

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe
Auf der Steinkaut 10-12
61352 Bad Homburg v.d.Höhe



**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: S.Loew@Buero-Loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 22.01.2025 / m

Az. des Gerichts: 61 K 35/24

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 61440 Oberursel-Weißkirchen, In der Au 31**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 04.11.2024 ermittelt mit rd.

715.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Zum Auftrag	4
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation	4
1.2 Zum Objekt	4
1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	5
1.4 Allgemeine Maßgaben	5
2. Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Grundstücksdaten	8
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	8
2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils	8
2.2.2 Lage der Stadt	9
2.2.3 Infrastruktur	9
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.3.1 Flächennutzungsplan	9
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12A „Industriegebiet“ vom 17.05.1984	9
2.3.3 Bodenordnung	10
2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand	10
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.4 Grundstücksbeschaffenheit	10
2.5 Erschließung	11
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	11
2.7 Baugrund, Grundwasser	11
2.8 Immissionen, Altlasten	11
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	12
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	13
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2 Gewerbeobjekt	13
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Erd- und Obergeschoss	16
3.2.2 Raumliste Erd- und Obergeschoss	17
4. Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2 Bodenwertermittlung	18
4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	19
4.3 Ertragswertermittlung	20
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.3.2 Ertragswertberechnung	24
4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
4.4 Verkehrswert	27
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
6. Verzeichnis der Anlagen	30

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Gewerbeobjekt

Objektadresse: 61440 Oberursel-Weißkirchen
In der Au 31

Grundbuchangaben:	Grundbuch	Blatt	laufende Nummer
	Weißkirchen	2878	5

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
	Weißkirchen	10	3393/13	1.960 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg v.d.H.
Auf der Steinkaut 10-12
61352 Bad Homburg v.d.H.

Auftrag vom 04.09.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 04.11.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 04.11.2024

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Eigentümerin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zum Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein bebautes Grundstück in Weißkirchen, einem Stadtteil von Oberursel.

Das Grundstück wurde ursprünglich um das Jahr 1990 mit einem Gewerbeobjekt in massiver Bauweise bebaut. Das Gebäude ist komplett unterkellert und erstreckt sich darüber auf Erd- und Obergeschoss.

Das Kellergeschoss verfügt über ebenerdigen Zugang sowie Tageslicht und wird daher in der Folge als Untergeschoss bezeichnet.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befand sich das Objekt in einem normalen Zustand. Die letzten wesentlichen Modernisierungen waren der Einbau einer Betriebsinhaberwohnung im Jahr 2007 inklusive der teilweisen Erneuerung der Fenster sowie der Erneuerung der Heizung im Erdgeschoss. Im Jahr 2019 wurde die Heizung im Untergeschoss erneuert.

Es besteht ein Unterhaltungsstau. Es wurden kleinere Rissbildungen festgestellt. Die Fenster sind teilweise erneuerungsbedürftig. Die Dacheindeckung ist als älter zu bezeichnen. Die Fassade ist überarbeitungsbedürftig.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abzügen im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale um eine reine Schätzung handelt, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Diesen Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. *Es wird daher vor einer vermögenswirksamen Disposition empfohlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen.* Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Das Objekt ist in zwei Einheiten unterteilt. Die Gewerbeeinheit im Untergeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet. Die Gewerbeeinheit im Unter- und Obergeschoss wurde durch den Inhaber eigengenutzt.

Die Betriebsinhaberwohnung erstreckt sich auf Teile des Erdgeschosses sowie auf das Obergeschoss. Es sind die Besonderheiten für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zu beachten.

Belange des Brandschutzes waren nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

Es besteht eine Grunddienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht und Nutzungsbeschränkung) an dem Flurstück 3393/6.

1.3 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.4 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.

- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	61440 Oberursel-Weißkirchen
Straße und Hausnummer:	In der Au 31
Amtsgericht:	Bad Homburg v.d.Höhe
Grundbuch von:	Weißkirchen Blatt 2878
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Weißkirchen lfd. Nr. 5 Flur 10 Flurstück 3393/13 Größe: 1.960 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Oberursel:	Einwohnerzahl:	ca. 48.000
Stadtteil Weißkirchen:	Einwohnerzahl:	ca. 5.000

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtteils

Lage:	Gewerbegebiet
Entfernungen:	Entfernung zum Stadtzentrum von Oberursel: ca. 4 km Entfernung zu einer Hauptstraße: ca. 300 m Entfernung zur nächsten Bushaltestelle: ca. 250 m Entfernung zur nächsten Bahnhof: ca. 500 m
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage
Nachbarschaft und Umgebung:	Gewerbe / Industrie, Bachlauf (Urselbach)

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Hochtaunuskreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kreisstadt Bad Homburg v.d.H.	ca. 6 km
zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 37 km
nach Frankfurt	ca. 13 km

**nächster Anschluss
an eine Bundesautobahn:**

A 661 von Oberursel nach Egelsbach Anschluss Oberursel	ca. 3 km
---	----------

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in der Stadt Oberursel vorhanden.

