:	diverse Kellerräume, Büro, Hobbyraum, Heizungsraum.
	Erdgeschoss:	Gästezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer/Essbereich/Küche, Bad, Diele, Terrasse.
	Dachgeschoss:	3-Schlafzimmer, Bad, Diele.
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keine erkennbar
	Einstufung / Zustand:	leicht überdurchschnittlich
Ausstattung allgemein	Eingangstür:	aus Holz, mit Drahtglas
	Fensterrahmen:	aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
<u>Technische Gebäudeausrüstung:</u>		
	Heizungsart:	Zentralheizung
	Fabrikat	Viessmann
	Herstellungsjahr	ca. 2007
	Heizung Brennstoff:	Öl
	Heizung (Details):	Flachheizkörper
	Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung
	Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
	Rauchwarnmelder:	Rauchmelder sind vorhanden
	Be- und Entlüftung der Nasszellen:	Fensterlüftung
	Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276)	keine Wesentlichen

Energetische Qualität

Energieausweis

Es liegt für das Wertermittlungsobjekt ein Verbrauchsausweis vor. Der vorliegende Energieausweis vom 21.11.2011 bildet die aktuelle energetische Situation des Gebäudes nicht mehr ab. Bei Verbrauchsausweisen wird die Energieeffizienz auf Berechnungsgrundlage des tatsächlichen Verbrauchs vergangene Heizperioden ermittelt. Die Einstufung der Energieeffizienzklasse wird mit C-E, bei einem Endenergieverbrauch des Gebäudes von 171,9 kWh/(m² a), angegeben. Diese Einstufung ist für Gebäude dieser Baujahresklasse typisch. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

Modernisierung

Gemäß Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar sind in den letzten 20 Jahren nachfolgende Maßnahmen durchgeführt worden:

- Erneuerung der Heizung (2007)
- Allgemeine Renovierungsmaßnahmen (2012)
- Erneuerung der Einbauküche (2013)
- Renovierungsarbeiten an Dach und Fach sowie Einbau und Anschluss einer Zisterne (2014)
- Errichtung einer Doppelgarage einschließlich der Pflasterarbeiten der Zufahrt und dem Umfeld (2015)
- Öltank-Leckschutzauskleidung, Einbau einer Klingelanlage, Elektroarbeiten der Garage (2017)
- Sanierungsmaßnahmen im Kellergeschoss (2019)

Bau- und Unterhaltungszustand

Dem Baujahr entsprechende alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, partielle Schäden im Sinne von Kleinreparaturen, keine über die Alterswertminderung hinausgehenden konstruktiven Schäden erkennbar, soweit dies visuell erkennbar war.

Eine Beseitigung der Abnutzungerscheinungen ist im Rahmen der üblichen Instandhaltung möglich.

Reparaturstau¹

Augenscheinlich ist kein Unterhaltungsstau ersichtlich.

Restarbeiten

Zum Besichtigungstag zeigten sich offene Restarbeiten im Innenausbau des Gästezimmers im EG (Wand- und Bodenbeläge) sowie an der Wand im Bereich der Treppen im EG. Hierfür wird im Marktwert im Rahmen der Wertableitung auf der Ergebnisseite ein Abschlag in Höhe von rd. 15.000 € wertmindernd berücksichtigt, der sich an Erfahrungswerten vorbehaltlich konkreter Kostenangebote orientiert.

Wirtschaftliche Wertminderungen

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

Nebengebäude

Schuppen (ohne Wertansatz)

Außenanlagen

Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

Einfriedung:

Zaun
Hecke

Zuweg:

Betonpflaster

¹ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

	Bepflanzung:	durchschnittliche Bepflanzung
	Sonstiges:	keine Angaben
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keine erkennbar
	Einstufung / Zustand:	leicht überdurchschnittlich
Pkw-Stellplätze	Garage:	Doppelgarage: Stellplatz für zwei Fahrzeug (nebeneinander), Baujahr 2015 mit elektrischem Rolltor
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keine erkennbar
	Einstufung / Zustand:	gut

Beurteilung Objektqualität

Leicht überdurchschnittlich

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

- Architektur: leicht überdurchschnittlich
- Bautechnik: leicht überdurchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: leicht überdurchschnittlich
- Grundriss: gut
- Unterhaltungszustand: leicht überdurchschnittlich

Ausstattung Geschoss- / Raumbene

<u>Untergeschoss / Keller</u>	Kellertüren:	leicht überdurchschnittlich
Büro und Schlafzimmer/Hobbyraum	Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
	Bodenbeläge:	Vinylbodenbelag
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keine erkennbar
	Einstufung / Zustand:	leicht überdurchschnittlich

Erdgeschoss

Flur/Diele	Wandbeläge:	tapeziert
	Bodenbeläge:	Marmor
	Deckenflächen:	tapeziert
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztüren
	Instandhaltungsstau:	renovierungsbedürftig
	Einstufung / Zustand:	durchschnittlich
Wohn-/Schlafzimmer	Wandbeläge:	Malervlies
	Bodenbeläge:	Parkett
	Deckenflächen:	gestrichen
	Zimmertür:	Holztüren
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keine erkennbar
	Einstufung / Zustand:	leicht überdurchschnittlich
Bad	Bad Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Dusche
	Bad Sanitärobjekte:	weiße Sanitärobjekte
	Bad Fußboden:	Fliesen
	Bad Deckenflächen:	gestrichen
	Bad Wandbeläge:	Fliesen ca. 2,00 m hoch

Bad Sonderausstattung: keine
Instandhaltungsstau: augenscheinlich keine erkennbar
Einstufung / Zustand: leicht überdurchschnittlich

Küche

Wandbeläge: Malervlies
Bodenbeläge: Fliesen
Deckenflächen: abgehängte Decke mit eingelassenen Leuchten
Sonderausstattung: nicht vorhanden
Küche Ausstattung: Einbauküche; ohne Wertansatz.
Küche Warmwasserversorgung: Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
Küche Entlüftung: Be-/Entlüftung über Fenster.
Instandhaltungsstau: augenscheinlich keine erkennbar
Einstufung / Zustand: leicht überdurchschnittlich

Dachgeschoss
Schlafzimmer

Wandbeläge: tapeziert
Bodenbeläge: Parkett
Deckenflächen: tapeziert
Zimmertür: Holztüren
Sonderausstattung: nicht vorhanden
Instandhaltungsstau: augenscheinlich keine erkennbar
Einstufung / Zustand: leicht überdurchschnittlich

Bad

Bad Ausstattung: Toilette, Waschbecken, Eckbadewanne, Dusche
Bad Sanitärobjecte: weiße Sanitärobjecte
Bad Fußboden: Fliesen
Bad Deckenflächen: gestrichen
Bad Wandbeläge: Fliesen raumhoch

Bad Sonderausstattung: keine

Instandhaltungsstau: altersbedingten Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Flächennachvollzug

Eine Flächenberechnung liegt vor. Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne mit Flächenstempel) plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

Fläche

Wohnfläche	268,50 m ²
Nutzfläche	37 m ²

Hinweis: Die in den Leistungsphasen der Objektplanung gemäß HOAI zu erstellenden Zeichnungen können je nach Planungsstand aufgrund der konkreter werdenden Tragwerks- und Technikplanungen Abweichungen enthalten, die gemessen am bestehenden oder baulich realisierten Objekt Ungenauigkeitswerte von 80 bis 97 % aufweisen können, nicht zuletzt auch durch sich ändernde Bauherrenwünsche. In Anbetracht der Vielzahl von Parametern zur Flächenberechnung und Flächenbemessung kann es nicht ausbleiben, dass ein und dieselbe Grundfläche je nach Lebenszyklusphasen unterschiedliche Größen ergibt.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

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.

Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Durch die hohe Dynamik der Zins- und Inflationsspirale ist derzeit ein signifikanter Rückgang der Transaktionsvolumina im Gesamtmarkt zu beobachten. In Anbetracht der deutlichen Verschlechterung des makroökonomischen Umfeldes sind im weiteren Jahresverlauf Wertanpassungen bei Immobilien nicht auszuschließen. 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.

Wohnungsmarkt

Im ersten Quartal 2023 verbilligten sich Wohnungen und Häuser im Schnitt um 2,1 Prozent gemessen am Vorjahreszeitraum, wie aus dem veröffentlichten Immobilienpreisindex des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (VDP) hervorgeht. Damit setzt sich der Preisverfall am deutschen Immobilienmarkt, der bereits im zweiten Halbjahr 2022 begonnen hatte, zum Jahresstart nur wenig gebremst fort. Gegenüber dem vierten Quartal 2022 gaben die Preise um 2,0 Prozent nach. So wohl selbst genutztes Wohneigentum als auch Mehrfamilienhäuser sind von dem Preisrückgang betroffen. Das ist der stärkste Rückgang seit 2003. 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. In den Metropolen sanken die Preise um 1,4 Prozent binnen Jahresfrist und um 1,3 Prozent im Quartalsvergleich. Eine Ausnahme bildet Frankfurt am Main. Hier fielen die Immobilienpreise zum Jahresstart am stärksten. Das Minus betrug 6,4 Prozent binnen Jahresfrist und 2,2 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2022.

Für die sinkende Nachfrage nach Wohneigentum sind die steigenden Kreditzinsen in Kombination mit den nach wie vor hohen Immobilienpreisen sowie die gestiegenen Baukosten als Hauptursache zu nennen. Dies führt zu einer Kaufzurückhaltung der privaten Haushalte. Aber auch auf dem Bestandsmarkt kommt es durch die gestiegenen Finanzierungskosten gerade in den Märkten, die in den vergangenen Jahren durch stark steigende Preise gekennzeichnet gewesen sind, zu einem Nachfragerückgang nach selbst genutztem Wohneigentum.

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

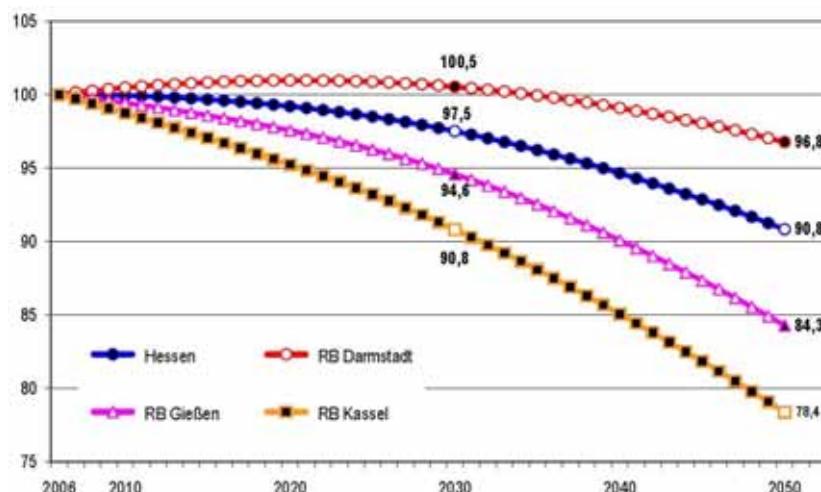
Auf Investorenseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen. Eine Folge ist, dass sich die Renditen und damit die Liegenschaftszinsen erhöhten.

Quelle: vdp Research

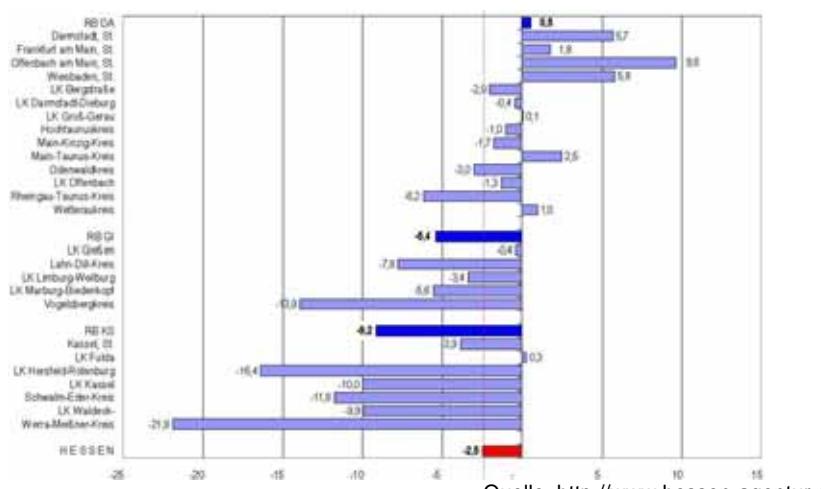
Demographische Entwicklung

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 Liegenschaftzinssätzen und Sachwertfaktoren.

Bevölkerungsentwicklung in Hessen und seinen Regierungsbezirken bis 2050 (2006 = 100)



Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2030 (Veränderungen in %)



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

Marktdata

Angebotspreise

Gemäß IMV (Immobilien-Marktdaten Vertriebes GmbH) bewegen sich die Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser (renovierter Altbau) in Oberursel-Weißenkirchen, je nach Lage, Größe und Zustand, in einer Spanne von 3.000 bis 5.500 €/m² WFL. Vereinzelt lassen sich auch Angebotspreise von über 5.500 €/m² WFL erzielen.

