

GUTACHTEN

W-24-001-1F-03

vom 26.04.2024

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das unbelastete Grundstück

61440 Oberursel (Taunus), Im Setzling 6



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

Aktenzeichen: 61 K 36/23

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 2 1.080.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 20.02.2024

Beschreibung: Zweigeschossiges, unterkellertes **Mehrfamilienwohnhaus** mit teilausgebautem Dachgeschoss, **5 Wohneinheiten** verteilt auf insgesamt ca. **359 m² Wfl.**, welches ursprünglich um **1930** errichtet wurde.

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

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

Gesellschafter:

D. Kalisch M. Sc.
Geschäftsführer

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. S. Hein

C. Schmidt B. A.

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG

BLZ: 268 400 32
KTN: 7 221 666

IBAN: DE62 2684 0032
0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank
Nordharz eG
BLZ: 268 900 19
KTN: 1 045 657 000

IBAN: DE58 2689 0019
1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG	6
3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG	8
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	10
5. BAUBESCHREIBUNG	11
6. WERTERMITTLUNG	15
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	16

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Flächenermittlung
Anhang 4	Außenaufnahmen
Anhang 5	Bauzeichnungen
Anhang 6	Erläuterungen zur Wertermittlung, und Literatur- und Rechtsquellen

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

1. ALLGEMEINES

- 1.1. Objekt** Mehrfamilienwohnhaus
 Im Setzling 6
 61440 Oberursel
- 1.2. Auftraggeber** Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe
 Auf d. Steinkaut 10-12
 61352 Bad Homburg vor der Höhe

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bad Homburg v. d. Höhe (61 K 36/23) vom 09.10.2023 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 13.10.2023:

- Amtsgericht: Bad Homburg v. d. Höhe
- Grundbuch von: Oberursel
- Grundbuch Blatt Nr.: 12060

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m ²)
2	Oberursel	2	1321/59	Gebäude- und Freifläche, Im Setzling 6	1.026
Summe - lfd. Nr.2					1.026

Rechte und Lasten

im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II zur lfd. Nr. 2 im Bestandsverzeichnis vorhanden:

Nr. 1 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdgasregelungsanlage)

Nr. 2 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (öffentliche Gehweg- und Parkplatzfläche)

Nr. 6 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht)

Nr. 8 - Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 20.02.2024

1.6. Wertermittlungstichtag 20.02.2024

1.7. Qualitätsstichtag 20.02.2024

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Grundbuchauszug
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte
- Mietverträge
- Wohnflächenaufstellung

Schriftliche und mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstelltes Teilaufmaß (Dachgeschoss)

1.9. Allgemeine Hinweise

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

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Stadt	Oberursel (Taunus) (rd. 47.036 Einwohner)
Ortsteil	---
Lage / Umgebung	Das Grundstück liegt im Vordertaunus im Rhein-Main-Gebiet nordwestlich von Frankfurt am Main. Die Umgebungsbebauung ist überwiegend geprägt durch Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Die nächste Bundesstraße B 455 befindet sich ca. 2,9 km entfernt. Die nächste Autobahn A 661 befindet sich ca. 2,7 km entfernt mit Anschluss an die A5.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächstliegende Bushaltestelle befindet sich ca. 2 Gehminuten entfernt. Der nächste Regional-Bahnhof Oberursel (Taunus) liegt ca. 0,5 km entfernt.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einem Umkreis von ca. 15 bis 20 Gehminuten.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in einem Umkreis von ca. 15 bis 20 Gehminuten.
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken sind im Umkreis von ca. 5 bis 20 Gehminuten vorhanden.

Kindergarten/Schulen	In der Stadt Oberursel (Taunus) ist eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen vorhanden. Die nächsten Hochschulen und Universitäten befinden sich in Darmstadt bzw. Frankfurt/Main.
Arbeitsplätze	In der Stadt Oberursel (Taunus) sowie im Kreis Hochtaunuskreis vorhanden
Kultur/Freizeit	<p>In der Stadt Oberursel (Taunus) ist eine Vielzahl von kulturellen und freizeitlichen Aktivitäten vorhanden.</p> <p>Darunter befinden sich Museen und Kultureinrichtungen. Es gibt Konzert- und Theateraufführungen, sowie Bibliotheken mit Veranstaltungen und Lesungen.</p> <p>Ausflugs- und Freizeitmöglichkeiten, lokale Veranstaltungen und Feste, Naturerlebnisse in der Umgebung, Sport- und Fitnessstudios sind der Stadt Oberursel (Taunus) ausreichend vorhanden.</p>

3. RECHTLICHE GEgebenHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Oberursel liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 147 „Frankfurter Landstraße im Setzling - im Stockborn“.

Dieser gibt nachfolgende Festsetzungen vor:

- Allgemeines Wohngebiet
- Vollgeschossanzahl 2
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,6
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorgaben abschließend bebaut und genutzt wird.

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

Gemäß Schreiben der Stadt Oberursel vom 14.02.2024 ist das Grundstück erschließungskostenbeitragsfrei (Straße und Kanal). Künftige Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht geplant.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten Laut Auskunft der Stadt Oberursel (Taunus) vom 18.10.2023 sind keine Baulasten eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen Nach den übergebenen Mietverträgen waren zum Wertermittlungsstichtag vier von fünf Wohnungen vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss befindet sich im Leerstand.

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

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Oberursel (Taunus) vom 27.03.2024 liegt kein Denkmalschutz vor.

Altlasten:

Für das Grundstück liegt nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 13.02.2024, Abteilung Umwelt, nachfolgende Eintragung für das zu bewertende Grundstück vor:

„Im Zuge der Abgrenzung der Belastungen eines angrenzenden Altstandortes wurden im Jahr 1994 Untersuchungen im Straßenbereich „Im Setzling“ und auf dem heutigen Grundstück Im Setzling 6 (Gemarkung Oberursel, Flur 2, Flurstück 1321/59) durchgeführt. Bei den Sondierungen wurden auf dem angefragten Grundstück Bodenbelastungen mit PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt, die aber laut Gutachter keinen akuten Sanierungsbedarf begründet haben. Allerdings ist bei Bodenaushubarbeiten mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen.“

Hinweis: Die Bewertung erfolgt altlastenfrei. Es liegt nicht im Ermessen des Sachverständigen, das Ausmaß der Bodenbelastung festzustellen oder entsprechende Kosten für einen Bodenaustausch zu berechnen.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Gemäß Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Oberursel vom 06.02.2024 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren vorhanden.

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

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus. Eine weitere Erschließung befindet sich im rückwärtigen Bereich südöstlich.

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

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

Grundstücksgestalt Das Grundstück weist, bis auf den Einschnitt des Trafohäuschens auf dem Nachbargrundstück, einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf.

Grenzverhältnisse Grenzverhältnisse sind geregelt
Eine Überbauung kann aufgrund der Grenzbebauungen an der nordöstlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Bodenbeschaffenheit Das Grundstück ist eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.

Immissionen Nicht erkennbar

4.3. Außenanlagen

Einfriedung Das Grundstück ist mit einer Zaunanlage eingefriedet und zum Teil gemauert. An der südwestlichen Grundstücksgrenze sind Grenzbebauungen nachbarseitig vorhanden.

Bodenbefestigung Zufahrt, Stellplätze und Hoffläche gepflastert, Zuwegung straßenseitig geteert

Anpflanzungen Die Außenanlage ist mit Rasenfläche, Anpflanzungen und vereinzelt Baumbestand gestaltet.

