



Dipl.-Ing.
Daniel Arfeller
Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beileihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Homburg
Auf der Steinkaut 12
61352 Bad Homburg
Az.: 61 K 33/25

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Zweck:
Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Az.: 2509 132

Datum: 13.01.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die **projektierten (nicht realisierten) Wohnungseigentume in**
61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 38, 38a, 40, Hollerstraße 20

Grundbuch	Blatt	Miteigentumsanteil	verbunden mit dem Sondereigentum an der	
<i>Bad Homburg</i>	<i>17580</i>	<i>137,83/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung</i>	
<i>Bad Homburg</i>	<i>17581</i>	<i>137,83/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung</i>	
<i>Bad Homburg</i>	<i>17582</i>	<i>112,06/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung</i>	
<i>Bad Homburg</i>	<i>17583</i>	<i>58,55/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung</i>	
<i>Bad Homburg</i>	<i>17584</i>	<i>103,48/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung</i>	
<i>Bad Homburg</i>	<i>17585</i>	<i>103,48/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung</i>	
<i>Bad Homburg</i>	<i>17586</i>	<i>76,67/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung</i>	
<i>Bad Homburg</i>	<i>17587</i>	<i>135,05/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung</i>	
<i>Bad Homburg</i>	<i>17588</i>	<i>135,05/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung</i>	

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>jeweils 1</i>	<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>102/7</i>	<i>1.210 m²</i>
	<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>104/7</i>	<i>24 m²</i>
	<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>104/8</i>	<i>216 m²</i>
	<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>104/10</i>	<i>23 m²</i>
	<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>104/11</i>	<i>342 m²</i>
	<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>104/12</i>	<i>29 m²</i>

Fläche insgesamt 1.844 m²

Der **Verkehrswert der projektierten Wohnungseigentume** wurde zum Stichtag 01.10.2025 - im **Hinblick auf eine Freilegung der vorhandenen Gebäude** - ermittelt mit insgesamt rd.

1.980.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	7
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage.....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauordnungsrecht.....	10
2.5.3	Bauplanungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Vorhandene Bebauung: Wohnhaus (Heuchelheimer Straße 40).....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
3.2.4	Keller- und Garagenausstattung.....	13
3.2.5	Fenster und Türen.....	13
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung.....	13
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbaurzustand.....	14
3.2.8	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinbeurteilung, Zustand.....	14
3.3	Vorhandene Bebauung: Wohnhaus (Heuchelheimer Straße 38).....	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.3.4	Kellerausstattung.....	15
3.3.5	Fenster und Türen.....	15
3.3.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung.....	15
3.3.7	Raumausstattungen und Ausbaurzustand.....	16
3.3.8	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinbeurteilung, Zustand.....	16
3.4	Vorhandene Außenanlagen.....	16
3.5	Projektiertes Objekt (nicht realisiert).....	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten.....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung.....	18
4.3.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	18
4.3.2	Auswertung vorliegender Vergleichskaufpreise.....	19
4.3.3	Auswertung vorliegender Vergleichskaufpreise.....	20
4.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	20
4.4	Ertragswertermittlung.....	21
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	21

4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.4.3	Ertragswertberechnung	24
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.5	Verkehrswert.....	26
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
5.3	Verwendete fachspezifische Software	28
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	28
6	Anlagen.....	29
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	29
6.2	Straßenkarte	30
6.3	Ortsplan	31
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	32
6.5	Auszug aus dem Bebauungsplan	33
6.6	Fotostandpunkte	34
6.7	Fotos	35
6.8	Teilungspläne zum projektierten Objekt	48
6.8.1	Freiflächenplan (nicht existent).....	48
6.8.2	Grundriss Kellergeschoss und Tiefgarage gesamt (nicht existent)	49
6.8.3	Grundriss Erdgeschoss Haus A (nicht existent).....	50
6.8.4	Grundriss Obergeschoss Haus A (nicht existent)	51
6.8.5	Grundriss Dachgeschoss Haus A (nicht existent).....	52
6.8.6	Grundriss Erdgeschoss Haus B (nicht existent).....	53
6.8.7	Grundriss Dachgeschoss Haus B (nicht existent).....	54
6.8.8	Grundriss Erdgeschoss Haus C und D (nicht existent)	55
6.8.9	Grundriss Dachgeschoss Haus C und D (nicht existent)	56
6.8.10	Schnitt Haus A und B (nicht existent)	57
6.8.11	Schnitt Haus B (nicht existent)	58
6.8.12	Schnitt Haus C und D (nicht existent).....	59
6.9	Flächenberechnung	60

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	9 projektierte (nicht realisierte) Wohnungseigentume mit Sondernutzungsrechten
Objektadresse:	Heuchelheimer Straße 38 61348 Bad Homburg vor der Höhe
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Homburg v. d. Höhe, Blatt 17580, lfd. Nr. 1; Blatt 17581, lfd. Nr. 1; Blatt 17582, lfd. Nr. 1; Blatt 17583, lfd. Nr. 1; Blatt 17584, lfd. Nr. 1; Blatt 17585, lfd. Nr. 1; Blatt 17586, lfd. Nr. 1; Blatt 17587, lfd. Nr. 1; Blatt 17588, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe, Flur 49, Flurstück 102/7, Fläche 1210 m ² ; Flurstück 104/7, Fläche 24 m ² ; Flurstück 104/8, Fläche 216 m ² ; Flurstück 104/10, Fläche 23 m ² ; Flurstück 104/11, Fläche 342 m ² ; Flurstück 104/12, Fläche 29 m ² (Fläche insgesamt: 1.844 m²)

Grundstücksbezeichnung, jeweils lfd. Nr. 1 des Grundbuchblatts:

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage	Fläche
1	Bad Homburg v. d. Höhe	49	102/7	Heuchelheimer Str. 38, 38a, Hollerstraße 22	1.210 m ²
	Bad Homburg v. d. Höhe	49	104/7	Heuchelheimer Str. 40	24 m ²
	Bad Homburg v. d. Höhe	49	104/8	Heuchelheimer Str. 40	216 m ²
	Bad Homburg v. d. Höhe	49	104/10	Heuchelheimer Str. 40	23 m ²
	Bad Homburg v. d. Höhe	49	104/11	Heuchelheimer Str. 38, 38a, Hollerstraße 22	342 m ²
	Bad Homburg v. d. Höhe	49	104/12	Heuchelheimer Str. 40	29 m ²
	Fläche insgesamt				1.844 m ²

Genauere Bezeichnung der einzelnen (im Weiteren verkürzt als Tabelle dargestellt) Wohnungseigentume:

Grundbuch	Blatt	Miteigentumsanteil	verbunden mit dem Sondereigentum an der
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	<i>17580,</i>	<i>137,83/1.000,00</i>	<i>im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten im Erdgeschoss des Hauses A gelegenen Wohnung mit Terrasse sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. 1 und ein weiteres an einer Garten- und Freifläche, bezeichnet mit „SNR WE A1“ und ein weiteres – gemeinsam mit allen Eigentümern des Hauses A – an dem Gemeinschaftseigentum im Haus A, bezeichnet mit „SNR Haus A“</i>
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	<i>17581</i>	<i>137,83/1.000,00</i>	<i>im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten im Obergeschoss des Hauses A gelegenen Wohnung mit Balkon sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. 2 und ein weiteres – gemeinsam mit allen Eigentümern des Hauses A – an dem Gemeinschaftseigentum im Haus A, bezeichnet mit „SNR Haus A“</i>
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	<i>17582</i>	<i>112,06/1.000,00</i>	<i>im Aufteilungsplan mit Nr. 3 gekennzeichneten im Obergeschoss des Hauses A gelegenen Wohnung mit Balkon und Loggia sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. 3 und ein weiteres – gemeinsam mit allen Eigentümern des Hauses A – an dem Gemeinschaftseigentum im Haus A, bezeichnet mit „SNR Haus A“</i>
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	<i>17583</i>	<i>58,55/1.000,00</i>	<i>im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten im Untergeschoss des Hauses B gelegenen Wohnung sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. 4 und ein weiteres an einer Garten- und Freifläche, bezeichnet mit „SNR WE B1“ und ein weiteres – gemeinsam mit allen Eigentümern des Hauses B – an dem Gemeinschaftseigentum im Haus B, bezeichnet mit „SNR Haus B“</i>

Grundbuch	Blatt	Miteigentumsanteil	verbunden mit dem Sondereigentum an der
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	17584	103,48/1.000,00	<i>im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten im Erdgeschoss des Hauses B gelegenen Wohnung mit Terrasse sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. 5 und ein weiteres an einer Garten- und Freifläche, bezeichnet mit „SNR WE B2“ und ein weiteres – gemeinsam mit allen Eigentümern des Hauses B – an dem Gemeinschaftseigentum im Haus B, bezeichnet mit „SNR Haus B“</i>
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	17585	103,48/1.000,00	<i>im Aufteilungsplan mit Nr. 6 gekennzeichneten im Obergeschoss des Hauses B gelegenen Wohnung mit Balkon sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. 6 und ein weiteres – gemeinsam mit allen Eigentümern des Hauses B – an dem Gemeinschaftseigentum im Haus B, bezeichnet mit „SNR Haus B“</i>
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	17586	76,67/1.000,00	<i>im Aufteilungsplan mit Nr. 7 gekennzeichneten im Dachgeschoss des Hauses B gelegenen Wohnung mit Loggia sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. 7 und ein weiteres – gemeinsam mit allen Eigentümern des Hauses B – an dem Gemeinschaftseigentum im Haus B, bezeichnet mit „SNR Haus B“</i>
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	17587	135,05/1.000,00	<i>im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten Räumen in der Doppelhaushälfte Haus C mit Terrasse und Loggia sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. 8 und ein weiteres an einer Garten- und Freifläche, bezeichnet mit „SNR WE C1“ und ein weiteres an dem Gemeinschaftseigentum im Haus C, bezeichnet mit „SNR Haus C“</i>
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	17588	135,05/1.000,00	<i>im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Räumen in der Doppelhaushälfte Haus D mit Terrasse und Loggia sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. 9 und ein weiteres an einer Garten- und Freifläche, bezeichnet mit „SNR WE D1“ und ein weiteres an dem Gemeinschaftseigentum im Haus D, bezeichnet mit „SNR Haus D“</i>

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg
Auf der Steinkaut 12
61352 Bad Homburg

Auftrag vom 13.09.2025 (Datum des Auftrageingangs)

Eigentümer: zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 01.10.2025

Qualitätsstichtag: 01.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 01.10.2025

Umfang der Besichtigung etc. Es wurde eine Außen- und tlw. Innenbesichtigung der vorhandenen Bebauung (Abbruchobjekte) durchgeführt. Nicht zugänglich waren die Keller der beiden Häuser sowie das Obergeschoss des Wohnhauses Heuchelheimer Str. 38.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Baulastenauskunft vom 06.08.2025;
- unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 30.06.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Teilungserklärung;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt);
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Bad Homburg;
- Auskünfte des Gutachterausschusses (Vergleichskaufpreise, Immobilienmarktbericht).

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, vorhandene Gebäude sind unbewohnt.
- Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden. Ob ggf. eine Gewerbeanmeldung vorliegt, wurde nicht geprüft.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Hochtaunuskreis
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Homburg vor der Höhe (ca. 52.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 20 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 456 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Bad Homburg (ca. 2 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Bad Homburg; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; S-Bahnhaltestelle ca. 1,5 km entfernt; insgesamt gute Wohnlage in Bad Homburg
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-geschossige Bauweise; Einzelhausbebauung, Geschosswohnungsbau
Beeinträchtigungen:	stärker (durch Straßenverkehr Heuchelheimer Straße)
Topografie:	Gesamtgrundstück insgesamt deutlich oberhalb vom Straßenniveau gelegen, Grundstück insgesamt eben

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 52 m
mittlere Tiefe:	ca. 45 m
Grundstücksgröße:	insgesamt 1.844 m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform; Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Das Gesamtgrundstück wird über die Heuchelheimer Straße sowie über die Hollerstraße direkt erschlossen. Die Hollerstraße ist nur über die Straße „Im Oberen Stichel“ anfahrbar, fußläufig besteht eine Verbindung zur Heuchelheimer Straße.
Straßenart:	Durchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen (Heuchelheimer Straße); Sackgassenstraße mit geringem Verkehr (Hollerstraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt (Heuchelheimer Straße, Hollerstraße); Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein bzw. Asphalt; Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der bestehenden Gebäude; eingefriedet durch Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom jeweils 30.06.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Homburg, Blätter 17580, 17581, 17582, 17583, 17585, 17586, 17587 und 17588 *keine Eintragungen*.

