

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 23-000018

Bürogebäude

PLZ, Ort	61440 Oberursel (Taunus)
Straße	Langwiesenweg 20
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe
Aktenzeichen	61 K 35/22
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungstichtag	14.03.2023
Qualitätsstichtag	14.03.2023



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

1.170.000 EUR

19,8-fache Jahresrohertrag
2.860 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 66 Seiten mit 80818 Zeichen (90726 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem insgesamt 1.132 m² großen Grundstück (Flurstück 145/3 und 145/1) in Oberursel (Taunus; Hochtaunuskreis) innerhalb des nördlich gelegenen Gewerbegebiets „An den Drei Hasen“. Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten zweigeschossigen Bürogebäude nebst ausgebautem Dachgeschoss. Das ursprünglich ca. 1958 errichtete Objekt wurde ab ca. 1978 durch zwei Anbauten erweitert und verfügt über ca. 409 m² Nutzfläche, aufgeteilt in vier Einheiten. Im Untergeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Kellerräume sowie eine Sauna. Ferner eine Souterrainwohnung mit separatem Zugang an der nordöstlichen Seite des Gebäudes. Die Wohnung ist über eine Wendeltreppe mit der Büroeinheit im Erdgeschoss verbunden. Im Erdgeschoss ist eine Büroeinheit angesiedelt, die über eine weitere Wendeltreppe ins Untergeschoss verfügt. Hier sind Nebenflächen (ein Hobbyraum) angeordnet. Die Flächen im 1. Ober- und Dachgeschoss werden als Wohnfläche genutzt. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ferner drei Fertiggaragen sowie drei Carports. Aus heutiger Sicht ist die

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

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 

Architektur als noch zeitgemäß einzustufen. Die verwendeten Baumaterialien und Ausstattungsdetails entsprechen im Wesentlichen dem Zeitpunkt der Flächenerweiterung mit alters- sowie nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen mit insgesamt zweckmäßiger bis guter Raumaufteilung. Die Marktgängigkeit der zu bewertenden Immobilie wird aufgrund der Lage des Objektcharakters, der Objektgröße, des Unterhaltungszustandes und vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage, im Rahmen des angesetzten Marktwerts, als noch durchschnittlich eingestuft.

Einzelwert je gebuchten Grundstück

Neben dem Gesamtwert wird aus dem Erfordernis des Einzelausgebots (§ 63 ZVG) eine Aufschlüsselung in Einzelwerte je gebuchten Grundstückes im Rechtssinn ausgewiesen. Das Flurstück 145/1 mit einer Größe von 120 m² befindet sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 3 m. Das Grundstück ist bebaut mit einer Fertiggarage.

Einzelwerte je gebuchten Grundstück

Akt. Gericht	Bestandsverzeichnis	Flurstücksnummer	Anteil	Einzelwert	Gesamtverkehrswert
61 K 35/22	lfd. Nr. 3	145/3	1 /1	1.125.000	
61 K 35/22	lfd. Nr. 4	145/1	1 /1	45.000	
Summe					1.170.000 €

Die formelle Aufschlüsselung des Gesamtwertes in einer aus betriebswirtschaftlicher Sicht zum Bewertungsstichtag bestehenden wirtschaftlichen Einheit in Einzelwerte je gebuchten Grundstückes hat aus Sicht des Sachverständigen am Markt zukünftig keinen Bestand.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	305.640
	Ertragswert	1.170.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	1.170.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNfl.	2.860
	x-fache Jahresmiete	19,80
	RoE Wohnen / Gewerbe	/ 100
	Bruttorendite (RoE/x)	5,05%
	Nettorendite (ReE/x)	4,22%
Mietfläche	Wohnfläche	
	Nutzfläche	408,74m²
	Σ	408,74m²
Ertrag	Jahresrohertrag	59.130
	Jahresreinertrag	49.393
Liegenschaftszinssatz	Wohnen	
	Gewerbe	3,00%
	i.D.	3,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe	16,46%
	i.D.	16,46%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

Eigentümer/in Grundbuchauszug vom Amtsgericht Grundbuch von		Weber, Michael (2/3 Miteigentumsanteil) & Weber, Helga (1/3 Miteigentumsanteil) 29.08.2022 Bad Homburg v.d. Höhe Bommersheim		
Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:	
3	38	145/3	1.012,00 m ²	
4	38	145/1	120,00 m ²	

Grundstückskennzahlen

	Fläche:	Bodenwert / m ² :	rentierlicher Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 145/3 + 145/1	1.132 m ²	270,00 EUR/m ²	Ja	305.640 EUR
Grundstücksfläche davon zu bewerten				1.132,00 m ² 1.132,00 m ²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaaß / Anzahl:
Büro	1958	60 Jahre	35 Jahre	565,86 m ² BGF
Garagen	1958	60 Jahre	35 Jahre	3,00 Stk.
Carport	1958	60 Jahre	35 Jahre	3,00 Stk.

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Büro	0 m ²	408,74 m ²
Garagen	0 m ²	0 m ²
Carport	0 m ²	0 m ²
	Σ 0 m ²	Σ 408,74 m ²
WNFI. (gesamt)		408,74 m ²

SWOT-Analyse

Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

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

Stärken

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

Schwächen

- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe

Chancen

- Gentrifizierung / sozioökonomischen Strukturwandel des Viertels durch Attraktivitätssteigerung
- Weiter-/Nachvermietung

Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- steigende Zinsen
- wirtschaftliche Unsicherheit
- Folgen der Corona Pandemie
- Wohnen im Gewerbegebiet

Vermietbarkeit

leicht unterdurchschnittlich

Im Gewerbegebiet sind nur ausnahmsweise Wohnungen zugelassen. In einem solchen Fall ist der Kreis der potenziellen Nutzer eingeschränkt. Die Nutzung als Büroraum ist als durchschnittlich einzustufen.

Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

durchschnittlich

Nachfrage und Angebot befinden sich, in Bezug auf Objektart und Lage, in einem ausgewogenen Verhältnis. Die Verkäuflichkeit wird daher als durchschnittlich eingestuft.

Drittverwendungsfähigkeit

durchschnittlich

Durchschnittlich im Rahmen der derzeitigen Nutzungskonzeption.

Objektspezifisches Risiko

normal

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	7
2.	Grundlagen der Wertermittlung.....	7
	Ortstermin und Besichtigung.....	9
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	9
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	10
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	10
4.	Beschreibung und Beurteilung.....	11
	Lagebeschreibung.....	11
	Grundstücksbeschreibung.....	13
	Gebäudebeschreibung.....	16
	Ausstattung Geschoss- / Raumebene.....	20
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	23
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	26
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	27
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	29
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	29
	Bodenwertermittlung.....	29
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	30
8.	Ermittlung des Ertragswertes.....	32
	Methodik der Ertragswertermittlung.....	32
	Ertragswertermittlung.....	33
	Bewertungsparameter Ertragswertermittlung.....	35
9.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	41
10.	Anlagenverzeichnis.....	43
	Fotodokumentation.....	43
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	51
	Abkürzungsverzeichnis.....	52
	Literaturverzeichnis.....	54
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	55
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	59

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe
Eigentümer gemäß Grundbuch	Aus datenschutzrechtlichen Gründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben.
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	• 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. Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.
Beschreibungen	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 oder 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.

Aus Datenschutzgründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung auftrags- oder verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 14.03.2023
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 14.03.2023 gemeinsam mit den Eigentümern 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. 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:
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden			15.03.2023	27.02.2023
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			15.03.2023	30.08.2022
Flurkarte	vorhanden			15.03.2023	25.02.2023
Flächenberechnung (undatiert)	vorhanden			15.03.2023	
Gewerbemietvertrag	vorhanden			15.03.2023	01.08.2003
Grundbuchblatt Nr. 3855	vorhanden			15.03.2023	29.08.2022
Grundrissplan (undatiert)	vorhanden			15.03.2023	
Mietaufstellung (undatiert)	vorhanden			15.03.2023	
Mietvertrag	vorhanden			15.03.2023	16.07.2003
Schätzungsurkunde Ortsgericht	vorhanden			15.03.2023	09.10.2017
Zürs Hochwassergefährdung	vorhanden	Bestellnr. 01967011	15.03.2023	15.03.2023	15.03.2023

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 29.08.2022.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe im Grundbuch von Bommersheim geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m²
	3855	3	Bommersheim	38	145/3	1.012,00
	3855	4	Bommersheim	38	145/1	120,00

Gesamtfläche 1.132,00 m²
davon zu bewerten: 1.132,00 m²

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

Weber, Michael (2/3 Miteigentumsanteil) & Weber, Helga (1/3 Miteigentumsanteil)

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

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
3855	3	3, 4	145/3, 145/1	Verfügungsbeschränkung - Konkurs-/Insolvenz-/Zwangsversteigerungsvermerk	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. eingetragen am 29.08.2022.	