Einstellplätze Auf der befestigten Hoffläche eingeschränkte freie Stellplätze, sowie 3 überdachte Stellplätze in den Einzelgaragen (Gebäude 2) und im öffentlichen Verkehrsraum

Sonstiges Schuppen (Gebäude 2)

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Mehrfamilienhaus (Gebäude 1) mit fünf Wohneinheiten (WE's) und teilausgebauten Dachgeschoss bebaut. Ferner befinden sich nordöstlich eingeschossige Nebengebäude in Form von Garagen (Gebäude 2).

5.2. Baubeschreibung

Objektart	Mehrfamilienhaus (Gebäude 1)
Baujahr	Um 1930 (geschätzt)
Sanierung/ Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Ca. 1969 Ausbau DG • Ende der 1980er Jahre Austausch der Fenster • Mitte der 1990er Jahre Erneuerung des Innenausbaus (z.B. der Innentüren) • In 2014 Einbau der Balkonanlage im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG)
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	<p>Insgesamt 5 Wohneinheiten – jeweils mit Flur, Küche und Bad sowie teilweise Gäste-WC oder Abstellraum (siehe Anhang 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> • EG links / rechts WE 1 und 2 als 3- Zimmer- Wohnung • OG / Wohnung 3 und 4: analog wie EG • DG links / Wohnung 5: eine 2- Zimmer- Wohnung • DG Mieterabteile zzgl. ein Zimmer zur Wohnung 3 • Keller: Mieterabteile, Gemeinschaftsräume wie Hauswirtschaftsraum, Hausanschlussraum
Wohnfläche	ca. 359 m ² (siehe Anhang 3)

Konstruktion

Keller	Vollunterkellert
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz, Sockelzone Naturstein
Innenwände	Massiv, Leichttrennwände
Decken	Massivdecken, Kellergeschossdecke als Kappendecke
Dach	Krüppelwalmdach mit vereinzelt Schleppgauben und Ziegeleindeckung, Holzkonstruktion, vorspringender Zwerchgiebel als Mansarddach
Treppen	Massivtreppe ins KG, sonst Holztreppe mit Holzgeländer

Ausstattung

Fußböden	Unterschiedliche Fußböden: Laminat, Teppich Nicht ausgebauter Teilbereich im DG ohne Belag
Oberfläche Decke	Putz, Raufasertapete
Oberfläche Innenwand	Putz, Raufasertapete, Holzverkleidung, Fliesenspiegel in der Küche
Türen	Holz- und Furniertüren mit Umfassungszargen, teils Kassetentüren, teilweise mit Glaseinsatz; Hauseingangstür als Aluminiumtür mit eingebauter Briefkastenanlage
Fenster	Holzfenster im KG und DG, sonst Kunststofffenster (überwiegend zweiteilig mit Oberlicht) mit Isolierverglasung und manuell bedienbaren Rollläden

Technische Ausrüstung

Elektroinstallation	Unter Putz verlegt
Sanitärinstallation	Bäder mit Wanne, Duschwanne, Waschbecken, Toilette, Waschmaschinenanschluss Teilweise mit separatem WC mit wandhängenden Waschbecken und Stand WC mit Aufputz- Spülkasten Überwiegend Boden- und Wandfliesen Insgesamt teils nicht mehr zeitgemäße Ausstattung
Heizungsinstallation	Gasetagenheizungen, teils Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, teils Heizkörper aus den 50er Jahren Heizungstechnische Anlage überholt Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Boiler. Im DG (WE 5) Nachtspeicherheizung
werthaltige Bauteile	4 Gauben, zwei Balkone, KG-Außentreppe, Vordach über dem Hauseingangsbereich

5.3. Weitere bauliche Anlagen

Gebäude 2: bestehend aus Garagen (a) und Schuppen (b)

- a) Blechgaragen
- b) Wellblechwand- und Dachverkleidung

5.4. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es wird von einem baujahrestypischen und somit nicht mehr zeitgemäßen energetischen Standard ausgegangen.

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungstichtag

Das Mehrfamilienhaus (Gebäude 1) sowie die Garagen (Gebäude 2) weisen überwiegend einen einfachen baulichen Zustand auf.

Insgesamt hat das Gebäude 1 sowohl im Bereich der haustechnischen Installationen als auch in der baulichen Substanz einen gewissen Instandhaltungsrückstau.

Die Außenfassade zeigt größtenteils Verschmutzungerscheinungen, Rissbildung sowie vereinzelt Feuchtigkeitflecken auf.

In den Gemeinschaftsräumen im Bereich der Dachschrägen des Treppenhauses lassen sich Feuchtigkeitsschäden erkennen, deren Ursache laut Auskunft im Ortstermin behoben worden ist.

Die DG-Wohnung (WE 5) ist ebenfalls renovierungsbedürftig, im Bereich des Schornsteins ist ein Feuchtigkeitsschaden ersichtlich.

Die Würdigung der vorhandenen Schäden erfolgt unter Punkt 7.4. des Gutachtens.

Ferner wurde festgestellt, dass in der Wohneinheit 1 im EG, der ebenerdige Zugang auf den Balkon noch nicht vollendet wurde, sodass die Zuwegung über eine brüstungshohe Fensteröffnung erfolgt.

6. WERTERMITTLUNG

6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

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

6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **914.000 €**

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **1.205.000 €**

6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **1.396.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Das Bewertungsobjekt dient dem gewöhnlichen Marktteilnehmer zur Gewinnerzielung durch die Einnahmen aus der Vermietung.

Daher bestimmt sich der abgeleitete Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anhand des Ertragswertes.

Der Sachwert auf Grundlage der Herstellungskosten ist für diese Objektkategorie nicht relevant, da das Rechenverfahren nur den Substanzwert darstellt und hierbei nicht die Verhältnisse am Immobilienmarkt berücksichtigt werden.

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

Eine Marktanpassung des zuvor ermittelten Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie Miete, Liegenschaftszinssatz etc. bereits abgebildet wurden.

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktangepasste vorläufige **Ertragswert** in Höhe von rd. **1.205.000 €** entspricht einem Wert von **3.357 €/m² Wohnfläche bzw. dem 25,8-fachen** des Jahresertrages.

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Oberursel (Taunus) sind keine Vergleichsfaktoren für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen.

Ergänzend wird der Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Frankfurt am Main herangezogen.

Unter Bezugnahme der Gebädefaktoren nach „Lage“, ergibt sich im gleichen Marktsegment bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einer durchschnittlichen Wohnfläche von 467 m² ein Mittelwert für die „Mittlere Lage“ von rd. 3.271 €/m² Wfl. für das Berichtsjahr 2022.

Ferner werden im gleichen Immobilienmarktbericht für das gleiche Marktsegment Rohertragsfaktoren, bei einer Restnutzungsdauer unter 25 Jahren, zwischen 20,7- und 31,7- im Mittel bei einem 26,1-fachen genannt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Abschlag wegen Underrent / Sicherheitseinbehalt

Die IST-Miete für die WE 1 (gem. Mietvertrag) liegt mit 200 € / 81 m² Wfl. = 2,47 €/m² Wfl. unterhalb der in Ansatz gebrachten, marktüblichen Miete von 9,00 €/m² Wfl. x 81 m² = rd. 729 m² (siehe Anhang 1.2).

Gemäß Mietvertrag ist die Miete, unter den unten aufgeführten Voraussetzungen, bis 31.12.2025 vereinbart und entspricht nach Ablauf dieser Frist, der marktüblichen Miete. Dementsprechend wird dieser mit einem Abschlag vom marktangepassten Ertragswert gewürdigt, welcher in Nebenrechnung ermittelt und folgend gerundet dargestellt ist:

Abschlag wegen Underrent WE 1: **20.000 €**

Aus der Mietvereinbarung geht hervor, dass der Mieter die Wohnung (WE 1) bis 31.12.2025 entsprechend in Eigenleistung umbaut. Das notwendige Material soll seitens des Vermieters gestellt werden.