Lediglich in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Homburg, Blatt 17584, besteht folgende Eintragung:

- Eigentumsübertragungsvormerkung

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorgenommenen Aufteilung durchgeführt. Ob ein Bauschein für die noch vorhandenen Gebäudeteile besteht, wurde nicht untersucht. Die Freilegung des Grundstücks wird im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellt.

Für das projektierte Vorhaben wurde am 03.02.2022 eine Baugenehmigung mit dem Aktenzeichen 63.2.02.2021.01191 „Neubau eines Dreifamilienwohnhauses, eines Vierfamilienwohnhauses und eines Zweifamilienhauses mit Tiefgarage“ erteilt und ist am 03.02.2025 abgelaufen. Da keine Verlängerung beantragt wurde, ist das Verfahren zum Stichtag bereits abgeschlossen. Der damals noch erforderliche und genehmigte Abbruchartrag wurde ebenfalls nicht ausgeschöpft.

Die Übereinstimmung des geplanten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „65B“, folgende Festsetzungen:

(südwestlicher Bereich des Grundstücks, siehe Anlage)

WA = allgemeines Wohngebiet;
II = 2-geschossige Bauweise;
0,3 = GRZ (Grundflächenzahl);
0,6 = GFZ (Geschossflächenzahl);
ED = Einzel- und Doppelhäuser;
o = offene Bauweise

(nördlicher Bereich des Grundstücks, siehe Anlage)

WR = reines Wohngebiet;
I = 1-geschossige Bauweise;
0,3 = GRZ (Grundflächenzahl);
0,6 = GFZ (Geschossflächenzahl);
ED = Einzel- und Doppelhäuser;
o = offene Bauweise

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Gesamtgrundstück ist zum Ortstermin mit zwei Wohnhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung), die zur Realisierung des geplanten Projekts zum Abbruch vorgesehen waren. Das straßenzugewandte Haus (Heuchelheimer Straße 40) wird vom Straßenniveau über eine Treppe erschlossen, das zurückliegende Haus (Heuchelheimer Straße 38) wird von der Hollerstraße ebenerdig erschlossen. Beide Häuser sind unbewohnt und weitestgehend geräumt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit die Objekte vollständig von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine überwiegend objektübliche Ausstattung in einfachem Standard angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.

3.2 Vorhandene Bebauung: Wohnhaus (Heuchelheimer Straße 40)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und angebaute Garage
Baujahr:	ca. 1930 (gemäß Schätzung)
Modernisierung:	vereinzelt notwendige Modernisierungen vor geraumer Zeit vorgenommen (Fenster, Badezimmer, Heizung)
Fläche:	ca. 120 m ² Wohnfläche
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Heizung, Abstellräume, angebaute Garage
Erdgeschoss:	3 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Vorbau, Terrasse (auf Garage)
Obergeschoss:	3 Zimmer, Küche, Diele, Bad
Dachgeschoss:	Speicher

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	unbekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschosdecken:	Trägerdecke (Kellerdecke), Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	Massivtreppe (Kellertreppe), Holztreppe (Geschosstreppe), Zugtreppe zum Dachboden
Dach:	Walmdach aus Holz ohne Aufbauten, zweiseitige Mansarde im Obergeschoss, Eindeckung aus Tonschindeln

3.2.4 Keller- und Garagenausstattung

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kellergitterfenster
Türen:	Holzbrettertüren, Stahltür, Stahlschwinger (Garage)

3.2.5 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Holz vorhanden; Fensterbänke innen aus Holz, außen aus Kunststein
Hauseingangstür:	Tür aus Holz mit Glaseinsatz
Zimmertüren:	Türen aus Holz mit Füllungen, entsprechende Holzzargen

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	weitestgehend baujahresgemäße Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; FI-Schalter nicht vorhanden
Heizung:	Zentralheizung, Bj. nicht bekannt; überwiegend Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral

Sanitäre Installation:	sanitäre Ausstattung in einfachem Standard; Waschmaschinenanschluss im Bad
Bad, EG/OG je:	Waschbecken, Stand-WC, Wanne

3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Teppichboden und PVC auf Dielen (Zimmer), tlw. Fliesen (Sanitärräume)
Wandbekleidungen:	Tapeten/Tapeten mit Anstrich (Zimmer), Fliesen, halb- bis raumhoch (Sanitärräume)
Deckenbekleidungen:	Putz/Raufasertapeten mit Anstrich

3.2.8 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinbeurteilung, Zustand

Besondere Bauteile/ Einrichtungen:	keine vorhanden, Küche nicht enthalten
Grundrissgestaltung:	weitestgehend baujahresentsprechend zweckmäßig; Besonnung und Belichtung befriedigend
Baumängel und Bauschäden:	durchgehende Mängelvielfalt, für Abriss quasi vorbereitet; massive Feuchtemängel mit Schimmelbildung (Fenster tlw. seit geraumer Zeit geöffnet)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gebäudes ist mangelhaft. Zur weiteren Nutzung wäre eine umfassende Sanierung erforderlich. Die Ausstattung hat einen einfachen Standard.

3.3 Vorhandene Bebauung: Wohnhaus (Heuchelheimer Straße 38)

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	ca. 1965 (gemäß Schätzung)
Modernisierung:	keine bekannt
Fläche:	ca. 140 m ² Wohnfläche
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Heizung, Abstellräume, Waschküche
Erdgeschoss:	2 Zimmer, Küche, Diele, WC, Terrasse
Obergeschoss:	nicht bekannt, üblicherweise: 3 Zimmer, Flur, Bad, Balkon
Dachgeschoss:	Speicher

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	unbekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Geschosstreppen:	Massivtreppen
Dach:	Satteldach aus Holz ohne Aufbauten, Eindeckung aus Dachstein

3.3.4 Kellerausstattung

Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Fenster:	Kellergitterfenster
Türen:	Holzwerkstofftüren, Stahltür

3.3.5 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Glasbausteinfenster; Rollläden vorhanden; Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Kunststein
Hauseingangstür:	Tür aus Aluminium mit Glaseinsatz
Zimmertüren:	einfache Türen aus Holzwerkstoffen

3.3.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung / Sanitärausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	weitestgehend baujahresgemäße Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; FI-Schalter nicht vorhanden
Heizung:	nicht bekannt
Sanitäre Installation:	sanitäre Ausstattung in einfachem Standard

3.3.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Teppichboden (Zimmer), tlw. Fliesen (Sanitärräume)
Wandbekleidungen:	Tapeten/Tapeten mit Anstrich (Zimmer), Holzvertäfelung, Fliesen, halb- bis raumhoch (Sanitärräume)
Deckenbekleidungen:	Putz/Raufasertapeten mit Anstrich

3.3.8 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Allgemeinbeurteilung, Zustand

Besondere Bauteile/ Einrichtungen:	Kamin vorhanden (tlw. abgeschlagen), Küche nicht enthalten
Grundrissgestaltung:	weitestgehend baujahresentsprechend zweckmäßig; Besonnung und Belichtung ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	durchgehende Mängelvielfalt, für Abriss vorbereitet; Dach tlw. schadhaft und dadurch undicht; massive Feuchtemängel mit Schimmelbildung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gebäudes ist mangelhaft. Die Ausstattung hat einen einfachen Standard. Zur weiteren Nutzung wäre eine umfassende Sanierung erforderlich.

3.4 Vorhandene Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Zugangs- und Zufahrtsbefestigung (Betonplatten), Einfriedung (Zaun, Hecken, Stützmauern), Freifläche (verwilderter Rasen), Anpflanzungen, Freitreppe. Die Außenanlagen befinden sich in einem verwilderten Zustand.

3.5 Projektiertes Objekt (nicht realisiert)

Die Teilungserklärung bezieht sich auf folgende, nicht realisierte Bebauung:

- freistehendes Dreifamilienhaus (Haus A, Hollerstraße 22, Wohnungseigentume 1-3),
- freistehendes Vierfamilienhaus (Haus B, Heuchelheimer Straße 40, Wohnungseigentume 4-7),
- freistehendes Doppelhaus (Haus C+D, Heuchelheimer Straße 38 + 38a, Wohnungseigentume 8-9).

Die Planung sieht eine Unterkellerung der Gebäudeteile und einen Anschluss an die Tiefgarage vor. Die Gesamtwohnfläche wurde mit rd. 928 m² berechnet.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für folgende projektierte Wohnungseigentume in 61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 38, 38a, 40 und Hollerstraße 22, zum Wertermittlungstichtag 01.10.2025 ermittelt:

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Miteigentumsanteil	verbunden mit dem Sondereigentum an der
<i>Bad Homburg</i>	<i>17580</i>	<i>137,83/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>17581</i>	<i>137,83/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 2 gekennzeichneten Wohnung</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>17582</i>	<i>112,06/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 3 gekennzeichneten Wohnung</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>17583</i>	<i>58,55/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>17584</i>	<i>103,48/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>17585</i>	<i>103,48/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 6 gekennzeichneten Wohnung</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>17586</i>	<i>76,67/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 7 gekennzeichneten Wohnung</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>17587</i>	<i>135,05/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>17588</i>	<i>135,05/1.000,00</i>	<i>mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung</i>

jeweils lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>102/7</i>	<i>1.210 m²</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>104/7</i>	<i>24 m²</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>104/8</i>	<i>216 m²</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>104/10</i>	<i>23 m²</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>104/11</i>	<i>342 m²</i>
<i>Bad Homburg</i>	<i>49</i>	<i>104/12</i>	<i>29 m²</i>
Fläche insgesamt			1.844 m²

Anmerkung:

Bewertet werden neun projektierte (nicht realisierte) Wohnungseigentume, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz bereits begründet worden sind, die zugehörigen Gebäudeteile jedoch nicht realisiert/ existent sind, und für die die Baugenehmigung des Vorhabens bereits abgelaufen ist.

Üblicherweise werden solche Objekte als Ganzes gehandelt, da eine wirtschaftliche und rechtliche Nutzbarkeit zunächst aus einer Hand erst hergestellt werden muss. Daher wird zunächst der Gesamtwert berechnet. Zum Zwecke dieser Wertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird den einzelnen Wohnungseigentumen zusätzlich der anteilige Wert rechnerisch zugewiesen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Liquidationswertverfahren im **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert, und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als prinzipiell zutreffend beurteilt. Zu berücksichtigen bleibt, dass die Bodenrichtwerte lediglich zur Orientierung dienen und dass das BRW-System generell eher träge ist. Daher ist die Aktualität des BRW jeweils zu hinterfragen bzw. anzupassen.

Für die anstehende Bewertung liegen dem Sachverständigen jedoch auch mehrere wertermittlungsstichtagnah realisierte **Kaufpreise** für unbebaute Grundstücke mit Grundstücksmerkmalen vor, die mit denen des Bewertungsobjekts hinreichend übereinstimmen. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Basis, d. h. durch Anpassung der einzelnen Vergleichspreise sowohl an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag als auch an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21; vgl. auch den nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.3.2 Auswertung vorliegender Vergleichskaufpreise

Der Vergleichswert des Grundstücks wird auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses der Stadt Bad Homburg aus dem Jahr 2024 und 2025) für unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücke, bei denen ein Abrissantrag gestellt wurde, ermittelt. Es liegen 10 Vergleichsobjekte aus Bad Homburg vor. Untersucht werden soll insbesondere die durchschnittliche Abweichung vom Bodenrichtwert.