Krankenhäuser befinden sich in Bad Homburg und Frankfurt.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: G - gewerbliche Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12A „Industriegebiet“ vom 17.05.1984

Art der baulichen Nutzung: GI – Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl	GRZ	0,6
	Baumassenzahl	BMZ	4,0

sonstige Festsetzungen: H 8,0 (max. Gebäudehöhe)

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Oberursel einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 26.07.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstücks als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

**topografische
Grundstückslage:**

eben

Grundstücksform:

unregelmäßige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße:

normal

Grundstückslage:

Zweifrontengrundstück (In der Au / Ludwig-Erhard-Straße)

2.5 Erschließung

Straßenarten:	Gewerbestraßen
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter bis mäßiger Verkehr
Straßenausbau:	In der Au: voll ausgebaut, Fahrbahn gepflastert, beiderseitig gepflasterte Gehwege Ludwig-Erhard-Straße: voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege, beiderseitig Parkbuchten
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	keine Grenzbebauung vorhanden
Grundstückseinfriedung:	komplett zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren geringe Immissionen durch Lärm feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende Eintragungen:

- beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Bau, Betrieb und zur Unterhaltung einer Gasfernleitung)
- Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Gewerbeobjekt

Nutzung:	überwiegend gewerblich genutzt (Inhaberwohnung)
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um 1990 Umbau, Einbau Wohnung 2007
Modernisierungen:	• 2007 Einbau einer Wohnung sowie eines Büros • 2007 Fenster teilweise erneuert • 2007 Erneuerung Heizung Erdgeschoss • 2019 Erneuerung Heizung Untergeschoss

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände:	nicht bekannt, vermutlich Kalksandstein
Außenwände:	nicht bekannt, vermutlich Kalksandstein
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich dem Baujahr entsprechend ¹
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend Mauerwerk, teilweise Trockenbau möglich
Geschossdecken:	Untergeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Erdgeschoss: nicht bekannt, vermutlich massiv Obergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Holzbalken
<u>Treppen:</u>	eine Treppe im Hallenbereich aus Stahlbeton, eine Treppe aus Stahl, Stufenbelag aus Holz, Zustand: durchschnittlich
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachaufbauten
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Schweißbahn
Wärmedämmung:	Dach ohne Wärmedämmung ²
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC
<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
Sockel:	verputzt
<u>Heizung:</u>	Gastherme, Fabrikat: Viessmann Vitocell 100 (Erdgeschoss)
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizungen
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
Besondere Bauteile:	Außentreppe

¹ Geschossdeckendämmung im Wohnbereich

² Geschossdeckendämmung

Zustand des Gebäudes

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** normal
Es besteht ein Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: normal

**Baumängel / Bauschäden /
Unterhaltungs- und
Modernisierungs-
besonderheiten:**

- kleinere Rissbildungen
- Fenster teilweise erneuerungsbedürftig
- ältere Dacheindeckung
- Fassade überarbeitungsbedürftig

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

**Zubehör bei Gewerbe-
betrieben (Maschinen oder
Betriebseinrichtungen):** Es ist Zubehör in Form von Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

**Besondere Ausstattungen
bei Wohnobjekten, die
nicht mitgeschätzt werden:** Es sind keine besonderen Ausstattungen vorhanden.

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden und vernachlässigt.
- Zaunanlage mit Tor aus Stahl
- Wege- und Hofbefestigung aus Betonverbundpflaster
- einfache Gartenanlagen

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Wohnung im Erd- und Obergeschoss

Fußböden

Wohn- und Schlafräume: Laminat (hochwertig)

Bad Erdgeschoss: Laminat

Bad Obergeschoss: Fliesen

Küche: Fliesen

Innenansichten: Anstrich

Bad Erdgeschoss: Anstrich

Bad Obergeschoss: Anstrich

Fenster: überwiegend Fenster aus Kunststoff, teilweise Fenster aus Holz mit Isolierverglasung

Türen: Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen

Sanitäre Installationen

Bad Erdgeschoss: Dusche, Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte

Bad Obergeschoss: Dusche (schwarz), Waschbecken (weiß), WC (schwarz)

sonstige Ausstattung

Beheizung: Universalheizkörper, zwei Handtuchheizkörper

**Ausstattung des Objekts /
Gesamtbeurteilung:** durchschnittlich
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: sehr gut

3.2.2 Raumliste Erd- und Obergeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Erdgeschoss	
1.1	Diele	
1.2	Kochen / Essen	
1.3	Hauswirtschaftsraum	
1.4	Gästezimmer	
1.5	Bad	
1.6	Halle	
1.7	Raum	
1.8	Heizungsraum	
1.9	Büro 1	
1.10	Büro 2	
1.11	Aufenthaltsraum	
2.	Obergeschoss	
2.1	Wohnen	keine Absturzsicherung
2.2	Schlafen	
2.3	Ankleide	kein Fenster
2.4	geplantes Bad	Rohbau
2.5	Zimmer	
2.6	Bad	

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 61440 Oberursel-Weißkirchen, In der Au 31 zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Weißkirchen	2878	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Weißkirchen	10	3393/13	1.960 m ²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.960 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	250,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	04.11.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	250,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	250,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Bodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	250,00 €/m ²
Fläche	×	1.960 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	<u>490.000,00 €</u>