Da der vorgenannte mieterseitige Ausbau der WE 1 nicht vollständig garantiert werden kann, wird der folgende pauschale Abschlag als angemessen beurteilt:

Abschlag als Sicherheitseinbehalt WE 1: **10.000 €**

Abschlag wegen Baumängel / Schäden

Für die unter Punkt 5.5. im Gutachten aufgeführten Schäden am Gebäude 1 (Außenfassade, Gemeinschaftsräume) sowie dem Instandhaltungsrückstau in baulicher und energetischer Hinsicht, wird ein marktgerechter Wertabschlag, der nicht mit den tatsächlich anfallenden Bau- bzw. Reparaturkosten gleichzusetzen ist - vom marktangepassten Ertragswert in Ansatz gebracht.

Bei Zugrundelegung eines Ansatzes i.H.v. 250 €/m² Wfl. ergibt sich ein Abschlag von 359 m² €/Wfl. x 250 €/m² Wfl. = 89.750 €. Ergibt rund: **90.000 €**

Reparatur Schornstein WE 5: **5.000 €**

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

Vorläufiger Ertragswert	1.205.000 €
- Abschläge (20.000 € + 10.000 € + 90.000 € + 5.000 €) =	- 125.000 €
Ergebnis	1.080.000 €

7.5. Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuches)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das Grundstück wird in Höhe des gerundeten Wertes gesehen:

1.080.000 €

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



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "D. Kalisch". This signature is placed over a circular official seal. The seal contains the text "Bundesarbeitsgericht" and "Daniel Kalisch" along with other illegible details.

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

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1		Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland			
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1			
Größe in m ²	1.026		1.026	
Bodenrichtwert in €/m ²	1.100			
Erschließungskosten in €/m ²	0			
Umrechnungskoeffizient WGFZ : WGFZ	0,81			
Sonstige Zu- und Abschläge				
Bodenpreisindex				
Angepasster BRW in €/m ²	891			
Bodenwertanteil rentierlich	914.166 €		914.166 €	914.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich				
Bodenwert gesamt				914.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

Gemäß Bodenrichtwertkarte: 1.200 €/m² - baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, gemischte Baufläche - Mehrfamilienhäuser, Maß der baulichen Nutzung (wGFZ) - 1,0, Stichtag 01.01.2022
 Bodenrichtwert zum aktuellen Stichtag: 1.100 €/m² *

*** Anmerkung:** Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus) beläuft sich der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 auf 1.100 €/m² und entspricht den oben genannten Kriterien in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (wGFZ) 1,0, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, gemischte Baufläche – Mehrfamilienhäuser

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert hinsichtlich seiner wertrelevanten Merkmale zugrunde gelegt. Gemäß Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus) erfolgt eine Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung mittels der wGFZ. Die in Nebenrechnung ermittelte wGFZ beträgt für das Bewertungsgrundstück ca. 0,50. Der hierfür gem. der o.g. Veröffentlichung in Nebenrechnung ermittelte Umrechnungskoeffizient beträgt ca. 0,81. Somit ergibt sich ein angepasster Wert i.H.v. $1.100 \text{ €/m}^2 \times 0,81 = 891 \text{ €/m}^2$.

Dem angepassten Wert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das Bewertungsgrundstück ansonsten hinsichtlich Lage, Zuschnitt und sonstigen Eigenschaften mit dem Durchschnittsgrundstück der Richtwertzone übereinstimmt.

A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Zusammenstellung der Flächen						
Ermittlung des Rohertrages						
Gebäude	1	1	1	1	1	Rohertrag/ Monat
Wohneinheit(en) Nutzungsart	WE 2,3 und 4 MFH	WE 1 MFH	WE 5 MFH			
Wohnfläche in m ²	233	81	45			359
Anzahl Stellplätze in Stück						
Miete in €/m ² ; €/Stück	11,56	9,00	10,50			
Miete in €/Monat	2.693	729	473			3.895

Erläuterung zum Mietansatz:

Gemäß der vorliegenden Aufstellung der Mietflächen und -erträge waren zum Wertermittlungsstichtag 4 von 5 Wohneinheiten vermietet. Es wird davon ausgegangen, dass die Mitbenutzung der Stellplätze, 1x eingeschränkt und 2x in den Garagen, in den Monatsmieten berücksichtigt ist.

Die Mietansätze werden entsprechend ihrer Ausstattung und Mietsituation wie folgt aufgeteilt:

1. WE 2, WE 3 und WE 4,
IST- Miete marktüblich
2. WE 1 gemäß Mietvertrag hoher Instandhaltungsrückstau,
IST- Miete liegt unter der marktüblichen Miete
3. WE 5 nicht renoviert,
keine IST- Miete vorhanden

In den in Ansatz gebrachten Mieten werden die Einstellplätze ebenfalls mitberücksichtigt.

Zu 1.

Die Monatsmiete beträgt für 3 Wohneinheiten zusammen rd. 2.639 €. Das entspricht bei einer Wohnfläche von rd. 233 m² einer durchschnittlichen Miete i.H.v. 11,56 €/m² Wfl.. Diese liegt im Durchschnittsbereich der u.g. Vergleichsmieten und wird als marktüblich angesehen.

Zu 2.

Die aktuelle Monatsmiete beläuft sich auf 200 € * / 81 m² Wfl. = 2,47 €/m² Wfl. für die WE 1, befristet bis 31.12.2025.

Nach Ablauf der Frist beträgt der Mietpreis gemäß Mietvertrag 850 €, was einer Miete i.H.v. von ca. 10,50 €/m² Wfl.. In Anbetracht des Zustandes der Wohnung zum aktuellen Stichtag wird eine marktübliche Miete i.H.v. von ca. 9,00 €/m² Wfl. als angemessen eingeschätzt. Die Würdigung der Differenz zur vereinbarten Miete (Underrent) erfolgt unter Punkt 7.4.

* **Anmerkung:** Die angesetzte Miete ergibt sich aus der Verpflichtung des Mieters, gemäß den Bestimmungen des Mietvertrages, die Wohnung entsprechend in Eigenleistung auszubauen, das notwendige Material wird seitens des Vermieters gestellt. Sollte dies nicht geschehen so wird dennoch ein marktfähiger Zustand nach Ablauf der Befristung unterstellt, was durch einen Sicherheitseinbehalt (siehe ebenfalls Punkt 7.4) mit gewürdigt wird.

Zu 3.

Eine geplante Miete für die noch leerstehende Wohnung ist nicht bekannt. In Anbetracht des Zustandes, mit einem einfachen Ausstattungsstandard wird eine Miete i.H.v. von ca. 10,50 €/m² Wfl. ab Bezugsfertigkeit als marktüblich angesehen.

