

GUTACHTEN

W-23-033-1F-01

vom 18.12.2023

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

Tiefgaragen Stellplatz Nr. 15

in dem Gebäude

61449 Steinbach, Feldbergstraße 1



Gutachter/in: Dr. Claus-Michael Kinzer
Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe
Auf der Steinkaut 10/12
61352 Bad Homburg

Aktenzeichen: 61 K 37/22

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1 15.000 €

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: 20.07.2023

Beschreibung: Ein offener PKW-Tiefgaragenstellplatz in der Tiefgarage eines Mehrfamilienhauskomplexes (Baujahr 1992), in einem insgesamt guten bis durchschnittlichen baulichen Zustand.

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	7
4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES	9
5. BAUBESCHREIBUNG	10
6. WERTERMITTLUNG	11
7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)	12

ANHÄNGE

Anhang 1	Wertermittlungstabellen und -ansätze
Anhang 2	Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
Anhang 3	Außenaufnahmen
Anhang 4	Grundrisszeichnung / Auszug aus dem Aufteilungsplan
Anhang 5	Erläuterungen zur Wertermittlung und Literatur-/Rechtsquellen

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

Typoskript: sm/koe

1. ALLGEMEINES

- 1.1. Objekt** Tiefgaragenstellplatz Nr. 15
Feldbergstraße 1
61449 Steinbach
- 1.2. Auftraggeber** Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe
Auf der Steinkaut 10/12
61352 Bad Homburg v.d.Höhe

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bad Homburg v.d.Höhe (Geschäftsnummer 61 K 37/22) vom 19.10.2022 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 Teileigentumsgrundbuchauszug vom 20.12.2022:

- Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe
- Grundbuch von: Steinbach
- Grundbuch Blatt Nr.: 4595

182 / 10.000 Miteigentumsanteil an dem nachfolgenden Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Steinbach	6	71/1	Gebäude- und Freifläche Feldbergstraße 1	998
Summe - lfd. Nr. 1					998

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenabstellplatz Nr. 15 des Aufteilungsplanes;

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 4581 bis Blatt 4600);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt:

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den Verwalter;

Ausnahme: Veräußerung durch den heutigen Eigentümer;

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25.02.1991; nach Teilung des Grundstücks gemäß § 8 WEG übertragen aus Blatt 3946; eingetragen am 11.03.1991.

Rechte und Lasten

im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

Lfd.-Nr. 4 zu lfd. Nr. 1

Anordnung der Zwangsversteigerung

Lfd.-Nr. 5 zu lfd. Nr. 1

Anordnung der Zwangsversteigerung

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 20.07.2023

1.6. Wertermittlungsstichtag 20.07.2023

1.7. Qualitätsstichtag 20.07.2023

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

- | | |
|--|--|
| Unterlagen | <ul style="list-style-type: none"> • Teileigentumsgrundbuchauszug • Teilungserklärung / Aufteilungsplan • Auszug aus der Liegenschaftskarte |
| <ul style="list-style-type: none"> • Schriftliche und mündliche Auskünfte | <p>Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eintragungen im Baulastenverzeichnis • städtebaulicher Beurteilung <p>Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss eingeholt.</p> |
| Sonstiges | <ul style="list-style-type: none"> • im Ortstermin erstellte Fotodokumentation |

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten; eine Altlastenuntersuchung hat nicht stattgefunden. Eine Untersuchung auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Stadt	Steinbach (Taunus) (rd. 11.000 Einwohner)
Ortsteil	---
Lage / Umgebung	Das Grundstück befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet der Stadt Steinbach, innerhalb der bebauten Ortslage. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Wohnbebauung.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.
Öffentliche Verkehrsmittel	Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem Gebäude, an der Bahnstraße. Die nächste S-Bahnhaltestelle (Weißkirchen/Steinbach) befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 Gehminuten.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einer Entfernung von ca. 5 Gehminuten.
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich teilweise im Ort in einer Entfernung bis ca. 10 Gehminuten.
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken befinden sich im Ort in einer Entfernung bis ca. 10 Gehminuten. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich in Frankfurt am Main (Krankenhaus Nordwest, Entfernung ca. 5 km), Bad Soden (Krankenhaus Bad Soden, Entfernung ca. 6 km) und Bad Homburg (Hochtaunuskliniken, Entfernung ca. 7 km).