4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschlüsse gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbeobjekt	1	Gewerbeinheit UG	224		1.300,00	15.600,00
	2	Gewerbeinheit UG+EG	230		1.450,00	17.400,00
	3	Betriebsinhaberwohnung	184		1.750,00	21.000,00
	4	LKW-Stellplatz		1,00	80,00	960,00
Summe			638	1,00	4.580,00	54.960,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		54.960,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (13,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	7.144,80 €
jährlicher Reinertrag	=	47.815,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,00 % von 490.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)]	–	24.500,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	23.315,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 15 Jahren Restnutzungsdauer	×	10,380
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	242.011,78 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	490.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	732.011,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	17.500,00 €³
Ertragswert	=	714.511,78 €
	rd.	715.000,00 €

4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden teilweise von mir durchgeführt und teilweise den Unterlagen des Eigentümers entnommen.

Rohertrag

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

³ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

Das ca. 1990 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		<u>Durchgeführte</u> Maßnahmen	<u>Unterstellte</u> Maßnahmen
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0
Summe		4,5	1,5

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1990 = 34 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 34 Jahre =) 6 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1999.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg. ⁴
Unterhaltungsbesonderheiten • Unterhaltungsstau (Rissbildungen)	-2.500,00 €
unterstellte Modernisierungen • notwendige Modernisierungen (siehe Aufstellung unter Punkt 3.2) pauschal rd.	-15.000,00 €
Summe	-17.500,00 €

⁴ Es handelt sich um eine reine Schätzung, um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen, eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem Gewerbeobjekt bebaute Grundstück in 61440 Oberursel-Weißkirchen, In der Au 31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Weißkirchen	2878	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Weißkirchen	10	3393/13

wird zum Wertermittlungstichtag **04.11.2024** mit rd.

715.000,00 €

in Worten: **siebenhundertfünftehtausend Euro**

geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

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

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.

Runkel-Dehrn, 22.01.2025

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

HBO:

Hessische Bauordnung

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

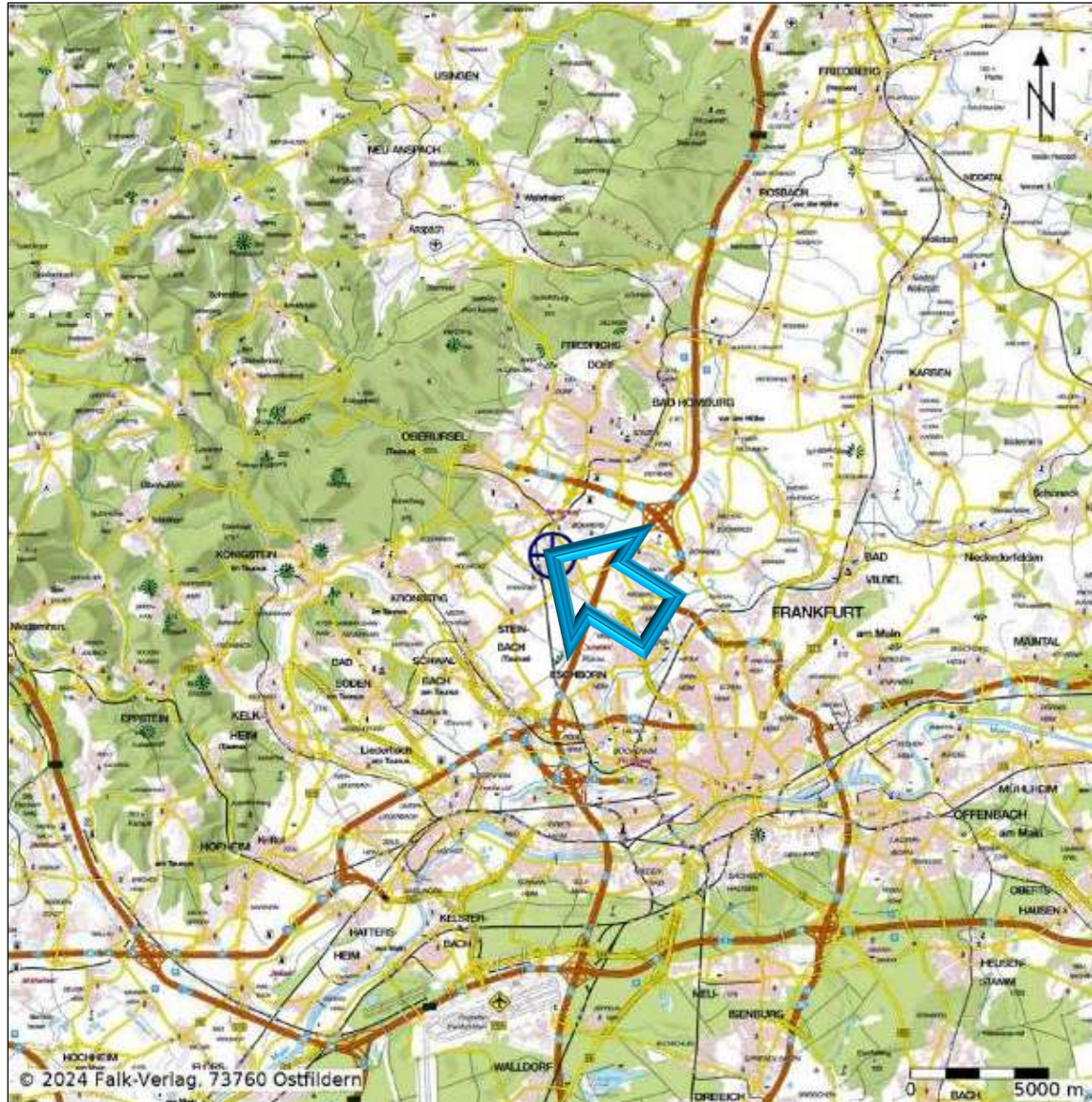
- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