Grundbuch Abteilung II

Wertung

Beeinflussungen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu beachten. Hierzu gehört z. B. eine evtl. Wertminderung durch die anhängige Versteigerung. Der Verkehrswert ist so zu ermitteln, als wäre kein Versteigerungsverfahren anhängig. Aus der Eintragung ergibt sich keine erkennbare Beeinträchtigung hinsichtlich der ausgeübten Nutzung. Die Eintragung wird als nicht wertrelevant eingestuft.

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 Verdich-tungsraum 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 (Südost-ten).

In Handel, Verkehr, Nachrichtenübermittlung, Kreditinstituten, Versi-cherungen 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 Kauf-kraftindexzahlen 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 Flug-hafen 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 %

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 Nach-barstädte Königstein im Taunus, Kronberg im Taunus und Bad Hom-burg vor der Höhe für seine bevorzugten Wohnlagen bekannt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich rd. 2,3 km nordöstlich der Oberur-seler Innenstadt entfernt, innerhalb des Gewerbegebiets „An den Drei Hasen“. Der Gewerbepark zeichnet sich durch gute Infrastruktur und die günstige Lage zu den Innenstädten von Oberursel und Bad Hom-burg aus.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße An den Drei Hasen in den nach Nordwesten abzweigenden Langwiesenweg.

Objektfeld

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus gewerblich ge-nutzten Immobilien.

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 10 Gehminuten entfernt und bietet einen Anschluss an die U- bzw. S-Bahn und die Taunusbahn. 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 über die A 661 und A5 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.
<u>Beurteilung der Standortqualität</u>	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.

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 Topographie

Grundstücksform	regelmäßig
Straßenfront	ca. 30 m (entlang dem Langwiesenweg)
Mittlere Tiefe	ca. 38 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, das Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.
Bodenbeschaffenheit	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten

Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Baulasten

Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft sind im Baulastenverzeichnis nachfolgende Eintragungen vorhanden.

Baulastenblatt Nr. 440

Inhalt:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks (Flurstück 145/1) verpflichtet sich, das vorgenannte Grundstück zur Anrechnung für das Maß der baulichen Nutzung dem Eigentümer des Grundstücks (Flurstück 5101/12) zur Verfügung zu stellen.

Wertung:

Die öffentlich-rechtliche Verpflichtung betrifft das begünstigte Flurstück 5101/12 in westlicher Richtung. Die Abstandsflächenbaulast stellt keine wesentliche Nutzungseinschränkung der vorhandenen bzw. einer zukünftigen Bebauung dar und ist als wertneutral zu beurteilen. Baulast

Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz / Ensembleschutz

Die baulichen Anlagen weisen keine Elemente auf, die auf eine Denkmalschutzeigenschaft hinweisen. Das Baujahr sowie die Umgebungsbebauung, die Einschränkungen durch das Denkmalschutzgesetz im Umgang mit dem Bauwerk auferlegen, sind unauffällig.

Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Baurecht

§ 30 Baugesetzbuch (BauGB) Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Bezeichnung „An den Drei Hasen“ Nr. 217 vom 01.06.2011

Gebiet	GE 3
Art der Nutzung	Gewerbegebiete (GE)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,80
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,60
Bauweise	offen
Anzahl der Vollgeschosse:	II

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Hinweise erkennbar, dass das Objekt den Vorgaben des B-Plans entgegensteht.

Hinweis: Es ist auf die Tatsache hinzuweisen, dass Wohnungen bzw. Wohnhäuser in Industrie- und Gewerbegebieten nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Bei der Veräußerung und Nutzung durch eine nicht als privilegiert zählende Person liegt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vor.

Mögliche bauliche Erweiterbarkeit Baulandreserven sind nicht vorhanden.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)**

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

Baugenehmigung

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

Anmerkung

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

Gebäudebeschreibung

1 Büro:

Gebäudeart nach NHK:	6.1 Bürogebäude, Massivbau
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1958
Ausstattungsstufe:	mittel (3,1)
Gebäudemaß / Anzahl:	566 m² BGF

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.

Konzeption

Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten zweigeschossigen Bürogebäude nebst ausgebautem Dachgeschoss. Das ursprünglich ca. 1958 errichtete Objekt wurde ab 1978 durch zwei Anbauten erweitert und verfügt über ca. 409 m² Nutzfläche, aufgeteilt in vier Einheiten.

Im Untergeschoss befinden sich ein Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, drei Kellerräume sowie eine Sauna nebst Dusche.

Ferner einer Souterrainwohnung mit separatem Zugang an der nord-östlichen Seite des Gebäudes. Die Wohnung ist über eine Wendeltreppe mit der Büroeinheit im Erdgeschoss verbunden.

Im Erdgeschoss ist eine Büroeinheit angesiedelt, die über eine weitere Wendeltreppe ins Untergeschoss verfügt. Hier sind Nebenflächen (ein Hobbyraum) angeordnet.

Die Flächen im 1. und 2. Obergeschoss werden als Wohnraum genutzt.

Es ist zu beachten, dass in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO nur ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. dem Betriebsinhaber genehmigt werden, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Vermietung an Personenkreise, die nicht in der BauNVO aufgeführt sind, ist in solchen Fällen ausgeschlossen. Dies wirkt sich üblicherweise auf das Vermarktungsrisiko und damit auch auf den Mietzins aus. Weiterhin ist die Qualität einer solchen Wohnung im Hinblick auf das Umfeld eingeschränkt.

Konstruktion

Untergeschoss:

Unterkellerungsart: unterkellert

Fundamente / Gründung: Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Erd-/Obergeschoss:

Umfassungswände: Massivbauweise

Geschossdecke: Massivdecke

Fassade: Kalkzementputz
Wärmedämmfassade

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

Dachgeschoss:

Dachform: Satteldach mit Gauben

Dacheindeckung: Schiefer

Dachrinnen / Fallrohre: vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in
Zinkblech

Geschossdecke: Massivdecke

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: leicht überdurchschnittlich

Grundrisskonzept

Untergeschoss: Diverse Kellerräume, Technikraum, Sou-
terrainwohnung: 2-Zimmer, Teeküche,
Dusche.

Ferner noch ein Hobbyraum, welcher der
Einheit im Erdgeschoss zugerechnet wird.

Erdgeschoss: 3-Zimmer, Diele, Kochen, Bad, Wen-
deltreppe UG (Hobbyraum), Terrasse

Obergeschoss: 4-Zimmer, Diele, Kochen, Bad, Balkon.

Dachgeschoss: 4-Zimmer, Diele, Kochen, WC, Bad, Bal-
kon.

Vertikale Erschließung: Treppenhaus
Massivtreppe Mamor Jura

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: leicht überdurchschnittlich

Ausstattung allgemein

Eingangstür:	hochwertige Eingangstür Aluminium
Eingangsüberdachung:	in Massivbauweise
Fensterrahmen:	aus Holz oder Kunststoff
Fensterverglasung:	Doppelverglasung, teilweise bodentief im Untergeschoss sowie Treppenhaus wurden die Fenster in jüngster Vergangenheit teilweise ausgetauscht (Dreifachverglasung)
Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Holz mit witterungsbedingte Abnutzungerscheinungen
Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.