Nr.	WGFZ des BRWs	Grundstücksfläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	real. Preis (€/m ²)	Abweichung vom BRW (%)	Vertragsdatum	realisierter Kaufpreis (€)	bereinigter Kaufpreis (€)
1	1,0	506	1.100,00	1.246,00	13,27%	30.12.2024	630.000,00	630.000,00
2	1,0	417	1.100,00	1.246,00	13,27%	30.12.2024	520.000,00	520.000,00
3	0,4	1.090	1.900,00	1.926,60	1,40%	07.06.2024	2.100.000,00	2.100.000,00
4	0,6	404	900,00	1.200,50	33,39%	21.02.2024	485.000,00	485.000,00
5	0,8	2.669	1.150,00	1.250,00	8,70%	06.01.2025	3.336.250,00	3.336.250,00
6	0,6	413	900,00	1.090,00	21,11%	07.10.2024	450.000,00	450.000,00
7	0,6	678	1.200,00	1.264,75	5,40%	30.09.2024	807.500,00	857.500,00
8	0,8	601	1.200,00	1.256,24	4,69%	19.01.2024	705.000,00	755.000,00
9	0,2	908	1.650,00	1.651,98	0,12%	19.04.2024	1.450.000,00	1.500.000,00
10	0,4	686	1.700,00	1.676,38	-1,39%	05.06.2024	1.100.000,00	1.150.000,00
10	0,6	837	1.280,00	1.380,85	+10,00%	02.08.2024	1.158.375,00	1.178.375,00

Angaben zur Lage:

Die Lage der Vergleichsobjekte ist mit der Lage des Bewertungsobjektes tlw. vergleichbar. Die Vergleichsobjekte liegen in folgenden Gemarkungen und Straßen:

Nr.	Gemarkung	Straße	Zustand
1	Bad Homburg	Heuchelheimer Str.	abrissnah
2	Bad Homburg	Heuchelheimer Str.	unbebaut
3	Kirdorf	Am Rabenstein	unbebaut
4	Ober-Erlenbach	Hinter der Kirch	unbebaut
5	nicht bekannt	nicht bekannt	unbebaut
6	Ober-Eschbach	Ober-Eschbacher-Str.	unbebaut
7	Kirdorf	Tiefenbachwiesen	abrissnah
8	Bad Homburg	Gartenfeldstraße	abrissnah
9	Dornholzhausen	Oberer Reisberg	abrissnah
10	Gonzenheim	Niddastraße	abrissnah

Die Vergleichswerte der obigen Auswertung beziehen sich auf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 837 m². Im Mittel wurden die Grundstücke für rd. 1.158.000 € veräußert (ggf. bereits um die Abrisskosten bereinigt). Die durchschnittliche Abweichung vom Bodenrichtwert lag im Mittel bei +10%. Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich weitestgehend um Eigennutzungsgrundstücke (Ein- bis Zweifamilienhäuser). Gemäß Auskunft beim Gutachterausschuss spielt die Ausnutzbarkeit (WGFZ) eher eine untergeordnete Rolle bei Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken. Alle Verkäufe waren Privatverkäufe.

Für die folgende Bodenwertermittlung wird daher unter Betrachtung mehrere Merkmale (u.a. die Gesamtgrundstücksgröße) die mittlere Abweichung vom Bodenrichtwert angesetzt.

4.3.3 Auswertung vorliegender Vergleichskaufpreise

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.100,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,0
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,60
Grundstücksfläche (f)	=	1.844 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.100,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.10.2025	× 1,100	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	unterdurchschnittlich	× 0,950	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.149,50 €/m ²
WGFZ	1,00	0,65	× 1,000	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.844	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.149,50 €/m²
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.149,50 €/m²
Fläche			×	1.844 m ²
beitragsfreier Bodenwert			=	2.119.678,00 € rd. 2.120.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 insg. **2.120.000,00 €**.

4.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Auswertung aktueller Kaufpreise liegen die Bodenpreise tendenziell über dem Bodenrichtwert, daher wird hier eine Anpassung gemäß der zuvor unter 4.3.2 ermittelten mittleren Abweichung (+10%) vorgenommen.

E2: Immissionen entstehen durch die relativ stark befahrene Heuchelheimer Straße, was mit einem Abschlag von 5% berücksichtigt wird.

E3: Gemäß Auskunft bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Bad Homburg sowie der zugrundeliegenden Auswertung, hat der Einfluss der WGFZ zumindest im Eigenheimbau (kein Geschosswohnungsbau) keinen erkennbaren Einfluss auf die Bodenpreise in Bad Homburg.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Aus den vorhandenen Gebäudeteilen ist kein nachhaltiger Ertrag zu erzielen. Der jährliche Rohertrag wird daher mit Null Euro angesetzt.

jährlicher Rohertrag		0,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (pauschal)	–	2.500,00 €
jährlicher Reinertrag	=	-2.500,00 €

Nach Minderung des Rohertrags um die Bewirtschaftungskosten verbleibt kein Reinertrag für das Bewertungsgrundstück; der Reinertrag ist negativ. Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu. Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV). Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks	
– Freilegungskosten	
+ Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))	
<hr/>	
= Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	

Bodenwert		2.120.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	–	120.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)	=	2.000.000,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		2.000.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	=	2.000.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	20.000,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		1.980.000,00 €
		rd. 1.980.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (Schätzkosten insgesamt)	-120.000,00 €
Summe	-120.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277); sie sind deshalb als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden in diesem Fall pauschal mit rd. 2.500 € jährlichen Aufwendungskosten geschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer wird aufgrund des Zustands mit 0 Jahren angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Kosten (insgesamt)	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Abschlag für diverse Risiken • Notar- und Grundbuchbereinigungskosten 	
Summe	-20.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Liquidationswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde nach dem Liquidationswertverfahren zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.980.000,00 €** ermittelt.

Die anteiligen Einzelwerte der projektierten Wohnungseigentume sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Grundbuch	Blatt	Whg. Nr.	Miteigentumsanteil	anteiliger Wert	gerundet
Bad Homburg v. d. Höhe	17580	1	137,83 / 1.000,00	272.903,40 €	273.000,00 €
Bad Homburg v. d. Höhe	17581	2	137,83 / 1.000,00	272.903,40 €	273.000,00 €
Bad Homburg v. d. Höhe	17582	3	112,06 / 1.000,00	221.878,80 €	222.000,00 €
Bad Homburg v. d. Höhe	17583	4	58,55 / 1.000,00	115.929,00 €	116.000,00 €
Bad Homburg v. d. Höhe	17584	5	103,48 / 1.000,00	204.890,40 €	205.000,00 €
Bad Homburg v. d. Höhe	17585	6	103,48 / 1.000,00	204.890,40 €	205.000,00 €
Bad Homburg v. d. Höhe	17586	7	76,67 / 1.000,00	151.806,60 €	152.000,00 €
Bad Homburg v. d. Höhe	17587	8	135,05 / 1.000,00	267.399,00 €	267.000,00 €
Bad Homburg v. d. Höhe	17588	9	135,05 / 1.000,00	267.399,00 €	267.000,00 €
Gesamt				1.980.000,00 €	1.980.000,00 €

Der **Verkehrswert** für die projektierten (nicht realisierten) Wohnungseigentume in 61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 38, 38a, 40, Hollerstraße 22,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	<i>17580 bis 17588</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstücke
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	<i>49</i>	<i>102/7, 104/7, 104/8, 104/10, 104/11, 104/12</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 - **im Hinblick auf eine Freilegung der vorhandenen Gebäude** - mit insgesamt rd.

1.980.000 €

in Worten: eine Million neunhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 13. Januar 2026



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.10.2025) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

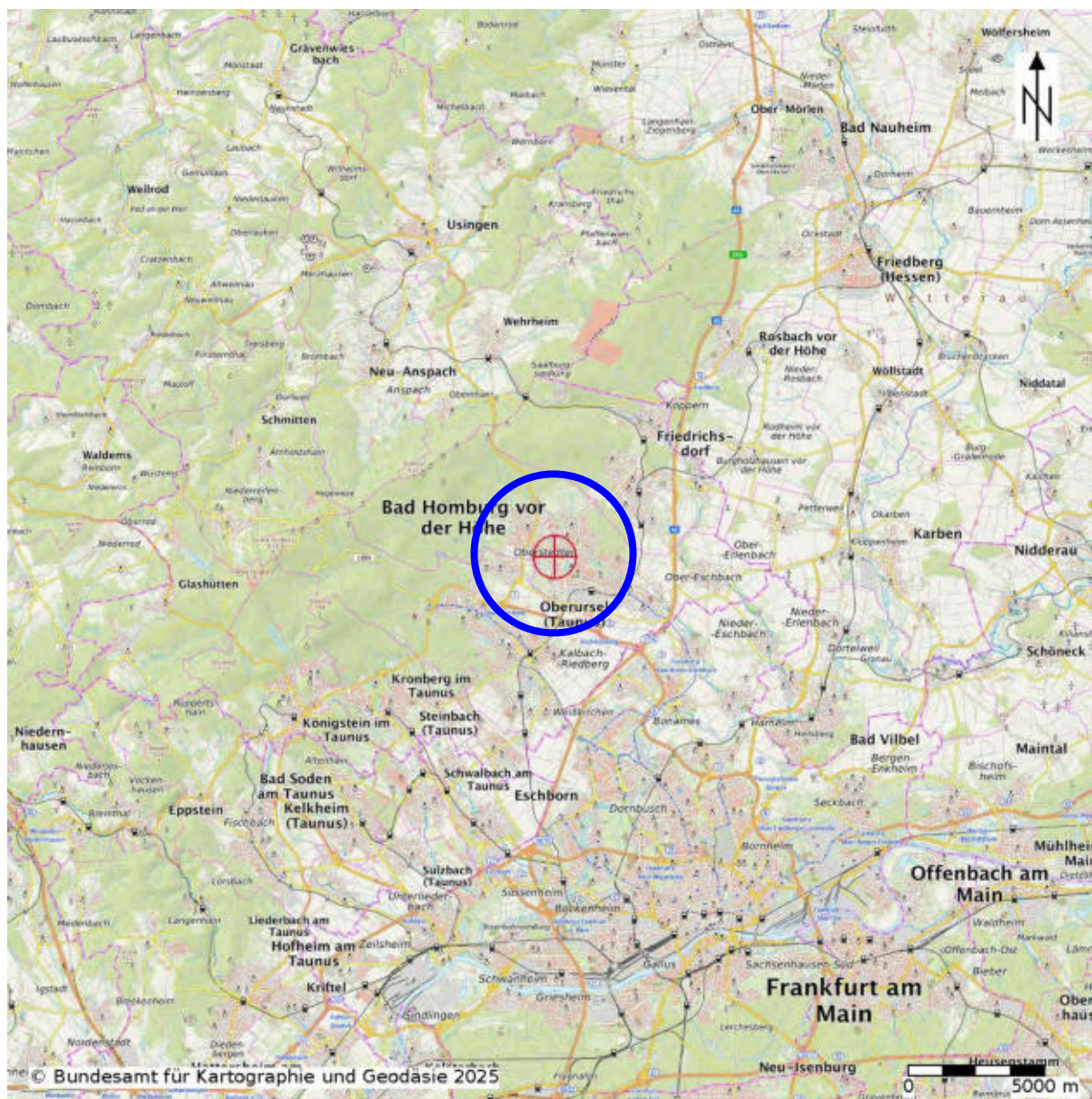
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht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