Verwendete fachspezifische Software

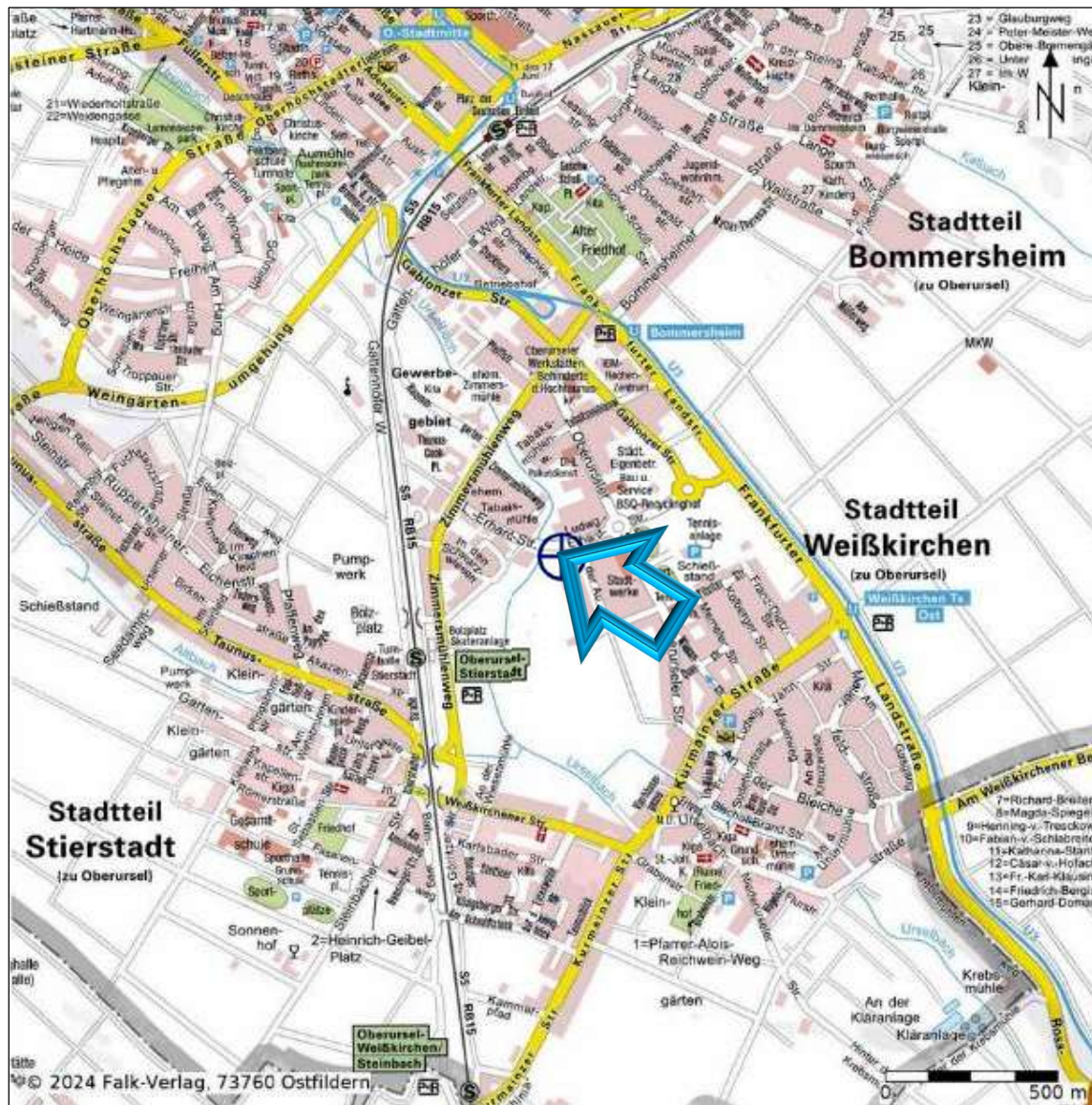
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 23.12.2024) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

- 1.) Lage im Raum**
- 2.) Ausschnitt aus dem Stadtplan**
- 3.) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte**
- 4.) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)**
- 5.) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen**
- 6.) Bauzeichnungen**
- 7.) Fotoliste**