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Mietspiegel Frankfurt am Main

Für die Stadt und Umgebung wird ein qualifizierter Mietspiegel ausgewiesen, dabei wird die Stadt Oberursel nicht ausgewertet, jedoch werden Mietpreise in naher Umgebung (Kalbach-Riedberg ca. 6,0 km vom Bewertungsobjekt) genannt:

bei 9,89 €/m² (45 m² Wfl. - WE 5)

bei 9,85 €/m² Wfl., 10,86 €/m² Wfl. und 8,43 €/m² Wfl. (60 m² Wfl. - WE 4, 70 m² Wfl. - WE 2 und 80 m² Wfl. - WE 1)

bei 10,88 €/m² Wfl. (100 m² Wfl. - WE 3)

vdpResearch GmbH für den Hochtaunuskreis (Stand August 2023)

Wohnungsmieten bei 11,80 €/m² Wfl. (mittlere Lage und Ausstattung, i.M. 70 m² Wfl., in den letzten 10 Jahren gebaut oder saniert)

Wohnungsmarktbericht 2022/2023 (Oberursel, Taunus)

von 8,00 €/m² Wfl. bis 16,00 €/m² Wfl. – Schwerpunkt 12,00 €/m² Wfl.

IVD-Wohnpreisspiegel 2023 (Frankfurt am Main - Umland Bestandsmieten, Wiedervermietung/Neuvermietung je nach Wohnwert)

bei 8,50 €/m² Wfl. (einfach), bei 9,50 €/m² Wfl. (mittel), bei 11,00 €/m² Wfl. (gut)

Immobilienmarktbericht 2024 Gutachterausschuss Oberursel (Taunus)

Aus den Mietmeldungen für die Mehrfamilienhäuser ergibt sich eine Spanne der Kaltmiete von rd. 11,00 €/m² Wfl. – 12,00 €/m² Wfl..

Die Kaltmiete wird dabei nicht in Abhängigkeit des Baujahres abgeleitet.

Eigene Recherchen für Mieten in Etagenwohnungen in Oberursel

(GeoMap, Abrufe am 27.02.2024)

von 8,76 €/m² Wfl. bis durchschn. 12,37 €/m² Wfl. -, i. M. 45 m² – 55 m²)

von 8,99 €/m² Wfl. bis durchschn. 12,87 €/m² Wfl., i. M. 60 m² – 70 m² Wfl.)

von 9,62 €/m² Wfl. bis durchschn. 12,40 €/m² Wfl., i. M. 75 m² – 85 m² Wfl.)

von 10,00 €/m² Wfl. bis durchschn. 13,81 €/m² Wfl., i. M. 90 m² – 105 m² Wfl.)

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Oberursel (Taunus) sind aufgrund unzureichender Daten keine Liegenschaftszinssätze für derartige Mehrfamilienhäuser ermittelt worden. Im gleichen Immobilienmarktbericht wird diesbezüglich auf den Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main verwiesen, soweit die auf das Stadtgebiet Oberursel übertragbar sind.

Im Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Frankfurt am Main wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser je nach Lage ermittelt. Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main hat in mittlerer Lage*, Berichtsjahr 2. Halbjahr 2022, Liegenschaftszinssätze von 2,7 % mit einer Standardabweichung von 0,7 % ausgewiesen, basierend auf Bodenrichtwerte zum Stichtag 2022.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an den Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt Frankfurt am Main und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 2,5 % in Ansatz gebracht.

**über das Geoportal Frankfurt am Main lässt sich in Bezug auf den Mietspiegel von Frankfurt am Main die Einstufung der Lage feststellen. Hierzu wird die Lage im Umkreis des Bewertungsgrundstückes als „Mittel“ eingestuft.*

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

<i>Jahresrohertrag</i>				
Berechnung:	12 Monate	x	3.895 €	46.740 €
<i>Bewirtschaftungskosten</i>				
Instandhaltungskosten:				
359 m ²	x	13,75 €/m ²	= 4.936 €	: 10,56%
3 Einstellpl.	x	104 €/Stück	= 312 €	: 0,67%
Verwaltungskosten:				
5 Einheiten	x	351 €/Einh.	= 1.755 €	: 3,75%
3 Einstellpl.	x	46 €/Stück	= 138 €	: 0,30%
Mietausfallwagnis				: 2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				: 0,00%
Modernisierungsrisiko				: 0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				: 17,28%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	46.740 €	x	17,28%	
		=	8.077 €	
= Jahresreinertrag				38.663 €
Liegenschaftszinssatz in %:				2,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				25 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				18,42
Bodenwert:				914.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	914.000 €	x	2,50%	
		=	22.850 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				= 15.813 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	15.813 €	x	18,42	291.275 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				914.000 €
Vorläufiger Ertragswert				1.205.275 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet				1.205.000 €

A 1.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Gebäude	1	2				Zwischen- summe
Nutzungsart	MFH	Garage				
Baujahr	1930					
Umbau / Erweiterung	1969					
Übliche GND in Jahren	70	40				
RND in Jahren	25	10				
Alter in Jahren	94					
Fiktives Alter in Jahren	45	30				
BGF in m ² (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	783	82				865
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m ²	893	200				
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	1%					
Regionalfaktor (RF)	1,0	1,0				
Baupreisindex (BPI) 2010=100 (Basisjahr 2010)	1,790	1,790				
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	1.264.118	29.356				1.293.474
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) (§ 38 ImmoWertV)	0,357	0,250				
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	451.290 €	7.339 €				458.629 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						23.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag						481.629 €
Grund und Boden	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					914.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						1.395.629 €
Vorläufiger Sachwert gerundet						1.396.000 €

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer

HK = Herstellungskosten

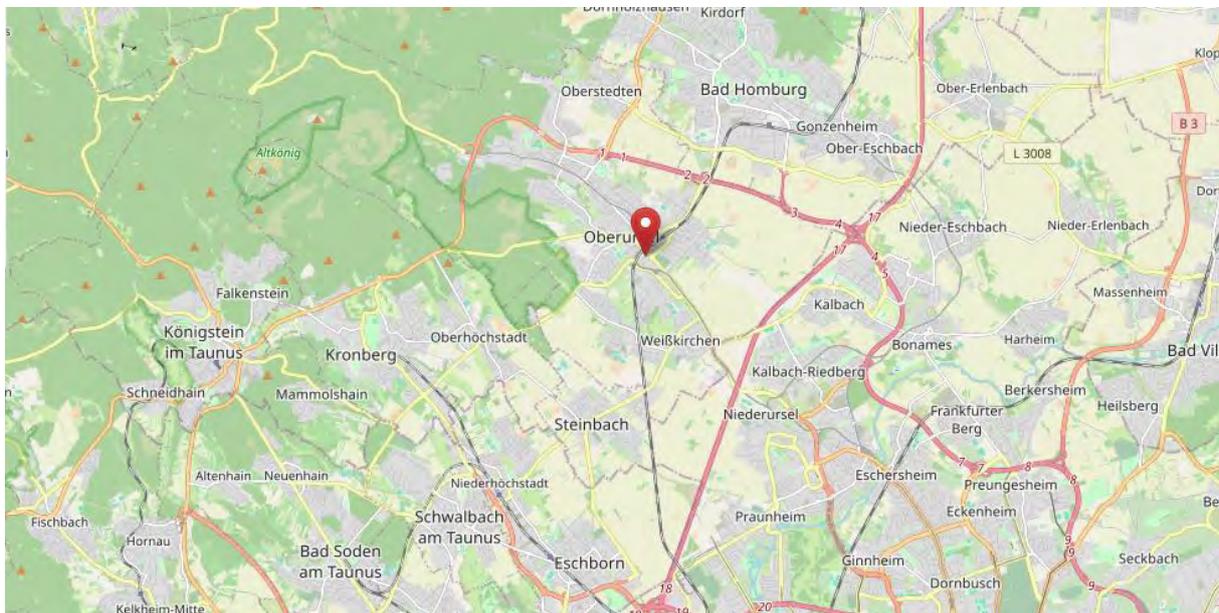
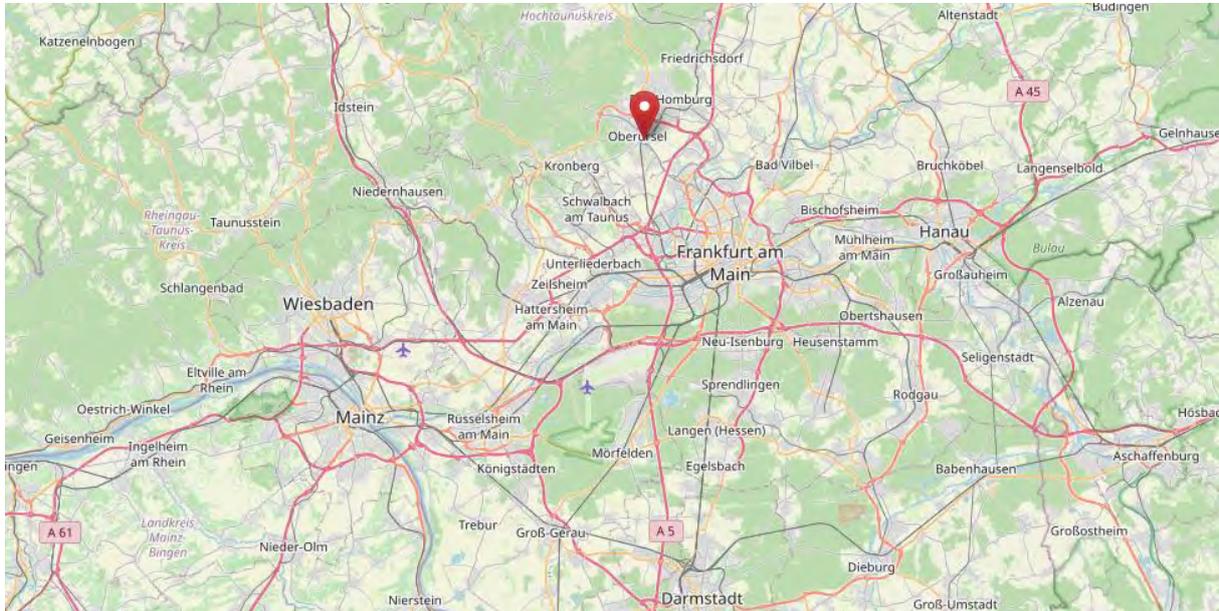
GND = Gesamtnutzungsdauer