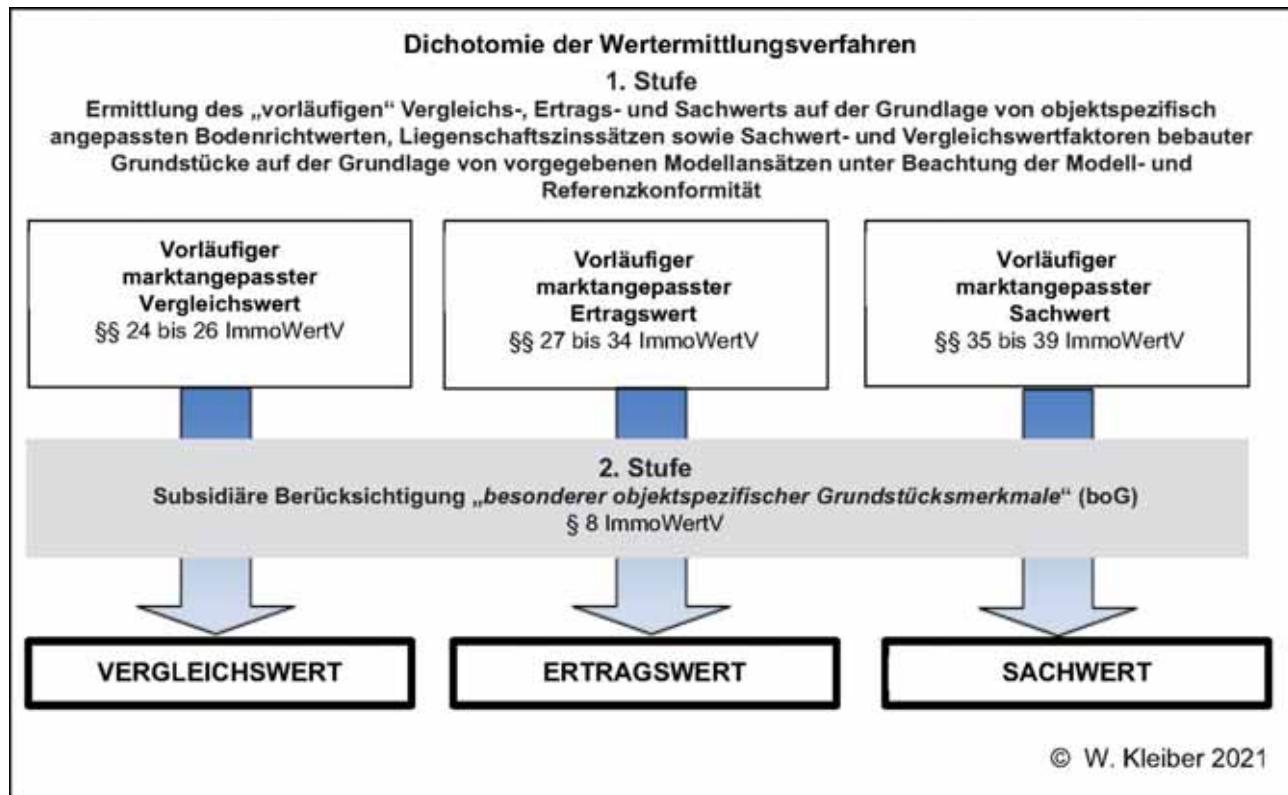
Vergleichspreise

Nach dem Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Oberursel bewegen sich die Vergleichspreise von freistehenden EFH (Baujahr 1900-1979) in einer Spanne von 580.000 bis 2,5 Mio. €, im Mittel rd. 1,47 Mio. € (Ø 205 m² WFL, Ø Grundstücksgröße 762 m², Ø BRW 1.360 €/m²).

Nach Wohnungsmarktbericht (IHK-Bezirk Frankfurt am Main) 2022/23 bewegen sich die Vergleichspreis von freistehenden EFH in einer Spanne von 400.000 bis 1,9 Mio. €, im Mittel rd. 800.000 €.

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 ImmoWertV²

² 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 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 der ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlebungen, 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 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 Wahl 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.

Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis auf einen vom Wertermittlungsstichtag abweichenden Zeitpunkt. Aufgrund einer mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen so auch hier aus.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art ist nicht die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da nicht die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Anwendung, da vergleichbare Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens dem Sachwertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Auf die Durchführung eines stützenden Verfahrens wird verzichtet, da davon kein Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.

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
Nr.	Bezeichnung	m^2	EUR/ m^2	m^2	EUR/ m^2	m^2	EUR/ m^2		EUR
1	Flurstück 51	938	1.020,00					Ja	956.760

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

BODENWERT (gesamt) **956.760**

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 51

Bodenrichtwert: 1.100,00 EUR/ m^2
Quelle: BORIS Hessen / Stand: 01.01.2022
Anpassung an abweichende Grundstücksgröße
nach GMB Hochtaunuskreis 2023
maßgebliche Grundstücksfläche: 500 m^2 ; Umrechnungskoeffizient: 1
tatsächliche Grundstücksfläche: 938 m^2 ; Umrechnungskoeffizient: 0,93
angepasster Bodenrichtwert: 1.023,00 EUR/ m^2

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 ³
Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	zonaler Bodenrichtwert (BRW) 1.100,00 €/m ²
Richtwertnummer	Zone 1880
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	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Dies sind folgende Festsetzungen:
	Geschossflächenzahl (GFZ) ⁴ 0,50
	Baumassenzahl (BMZ) keine Angaben
	Grundflächenzahl (GRZ) ⁵ keine Angaben
	Zahl der Vollgeschosse keine Angaben
	Höhe baulicher Anlagen keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	500 m ²
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, 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.

³ Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

⁴ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

⁵ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

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 Grundstücks weichen nicht von den Lagemerkmalen 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	Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Größe des Richtwertgrundstücks 500 m ² zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 938 m ² und ist wesentlich größer als das Richtwertgrundstück. Es bedarf insofern eine direkte Anpassung in Bezug auf die Grundstücksgröße.
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberursel werden keine Umrechnungskoeffizienten für unterschiedliche Grundstücksgrößen veröffentlicht. Hierfür wird hilfsweise der Marktbericht des Hochtaunuskreises zugrunde gelegt. Die wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) ⁶ ist definiert in der ImmoWertV und unterscheidet sich von der baurechtlichen Geschoßflächenzahl i.S.v. § 20 BauNVO. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind pauschal mit 75 % ihrer Fläche auf die WGFZ anzurechnen. Für das Maß der baulichen Nutzung werden Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist jedoch nicht erforderlich, da eine Anpassung aufgrund der Grundstücksgröße berücksichtigt wird.
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 01.01.2022. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Angebot, Nachfrage, Mieten, Liegenschaftszinssätze, Baufinanzierungszinssätze etc.) für vergleichbare Grundstücke in der bewerteten Lage nur unwesentlich verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes

⁶ WGFZ = wertrelevante Geschoßflächenzahl; sie umfasst alle Flächen von Aufenthaltsräumen (einschließlich der zugehörigen Treppenräumen und Umfassungswänden) und auch von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nicht als Vollgeschoss nach Landesbauordnung definiert werden, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Der Begriff WGFZ ist nicht in der BauNVO geregelt.

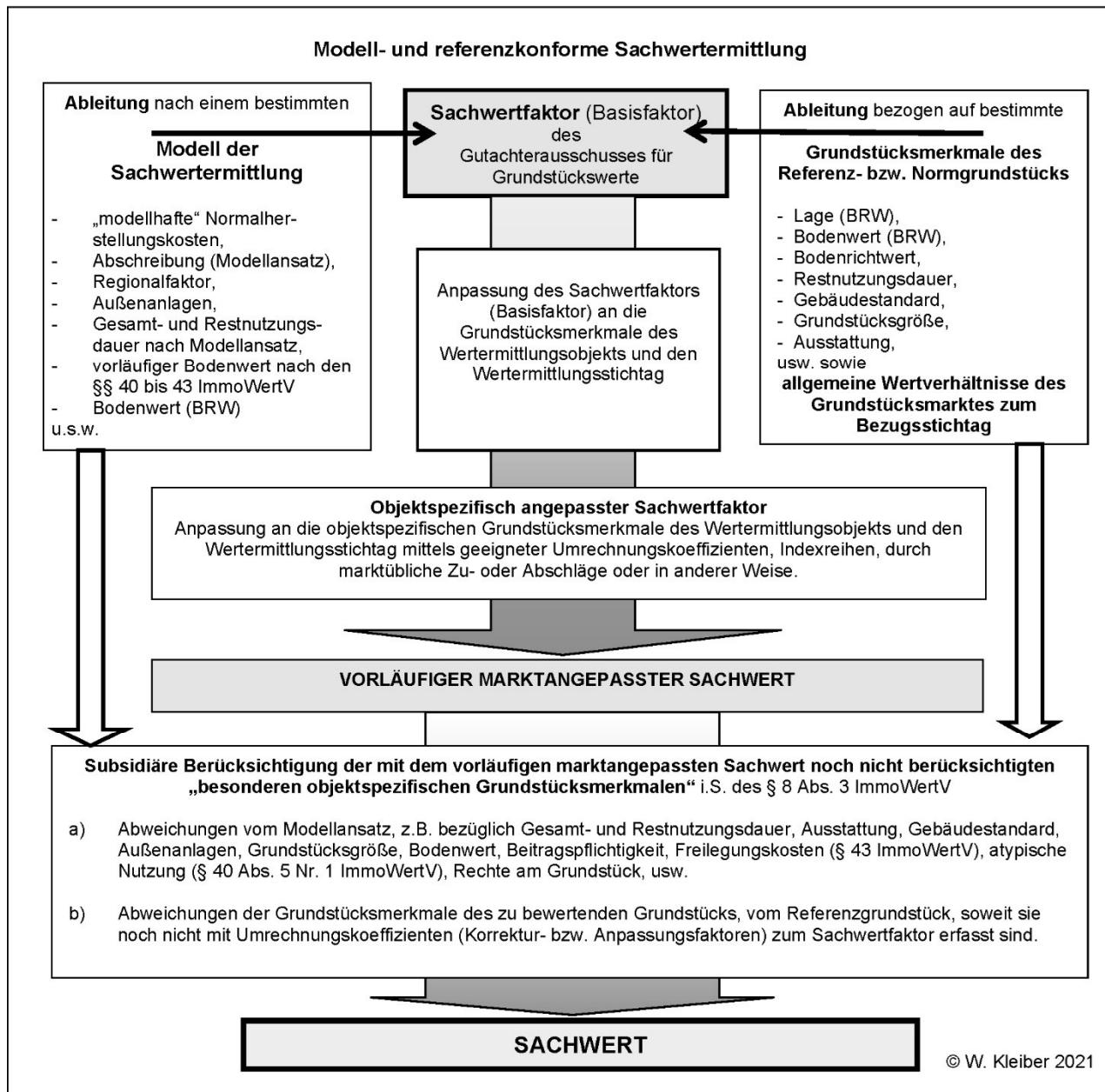
aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