Technische Gebäudeausrüstung:

Heizungsart:	Zentralheizung
Fabrikat	Buderus
Herstellungsjahr	nicht älter als 20 Jahr
Heizung Brennstoff:	Gas
Heizung (Details):	Radiatoren
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung Untersuchungen der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
Elektroinstallation:	reichhaltige Ausstattung
Be- und Entlüftung der Nasszellen:	Fensterlüftung
Besondere Bauteile Einrichtungen (nach DIN 276)	Sauna Klimaanlage teilweise Einbauküchen Kamin DG diverse Einbauschränke

Energetische Qualität

Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertmittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.	
Modernisierung	Die Liegenschaft wurde partiell in unregelmäßigen Abständen instandgehalten.	
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.	
Wirtschaftliche Wertminderungen	Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.	
Nebengebäude	kein Nebengebäude vorhanden	
Außenanlagen	Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.	
	Einfriedung:	Metallzaun
	Zuweg:	Betonpflaster
	Bepflanzung:	durchschnittliche Bepflanzung
Pkw-Stellplätze	Garage:	Fertigaragen für insgesamt 3 Pkw's
	Carports	3 Stück

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: durchschnittlich
- Bautechnik: durchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich
- Grundriss: leicht überdurchschnittlich
- Unterhaltungszustand: durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich

Ausstattung Geschoss- / Raumebene

Untergeschoss / Keller

Wandbeläge:	verputzt und gestrichen
Bodenbeläge:	Estrich auf Beton Fliesen
Instandhaltungsstau:	altersbedingten Abnutzungserscheinungen
Einstufung / Zustand:	durchschnittlich

Souterrainwohnung

Wandbeläge:	tapeziert
Bodenbeläge:	Laminat Marmor Parkett
Deckenflächen:	tapeziert
Zimmertür:	Holzfurniertüren
Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keine erkennbar
Einstufung / Zustand:	leicht überdurchschnittlich

Erdgeschoss

Büro

Wandbeläge:	tapeziert
Bodenbeläge:	Fliesen Marmor Parkett
Deckenflächen:	tapeziert
Zimmertür:	Glastüren Holzfurniertüren
Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keine erkennbar
Einstufung / Zustand:	leicht überdurchschnittlich

Ober- und Dachgeschoss

Wohn- und Schlafzimmer

Wandbeläge:	tapeziert DG Malervlies
Bodenbeläge:	Parkett Textilbelag Marmor
Deckenflächen:	Holzdecke tapeziert DG Wohnung firsthoch gestaltet
Zimmertür:	Holztüren Zimmertüren teilweise aus Glas
Sonderausstattung:	nicht vorhanden
Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keine erkennbar
Einstufung / Zustand:	leicht überdurchschnittlich bis gut

Gäste-WC / Bäder

Gäste-WC Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Dusche
Gäste-WC Sanitär- objekte:	weiße Sanitär- objekte
Gäste-WC Fußboden:	Fliesen
Gäste-WC Wandbeläge:	Fliesen und tapeziert

Bäder

Bad Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Badewanne
Bad Sanitär- objekte:	weiße Sanitär- objekte
Bad Fußboden:	Fliesen
Bad Deckenflächen:	abgehängte Decke mit eingelassenen Leuchten
Bad Wandbeläge:	Fliesen raumhoch
Instandhaltungsstau:	augenscheinlich keine erkennbar
Einstufung / Zustand:	leicht überdurchschnittlich

Küchen

Küche Fußboden:	Fliesen Marmor
Küche Deckenflächen:	tapeziert
Küche Wandbeläge:	Fliesenspiegel an der Objektwand, darüber tapeziert.
Küche Ausstattung:	Einbauküchen; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
Küche Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
Küche Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.
Instandhaltungsschau:	augenscheinlich keine erkennbar
Einstufung / Zustand:	durchschnittlich

Flächennachvollzug

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

Flächen gemäß Flächenberechnung

Fläche	
Nutzfläche im Keller	ca. 409 m ² ca. 29 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 Corona-Pandemie, steigende 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.

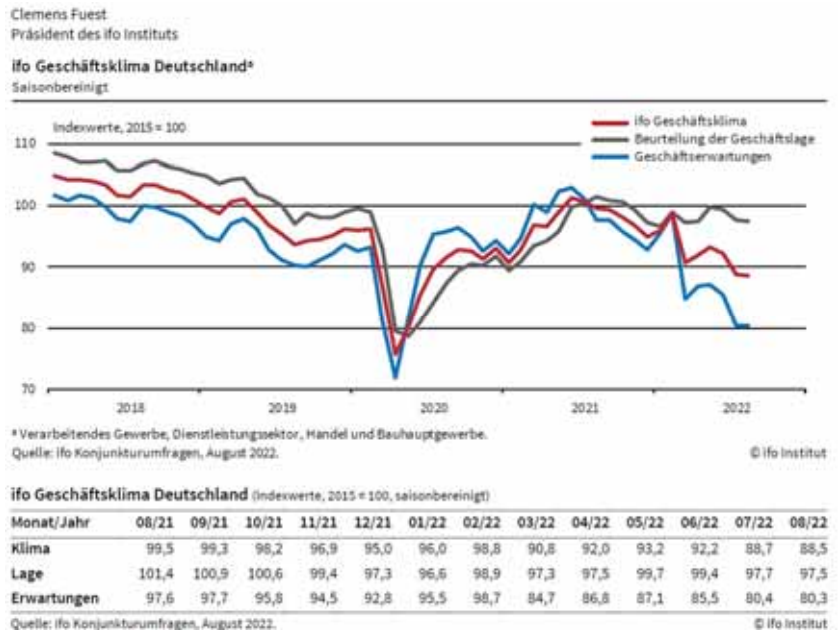
Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

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.

Konjunktur

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Abwärtssog. Die jüngsten Preissprünge bei Strom und Gas werden die Kaufkraft der privaten Haushalte spürbar verringern und zu einem Rückgang der privaten Konsumausgaben führen. Für 2022 rechnet das IFW mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,4% (bisherige Prognose: 2, 1 %). 2023 dürfte das BIP sogar um 0,7% sinken (bisherige Prognose: 3,3%). Sofern die Preise für Strom und Gas hoch bleiben, wird die Inflation ausgehend von ihrem Rekordniveau von 8,0% im laufenden Jahr im Jahr 2023 auf 8,7% steigen (bisherige Prognose: 7,4% und 4,2%).

Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft ist schlecht. Der ifo Geschäftsklimaindex ist im August auf 88,5 Punkte gefallen, nach 88,7 (saisonbereinigt korrigiert) Punkten im Juli. Die Unternehmen waren etwas weniger zufrieden mit den laufenden Geschäften. Der Ausblick auf die kommenden Monate blieb nahezu unverändert deutlich pessimistisch. Die Unsicherheit unter den Unternehmen bleibt hoch. Die Wirtschaftsleistung dürfte im dritten Quartal schrumpfen.



IHK-Bezirk

In den Landkreisen des IHK-Bezirks ist der Markt für Büroflächen weiterhin konstant und es gibt kaum Preisveränderungen. Lediglich im Neubausegment und in den an Frankfurt angrenzenden Städten des Vordertaunus wurden vereinzelt Ausreißer in den Spitzenmieten registriert. Im Hochtaunuskreis beläuft sich die Spanne des Mietpreisniveaus von 4,50 Euro in Schmitten und Weilrod bis hin zu 17 Euro pro Quadratmeter im Monat in Bad Homburg. Im Schwerpunkt werden Mieten zwischen 5,50 Euro in Weilrod, 10 Euro in Kronberg und 11 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg realisiert.

Oberursel

IMMOBILIENMARKTDATEN

Mietpreise in Euro m ²	von	bis	Schwerpunkt
Büroflächen	6,00	15,00	9,50
Einzelhandelsflächen, 1-a-Lage	k. A.	k. A.	25,00
Einzelhandelsflächen, 1-b- und Nebenlage	k. A.	k. A.	12,00
Lager-, Logistik- und Produktionsflächen	4,00	6,00	4,50

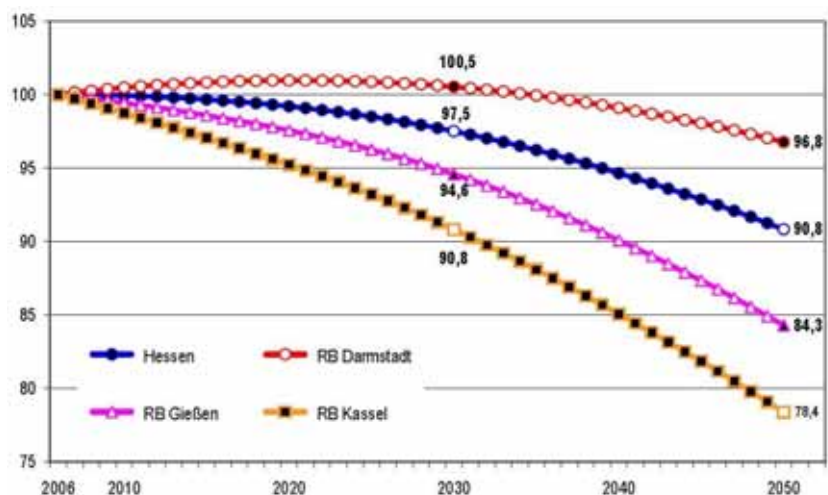
Quelle: Gewerbemarktbericht 2022 IHK

Bevölkerungsentwicklung

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.