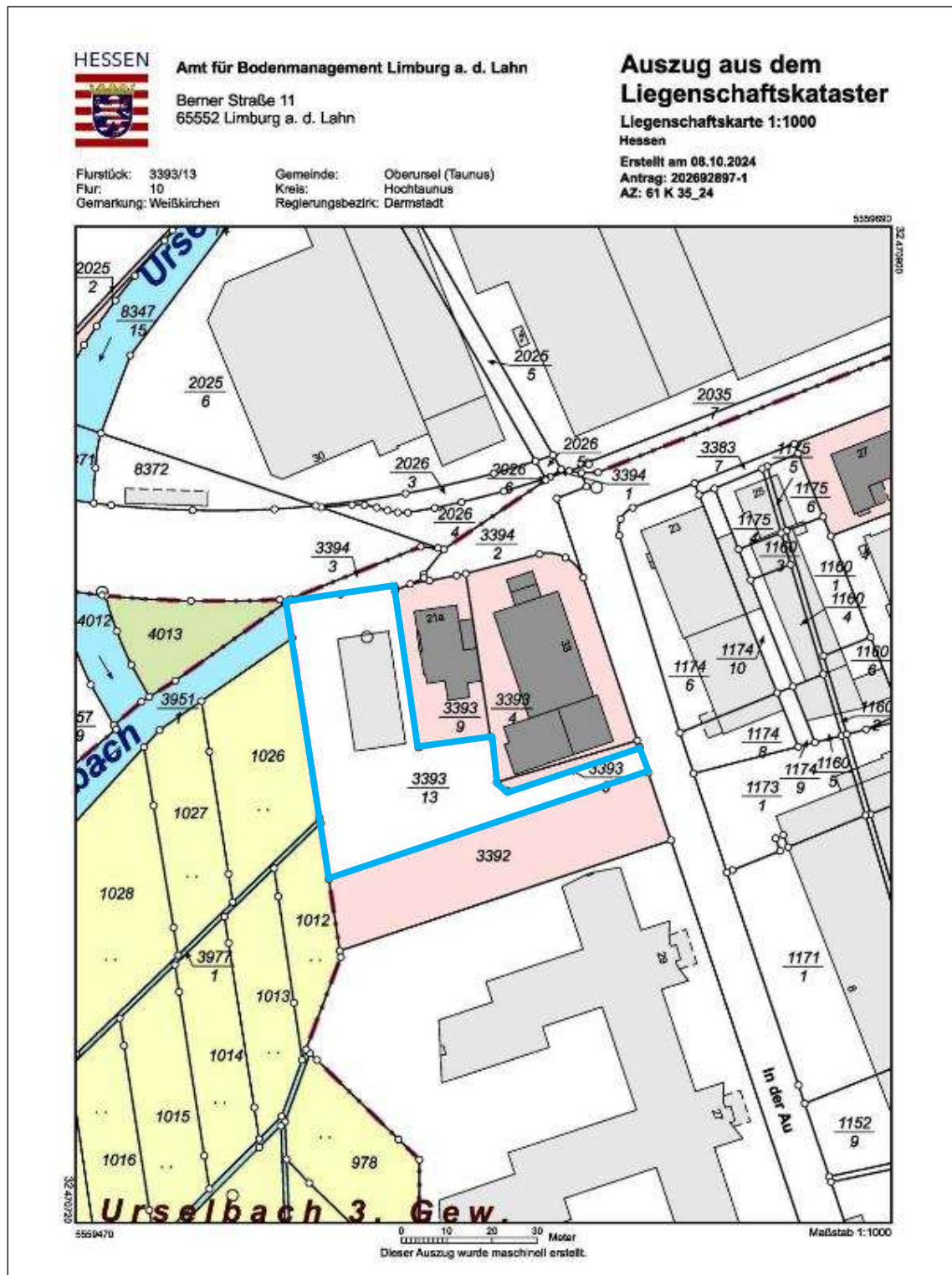
Anlage 1) Lage im Raum

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern
<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 2) Ausschnitt aus dem Stadtplan

© Datengrundlage: Falk Verlag, 73760 Ostfildern

<http://www.sprengnetter.de>

Anlage 3) unbeglaubigte Abzeichnung der Flurkarte

Anlage 4) Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)
(ohne Bereich c)
gemäß Planvorlage

Untergeschoss

25,00	11,00	275,00	m ²
-------	-------	--------	----------------

Erdgeschoss

25,00	11,00	275,00	m ²
-------	-------	--------	----------------

Obergeschoss

25,00	11,00	275,00	m ²
-------	-------	--------	----------------

BGF gesamt:	825,00	m²
--------------------	---------------	----------------------

Anlage 5) Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Wohnfläche	Wohnung EG			
Erdgeschoss	gemäß Aufmaß			
Diele	2,04	1,86	3,79	m²
	0,89	0,90	0,40	m²
	2,04	1,92	3,92	m²
	-0,61	1,60	-0,98	m²
	4,39	2,74	12,03	m²
	-1,73	1,36	-2,35	m²
	2,74	1,48	4,06	m²
			20,87	m²
Kochen / Essen	5,64	4,50	25,38	m²
	4,02	5,90	23,72	m²
			49,10	m²
HWR	2,38	4,00	9,52	m²
Gäste-Zimmer	2,78	2,54	7,06	m²
Bad	2,48	2,39	5,93	m²
	-0,89	0,9	-0,40	m²
			5,53	m²
	Erdgeschoss gesamt:		92,07	m²
		rd.	92	m²