**Objektspezifisch angepasster
Bodenrichtwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit 1.023,00 €/m².

8. Ermittlung des Sachwertes

Methodik der Sachwertermittlung



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

Sachwertermittlung

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

Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Nr.	Bau- jahr	GNDRND Jahre	HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
					Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	EFH	1	1961	70 27	401,25 m ² BGF	1.352	17,00	Linear	61,43	244.808
2	Doppelgarage	1	2015	70 62	1,00 Stk.	25.000	17,00	Linear	11,43	25.906
Σ 270.714										

* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 2. Quartal 2023 = 1,7780

alterswertgeminderte Herstellungskosten	270.714 EUR
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 % 13.535 EUR
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	284.249 EUR
+ Bodenwert	956.760 EUR
vorläufiger Sachwert	1.241.009 EUR

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert	1.241.009 EUR
± Marktanpassung	5,00 % 62.050 EUR
markangepasster vorläufiger Sachwert	1.303.059 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sonstige Wertabschläge	
Restarbeiten	15.000 EUR
Sachwert (ungerundet)	1.288.059 EUR
Sachwert (gerundet)	1.290.000 EUR

Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für – **1 EFH** – wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.01 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss ausgebaut
Ausbaugrad des Dachgeschosses:	100 %
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	3,25

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungsanteil ² %	anteiliger Kostenkennwert* EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23	153,18
Dach		0,5	0,5			15	99,90
Fenster und Außentüren				1,0		11	94,38
Innenwände und -türen			0,3	0,7		11	89,59
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	78,43
Fußböden			0,3	0,7		5	40,72
Sanitäreinrichtungen				1,0		9	77,22
Heizung			0,3	0,7		9	73,30
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	42,78
Kostenkennwert für Stufe* (EUR/m ² BGF)	559	619	713	858	1.076		Σ 749

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK*:	749 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr*:	749 EUR/m ² BGF
Indexwert zum Stichtag:	1.7780 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 2. Quartal 2023)
Herstellungskosten zum Stichtag*:	1.331 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor:	1,0160 (Stand: BKI 2023)
regionalisierte Herstellungskosten:	1.352 EUR/m ² BGF

* ohne Baunebenkosten

Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
	Beschreibung					
1	UG-DG	3,00	12,50	12,50	468,75	468,75
1	UG-DG	3,00	-7,50	3,00	-67,50	-67,50
	Summe EFH					401,25

Summe (gesamt) 401,25 m²

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundriss-ebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer werden entsprechend in Ansatz gebracht. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, wird ggf. ihr Wertefluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berücksichtigt.

Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

Volumen / Flächen (Bauwert)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277 liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen eigen- ermittelt, mittels Nutzflächenfaktoren NFF⁷ (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden. Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Herstellungskosten

Der Sachwert wird auf der Grundlage des einschlägigen, vom Gut- achterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten und veröffentlichten Sachwertfaktors unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010 un- ter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungs- merkmale (Standardstufe), die dem Wertermittlungsobjekt nach Ge- bäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen, abgestellt. Dabei handelt es sich nicht um die tatsächlich entstandenen Aufwen- dungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftli- chen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind - soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden - im Baukostenansatz mit enthalten.

Die Doppelgarage wurde mit einem pauschalen Kostenkennwert von 25.000 € berücksichtigt.

Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den ein- zelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standard- merkmale (Beschreibung des Gebäudestandards Sachwertrichtlinie – SW-RL Anlage 1)⁸ indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamili- enhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Au- ßentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mit- geteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt wer- den kann.

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrele- vanen Standardmerkmale in einer entsprechenden Standardstufe ein- geordnet⁹. Für die Ermittlung der Kostenkennwerte wurde die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, berücksichtigt (Ermittlung des gewogenen Kostenkennwerts). Die definitionsbeding- ten Einschränkungen der BGF und der NHK in Dach- und/oder Unter- geschossen werden durch Zu- oder Abschläge auf den Kostenkenn- wert der NHK, in Abhängigkeit des Ausbau- und Nutzungsgrads, be- rücksichtigt.

⁷ Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

⁸ Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger www.bundesanzeiger.de

⁹ Vgl. oben dargestellte Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010

Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten werden definiert als die im Allgemeinen entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von

- a) der Ausstattung des Bauwerks und
- b) der Höhe der Gesamtkosten

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit herausgerechnet und separat angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohnimmobilie beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der allgemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die divergierenden Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 4 (ImmoWertV 2010) der Sachwertrichtlinie (ab 01.01.2022 § 4 ImmoWertV 2021) erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die

Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von vergebenen Punkten (Anlage 2 Nummer 1 zur ImmoWertV 2021) ermitteln lässt. Der Modernisierungsgrad hat insbesondere bei fortgeschrittenem Gebäudealter einen erheblichen Einfluss auf den Sachwert, da jede Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) die Alterswertminderung (AWM) verringert und somit den Sachwert der baulichen Anlagen erhöht. Darüber hinaus erhöht der Modernisierungsgrad den Kostenkennwert aufgrund einer Verbesserung der Standardstufe. Das kann u. a. auch dazu führen, dass mit dem möglichen Wechsel zu einer höheren Standardstufe die Gesamtnutzungsdauer (GND) erhöht wird. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage der vorgenommenen Modernisierung / Instandhaltung auf 27 Jahre geschätzt.

Die übrigen baulichen Anlagen (Garage) teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

Außenanlagen

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen gelten z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den weiteren Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Im vorliegenden Fall werden 5,00 % als angemessen eingestuft.