BNK = Baunebenkosten

Anhang 2

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

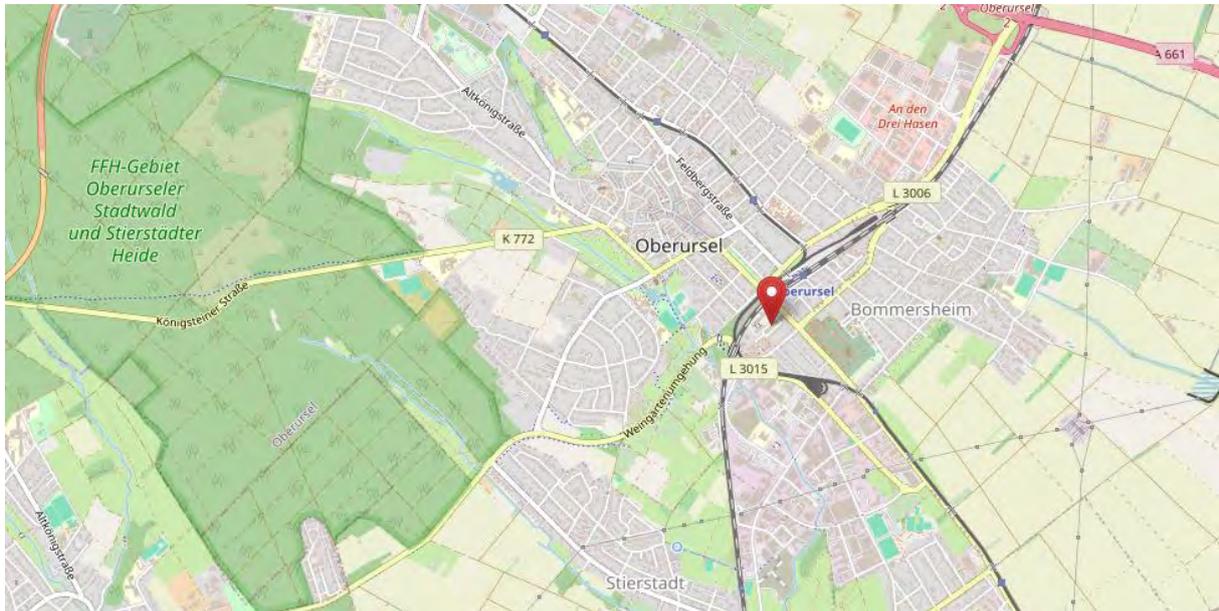
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

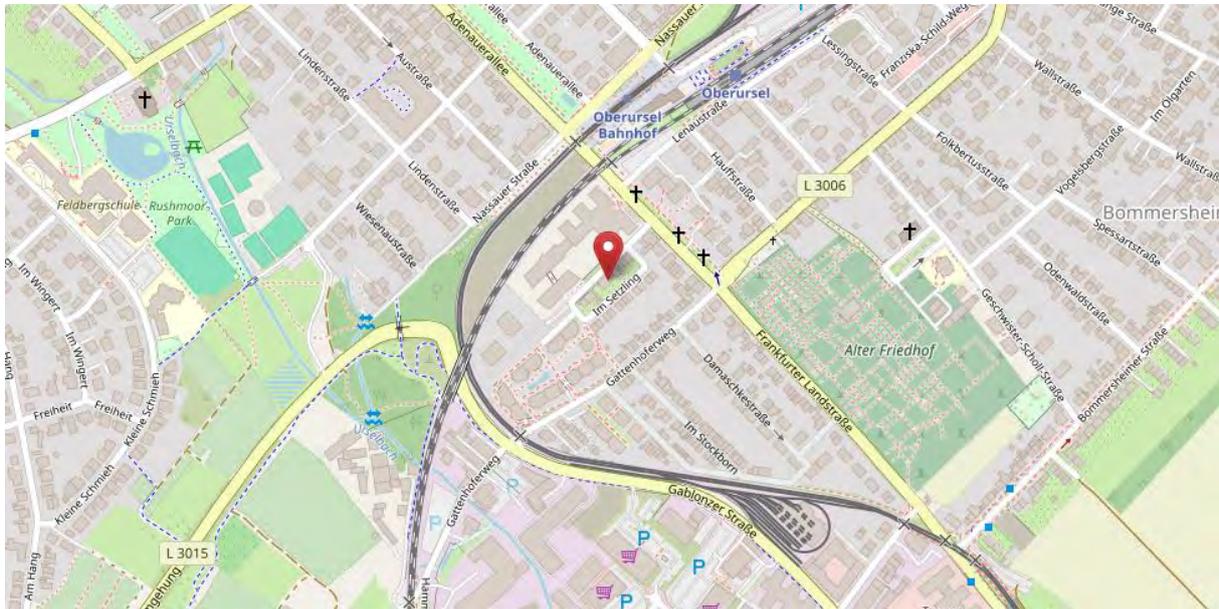
A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)