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

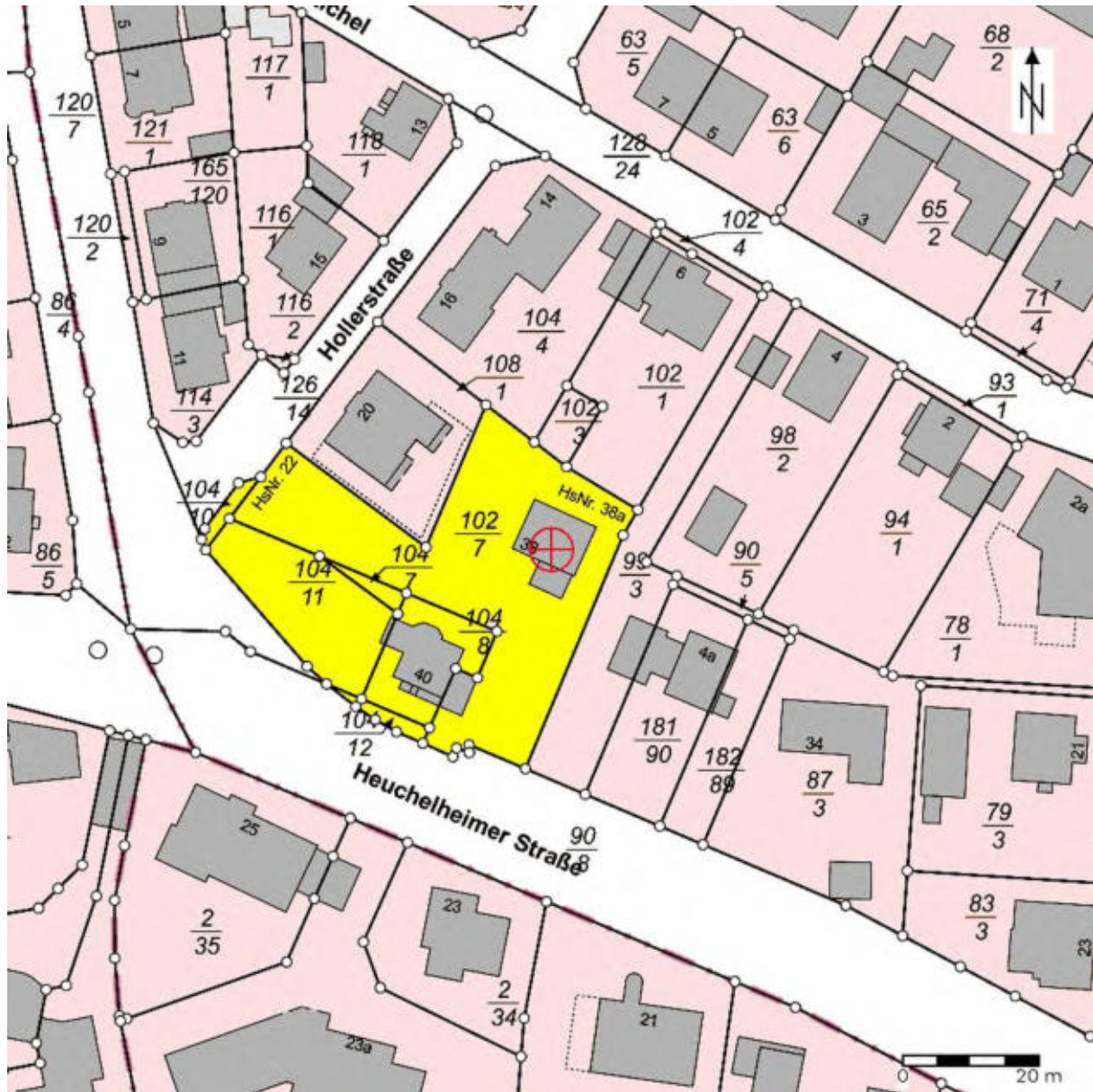


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

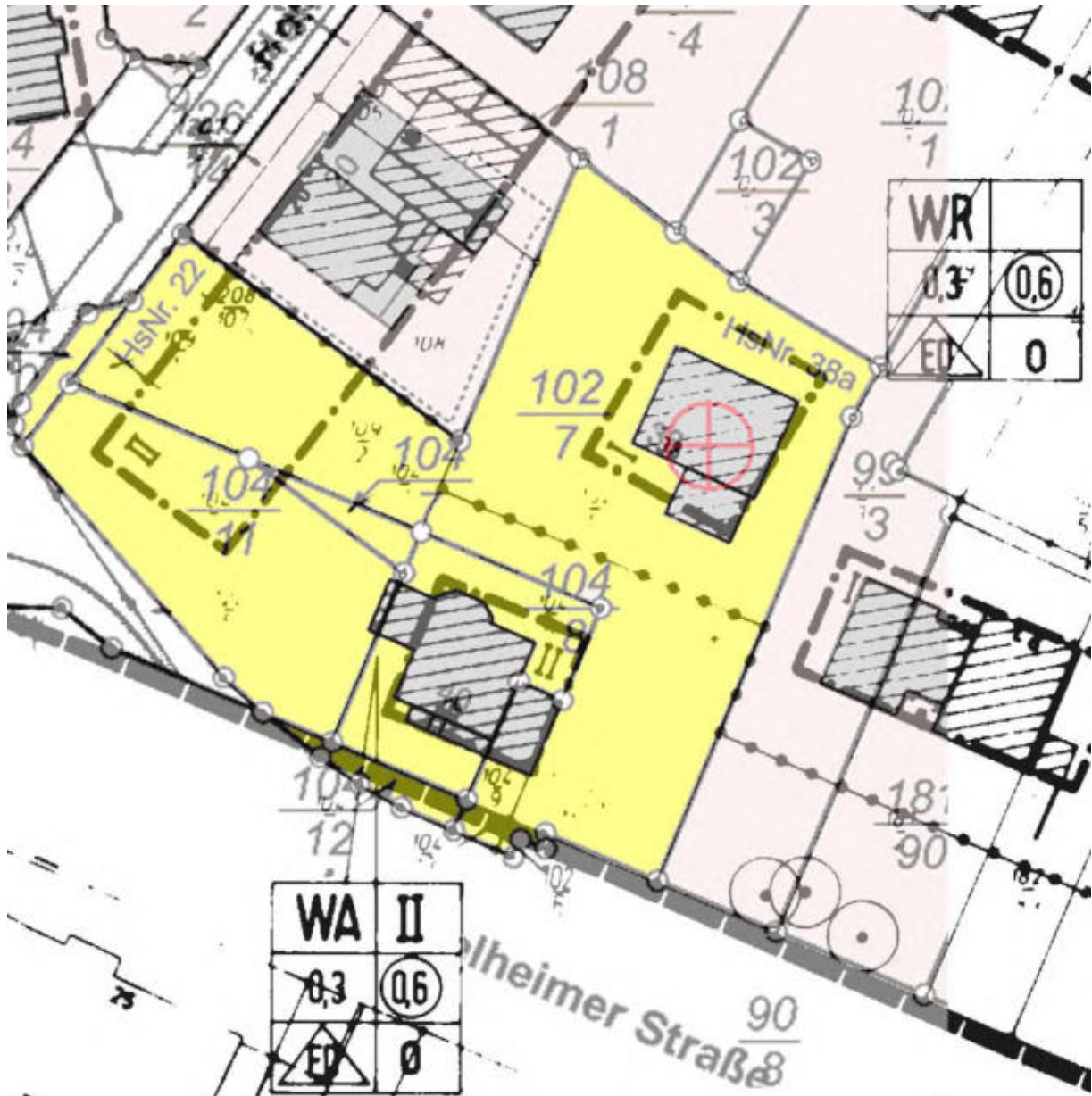
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Auszug aus dem Bebauungsplan

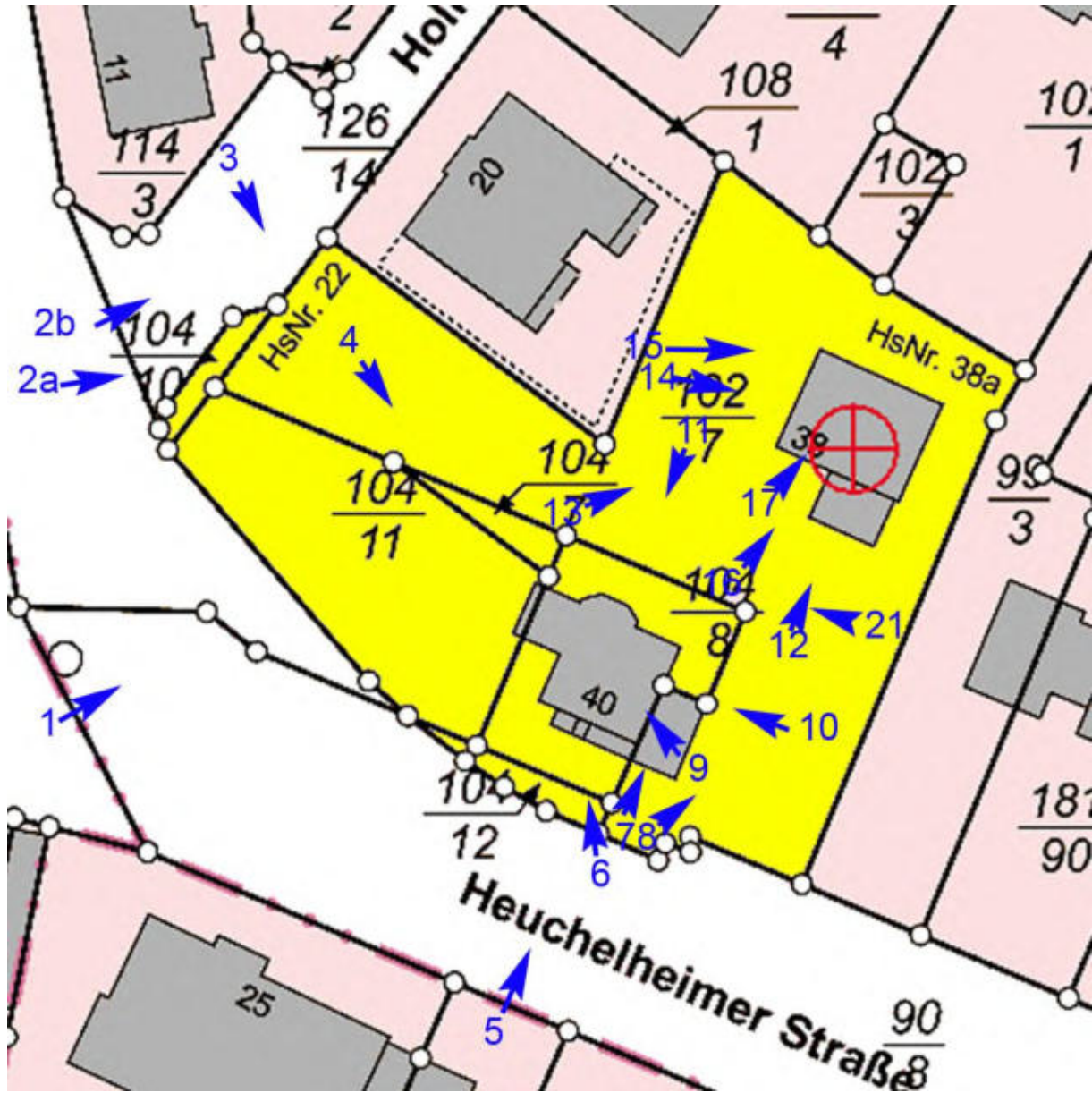
ca. 1:500, Überlagerung mit Flurkartenauszug, Bewertungsobjekt gelb markiert



Quelle: Stadt Bad Homburg, ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.7 Fotos



1 Straßeneckansicht Gesamtobjekt (Südwestansicht)



2 a Anschluss Holler-/Heuchelheimer Str.