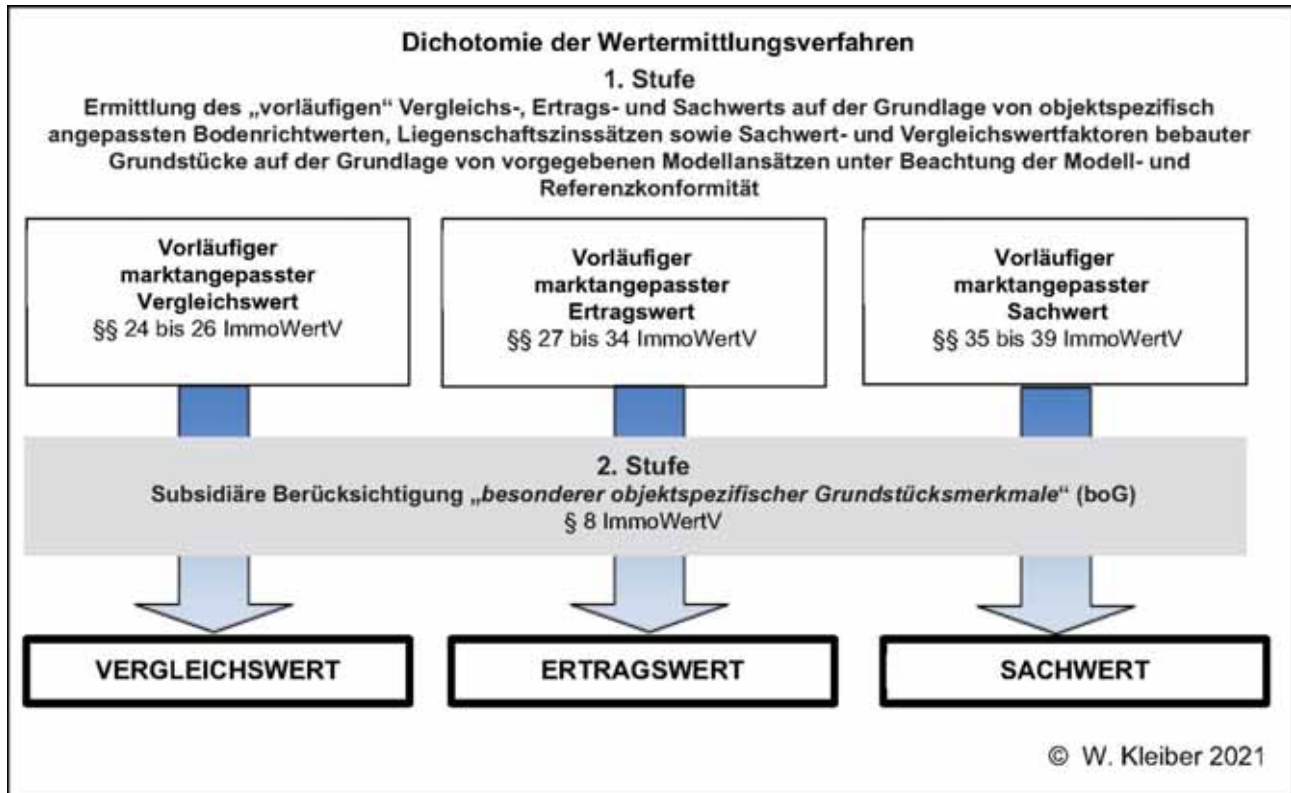
In den 90er-Jahren bis ca. 2005 blieb die Zahl der Frankfurter Bevölkerung nahezu konstant bei ca. 650.000 Einwohnern; seitdem wächst die Stadt jedoch kontinuierlich. Die Frankfurter Bevölkerungsberechnung aus dem Jahr 2015 hatte Ende 2018 ein Überschreiten der 750.000er-Grenze prognostiziert, diese Schwelle wurde am 18.02.2019 überschritten. Der zuletzt im März 2022 veröffentlichte Bevölkerungsstand erfasste 753.626 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2021).

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



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 ImmoWertV¹

¹ Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei normierte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. 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

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren bei Grundstücken mit vergleichbaren Gebäuden im Allgemeinen so auch hier aus.

Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren nicht zur Anwendung, da vergleichbare Objekte nicht primär zum Zweck der Sachanlage, sondern unter Renditeaspekten erworben werden.

Ertragswertverfahren

Das Grundstück ist bebaut mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude (mit wohnwirtschaftlicher Nutzung). Bei einem Betriebsgebäude kommt vornehmlich das Ertragswertverfahren §§ 17 bis 20 ImmoWertV zur Anwendung, weil typischerweise für Objekte der vorliegenden Art der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Das Ertragswertverfahren ist deshalb maßgeblich für die Bestimmung des Verkehrswertes. Dies gilt auch unter der Annahme, dass das Objekt durch einen potenziellen Käufer ggf. zur Eigennutzung erworben wird. Denn auch dann wird das Objekt für Gewinnerzielungsabsichten erworben im Rahmen einer unternehmerischen Tätigkeit. Der Erwerber wird das Objekt unter anderem unter dem Gesichtspunkt einer ersparten Miete betrachten.

Das Ertragswertverfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte „vorläufige Ertragswert“.

In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren gemäß § 8 ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Auf die Durchführung eines stützenden Verfahrens wird im vorliegenden Bewertungsfall 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		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Flurstück 145/3 + 145/1	1.132	270,00					Ja	305.640

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

BODENWERT (gesamt)

305.640

Entspricht 26% des Ertragswertes

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 ²	
Stichtag	01.01.2022	
Bodenrichtwert	zonaler Bodenrichtwert (BRW) 270 €/m ²	
Richtwertnummer	Zone 961	
Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.	
Art der baulichen Nutzung	gewerbliche Baufläche	
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) ³	keine Angaben
	Baumassenzahl (BMZ)	keine Angaben
	Grundflächenzahl (GRZ) ⁴	keine Angaben
	Zahl der Vollgeschosse	keine Angaben
	Höhe baulicher Anlagen	keine Angaben
Größe des Richtwertgrundstücks	keine Angaben	
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien, u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, 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.	

² Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

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

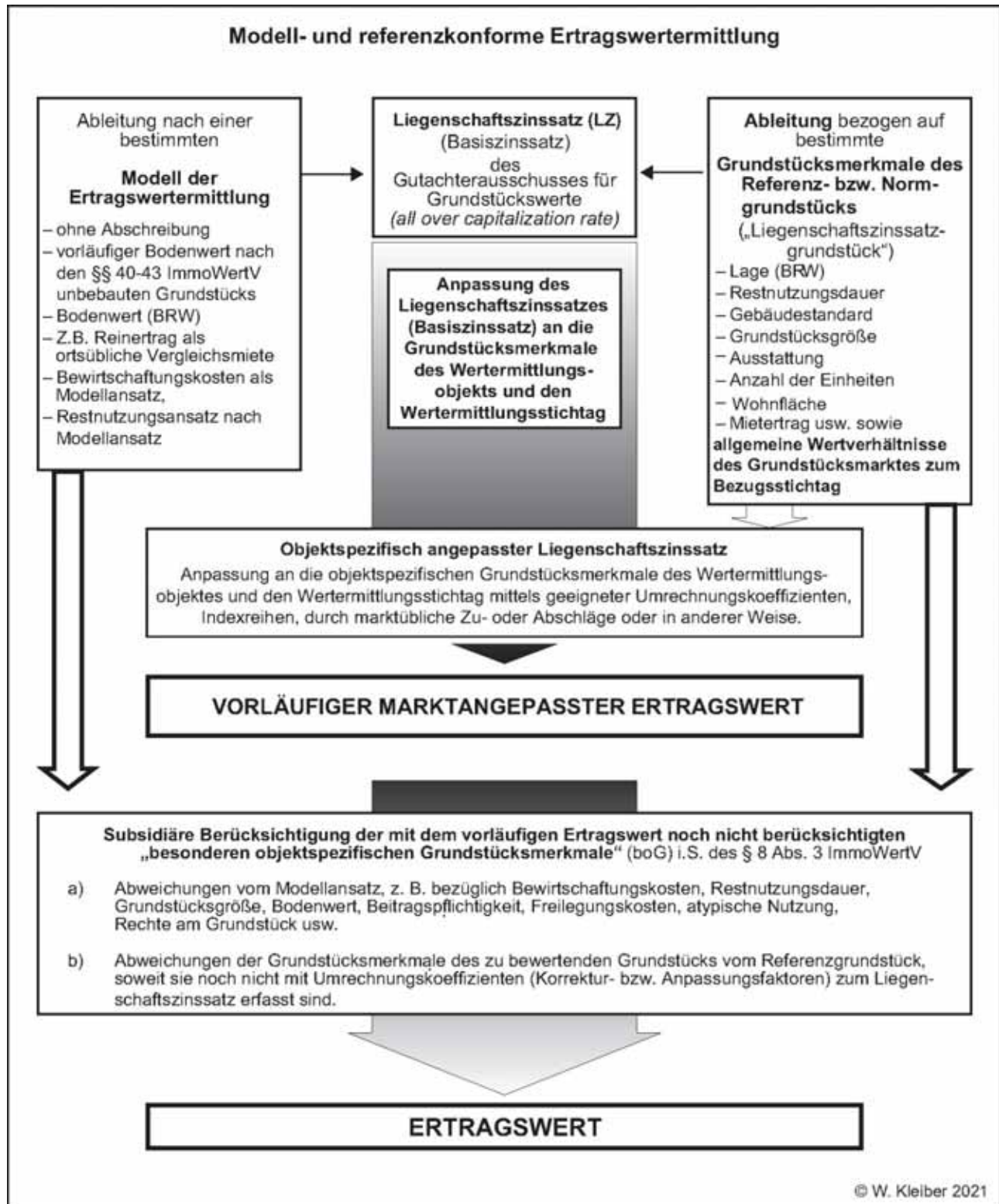
⁴ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

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 Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit implizit im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher nicht vorzunehmen.
Grundstückszuschnitt	Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
Topografie	Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.
Grundstücksgröße	Für das Richtwertgrundstück wird keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Größe ist daher nicht erforderlich.
Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung	Die wertrelevante Geschosßflächenzahl (WGFZ⁵) ist definiert in der ImmoWertV und unterscheidet sich von der baurechtlichen Geschosßflächenzahl 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 keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwertes ist nicht erforderlich.
Baulandreserve	Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.
Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag	Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 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 bewerten Lage nur unwesentlich verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes 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 270 €/m².

⁵ WGFZ = wertrelevante Geschosßflächenzahl; sie umfasst alle Flächen von Aufenthaltsräumen (einschließlich der zugehörigen Treppenträumen 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.

8. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



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

Ertragswertermittlung

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

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

Nutzung			Rohertrag	Bewirt.-kosten	Reinertrag	Boden-verzins.	Gebäude-reinertrag	Barwert-faktor	Barwert
in Gebäude									
	Nutzung / Beschreibung	EUR / Jahr							
g	1	Büro / UG	7.645	1.355	6.290	1.186	5.104	21,4872	109.670
g	1	Büro / EG/UG	14.438	2.290	12.148	2.239	9.909	21,4872	212.916
g	1	Büro / OG	15.770	2.501	13.269	2.446	10.823	21,4872	232.555
g	1	Büro / DG	17.677	2.738	14.939	2.742	12.197	21,4872	262.079
g	2	Stellplätze innen (Gewerbe)	2.160	441	1.719	335	1.384	21,4872	29.738
g	3	Stellplätze außen (Gewerbe)	1.440	412	1.028	224	804	21,4872	17.275
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 59.130	Σ 9.737	Σ 49.393	Σ 9.172	Σ 40.221		Σ 864.233

Ertragswert der baulichen Anlagen

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

864.233 EUR

+ Bodenwert

305.640 EUR

Ertragswert (ungerundet)

1.169.873 EUR

Ertragswert (gerundet)

1.170.000 EUR

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

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

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Büro			408,74	55.530
2	Garagen				2.160
3	Carport				1.440
		Σ	Σ	Σ 408,74	Σ 59.130

WNFI. (gesamt)	408,74 m²
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	0 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	100 %
Jahresrohertrag (gesamt)	59.130 EUR

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

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenverzins.
in Gebäude		Jahre	%		m²	Ist	angesetzt	EUR	EUR / Jahr
	Nutzung / Beschreibung								
g	1 Büro / UG	35	3,00	1	67,07		9,50	7.645	1.186
g	1 Büro / EG/UG	35	3,00	1	104,63		11,50	14.438	2.239
g	1 Büro / OG	35	3,00	1	114,28		11,50	15.770	2.446
g	1 Büro / DG	35	3,00	1	122,76		12,00	17.677	2.742
g	2 Stellplätze innen (Gewerbe)	35	3,00	3			60,00	2.160	335
g	3 Stellplätze außen (Gewerbe)	35	3,00	3			40,00	1.440	224
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 35	Ø 3,00	Σ 4	Σ 408,74			Σ 59.130	Σ 9.172

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

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

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
in Gebäude		EUR/m²	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	% RoE	% RoE
	Nutzung / Beschreibung	/Stk.					/Stk.		
g	1 Büro / UG	12,21	0,44	229,35	3,00	4,00			17,72
g	1 Büro / EG/UG	12,21	0,44	433,14	3,00	4,00			15,86
g	1 Büro / OG	12,21	0,44	473,10	3,00	4,00			15,85
g	1 Büro / DG	12,21	0,44	530,31	3,00	4,00			15,48
g	2 Stellplätze innen (Gewerbe)	68,00	0,76	50,00	6,94	4,00			20,41
g	3 Stellplätze außen (Gewerbe)	68,00	1,92	50,00	10,41	4,00			28,61
w = Wohnen, g = Gewerbe		* Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten						Ø 16,46	

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Vermietungssituation	Das Erdgeschoss ist an die Firma des Eigentümers vermietet. Die Einheit im Obergeschoss wird von der Mutter bewohnt. Die Dachgeschosswohnung wird eigen genutzt. Die Wohnung im UG ist nicht vermietet.	
Vermietungssituation Gewerbemietvertrag EG	Vermieter:	XXX
	Mieter:	XXX
	Mietzweck:	Büro
	Mietbeginn:	01.08.2003
	Festlaufzeit:	unbestimmt
	Nutzfläche gem. Mietvertrag:	154 m ²
	Nutzfläche gem. Mietaufstellung	104,63 m ²
	Stellplätze	1x Carport & 2x Garagen
	Vertragsmiete im Monat:	2.811 €
		Bezogen auf die NF (104,63 m ²) entspricht dies 26,87 €/m ² .
	Betriebskosten:	Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt 689 € monatlich.
	Mietsicherheiten:	Der Mietvertrag sieht keine Stellung einer Mietsicherheit vor.
Leerstand	nicht vorhanden	
Flächen	Eine Flächenberechnung liegt vor. Die angesetzten Flächen wurden aus der Flächenberechnung entnommen, plausibilisiert und für in Ordnung befunden.	
Grundlage Mietansatz	Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten (für Büroflächen) ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben.	
Vergleichsmieten	Gemäß dem Gewerbemarktbericht Frankfurt Rhein/Main 2022 bewegen sich die Vergleichsmieten für Büroflächen in Oberursel, je nach Lage und Ausstattung, in einer Spanne von 6,00 bis 15,00 €/m ² NUF, im Mittel 9,50 €/m ² NUF.	
Mietansatz	In Anlehnung an die Angaben der IHK und vor dem Hintergrund der Modellkonformität wird die im Gewerbemarktbericht Frankfurt Rhein/Main 2022 veröffentlichte Basismiete zugrunde gelegt und durch Zu- und Abschläge an das bewertungsgegenständliche Objekt herangeführt. Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität, der Lagequalität sowie der sonstigen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wird für die Einheiten im Gebäude ein Mietansatz zwischen 9,50 bis 12,00 €/m² NUF als marktüblich eingestuft.. Für die Garage werden 60 €/Stück und für die Carports 40 €/Stück als angemessen und marktkonform eingestuft.	
Mangel an der Mietsache	Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substantielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden	

wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zu versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt alleine vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

Nach dem Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität sind bei Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusehen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte verwendet wurden. In Anlage 3 ImmoWertV 2021 werden aus diesem Grund im Wesentlichen die Werte der II. BV und gleichzeitig wesentliche Teile der Anlage 1 EW (Ertragswert-Richtlinie) in einer aktualisierten Form übernommen.