Anhang 3

A 3 Flächenermittlung

A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277, Ausgabe 2005

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m ²	BGF Summe in m ²
		B	L	F	B x L x F	
Gebäude 1 - Mehrfamilienwohnhaus						
Kellergeschoss		8,78	20,25	1,00	177,80	
Zwerchgiebel Südost		4,58	0,45	1,00	2,06	
Zwerchgiebel Nordwest		15,66	1,09	1,00	17,07	
	-	4,16	0,26	1,00	-1,08	
Summe KG						195,85
Erdgeschoss						
Erdgeschoss		8,78	20,25	1,00	177,80	
Zwerchgiebel Südost		4,58	0,45	1,00	2,06	
Zwerchgiebel Nordwest		15,66	1,09	1,00	17,07	
	-	4,16	0,26	1,00	-1,08	
Summe EG						195,85
Obergeschoss						
Obergeschoss		8,78	20,25	1,00	177,80	
Zwerchgiebel Südost		4,58	0,45	1,00	2,06	
Zwerchgiebel Nordwest		15,66	1,09	1,00	17,07	
	-	4,16	0,26	1,00	-1,08	
Summe OG						195,85
Dachgeschoss						
Dachgeschoss		8,78	20,25	1,00	177,80	
Zwerchgiebel Südost		4,58	0,45	1,00	2,06	
Zwerchgiebel Nordwest		15,66	1,09	1,00	17,07	
	-	4,16	0,26	1,00	-1,08	
Summe DG						195,85
Summe Brutto-Grundfläche Gebäude 1						783,40
Summe gerundet						783

Fortsetzung

Berechnung der Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277, Ausgabe 2005						
Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m²	BGF Summe in m²
		B	L	F	B x L x F	
Gebäude 2 - Nebenanlagen						
Garagen		5,01	4,99	1,00	25,00	
Schuppen		5,01	6,41	1,00	32,11	
		3,70	6,74	1,00	24,94	
Summe						82,05
Summe Brutto-Grundfläche Gebäude 2						82,05
Summe gerundet						82
					Anzahl	
- Außentreppe zum Keller					2,00	

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgte anhand der Bauunterlagen.

Eine Plausibilisierung erfolgt anhand der Liegenschaftskarte.

A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche anhand der Grundrisse

Gebäude / Geschoss / Raumbezeichnung	Vor- zei- chen	Länge in m	Breite in m	Fak- tor	Wohnfläche in m ²
Gebäude 1 - Mehrfamilienwohnhaus					
Erdgeschoss (EG)					
WE 1 / EG links					
Bad/WC		4,14	1,69	1,00	7,00
Küche		3,41	3,69	1,00	12,58
	-	0,49	0,31	1,00	-0,15
Zimmer 1		4,18	3,69	1,00	15,42
	-	0,14	0,31	1,00	-0,04
Zimmer 2		2,84	4,15	1,00	11,79
Zimmer 3		5,04	3,51	1,00	17,69
Abstellkammer		0,89	3,24	1,00	2,88
Flur		6,05	1,59	1,00	9,62
Balkon		6,25	2,50	0,25	3,91
Summe WE 1					80,70
WE 2 / EG rechts					
Bad/WC		4,14	1,84	1,00	7,62
	-	0,86	0,31	1,00	-0,27
Zimmer 1		3,29	3,69	1,00	12,14
Zimmer 2		4,18	3,69	1,00	15,42
Zimmer 3		2,91	4,15	1,00	12,08
	-	0,30	0,31	1,00	-0,09
Küche		3,49	3,51	1,00	12,25
	-	0,73	0,34	1,00	-0,25
Abstellraum (hinter Küche)		1,32	0,96	1,00	1,27
Gäste-WC		0,88	3,24	1,00	2,85
Flur		4,49	1,59	1,00	7,14
Summe WE 2					70,16

Fortsetzung Ermittlung der Wohnfläche

Obergeschoss (OG)					
WE 3 / OG links					
Zimmer 1		4,86	3,69	1,00	17,93
		3,78	0,45	1,00	1,70
	-	0,86	0,31	1,00	-0,27
Zimmer 2		6,70	3,69	1,00	24,72
	-	0,76	0,31	1,00	-0,24
Bad		2,84	4,15	1,00	11,79
		2,05	0,98	1,00	2,01
Küche		3,92	3,51	1,00	13,76
Abstellkammer (hinter Küche)		0,98	0,98	1,00	0,96
WC		3,16	0,89	1,00	2,81
Flur		6,05	1,59	1,00	9,62
Balkon		6,25	2,50	0,25	3,91
Mansardzimmer im Dachgeschoss					11,40
Summe WE 3					100,10
WE 4 / OG rechts					
Zimmer 1		3,29	3,69	1,00	12,14
Zimmer 2		4,18	3,69	1,00	15,42
Zimmer 3		2,91	4,15	1,00	12,08
	-	0,30	0,31	1,00	-0,09
Küche		2,48	3,51	1,00	8,70
	-	0,73	0,34	1,00	-0,25
Abstellkammer (hinter Küche)		1,32	0,96	1,00	1,27
Bad		3,16	1,91	1,00	6,04
		0,65	0,26	1,00	0,17
Flur		4,51	1,59	1,00	7,17
Summe WE 4					62,65

Fortsetzung Ermittlung der Wohnfläche

Dachgeschoss (DG)					
WE 5 / DG links					
WC		1,50	1,08	1,00	1,62
Flur		6,10	1,31	1,00	7,99
Schlafzimmer <i>ab 1,50 m Höhe</i>		2,68	2,47	1,00	6,62
<i>Bereich Gaube</i>		1,20	3,77	1,00	4,52
		-0,43	0,76	1,00	-0,33
Bad <i>ab 1,50m Höhe</i>		1,50	1,80	1,00	2,70
		1,50	0,95	1,00	1,43
<i>Bereich Gaube</i>		2,64	0,95	1,00	2,51
Wohnzimmer <i>ab 1,50 m Höhe</i>		5,55	2,67	1,00	14,82
<i>ab 1,50 m Höhe</i>		3,78	0,82	1,00	3,10
		2,56	0,20	1,00	0,51
Summe WE 5					45,49
Summe Wohnfläche MFH					359,10
Summe gerundet					359

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte. Vergleichend hierzu wurde die Wohnflächenaufstellung herangezogen. Ferner wurde die Zeichnung der Dachgeschosswohnung (WE 5) im Ortstermin abgeglichen. Änderungen wurden bei der Wohnflächenenermittlung berücksichtigt.

Anhang 4

A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordosten
(Gebäude 1)



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Hauseingang



Stellplätze



Schuppen-Garage (Gebäude 2)



Außenanlagen (1)



Außenanlagen (2)