Obergeschoss	gemäß Aufmaß			
Wohnen	6,25	6,35	39,69	m²
	-4,23	1,55	-6,56	m²
	-3,82	1,13	-4,32	m²
			28,81	m²
Schlafen	3,74	4,29	16,04	m²
	-0,27	0,32	-0,09	m²
			15,96	m²
Ankleide	3,24	2,42	7,84	m²
Bad (Rohbau)	4,09	2,7	11,04	m²
	1,56	1,99	3,10	m²
			14,15	m²
Zimmer 1	4,09	5,27	21,55	m²
Bad	1,99	1,79	3,56	m²
	Obergeschoss gesamt:		91,88	m²
		rd.	92	m²
	Wohnfläche gesamt		184	m²

Nutzflächen

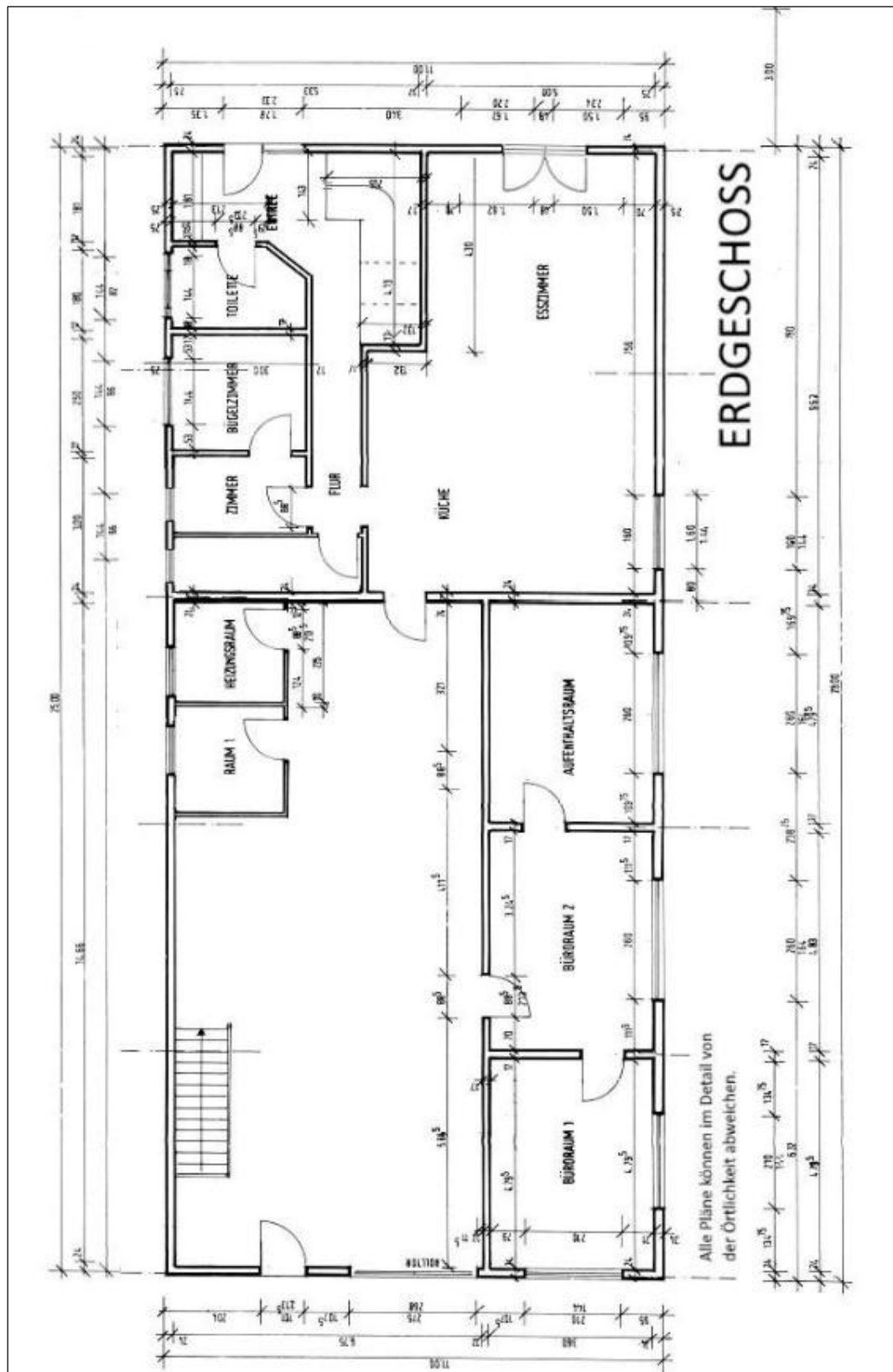
Mieteinheit Untergeschoss	gemäß Aufstellung des Eigentümers
---------------------------	-----------------------------------