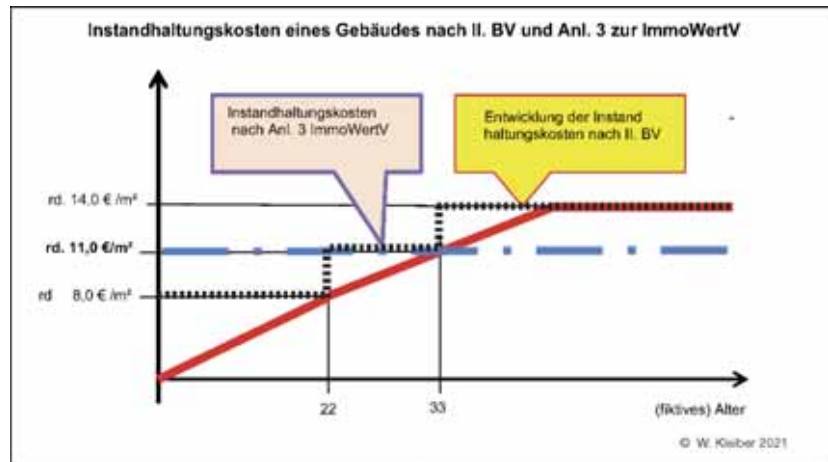
Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden. Diese können nicht unerheblich von den mit Anl. 3 zur ImmoWertV den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte vorgegebenen Instandhaltungskosten abweichen, die diese nach § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV der Ermittlung der des anzuwendenden Liegenschaftszinssatzes von Wohn- und Gewerbeimmobilien zugrunde zu legen haben.

Modellansätze der jährlichen Instandhaltungskosten für Wohnen nach Anl. 3 ImmoWertV in €

Instandhaltungskosten im Jahre:	2020	2021	2022
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	11,70	11,70	12,21
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	88,00	88,00	92,00

Einheitlicher altersunabhängigen Modellansatz für Instandhaltungskosten. Ausgangswert nach II. BV (Verbraucherpreisindex Oktober = 87,5 (2010 = 100): Die Modellansätze sind (ausgehend von den sich auf das Jahr 2002 beziehenden Sätzen der II. BV) jährlich fortzuschreiben.



Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können erhebliche Abweichungen der statischen (starken) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten erheblich von dem vorläufigen Ertragswert abweichen.

Die Abweichungen werden im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

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

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

Verwaltungskosten

3% des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

Instandhaltungskosten

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

100 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

- 50 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.
- 30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Bei Gewerbeimmobilien kann die Instandhaltungskostenpauschale je nach Art ihrer Nutzung, ihrer Beanspruchung unter Berücksichtigung von Alter und Ausstattung etwa 15 € bis 20 € je Quadratmeter Nutzfläche betragen. Da im gewerblichen Bereich die Instandhaltungskosten – wie im Übrigen auch die anderen Bewirtschaftungskosten – umgelegt werden können, kommt es entscheidend auf die mietvertraglichen Vereinbarungen an.

Sofern der Vermieter aufgrund mietvertraglicher Regelungen nur die Instandhaltung von Dach und Fach trägt, liegen die bei der Wertermittlung zugrunde zu legenden Instandhaltungspauschalen zumeist zwischen 5,00 und 7,50 €/m² NF.

Für Garagen oder ähnliche Stellplätze dürfen als Instandhaltungskosten einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen höchstens 68 € jährlich je Garagen- oder Einstellplatz angesetzt werden (§ 28 Abs. 5 II. BV).

Ausgangswert nach II. BV (Verbraucherpreisindex Oktober = 87,5 (2010 = 100): Die Modellansätze sind (ausgehend von den sich auf das Jahr 2002 beziehenden Sätzen der II. BV) jährlich fortzuschreiben.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

- 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen. Gesonderte Abschläge wegen Nichtübernahme sind nicht nötig. Die Betriebskosten werden sich im objektüblichen Bereich bewegen. Vermietungser-schwernisse wegen unüblich hoher Kosten sind nicht zu erwarten.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität, des Objektes, der Markt-gängigkeit des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung.

Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Je größer das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist, wie bei anderen Geldanlagen auch, die zu erwartende Rendite. Hohe Liegenschaftszinssätze bedeuten eine

vorteilhafte Verzinsung des Kaufpreises. Für Grundstücke, die als sichere Investitionen angesehen werden, wie z. B. Wohnimmobilien und Grundstücke in Spitzenlagen der Innenstadt, müssen, gemessen an der Höhe der Mieteinnahmen, relativ hohe Kaufpreise gezahlt werden. Daher sind die Liegenschaftszinssätze in diesen Fällen niedriger und die Erwerber müssen sich mit einer eher geringeren Verzinsung begnügen.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht der Stadt Oberursel sind keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Immobilien vorhanden. Auch im Marktbericht der Stadt Bad Homburg sowie im Marktbericht des Hochtaunuskreises sind keine entsprechenden Liegenschaftszinssätze vorhanden. Aufgrund der Nähe zu Frankfurt am Main, wird der Marktbericht der Stadt Frankfurt zugrunde gelegt.

Gemäß aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Immobilienmarkt in Frankfurt am Main bewegen sich die Ø Liegenschaftszinssätze:

Gutachterausschuss	Frankfurt	Frankfurt
GMB Jahr	2022	2022
Nutzung	Gewerbe	Gewerbe
Nutzungsart	Büro-/Verwaltungsgebäude	Büro-/Verwaltungsgebäude
BRW von €/m ²	k. A.	k. A.
BRW bis €/m ²	k. A.	k. A.
Lage	Subzentren	Sonstige Lagen
Ø Lz	2,90	2,80
STAB ± Lz	± 2,10	± 1,10
min. Lz	-0,40	1,80
max. Lz	6,30	4,10
median Lz	2,50	2,60
Ø REF	k. A.	k. A.
STAB ± REF	k. A.	k. A.
REF von	k. A.	k. A.
REF bis	k. A.	k. A.
Median REF	k. A.	k. A.
Ø NAR %	k. A.	k. A.
STAB ± NAR	k. A.	k. A.
Ø Miete	k. A.	k. A.
Mieten von	k. A.	k. A.
Mieten bis	k. A.	k. A.
Ø BWK %	k. A.	k. A.
Ø RND	37	41
RND von	k. A.	k. A.
RND bis	k. A.	k. A.
Ø Fläche m ²	7.790	6.192
Ø Grd. m ²	k. A.	k. A.
Ø BW	464,00	465,00
Ø BW am KP %	k. A.	k. A.
Ø KP €/m ²	k. A.	k. A.
Ø KP €/m ² min.	k. A.	k. A.
Ø KP €/m ² max.	k. A.	k. A.
Anzahl	12	4

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein durchschnittlich ausgestattetes Bürogebäude. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung gut. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu dem vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 3,00 % angesetzt.

Bezogen auf den ermittelten Verkehrswert ergeben sich eine Bruttorendite von rd. 5,05 % (rd. 19,8-fache) und ein flächenbezogener Orientierungswert von rd. 2.860 €/m² Nfl. Diese Kennwerte sind für das Wertermittlungsobjekt als angemessen zu erachten.