Regionalfaktor NHK

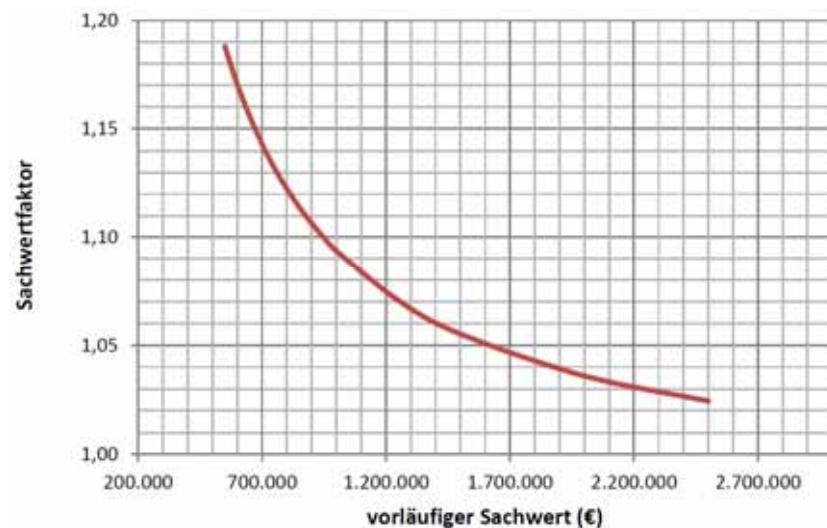
Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der zuständige Gutachterausschuss wendet als Modellparameter kein Korrekturfaktor (= 1,0) an.

Sachwert (Marktanpassung)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts wieder und werden in der Regel von den Gutachterausschüssen auf Basis der Kaufpreissammlung ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Der zum Wertermittlungsstichtag maßgebliche Grundstücksmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte veröffentlicht für das Marktsegment des Bewertungsobjektes folgende Sachwertfaktoren:

Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser



In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück werden im vorliegenden Bewertungsfall ein Sachwertfaktor von 5,00 % angesetzt. Ausgehend von dem ermittelten Verkehrswert in Höhe von 1.290.000 € und einer Fläche von 268,5 m² beträgt der ermittelte Wert 4.800 €/m² Wfl. Das Wertermittlungsergebnis befindet sich somit im Bereich der durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Kaufpreisspanne, weicht von dem Durchschnittswert nur unwesentlich ab und bestätigt das Wertermittlungsergebnis.

9. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert Sachwert	956.760 1.290.000
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	1.290.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	4.800
Mietfläche	Wohnfläche Nutzfläche Σ	268,5m ² 268,5m ²

Wertermittlung für das Grundstück Friedrich-Ludwig-Jahn-Str. 22
61440 Oberursel (Taunus)

Wertermittlungsstichtag 16.08.2023

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:

1.290.000 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 unparteisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 18.08.2023

Oliver M. Margraf

10. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt wird eigen genutzt.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht 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.

11. Anlagenverzeichnis

Flurkarte

Zürs Hochwassergefährdung

Fotodokumentation

Außenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:



Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

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 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).

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. 24, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

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.

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 28 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607).

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).

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).

WoFlIV: 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	Bruttoräuminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
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
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete

KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
MHG	Miethöhegesetz (Außerkraftgetreten am 1. September 2001)
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
öüVM	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)
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)
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	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 2020.

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 Werteinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulisten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleichermaßen 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 Wertermittlungsstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttorauminhalt (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 vermindernden 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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.

Vergleichswertvermittlung

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.

Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)

HESSEN



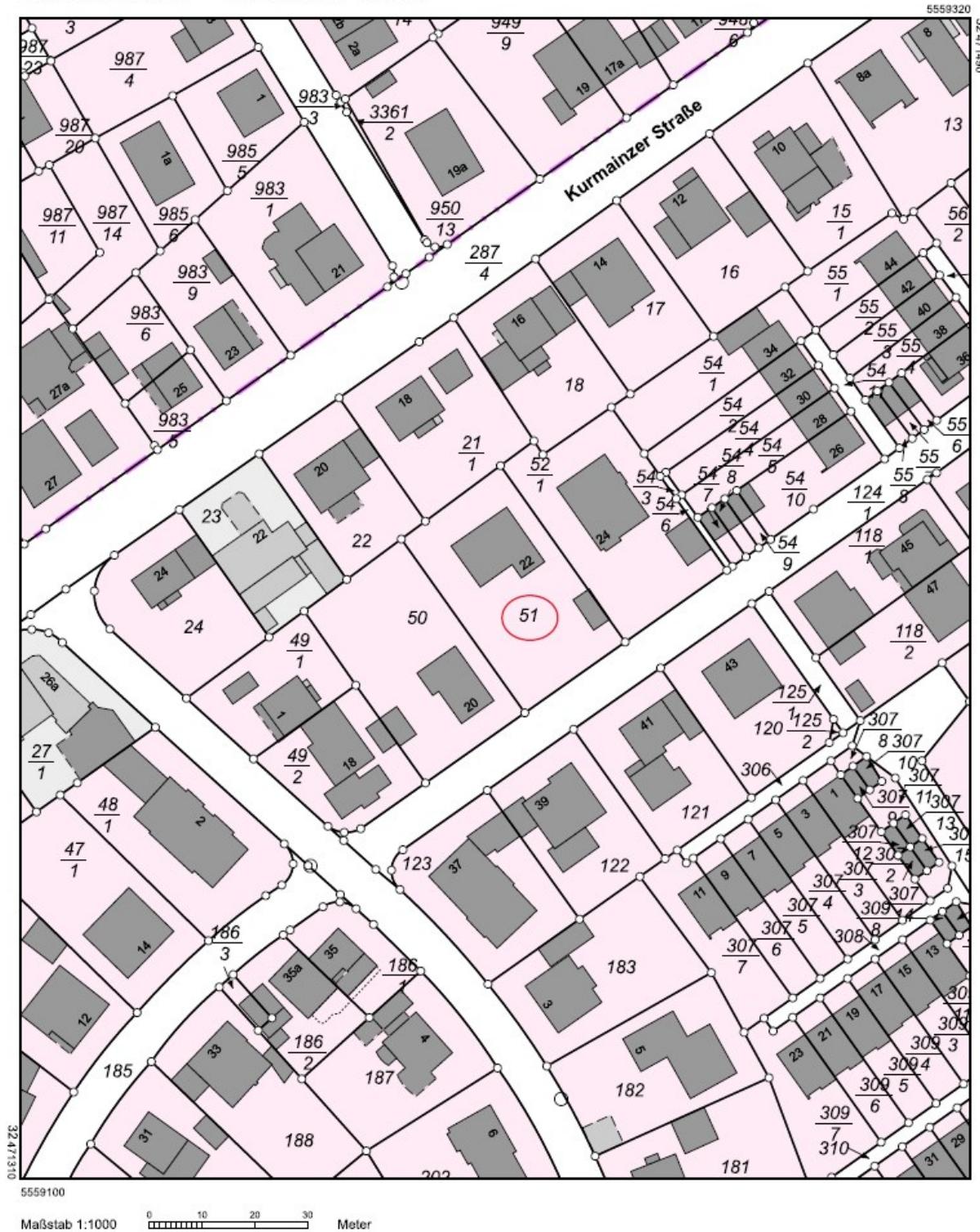
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