Kindergarten/Schulen	Mehrere Kindergärten befinden sich im Ort. Eine Grundschule befindet sich im Ort. Weiterführende Schulen befinden sich in Oberursel-Stierstadt (Entfernung ca. 2 km), Eschborn und Oberursel (Entfernung jeweils ca. 4 km) oder Kronberg (Entfernung ca. 5 km). Die nächsten Hochschulen befinden sich in Frankfurt am Main (Entfernung ca. 10 km), Friedberg (Hessen) (Entfernung ca. 25 km) und Gießen (Entfernung ca. 50 km).
Arbeitsplätze	Befinden sich im Ort und Rhein-Main-Gebiet.
Kultur/Freizeit	Das Freizeitangebot ist geprägt durch Vereine. Ein Kulturangebot ist geprägt durch gelegentliche Gastspielkonzerte, ansonsten nicht ausgebildet.

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 Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Gemäß den aktuellen Veröffentlichungen auf der Internetseite des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main (Stand 06.12.2023) ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass das Grundstück abschließend bebaut und die Bebauung genehmigt ist.

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

Aufgrund der Örtlichkeit wird unterstellt, dass das Grundstück erschließungskostenfrei ist.

Künftige Nacherschließungskosten können nicht ausgeschlossen werden.

3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte

Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4 des Gutachtens

Baulasten

Laut Auskunft des Hochtaunuskreises vom 24.10.2022 sind für das Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises eingetragen.

Wohnungs- und miet-
rechtliche Bindungen

Nicht bekannt, anscheinend selbst genutzt

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

Denkmalschutz:

Denkmaleigenschaften liegen nicht vor.

Altlasten:

Die Untersuchung auf Altlasten ist nicht Gegenstand des Gutachtauftrages.

Aufgrund der Nutzung ergeben sich keine offensichtlichen Hinweise auf Altlasten.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Eine Begehung mit der Bauordnungsbehörde mit detaillierter Prüfung fand nicht statt.

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

3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Keine

4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Das Grundstück ist erschlossen mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telefon, Kabelfernsehen.

Die Zuwegung des Grundstücks erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

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

Grundstücksgestalt	Das Eckgrundstück weist einen annähernd trapezförmigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben. Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Ortsübliche Immissionen sind durch Straßenverkehr und Fluglärm gegeben.

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist überwiegend mit einer Zaunanlage und Hecke eingefriedet.
Bodenbefestigung	Zuwegung und Terrassen sind mit Pflaster bzw. Platten befestigt
Anpflanzungen	Das Grundstück ist gärtnerisch gestaltet.
Einstellplätze	Ein Pkw-Einstellplatz in der Tiefgarage ist Bewertungsgegenstand. Insgesamt sind 12 Einstellplätze in der Tiefgarage vorhanden. Darüber hinaus befindet sich ein begrenztes Einstellplatzangebot im öffentlichen Verkehrsraum.
Sonstiges	Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe.

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebaut.

Bewertungsgegenstand ist ein Pkw-Einstellplatz in der Tiefgarage.

5.2. Baubeschreibung

Bei dem Gebäude, in dem sich das zu bewertende Teileigentum befindet, handelt es sich um ein unterkellertes, zweigeschossiges Mehrfamilienhaus (Baujahr 1992) mit ausgebautem Dachgeschoss, konzipiert als Eigentumswohnanlage mit insgesamt 8 Wohneinheiten und 12 Einstellplätzen in der Tiefgarage im Kellergeschoss.

Das Gebäude ist in massiver Bauweise errichtet worden.

Der gegenständliche Einstellplatz ist der offene Stellplatz Nr. 15.

Die Tiefgarage ist durch ein abschließbares Rollgitter nach Außen verschlossen.

Die Tiefgarage hat einen Betonfußboden, die Stellplätze sind durch Bodenmarkierungen gekennzeichnet.

5.3. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

5.4. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungs-
zustand zum Wertermitt-
lungsstichtag

Das Gebäude in dem sich das zu bewertende Teileigentum befindet, befindet sich insgesamt in einem überwiegend guten bis durchschnittlichen baulichen Zustand.