2 b Zugang Hollerstraße



3 Eingangsbereich Hollerstraße



4 Verwilderte Gartenanlagen, Blick nach Südosten



5 Straßenansicht Altbau (Heuchelheimer Straße 40) (Südansicht)



6 Südansicht Heuchelheimer Straße 40



7 Garage mit aufgebauter Terrasse



8 Zugangstreppe



9 Terrasse, Ostansicht Heuchelheimer Straße 40 (vor Ort mit Nr. 38 bezeichnet)



10 Ostansicht Heuchelheimer Straße 40



11 Nordansicht Heuchelheimer Straße 40



12 Südansicht Heuchelheimer Straße 38



13 Südwestansicht Heuchelheimer Straße 38



14 Westansicht Heuchelheimer Straße 38



15 schadhafte Dacheindeckung



16 Südansicht Heuchelheimer Straße 38



17 Eingangsbereich Heuchelheimer Straße 38



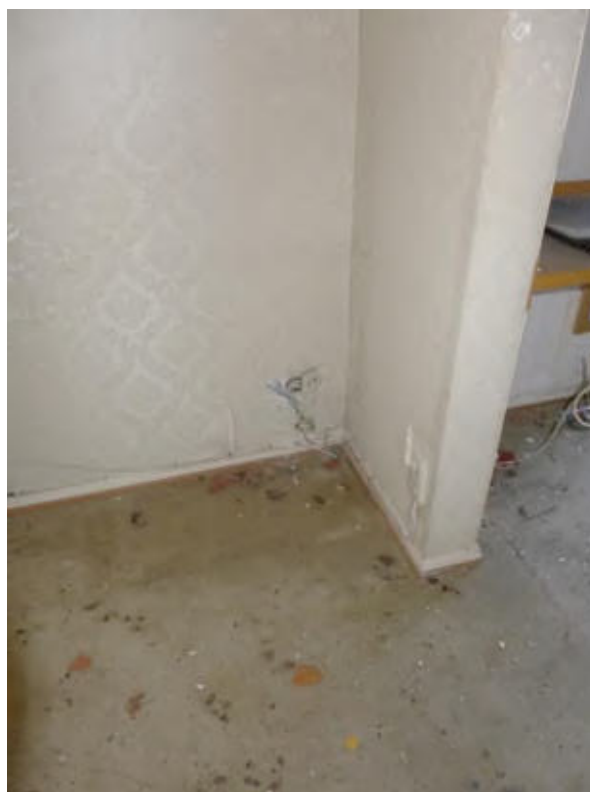
18 a schadhafter Balkon



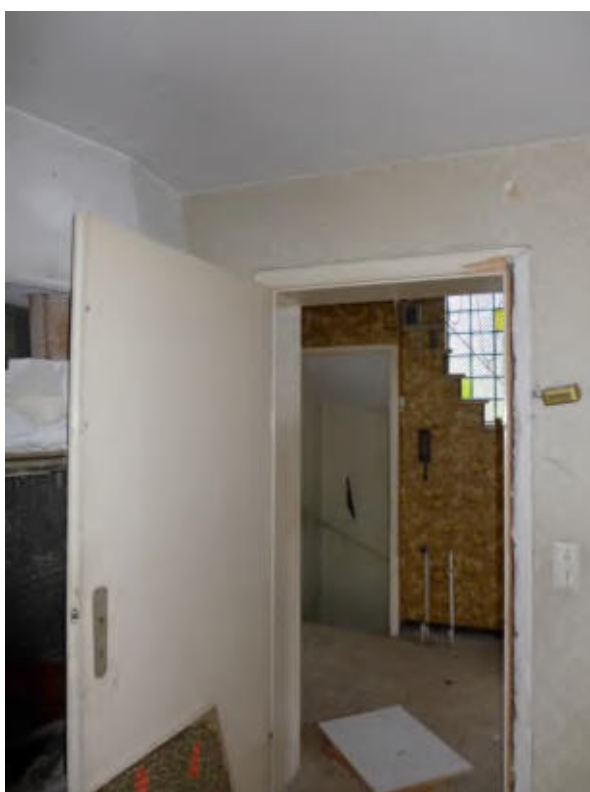
18 b Zimmer EG Heuchelheimer Str. 38



19 a Zimmer EG Heuchelheimer Str. 38



19 b Detail EG Heuchelheimer Str. 38



20 a Flur EG Heuchelheimer Str. 38



20 b Kamin Heuchelheimer Str. 38



21 verwilderter Garten



22 a Eingangsbereich Heuchelheimer Str. 40



22 b schadh. Terrasse Heuchelheimer Str. 40



23 a Fenster Heuchelheimer Str. 40



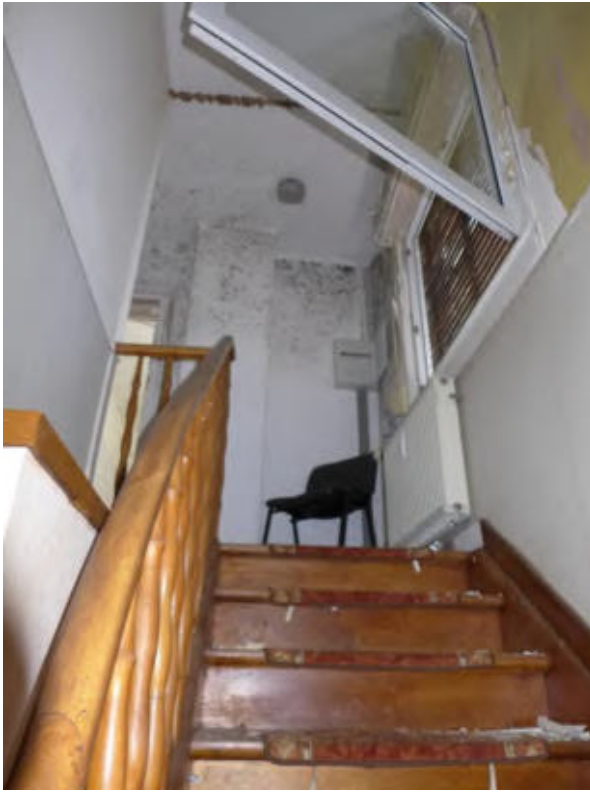
23 b Diele EG Heuchelheimer Str. 40



24 a Ausbau Heuchelheimer Str. 40



24 b Flur OG Heuchelheimer Str. 40



25 a Treppenhaus Heuchelheimer Str. 40



25 b Küche OG Heuchelheimer Str. 40



26 a Badezimmer OG Heuchelheimer Str. 40

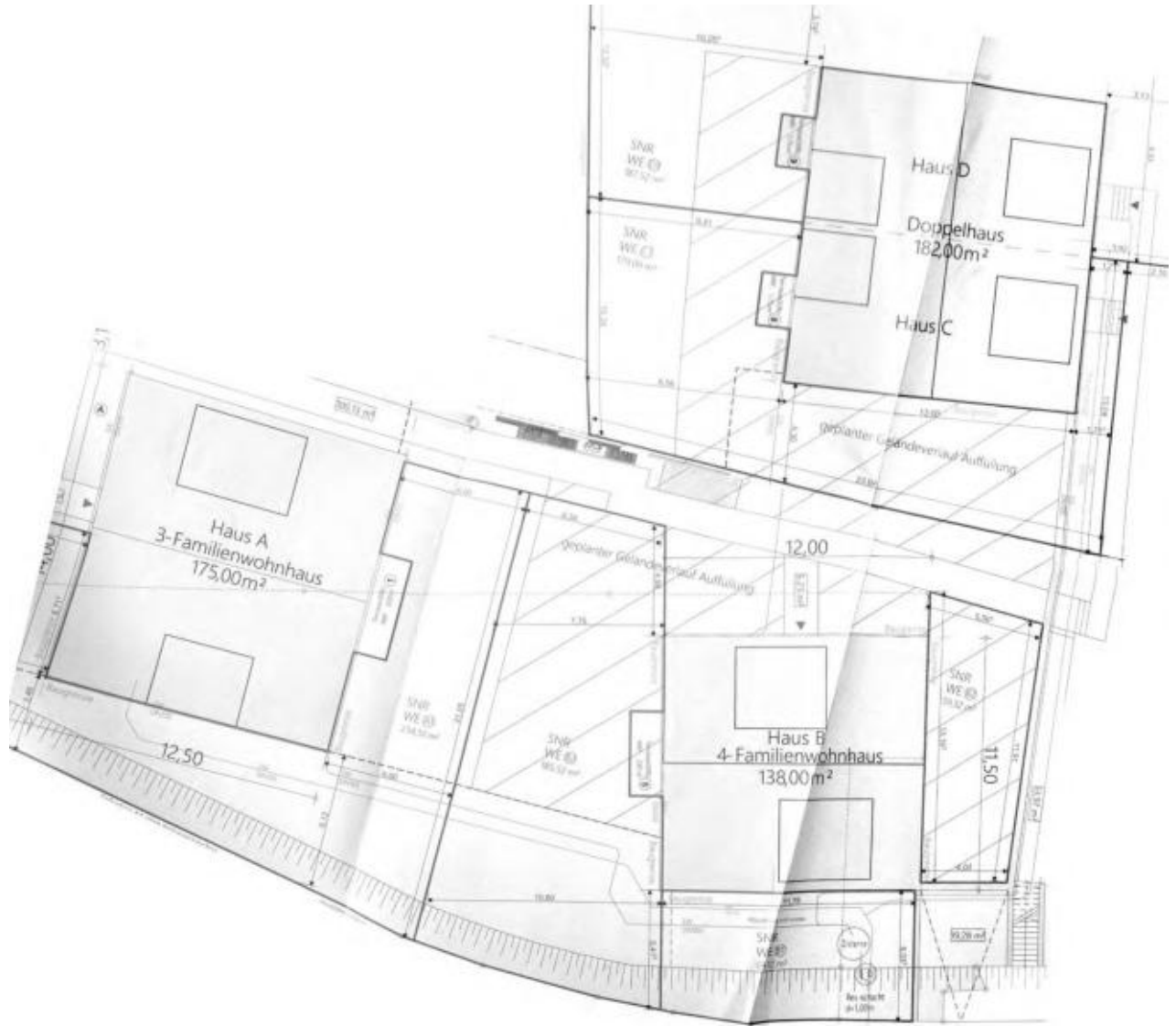


26 b Schlafzimmer Heuchelheimer Str. 40

6.8 Teilungspläne zum projektierten Objekt

6.8.1 Freiflächenplan (nicht existent)

ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts



Heuchelheimer Straße

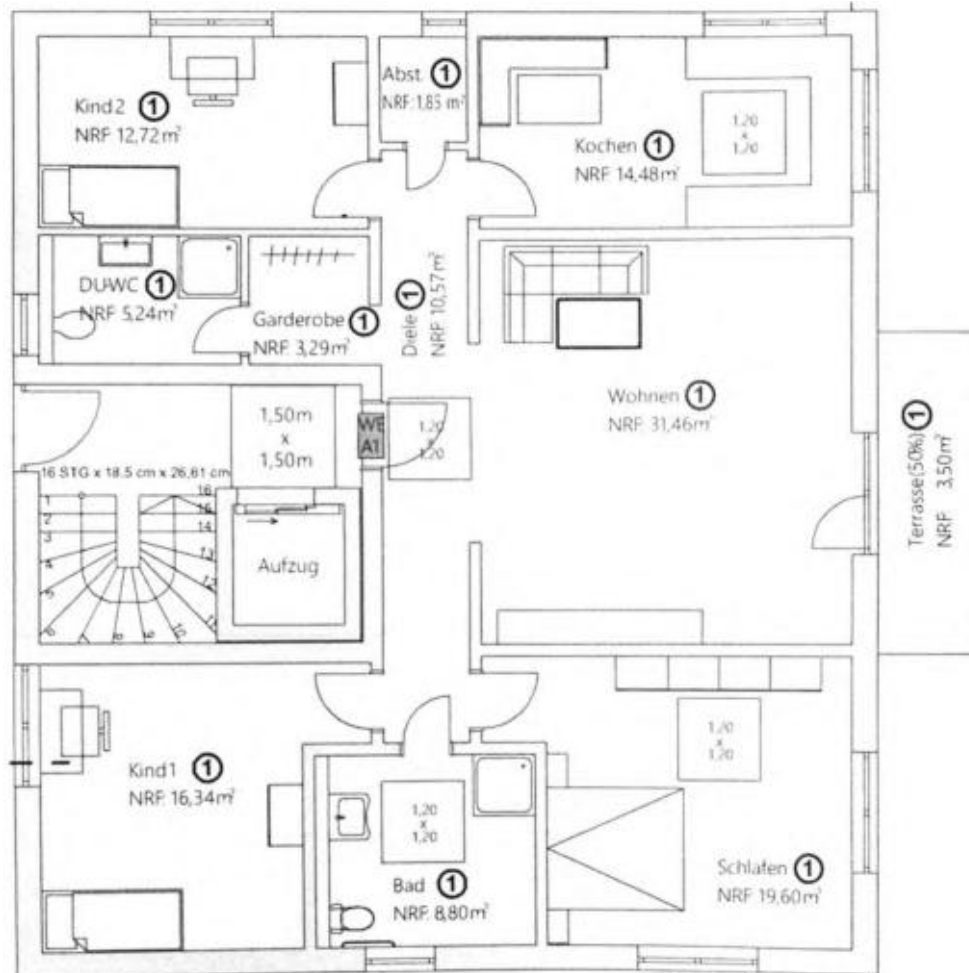
6.8.2 Grundriss Kellergeschoss und Tiefgarage gesamt (nicht existent) ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts



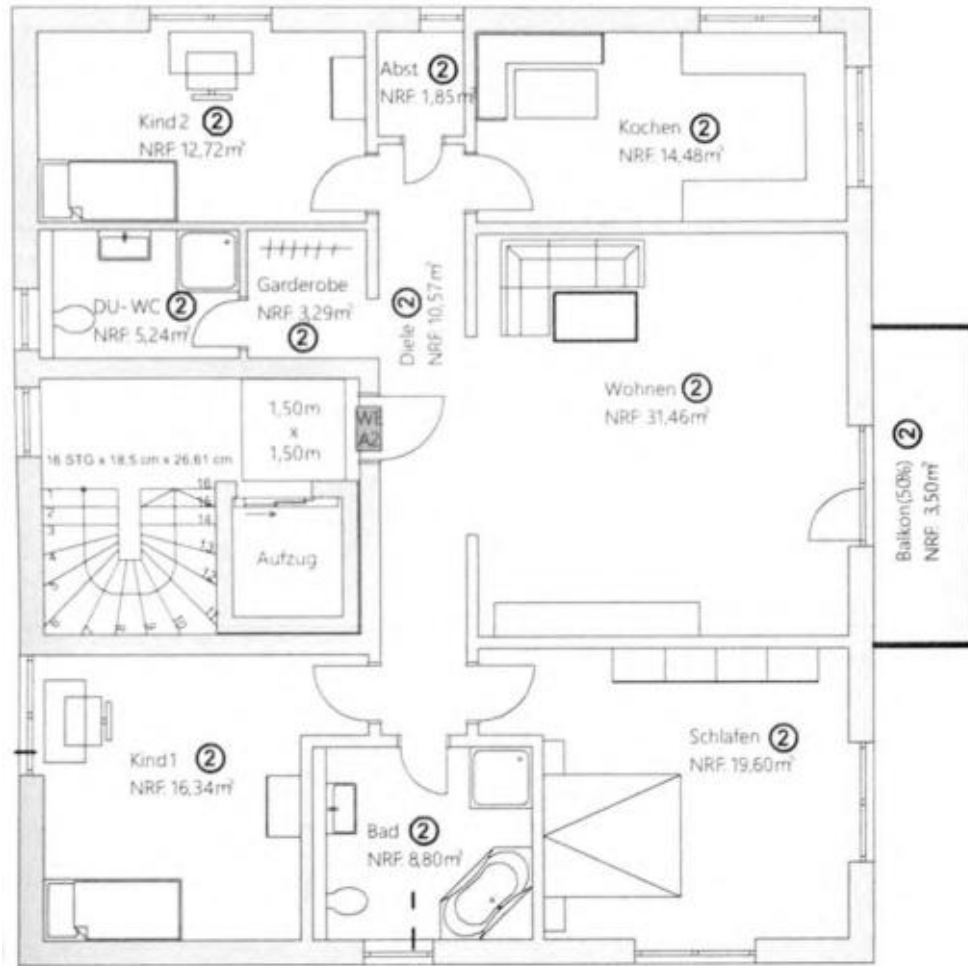
Heuchelheimer Straße

6.8.3 Grundriss Erdgeschoss Haus A (nicht existent)

ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts

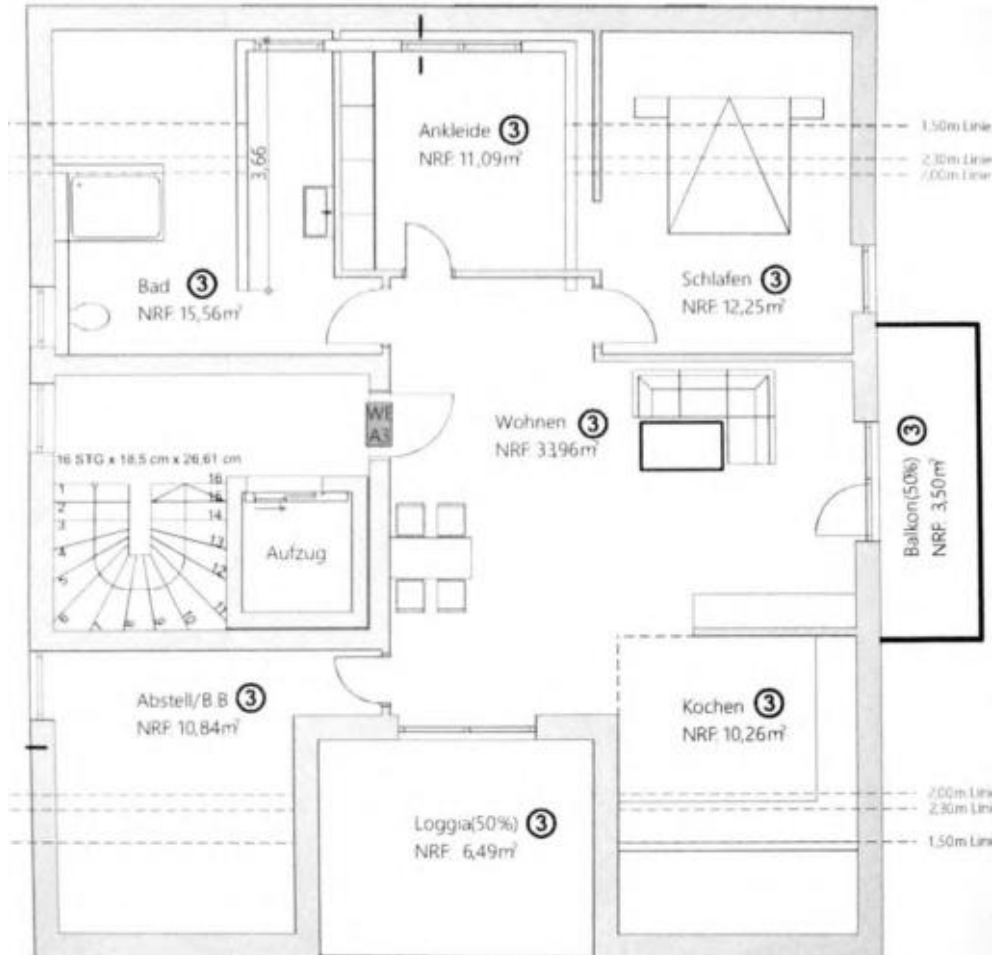


6.8.4 Grundriss Obergeschoss Haus A (nicht existent) ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts



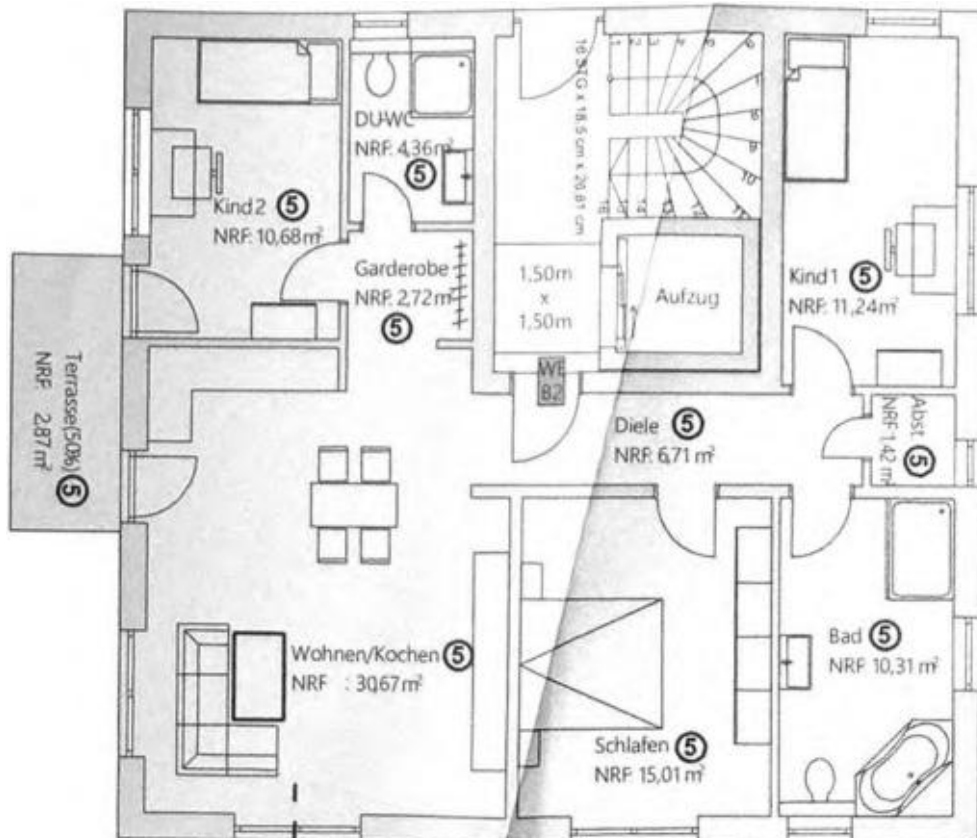
6.8.5 Grundriss Dachgeschoss Haus A (nicht existent)

ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts



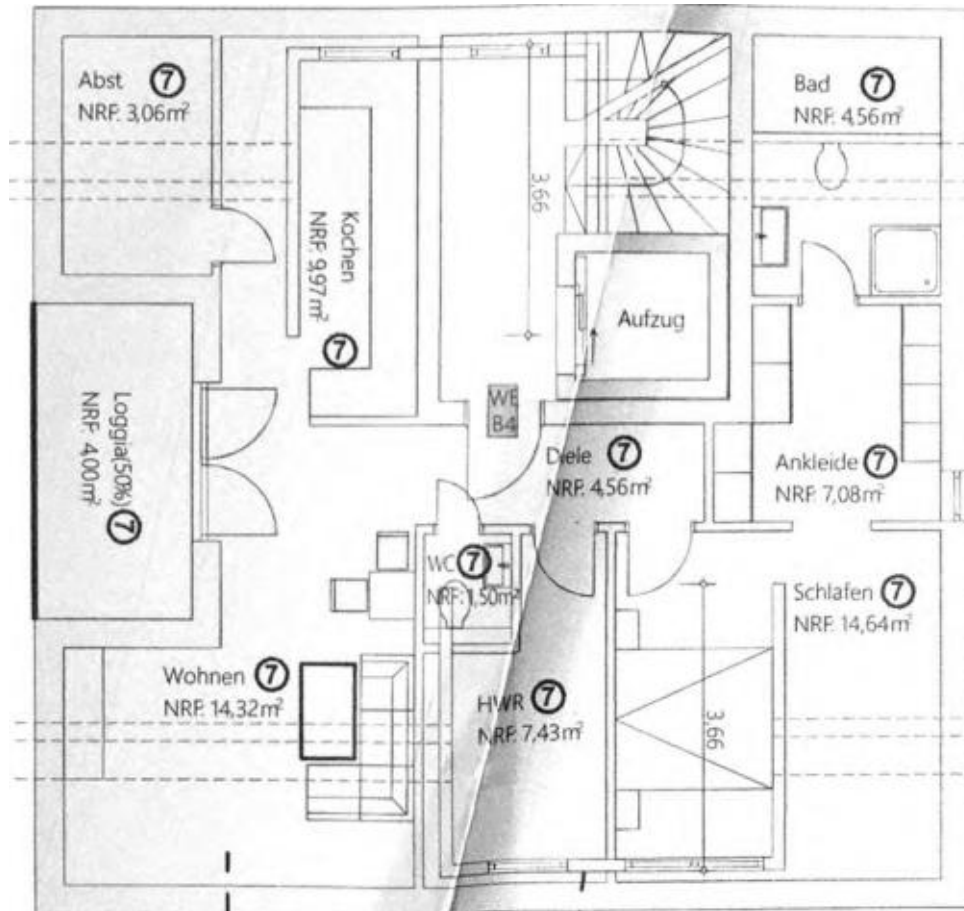
6.8.6 Grundriss Erdgeschoss Haus B (nicht existent)

ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts



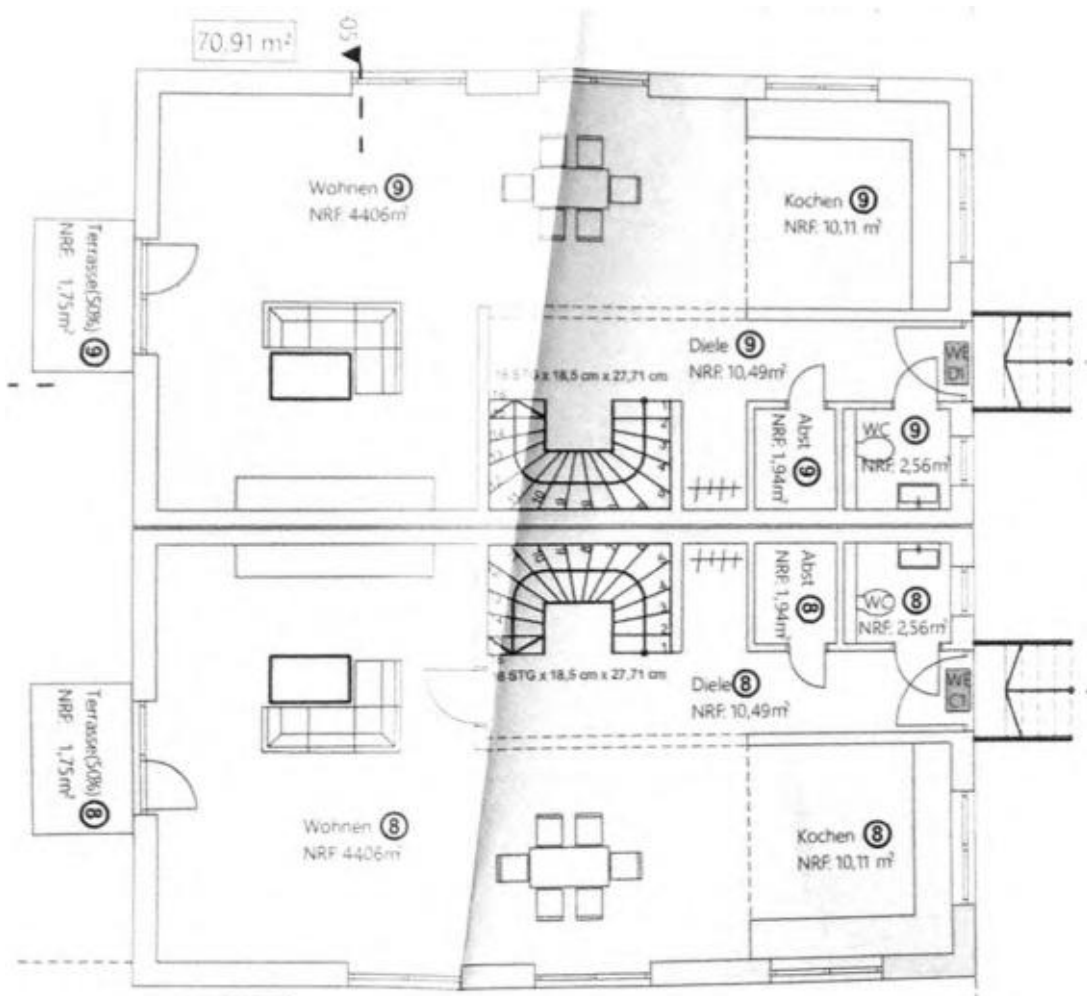
6.8.7 Grundriss Dachgeschoss Haus B (nicht existent)

ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts

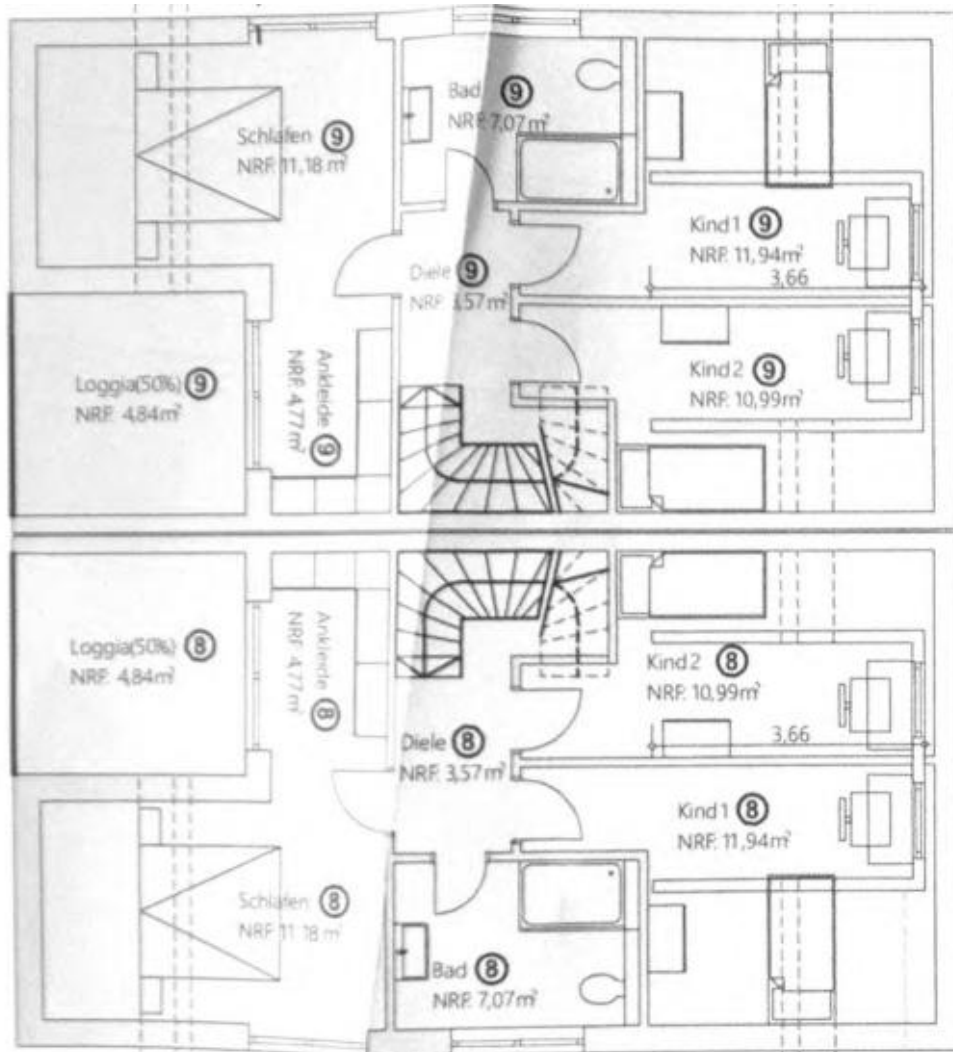


6.8.8 Grundriss Erdgeschoss Haus C und D (nicht existent)

ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts

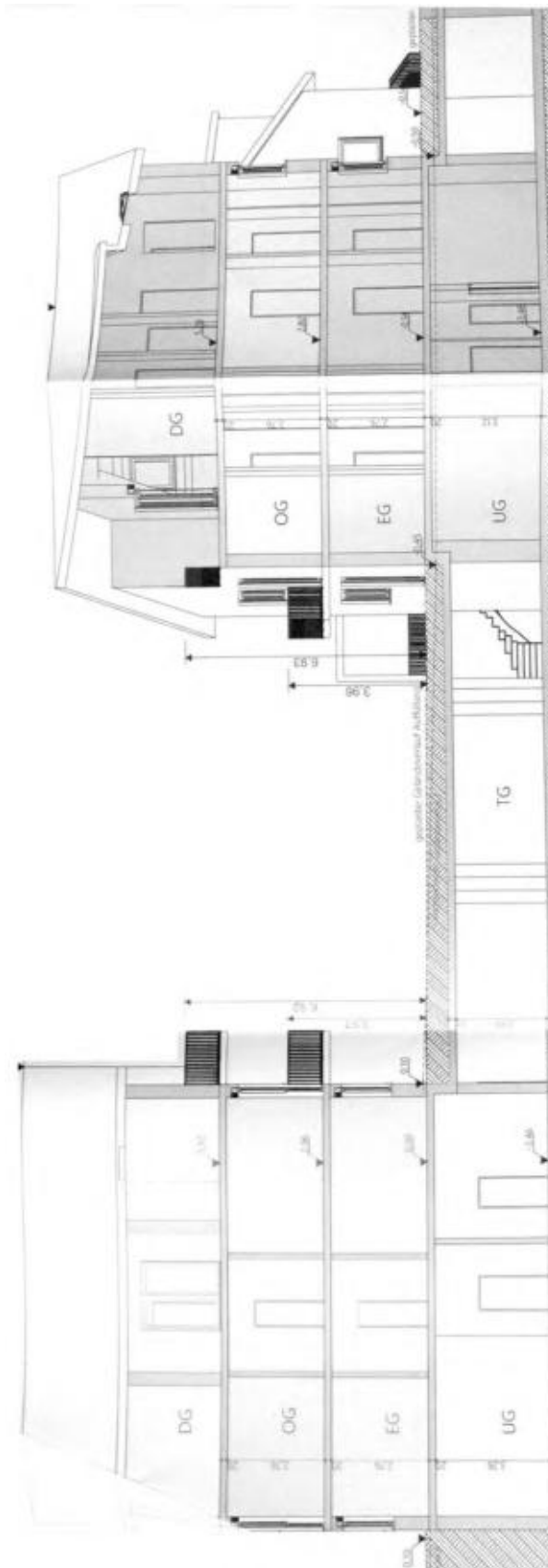


6.8.9 Grundriss Dachgeschoss Haus C und D (nicht existent) ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts



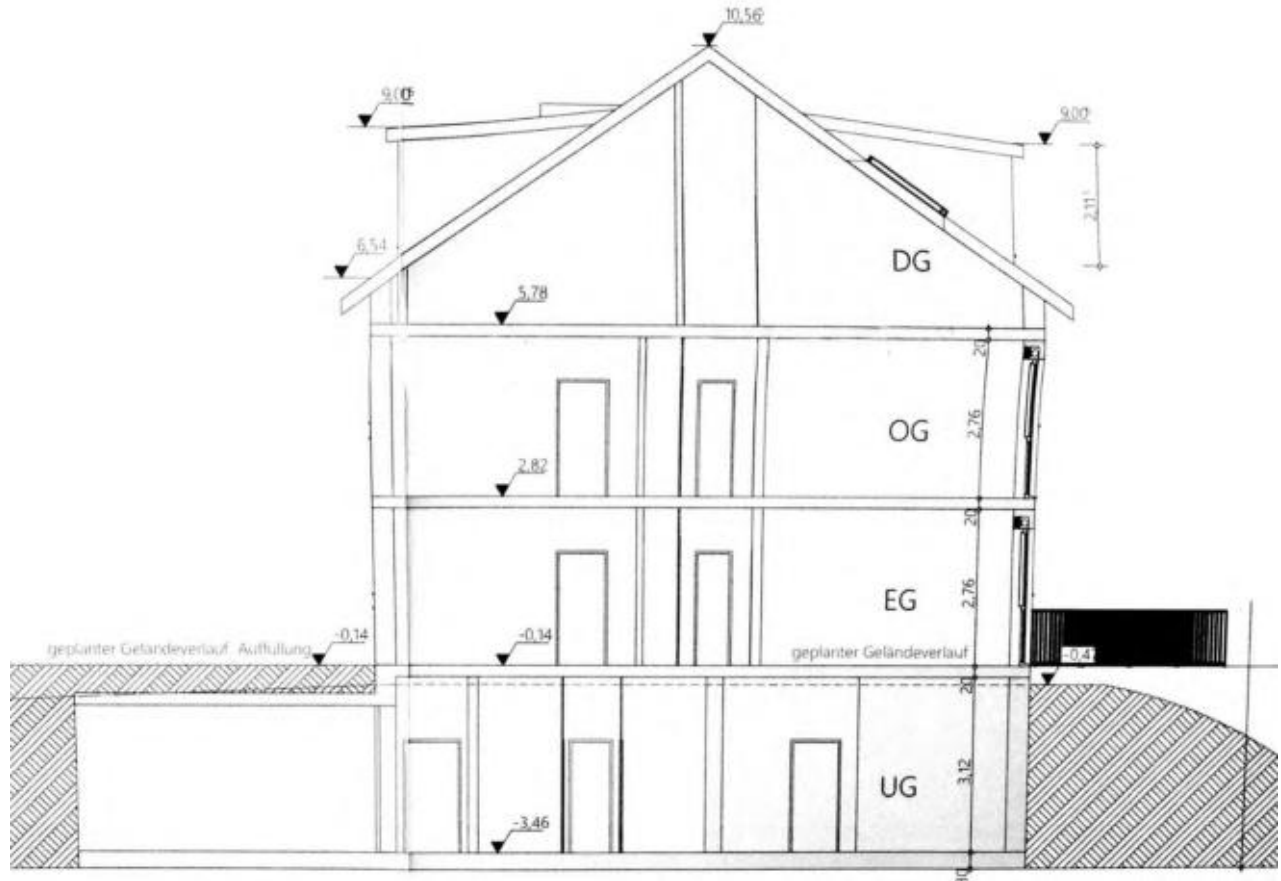
6.8.10 Schnitt Haus A und B (nicht existent)

ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts



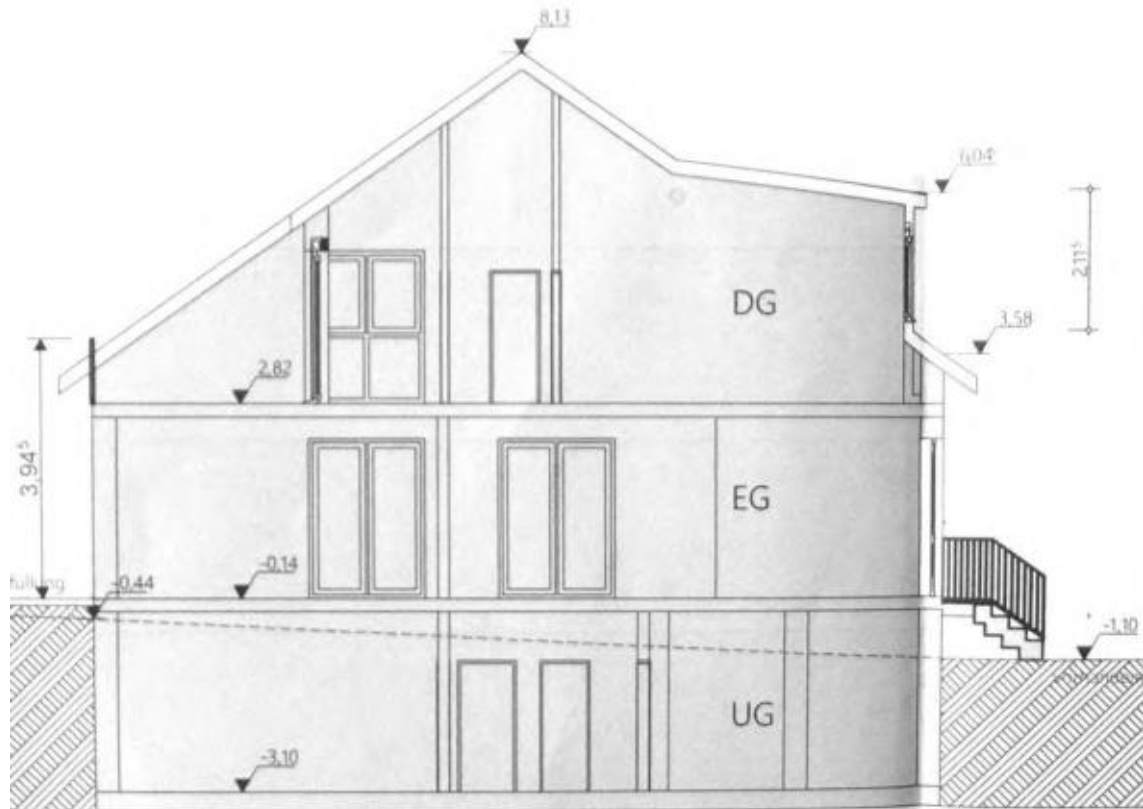
6.8.11 Schnitt Haus B (nicht existent)

ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts



6.8.12 Schnitt Haus C und D (nicht existent)

ohne Maßstab, Darstellung des geplanten Objekts



6.9 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung der geplanten Bebauung wurde auf Grundlage der Teilungspläne durchgeführt.

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
Haus A				
KG	HAR/HZ	37,32	1,000	37,32
	WA/TR/Fahrrad	27,04	1,000	27,04
	Technik	9,69	1,000	9,69
	Keller 1	8,64	1,000	8,64
	Keller 2	6,75	1,000	6,75
	Keller 3	6,78	1,000	6,78
	Flur	3,70	1,000	3,70
	Flur	5,79	1,000	5,79
	Schleuse	8,45	1,000	8,45
	Summe Nutzfläche			114,16

Haus A - Wohnung Nr. 1 (Blatt 17580)

EG	Wohnen	31,46	1,000	31,46
	Kochen	14,48	1,000	14,48
	Schlafen	19,60	1,000	19,60
	Kind 1	16,34	1,000	16,34
	Kind 2	12,72	1,000	12,72
	Bad	8,80	1,000	8,80
	Du-WC	5,24	1,000	5,24
	Abst.	1,85	1,000	1,85
	Garderobe	3,29	1,000	3,29
	Diele	10,57	1,000	10,57
	Terrasse (50%)	3,50	1,000	3,50
	Summe Wohnfläche			127,85

Haus A - Wohnung Nr. 2 (Blatt 17581)

OG	Wohnen	31,46	1,000	31,46
	Kochen	14,48	1,000	14,48
	Schlafen	19,60	1,000	19,60
	Kind 1	16,34	1,000	16,34
	Kind 2	12,72	1,000	12,72
	Bad	8,80	1,000	8,80
	Du-WC	5,24	1,000	5,24
	Abst.	1,85	1,000	1,85
	Garderobe	3,29	1,000	3,29
	Diele	10,57	1,000	10,57
	Balkon (50%)	3,50	1,000	3,50
	Summe Wohnfläche			127,85

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
Haus A - Wohnung Nr. 3 (Blatt 17582)				
DG	Wohnen	33,96	1,000	33,96
	Kochen	10,26	1,000	10,26
	Schlafen	12,25	1,000	12,25
	Ankleide	11,09	1,000	11,09
	Bad	15,56	1,000	15,56
	Abst./B.B.	10,84	1,000	10,84
	Loggia	6,49	1,000	6,49
	Balkon (50%)	3,50	1,000	3,50
	Summe Wohnfläche			103,95
Haus B				
KG	WA/TR	4,64	1,000	4,64
	Keller 4	2,34	1,000	2,34
	Keller 5	2,34	1,000	2,34
	Keller 6	2,34	1,000	2,34
	Keller 7	2,34	1,000	2,34
	Flur	3,19	1,000	3,19
	Schleuse	5,51	1,000	5,51
	Summe Nutzfläche			22,70
Haus B - Wohnung Nr. 4 (Blatt 17583)				
UG	Wohnen/Kochen	25,26	1,000	25,26
	Schlafen	16,66	1,000	16,66
	Bad	5,19	1,000	5,19
	Abst.	1,82	1,000	1,82
	Diele	5,38	1,000	5,38
	Summe Wohnfläche			54,31
Haus B - Wohnung Nr. 5 (Blatt 17584)				
EG	Wohnen/Kochen	30,67	1,000	30,67
	Schlafen	15,01	1,000	15,01
	Kind 1	11,24	1,000	11,24
	Kind 2	10,68	1,000	10,68
	Bad	10,31	1,000	10,31
	Du-WC	4,36	1,000	4,36
	Abst.	1,42	1,000	1,42
	Garderobe	2,72	1,000	2,72
	Diele	6,71	1,000	6,71
	Terrasse (50%)	2,87	1,000	2,87
	Summe Wohnfläche			95,99

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
Haus B - Wohnung Nr. 6 (Blatt 17585)				
OG	Wohnen/Kochen	30,67	1,000	30,67
	Schlafen	15,01	1,000	15,01
	Kind 1	11,24	1,000	11,24
	Kind 2	10,68	1,000	10,68
	Bad	10,31	1,000	10,31
	Du-WC	4,36	1,000	4,36
	Abst.	1,42	1,000	1,42
	Garderobe	2,72	1,000	2,72
	Diele	6,71	1,000	6,71
	Balkon (50%)	2,87	1,000	2,87
	Summe Wohnfläche			95,99
Haus B - Wohnung Nr. 7 (Blatt 17586)				
DG	Wohnen	14,32	1,000	14,32
	Kochen	9,97	1,000	9,97
	Schlafen	14,64	1,000	14,64
	Ankleide	7,08	1,000	7,08
	Bad	4,56	1,000	4,56
	WC	1,50	1,000	1,50
	Abst.	3,06	1,000	3,06
	HWR	7,43	1,000	7,43
	Diele	4,56	1,000	4,56
	Balkon (50%)	4,00	1,000	4,00
	Summe Wohnfläche			71,12
Haus C				
KG	WA/TR	13,84	1,000	13,84
	Keller	19,89	1,000	19,89
	Hobbykeller	25,25	1,000	25,25
	DU-WC	6,16	1,000	6,16
	Flur	3,50	1,000	3,50
	Summe Nutzfläche			68,64
Haus C - Wohnung Nr. 8 (Blatt 17587)				
EG	Wohnen	44,06	1,000	44,06
	Kochen	10,11	1,000	10,11
	WC	2,56	1,000	2,56
	Abst.	1,94	1,000	1,94
	Diele	10,49	1,000	10,49
	Terrasse (50%)	1,75	1,000	1,75
DG	Schlafen	11,18	1,000	11,18
	Ankleide	4,77	1,000	4,77
	Kind 1	11,94	1,000	11,94
	Kind 2	10,99	1,000	10,99
	Bad	7,07	1,000	7,07
	Diele	3,57	1,000	3,57
	Loggia (50%)	4,84	1,000	4,84
	Summe Wohnfläche			125,27

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
Haus D				
KG	WA/TR	13,84	1,000	13,84
	Keller	19,50	1,000	19,50
	Hobbykeller	25,00	1,000	25,00
	DU-WC	6,04	1,000	6,04
	Flur	3,50	1,000	3,50
Summe Nutzfläche				67,88
Haus D - Wohnung Nr. 9 (Blatt 17588)				
EG	Wohnen	44,06	1,000	44,06
	Kochen	10,11	1,000	10,11
	WC	2,56	1,000	2,56
	Abst.	1,94	1,000	1,94
	Diele	10,49	1,000	10,49
	Terrasse (50%)	1,75	1,000	1,75
DG	Schlafen	11,18	1,000	11,18
	Ankleide	4,77	1,000	4,77
	Kind 1	11,94	1,000	11,94
	Kind 2	10,99	1,000	10,99
	Bad	7,07	1,000	7,07
	Diele	3,57	1,000	3,57
	Loggia (50%)	4,84	1,000	4,84
Summe Wohnfläche				125,27
Summe				927,60
Wohnfläche gesamt			ca.	928,00