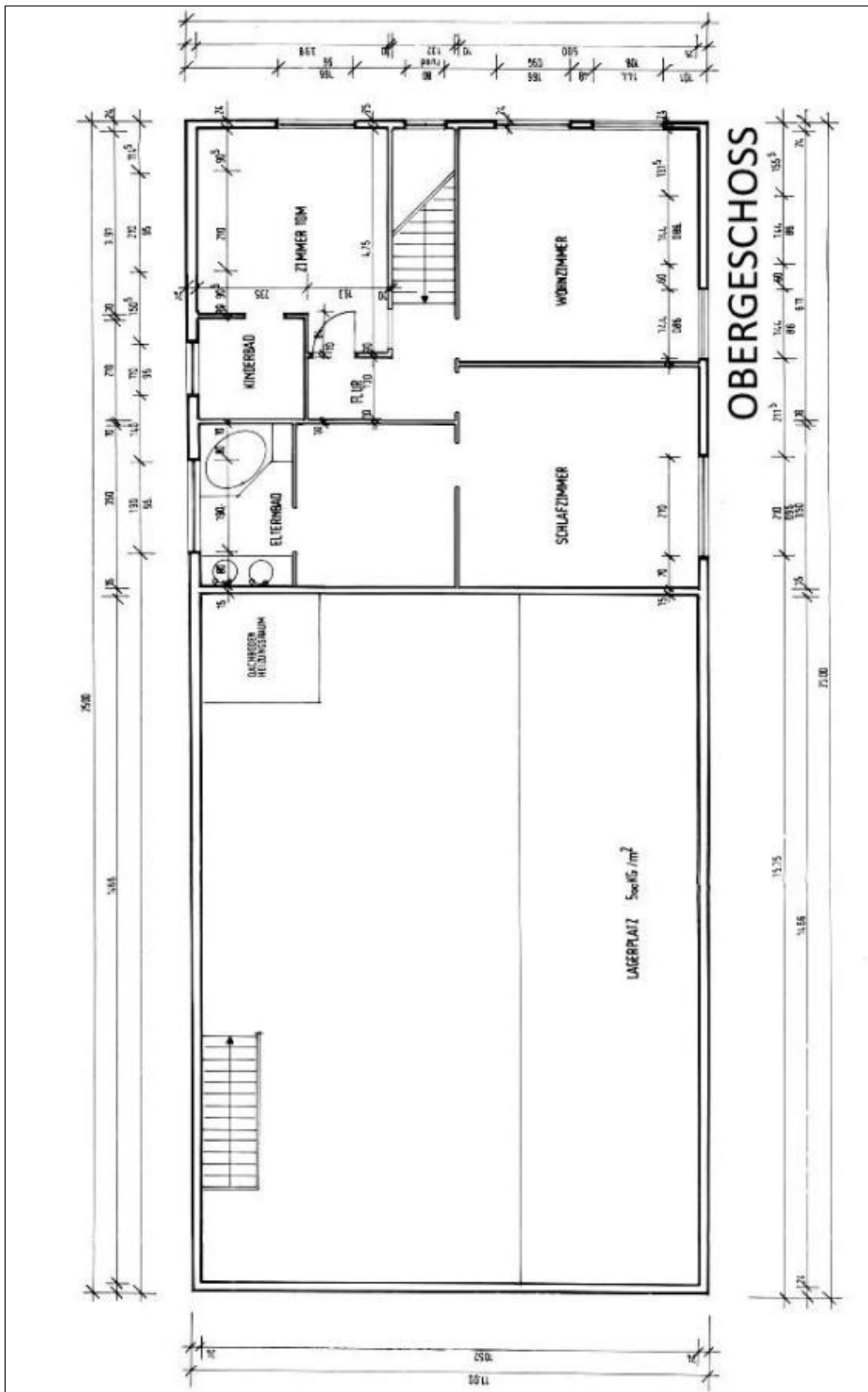
Lager	6,55	6,80	44,54	m²
Montageraum	10,45	17,75	185,49	m²
	-3,85	3,50	-13,475	m²
	-9,70	3,70	-35,89	m²
			136,12	m²
Lager	3,50	1,15	4,03	m²
Küche	2,35	3,55	8,34	m²
WC	1,25	1,00	1,25	m²
Büro 1	3,55	5,35	18,99	m²
Büro 2	3,55	3,15	11,18	m²
	Nutzfläche gesamt:		224,46	m²
		rd.	224	m²