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 Bürogebäuden beträgt die Gesamtnutzungsdauer 60 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.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf 35 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen sowie Stellplätze teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

9. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert	305.640
	Ertragswert	1.170.000
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	1.170.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFI.	2.860
	x-fache Jahresmiete	19,80
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	5,05%
	Nettorendite (ReE/x)	4,22%
Mietfläche	Wohnfläche	
	Nutzfläche	408,74m²
	Σ	408,74m²
Ertrag	Jahresrohertrag	59.130
	Jahresreinertrag	49.393
Liegenschaftszins	Wohnen	
	Gewerbe	3,00%
	i.D.	3,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe	16,46%
	i.D.	16,46%

Wertermittlung für das Grundstück Langwiesenweg 20
61440 Oberursel (Taunus)

Wertermittlungsstichtag 14.03.2023

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:

1.170.000 EUR

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

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 28.03.2023

Oliver M.Margraf

10. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Außenansicht:

Straßenansicht



Außenansicht:

Straßenansicht



Außenansicht:

Ansicht Garagen



Innenansicht exemplarisch:

Treppenhaus



Innenansicht exemplarisch:

Elektro



Innenansicht exemplarisch:

Heizung



Innenansicht exemplarisch:

HWR Keller



Innenansicht exemplarisch:

Abstellfläche - UG



Innenansicht exemplarisch:

Büro - EG



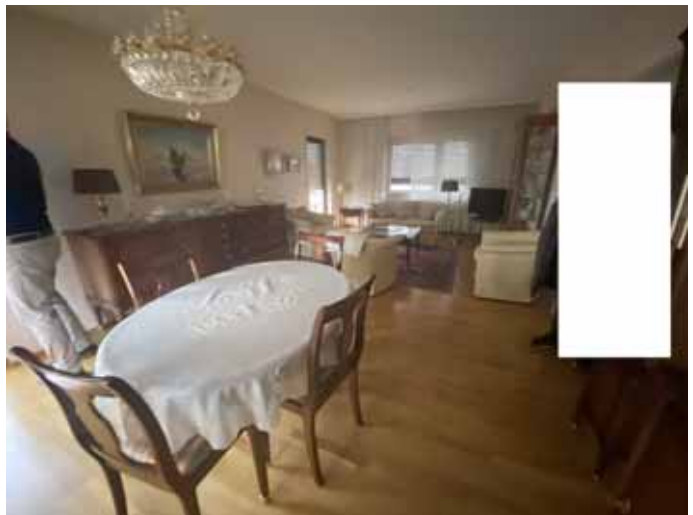
Innenansicht exemplarisch:

Büro - EG



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung OG - Wohnzimmer



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung OG - Balkon



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung OG - Küche



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung OG - Schlafzimmer



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung OG - Schlafzimmer



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung OG - Bad



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung OG - Bad



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung DG - Wohnzimmer



Innenansicht exemplarisch:
Wohnung DG - Essbereich



Innenansicht exemplarisch:
Wohnung DG - Balkon



Innenansicht exemplarisch:
Wohnung DG - Küche



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung DG - WC



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung DG - Zimmer



Innenansicht exemplarisch:

Wohnung DG - Bad



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).

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

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

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
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	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
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
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

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

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

Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachwertermittlung

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

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

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

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

Ertragswertermittlung

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

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

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

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

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

Vergleichswertermittlung

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

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

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

Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



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

Flurstück: 145/3
Flur: 38
Gemarkung: Bommersheim

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

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 25.02.2023
Antrag: 201932155-1



2. Obergeschoss



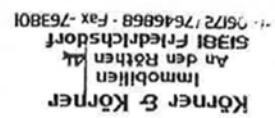
④ ZCTHOX

FAH, DROST, 7E4, 52347

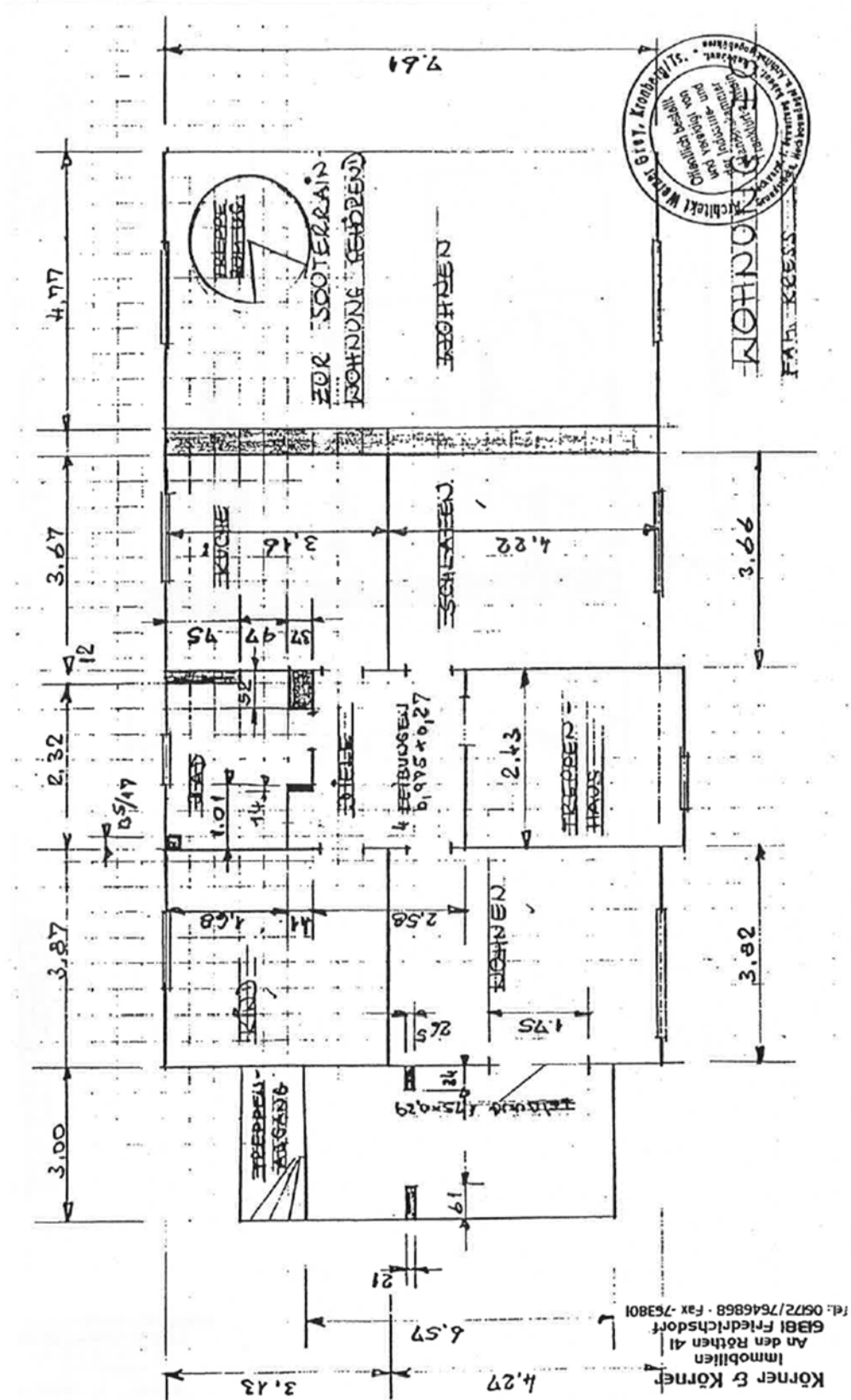
ZÄHNT NUR HALBTIG
KEINE NOCHFLÄCHE

Körner & Körner
Immobilien
An den Röhren 41
3481 Friedrichsdorf
Tel. 0372/7646868 • Fax 0372/7646868 • E-Mail: k@koe-berlin.de