Straßenflucht Richtung Osten

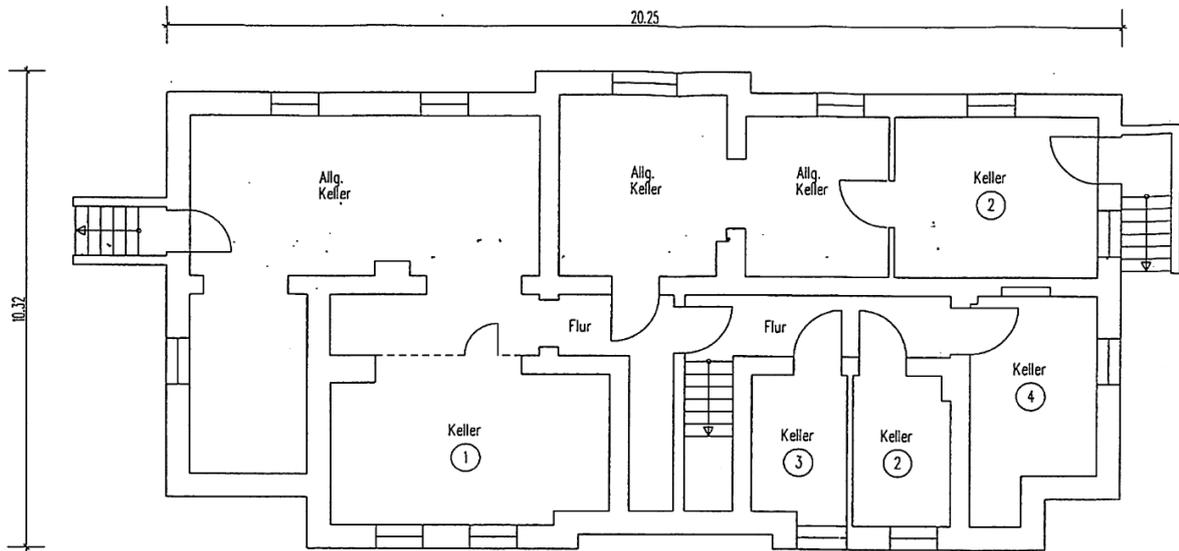


Straßenflucht Richtung Südwesten

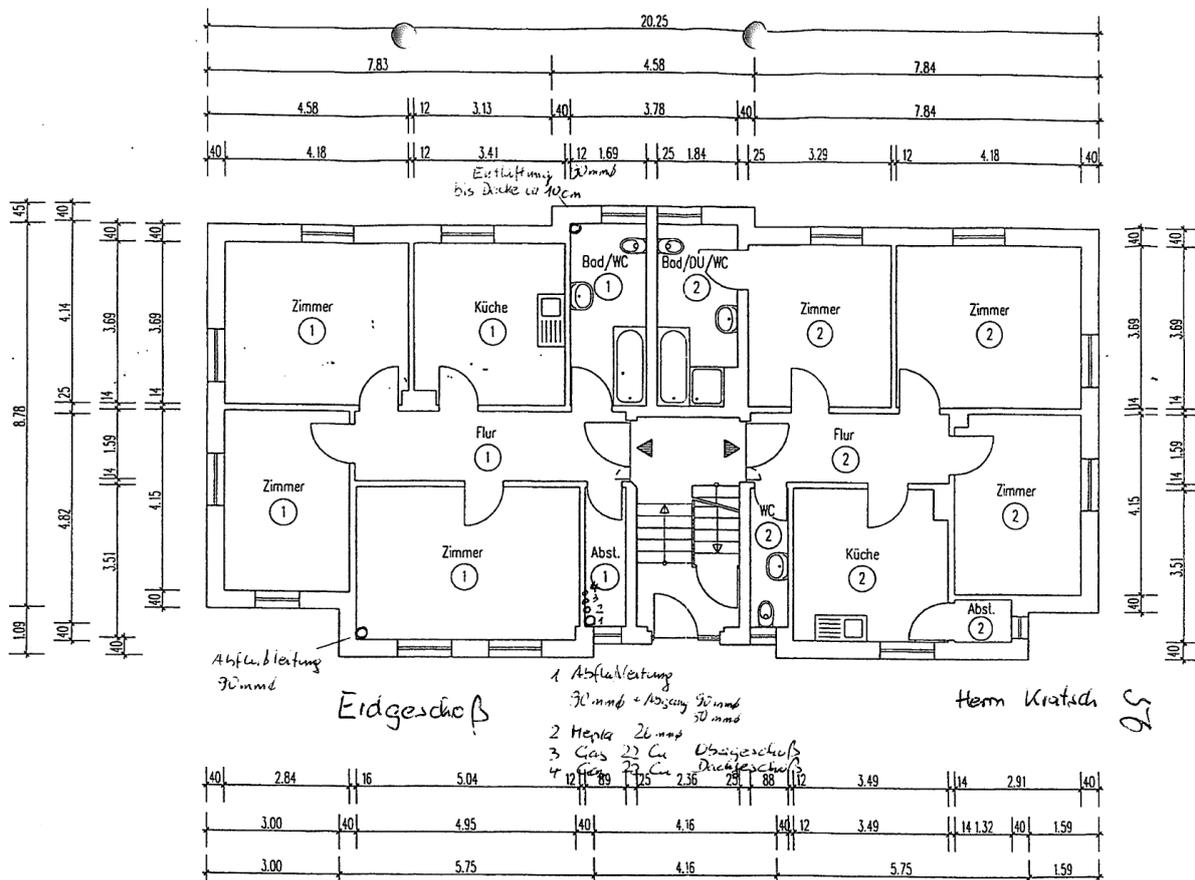
Anhang 5

A 5 Bauzeichnungen

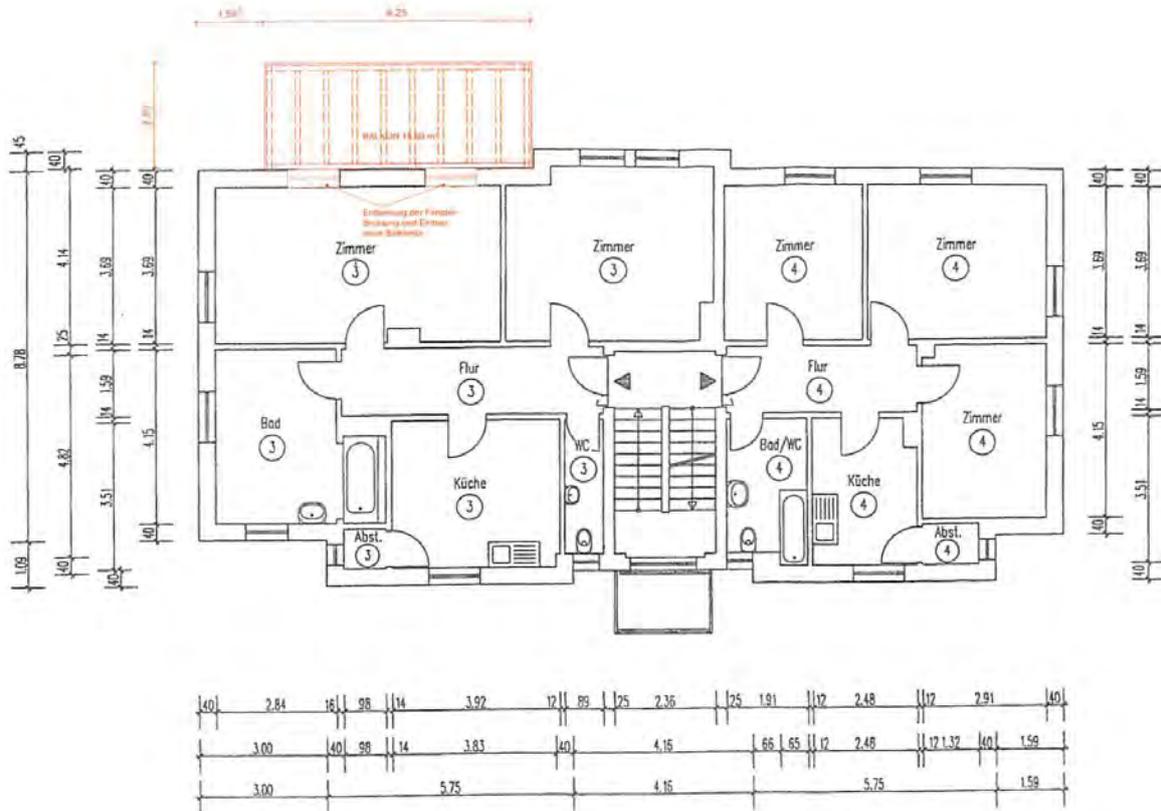
A 5.1 Grundriss Kellergeschoss



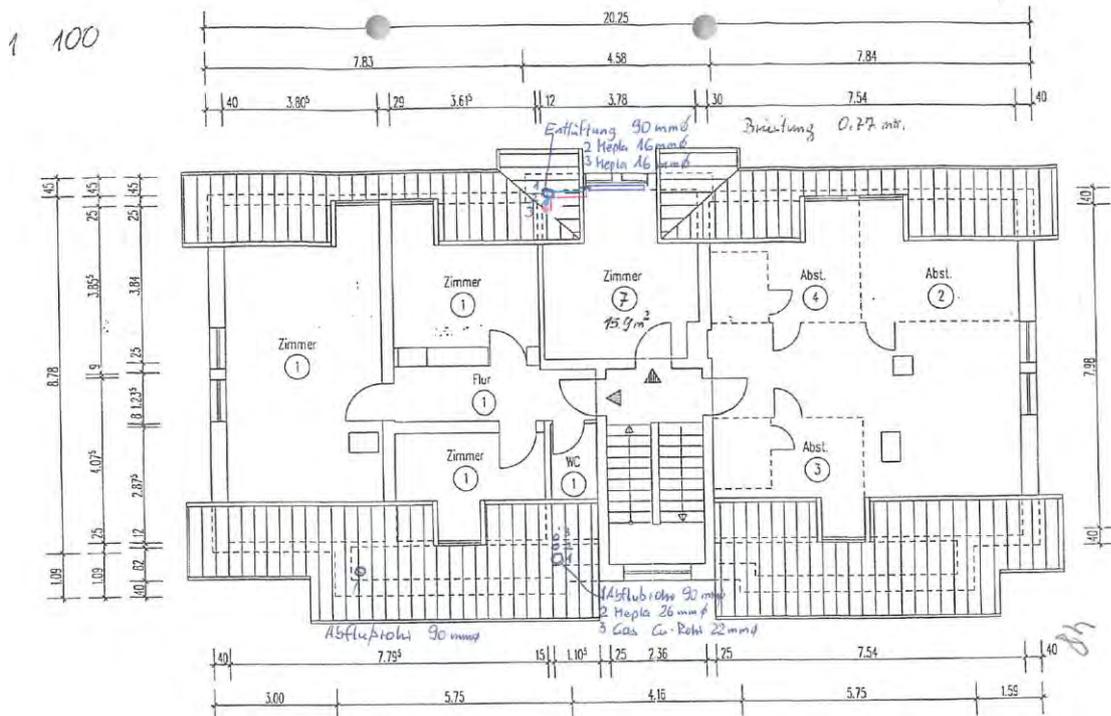
A 5.2 Grundriss Erdgeschoss



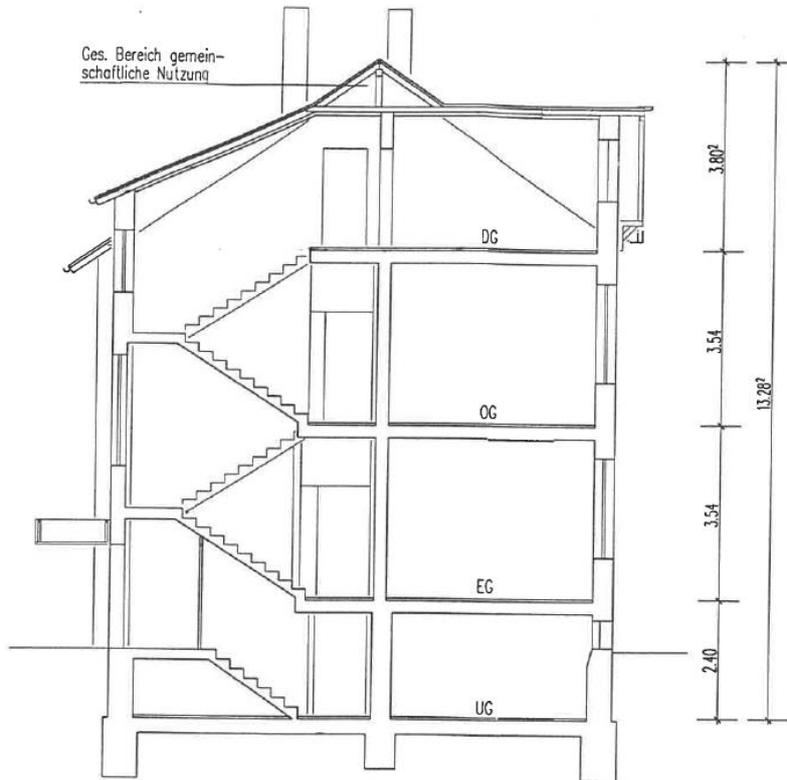
A 5.3 Grundriss Obergeschoss



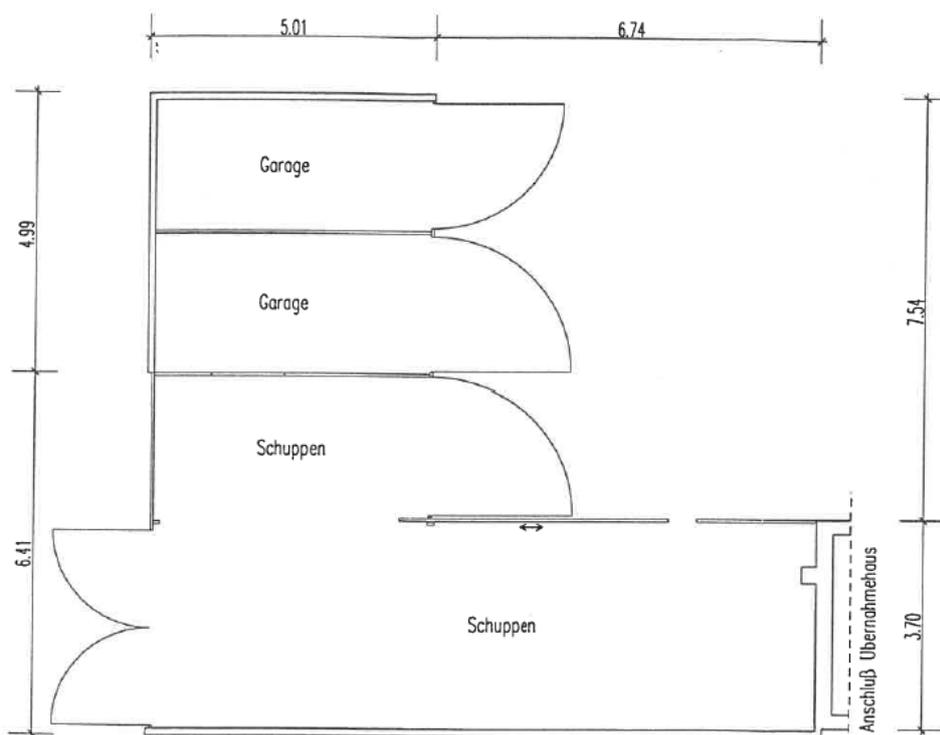
A 5.4 Grundriss Dachgeschoss



A 5.5 Schnitt



A 5.6 Grundriss Garagen und Schuppen



Anhang 6

A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

A 6.1 Erläuterung zur Wertermittlung

Durchführung der Wertermittlungsverfahren

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

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

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Das Ertragswertverfahren

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

Das Sachwertverfahren

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

Das Vergleichswertverfahren

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

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

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

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

Ableitung des Verkehrswertes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften

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

Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

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

Fachzeitschriften, Periodika

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