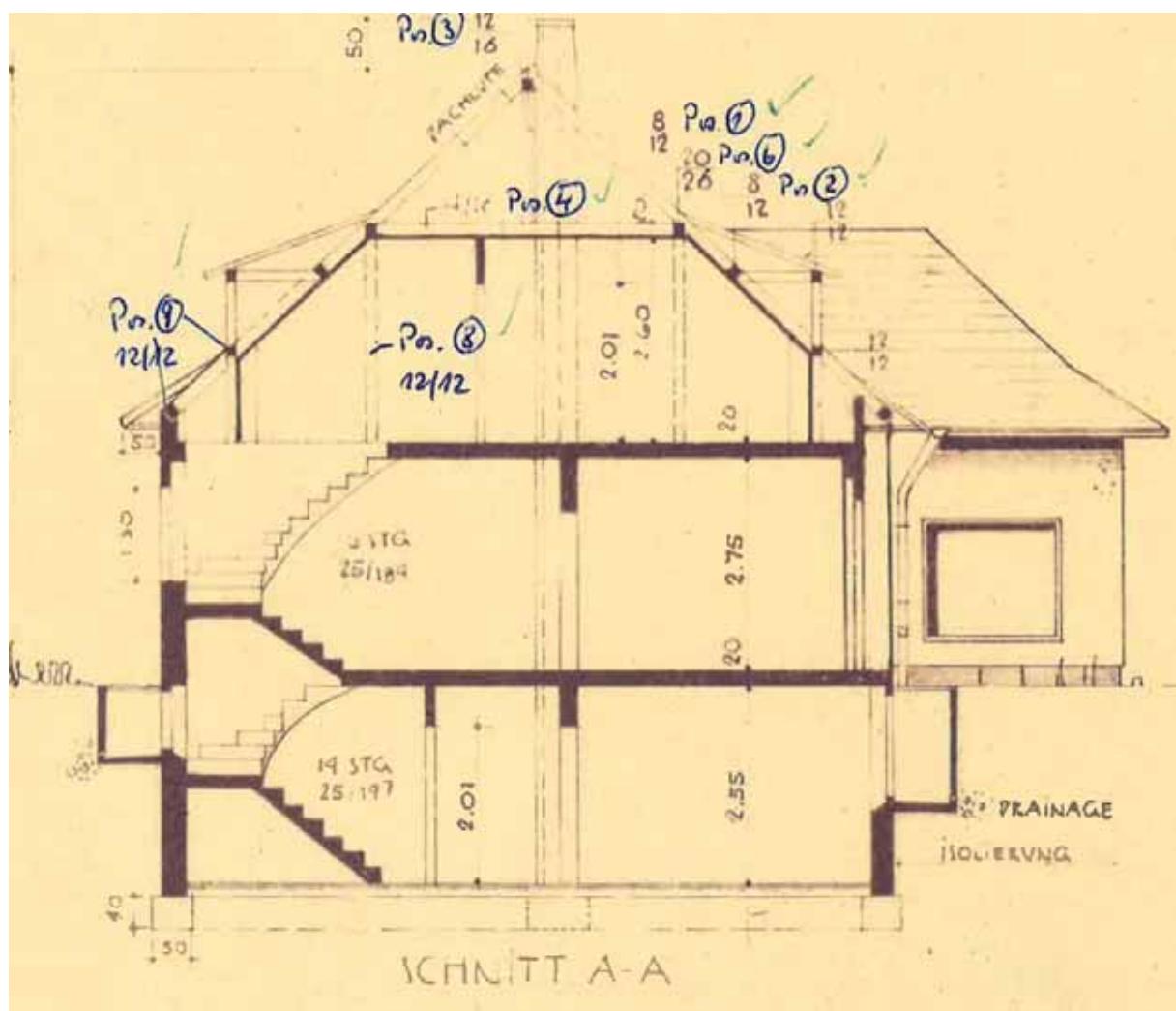
Flurstück: 51
Flur: 34
Gemarkung: Weißkirchen

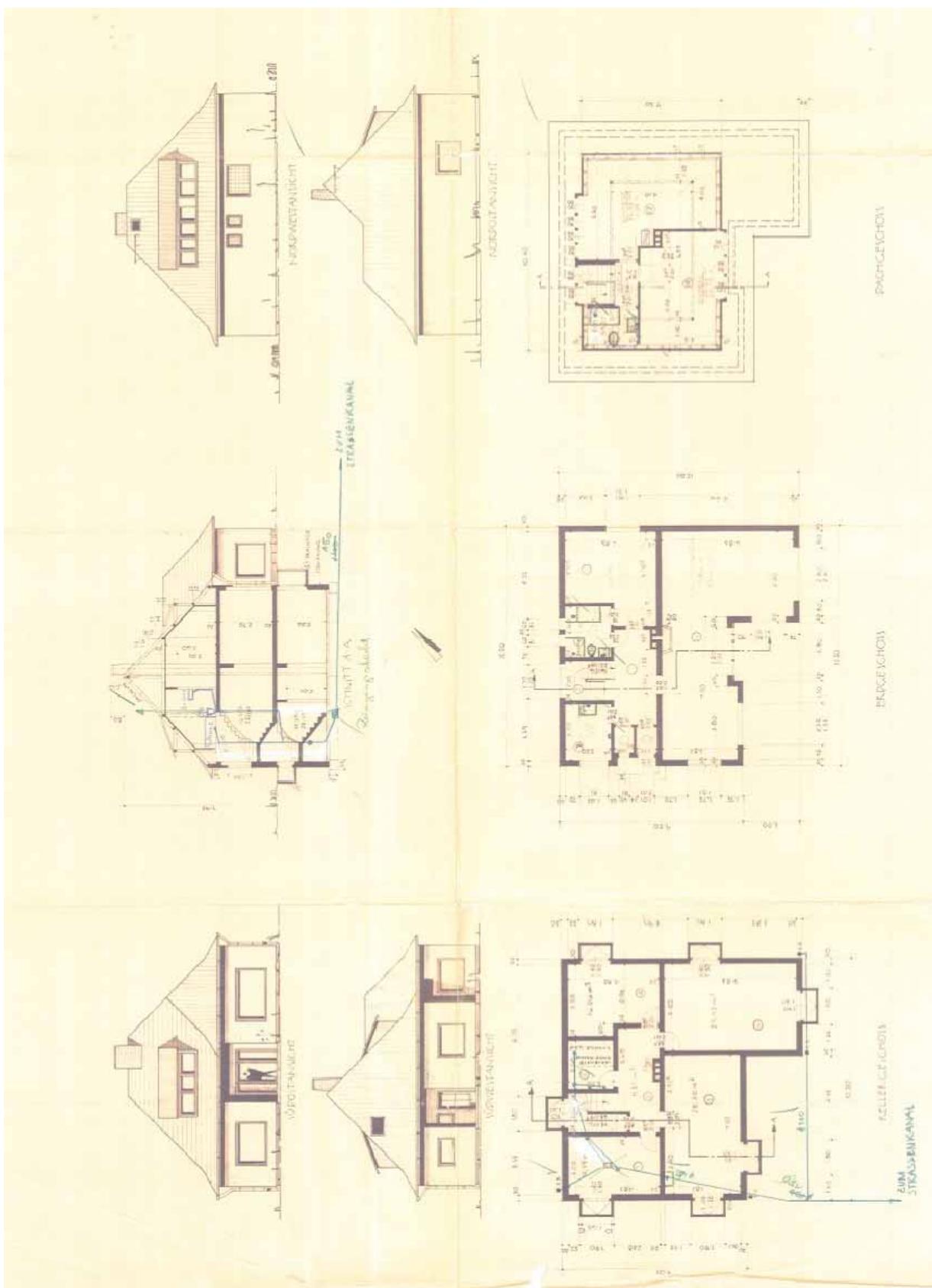
Gemeinde: Oberursel (Taunus)
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