Der Betonfußboden der Tiefgarage befindet sich in mittelmäßigem Zustand.

In der Tiefgarage soll bei starken Regenfällen ein Rückstau auftreten.

Das Garagentor muss mittelfristig repariert werden, es sollen öfters Probleme auftreten.

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 anteilige Bodenwert	12.000 €
--	-----------------

6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Ertragswert	15.000 €
---	-----------------

6.4. Vergleichswertermittlung (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert	15.000 €
--	-----------------

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

Das Sachwertverfahren ist bei der Bewertung von Teileigentum von der Natur der Sache her grundsätzlich ungeeignet.

Dagegen ist die Wertermittlung anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab. Bei Garagen/Stellplätzen findet in erster Linie ein Handeln der Objekte unter Zugrundelegung der Preise je Einheit statt.

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

Zusätzlich wird der Ertragswert aufgrund marktgerechter Ausgangsdaten ermittelt und zur Plausibilisierung des Vergleichswertes herangezogen.

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

Eine Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV ist im Vergleichswertverfahren nicht erforderlich, da die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreises, Vergleichsfaktoren und Indexreihen erfolgt.

Auch ist eine Marktanpassung des vorläufigen Ertragswertes an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt nicht erforderlich, da diese mit dem Ansatz stichtagsbezogener Ausgangsdaten, wie marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze bereits abgebildet werden.

7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert für das Teileigentum beträgt 15.000 € und entspricht vergleichbaren Bewertungsergebnissen.

Der ermittelte Wert wird durch die Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse des Landes Hessen im Immobilienmarktbericht Hessen 2023 gestützt. Dort wird der Vergleichspreis von KFZ-Stellplätzen in Tiefgaragen im Wiederverkauf im Hochtaunuskreis mit 14.000 € angegeben.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten Ertragswert in Höhe von 15.000 € ebenfalls bestätigt.

7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

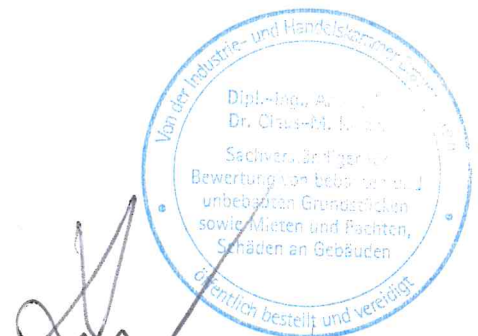
Es liegen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor, welche einer zusätzlichen Würdigung bedürfen.

7.5. Verkehrswert (unbelastet)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

15.000 €

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



Dr. Claus-Michael Kinzer MRICS
Diplom-Ingenieur Architekt

Anhang 1

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

(§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m²	998				998	
Bodenrichtwert in €/m²	650					
Erschließungskosten in €/m²						
Umrechnungs-koeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m²	650					
Bodenwertanteil rentierlich	648.700 €				648.700 €	649.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						649.000 €
Anteiliger Bodenwert rentierlich	182 / 10.000 von 649.000 € =					11.812 €
Anteiliger Bodenwert unrentierlich						
Anteiliger Bodenwert						12.000 €

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

650 €/m² - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche - Stich-tag 01.01.2022

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

A 1.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Jahresrohertrag					
Berechnung:	1 Estpl.	x	60,00 €/m²	=	60,00 €
			12 Monate	x	60,00 €
					720 €
Bewirtschaftungskosten					
Instandhaltungskosten:					
	1 Einstellpl.	x	102 €/Stück	=	102 €
				:	14,17%
Verwaltungskosten:					
	1 Einstellpl.	x	45 €/Stück	=	45 €
				:	6,25%
Mietausfallwagnis				:	2,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				:	22,42%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:					
Berechnung:			720 €	x	22,42%
				=	161 €
= Jahresreinertrag					559 €
Liegenschaftszinssatz in %:					3,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:					40 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:					21,36
Anteiliger Bodenwert (rentierlich):					12.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:					
Berechnung:			12.000 €	x	3,50%
				=	420 €
Reinertrag der baulichen Anlagen					=
					139 €
Ertragswert der baulichen Anlagen					
Berechnung:			139 €	x	21,36
					2.969 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von					12.000 €
Ertragswert					14.969 €
Ertragswert gerundet					15.000 €