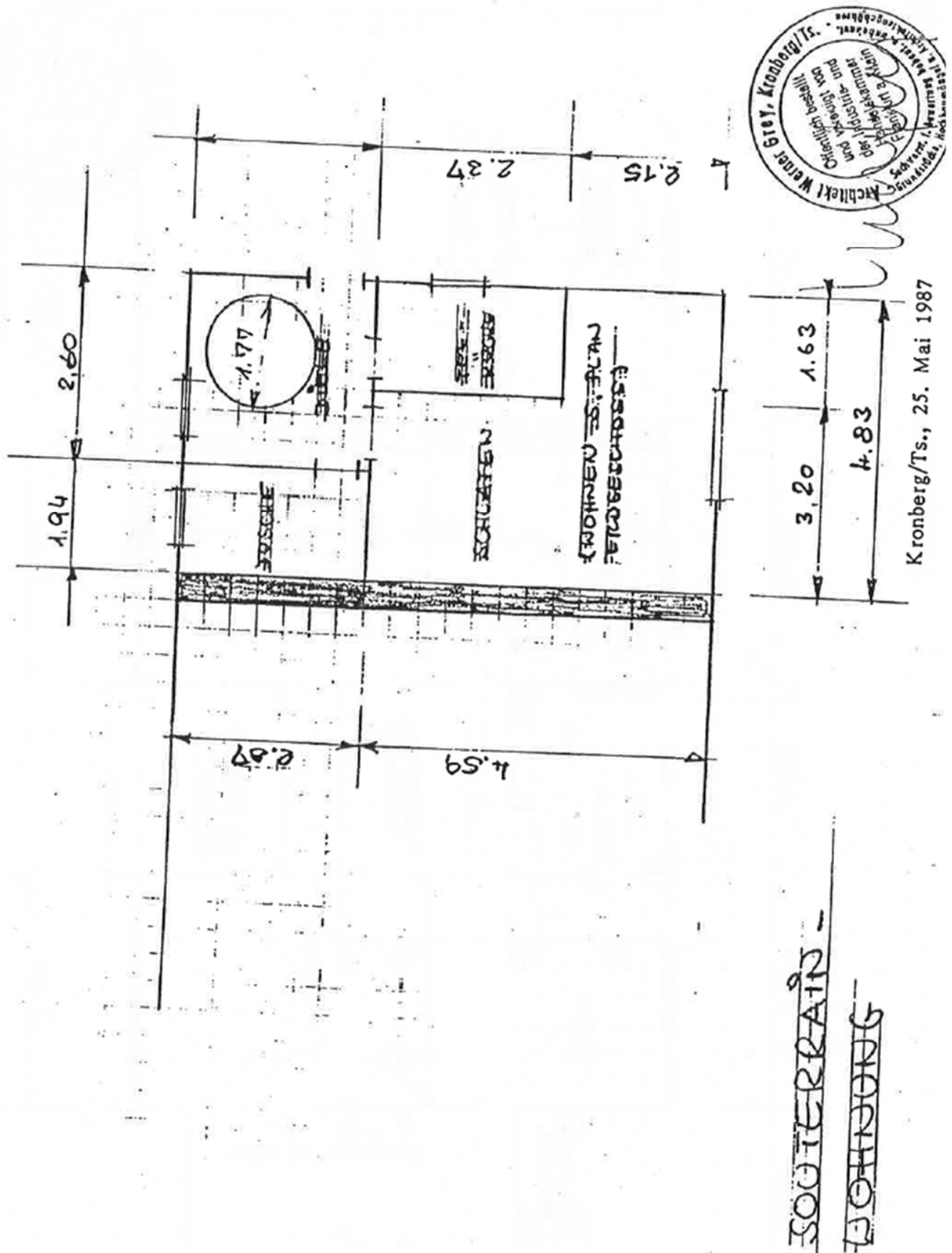
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE
DIN 277



MEHRFAMILIENWOHNHAUS LANGWIESENWEG 20, 6370 OBERURSEL (Taunus)



Wohnung II. Obergeschoß (Dachgeschoß):

Wohnen	:	8,83	x	5,86	=	51,74	qm
	-	2,56	x	1,23	x	1/2	= - 1,57 "
	-	1,57	x	$\frac{2,55 + 2,56}{2}$	=	4,01	"
	-	3,45	x	1,80	=	6,21	"
Schlafen	:	4,74	x	3,91	=	18,53	"
		0,975	x	0,145	=	0,14	"
		1,59	x	1,40	=	2,23	"
Kind I	:	3,51	x	2,65	=	9,30	"
		3,51	x	1,15	x	1/2	= 2,02 "
Kind II	:	2,61	x	3,50	=	9,14	"
		1,35	x	2,15	=	2,90	"
		1,18	x	1,73	=	2,04	"
		3,67	x	1,15	x	1/2	= 2,11 "
Diele	:	3,62	x	2,07	=	7,49	"
		1,62	x	0,16	=	0,26	"
		2,59	x	1,48	=	3,83	"
	-	0,33	x	0,14	=	0,05	"
	-	0,99	x	0,14	=	0,13	"
		0,43	x	0,14	=	0,06	"
		2,38	x	2,07	=	6,70	"
		0,975	x	0,14	=	0,27	"
Kochen	:	3,09	x	2,55	=	7,88	"
	-	0,99	x	0,70	=	6,93	"
WC	:	2,52	x	1,27	=	3,20	"
Bad	:	2,85	x	2,55	=	7,27	"
	-	0,195	x	0,87	=	0,17	"
	-	0,97	x	0,145	=	0,15	"
Balkon	:	4,85	x	1,34	x	1/2	= 3,25 "
		1,10	x	1,34	x	1/4	= 0,37 "
		1,20	x	1,34	x	1/4	= 0,40 "
		1,84	x	0,23	x	2	= 0,85 "
Wohnfläche II. OG.					=	122,76	qm
						=====	

Erner & Körner
Immobilien
An den Röhren 41
381 Friedrichsdorf
Tel. 7646968 - Fax 763801

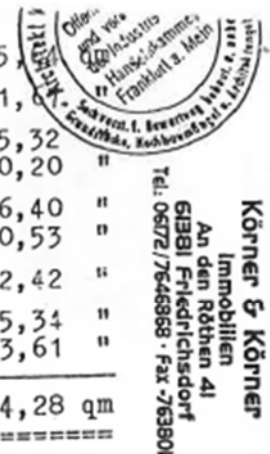
II. Wohnung I. Obergeschoß:

Wohnen	:	3,92	x	7,60	=	29,79	qm
Zimmer I	:	4,77	x	5,07	=	24,18	"
	-	0,52	x	0,385	=	3,08	"
Zimmer II:		4,76	x	2,45	=	11,66	"
		1,63	x	0,615	=	1,00	"

- 2 -



Zimmer III:	4,25	x	3,68	=	15,52	
Kochen	: 3,18	x	3,67	=	11,67	
Bad	: 2,44	x	2,18	=	5,32	
	- 0,52	x	0,385	=	0,20	"
Diele	: 2,47	x	2,59	=	6,40	"
	0,975	x	0,27 x 1/2	=	0,53	"
Flur	: 2,28	x	1,06	=	2,42	"
Balkon	: 7,97	x	1,34 x 1/2	=	5,34	"
	7,97	x	1,81 x 1/4	=	3,61	"
Wohnfläche I. OG.					=	114,28 qm
					=====	



Körner & Körner
Immobilien
An den Röhren 41
61811 Friedr. d. Dorf
Tel. 0672/7546968 - Fax 763801

III. Wohnung Erdgeschoß:

Wohnen	: 6,57	x	3,00	=	19,71	qm
	- 0,61	x	0,21	=	0,13	"
	- 0,34	x	0,265	=	0,09	"
	4,27	x	3,82	=	16,31	"
Schlafen	: 3,66	x	4,22	=	15,45	"
Kind	: 3,87	x	3,13	=	12,11	"
Kochen	: 3,16	x	3,67	=	11,60	"
Diele	: 2,58	x	2,43	=	6,27	"
	0,87	x	0,41	=	0,36	"
	0,975	x	0,27 x 4	=	0,94	"
Bad	: 2,32	x	1,68	=	3,90	"
	1,31	x	0,41	=	0,54	"
	- 0,37	x	0,52	=	0,19	"
	- 0,75	x	0,12	=	0,90	"
	- 0,14	x	0,17	=	0,03	"
Wohnfläche Erdgeschoß					=	85,85 qm
					=====	

IV. Wohnung Souterrain:

Wohnen	: 7,61 ²	x	4,77	=	36,30	qm
	- 1,77 ²	x	3,14 x 1/4 x 3/4	=	1,85	"
Schlafen	: 3,20	x	4,59	=	14,69	"
	2,15	x	1,63	=	3,50	"
Teeküche	: 2,37	x	1,63	=	3,86	"
Dusche	: 2,87	x	1,94	=	5,57	"
Vorraum	: 2,60 ²	x	2,87	=	7,46	"
	- 1,77 ²	x	3,14 x 3/4	=	2,46	"
Wohnfläche Souterrain					=	67,07 qm
					=====	

Nachtrag zur Wohnung Erdgeschoß:

Der im Untergeschoß liegende Hobbyraum, mit nachfolgend ermittelter Fläche, wurde nicht zur Wohnfläche hinzugerechnet.

Hobbyraum	:	6,40	x	2,97	=	19,01	qm
	-	0,63	x	0,20	=	0,13	"
	-	0,34	x	0,30	=	0,10	"
Fläche Hobbyraum					=	18,78	qm
						=====	

Der Hobbyraum hat eine lichte Höhe
von 2,01 m.



Körner & Körner
Immobilien
An den Röhren 41
61381 Friedrichsdorf
Tel. 0672/764568 - Fax 763100

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.