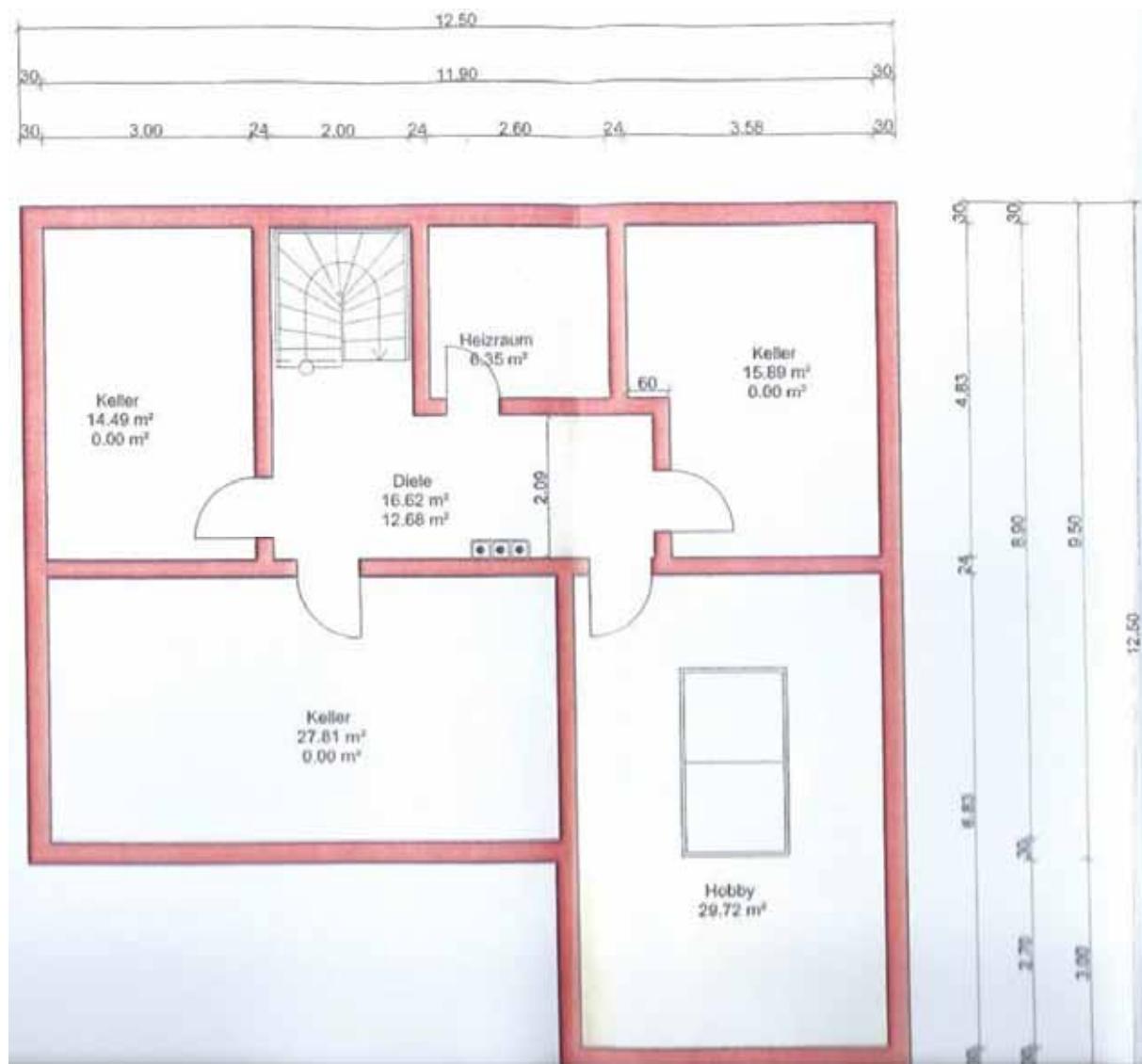
Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 31.07.2023
Antrag: 202122088-1