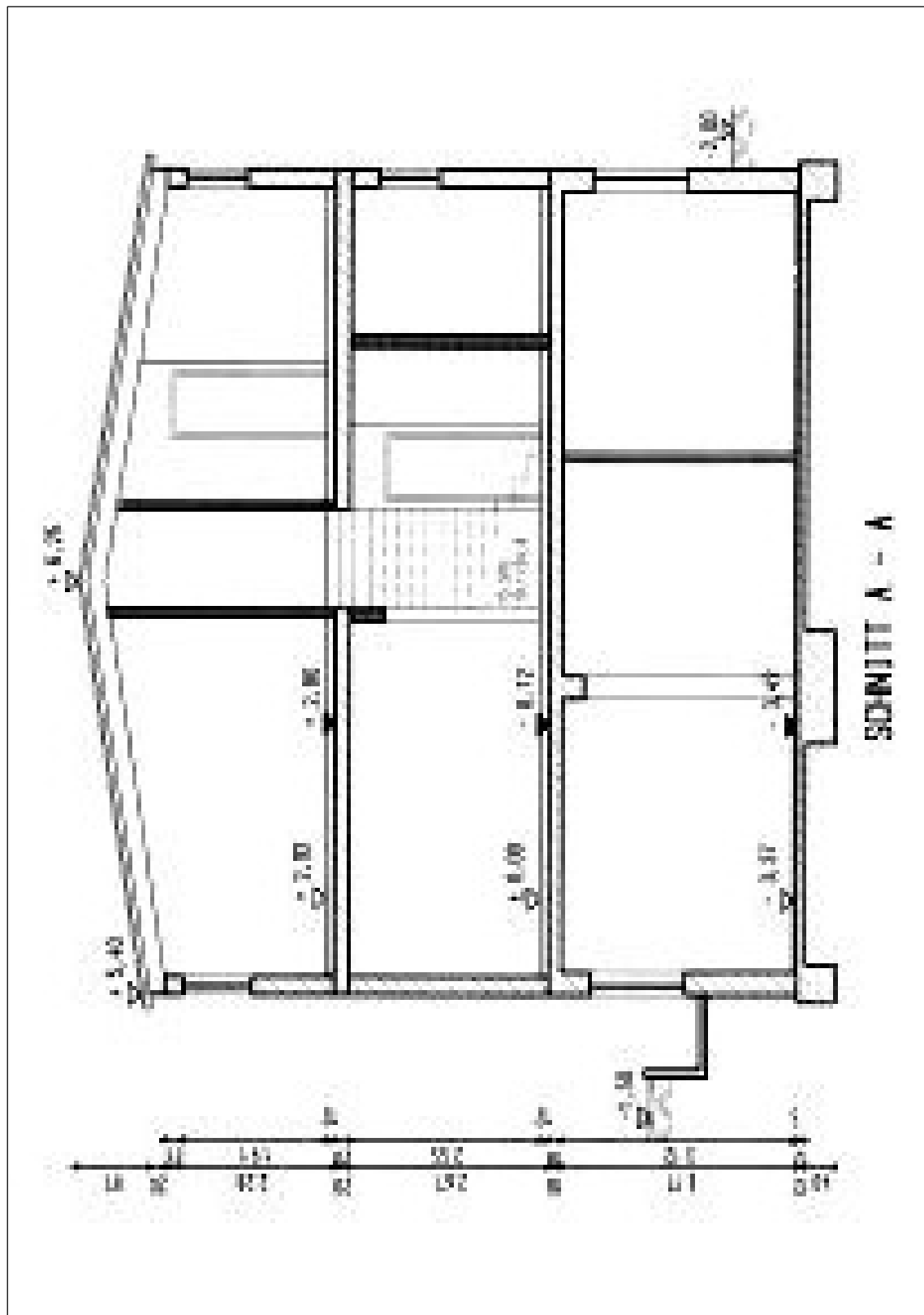
Betriebseinheit Unter- / Erdgeschoss	gemäß Aufstellung des Eigentümers
--------------------------------------	-----------------------------------

Aktenlager	1,80	3,55	6,39	m²
WC	1,30	1,10	1,43	m²
Waschraum	3,55	2,20	7,81	m²
Flur	3,55	1,20	4,26	m²
	Nutzfläche UG gesamt:		19,89	m²
Montagehalle	11,30	6,85	77,41	m²
	-2,00	3,10	-6,20	m²
			71,21	m²
Lagerfläche 1	14,40	3,65	52,56	m²
	3,75	3,15	11,81	m²
			64,37	m²
Lagerfläche 2	3,10	5,10	15,81	m²
Werkstatt	2,95	3,10	9,15	m²
Aufenthaltsraum	4,80	3,52	16,90	m²
Empfang	4,90	3,52	17,25	m²
Büro	4,50	3,52	15,84	m²
	Nutzfläche EG gesamt:		210,52	m²
Nutzfläche Betriebseinheit Unter- / Erdgeschoss gesamt:			230,41	m²
		rd.	230	m²

Anlage 6) Bauzeichnungen







Anlage 7) Fotoliste**A. Erschließungssituation / Umfeld**

Bild A1 Blick in die Straße „In der Au“

Bild A2 und A3 Blick in die „Ludwig-Erhard-Straße“

B. Außenansichten

Bild B1 bis B4 exemplarische Außenansichten

Bild B5 exemplarische Grundstücksfreifläche

C. Unterhaltungsbesonderheiten

Bild C1 bis C5 Beispiele Unterhaltungsbesonderheiten

A. Erschließungssituation / Umfeld



Bild A1 Blick in die Straße „In der Au“



Bild A2 Blick in die „Ludwig-Erhard-Straße“



Bild A3 Blick in die „Ludwig-Erhard-Straße“

B. Außenansichten



Bild B1 exemplarische Außenansicht



Bild B2 exemplarische Außenansicht



Bild B3 exemplarische Außenansicht



Bild B4 exemplarische Außenansicht



Bild B5 exemplarische Grundstücksfreifläche

C. Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C1 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C2 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C3 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C4 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten



Bild C5 Beispiel Unterhaltungsbesonderheiten