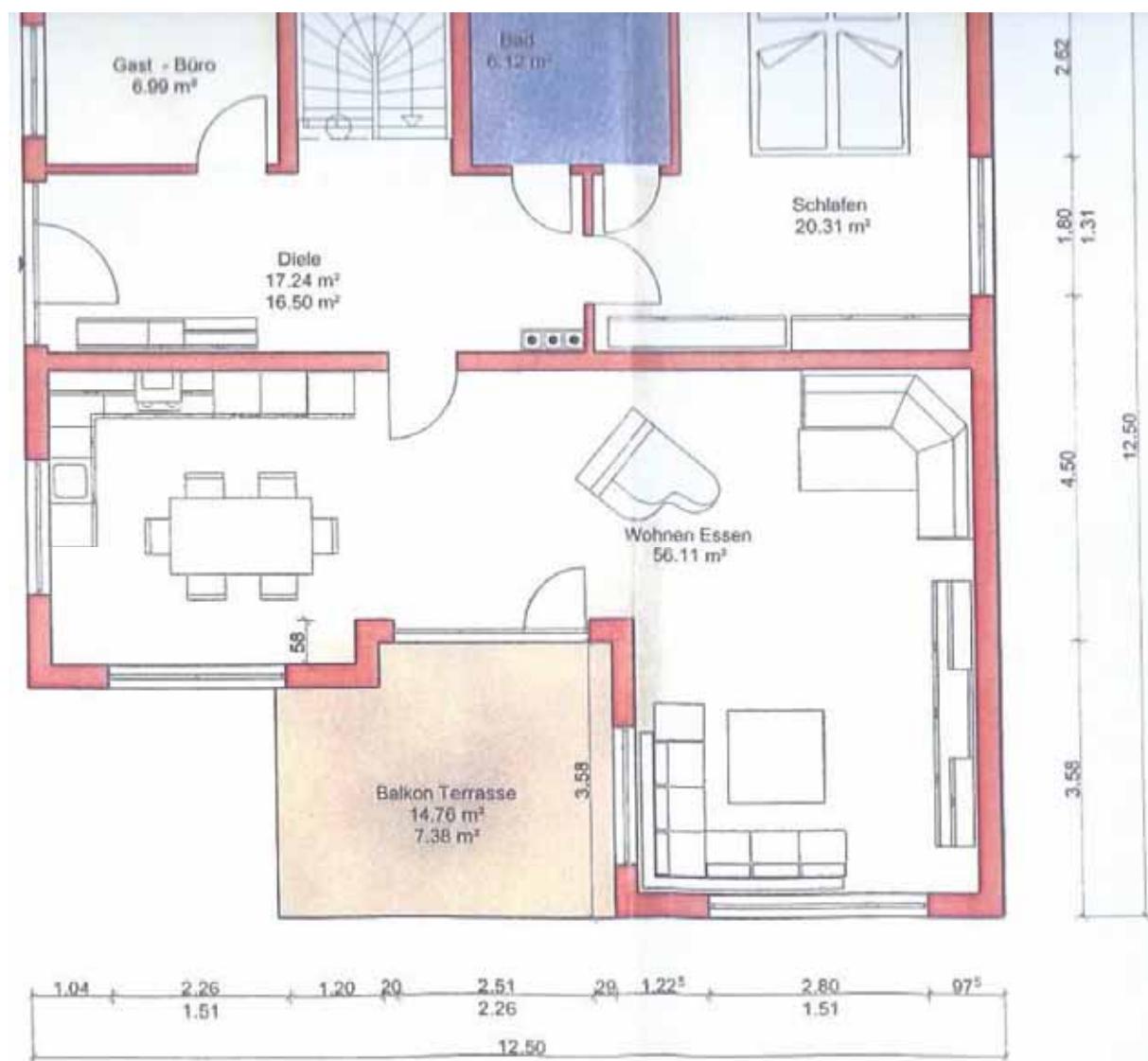


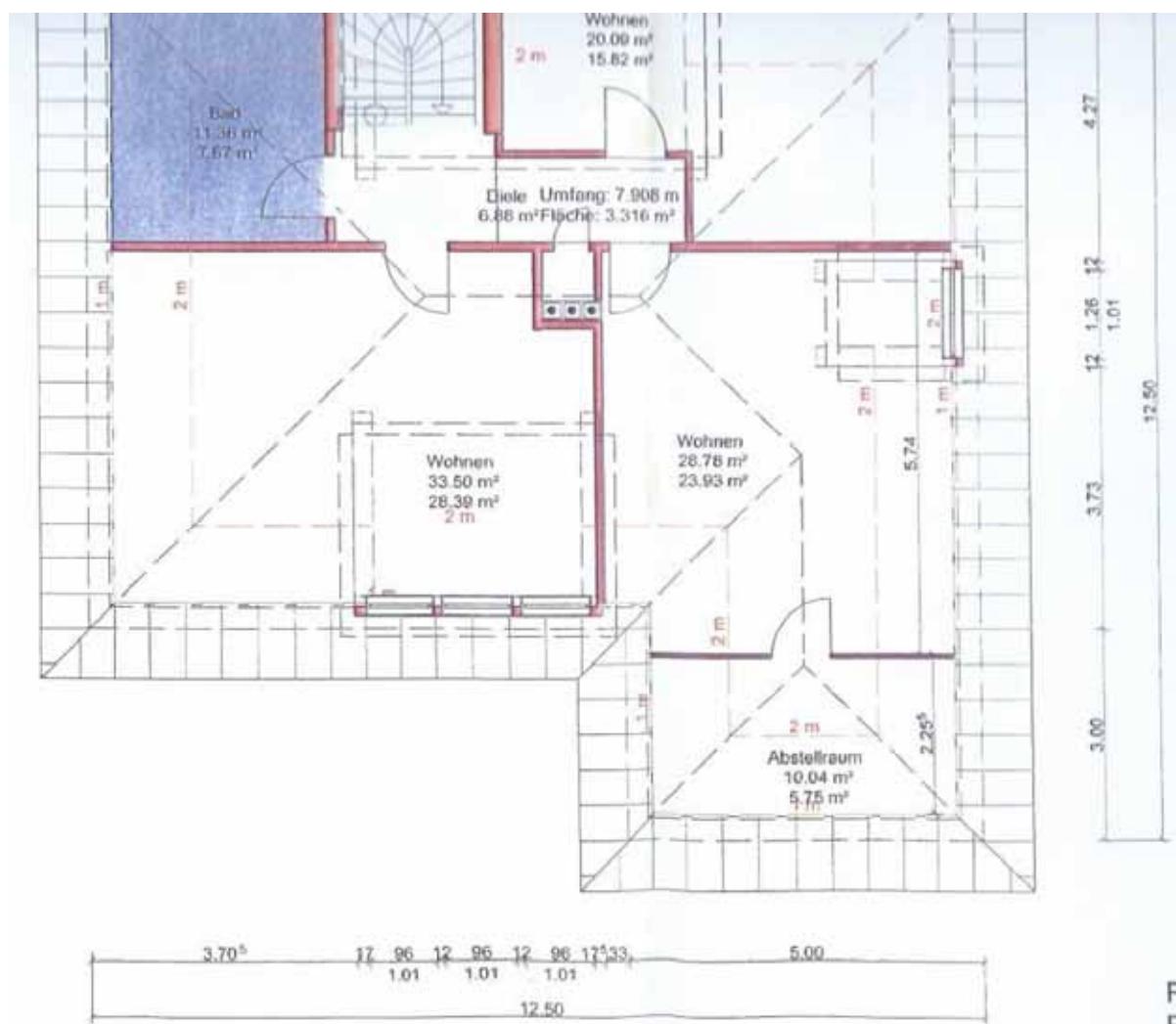




Quelle. Bauakte



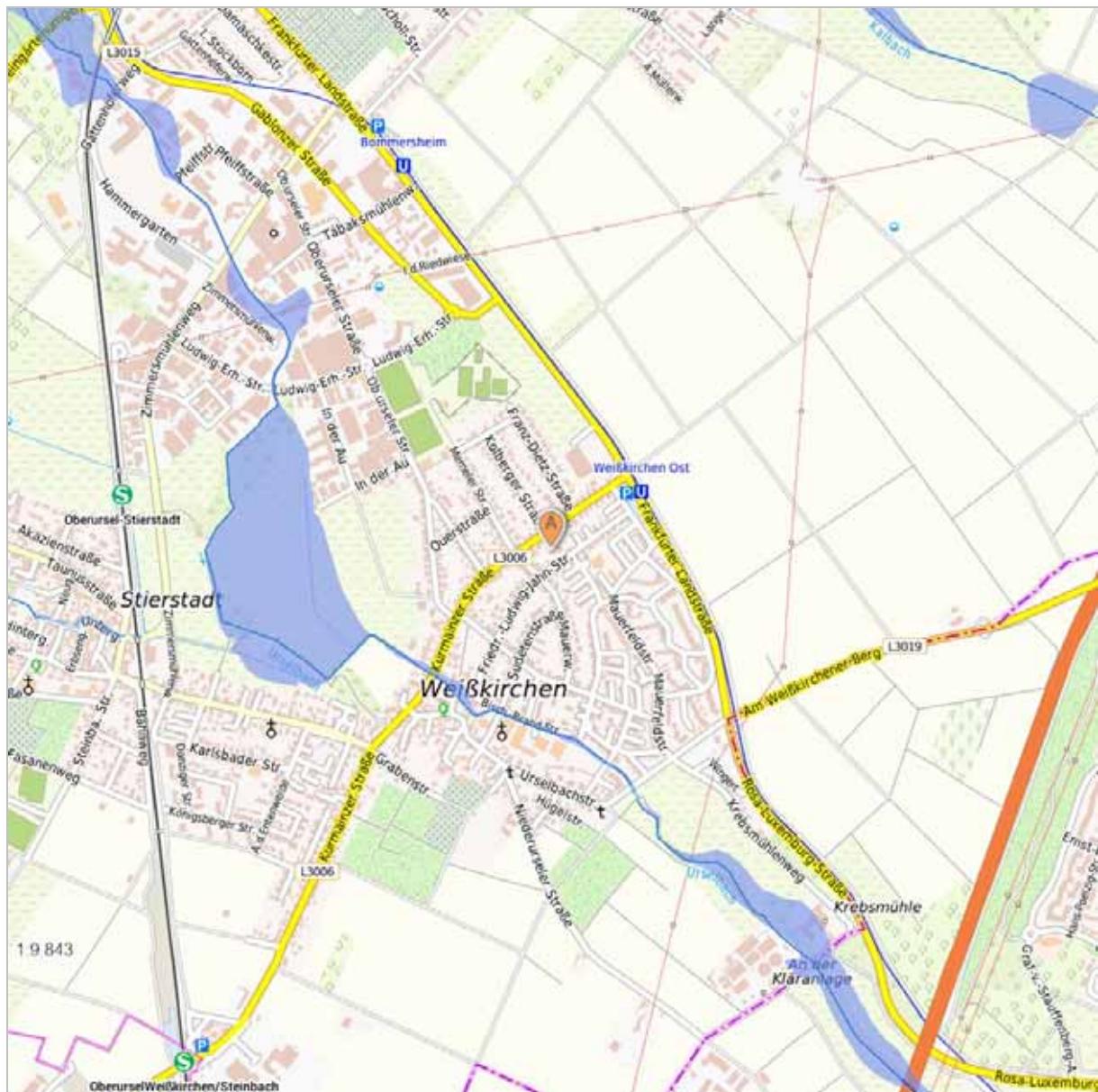




Quelle: Unterlagen Eigentümer

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Fr
Pl



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.