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Eigene Recherchen:

Offene PKW-Einstellplätze in Tiefgaragen wurden im Umkreis zwischen rd. 60 € und 70 € angeboten.
Duplexparkplätze wurden nicht berücksichtigt.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Im Grundstücksmarktbericht 2023 des Landes Hessen wurden für diese Objektgruppe keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird anhand eigener Erhebungen unter Berücksichtigung der aktuellen Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 3,5 % angesetzt.

A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurden die Vergleichswerte von Tiefgaragenstellplätzen

- innerhalb vergleichbarer Lagen im Umkreis
- in vergleichbaren Objekten
- mit vergleichbaren Baujahren bzw. Modernisierungszuständen
- mit hinreichend vergleichbarer Ausstattung und Beschaffenheit

herangezogen.

Die herangezogenen Vergleichspreise wurden – soweit erforderlich – an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst. Tiefgaragenstellplätze mit Multiparksystemen (z.B. Duplexsysteme) wurden nicht berücksichtigt.

Die statistische Auswertung ergab bei einem unteren Grenzwert von 12.192 €/m² und einem oberen Grenzwert von 17.308 €/m² einen mittleren Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 14.750 €, rd. 15.000 €

Somit ergibt sich ein Vergleichswert von: **rd. 15.000 €.**

Vergleichs- objekt		BRW €/m²	Verkaufsja- hr	Baujahr	Preis ges.	Preis /Stck.	Zu-/Abschlag Verkaufsjahr	Zu-/ Abschläge Größe	Zu-/ Abschläge Lage	Zu-/ Abschläge Baujahr	Gewürdiger Wert	Angepasster Wert zum Stichtag in €/m²
1	1	640	2019	2017	20.000,00	20.000,00	1,12	1	1	0,8	17.920,00	18.000,00
2	44 m²	830	2019	2003	20.000,00	20.000,00	1,12	0,75	1	1	16.800,00	17.000,00
3	3	830	2020		9.000,00	9.000,00	1,12	1	1	1	10.080,00	10.000,00
4	4	830	2021		12.000,00	12.000,00	0,97	1	1	1	11.640,00	12.000,00
5	5	830	2022		15.000,00	15.000,00	1,00	1	1	1	15.000,00	15.000,00
6	6	690	2021	1990	12.000,00	12.000,00	0,97	1	1	1	11.640,00	12.000,00
5	2 Estpl.	720	2022	2016	41.000,00	20.500,00	1,00	1	1	0,8	16.400,00	16.000,00
8	8	610	2020		16.500,00	16.500,00	1,12	1	1	1	18.480,00	18.000,00
	Mittelwert	748	2021	2005	16000	13950						14750,00

Erläuterung des indirekten Vergleichswertverfahrens

Die Bewertung von Teileigentumen erfolgt im indirekten Vergleichswertverfahren, damit von Teileigentumen, die von der Lage und von der Art der Wohnumgebung gleichwertig sind, die unterschiedlichen Marktpreise abgebildet werden können. Dies erfolgt anhand von Wertkriterien, in denen die Unterschiede bei den einzelnen Teileigentumen herausgearbeitet werden.

Die Bewertung erfolgt nach folgenden statistischen Methoden:

- Bestimmung des arithmetischen Mittels unter Verwendung von Vergleichswerten lagegleicher Wohnungen nach der Formel

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

- Berechnung der Standardabweichung nach der Formel

$$s = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n x_i^2 - n\bar{x}^2}{n-1}}$$

- Bestimmung des Vertrauensbereiches nach der Student's oder t-Verteilung

$$k = \frac{c \cdot s}{\sqrt{n}}$$

Aufgrund dieser Auswertung ergeben sich bei Teileigentumen mit gleichem Lagemerkmal ein unterer und ein oberer Grenzwert

Anhang 2

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

A 2.1 Kartenmaterial



A 2.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte

(unmaßstäblich)

HESSEN



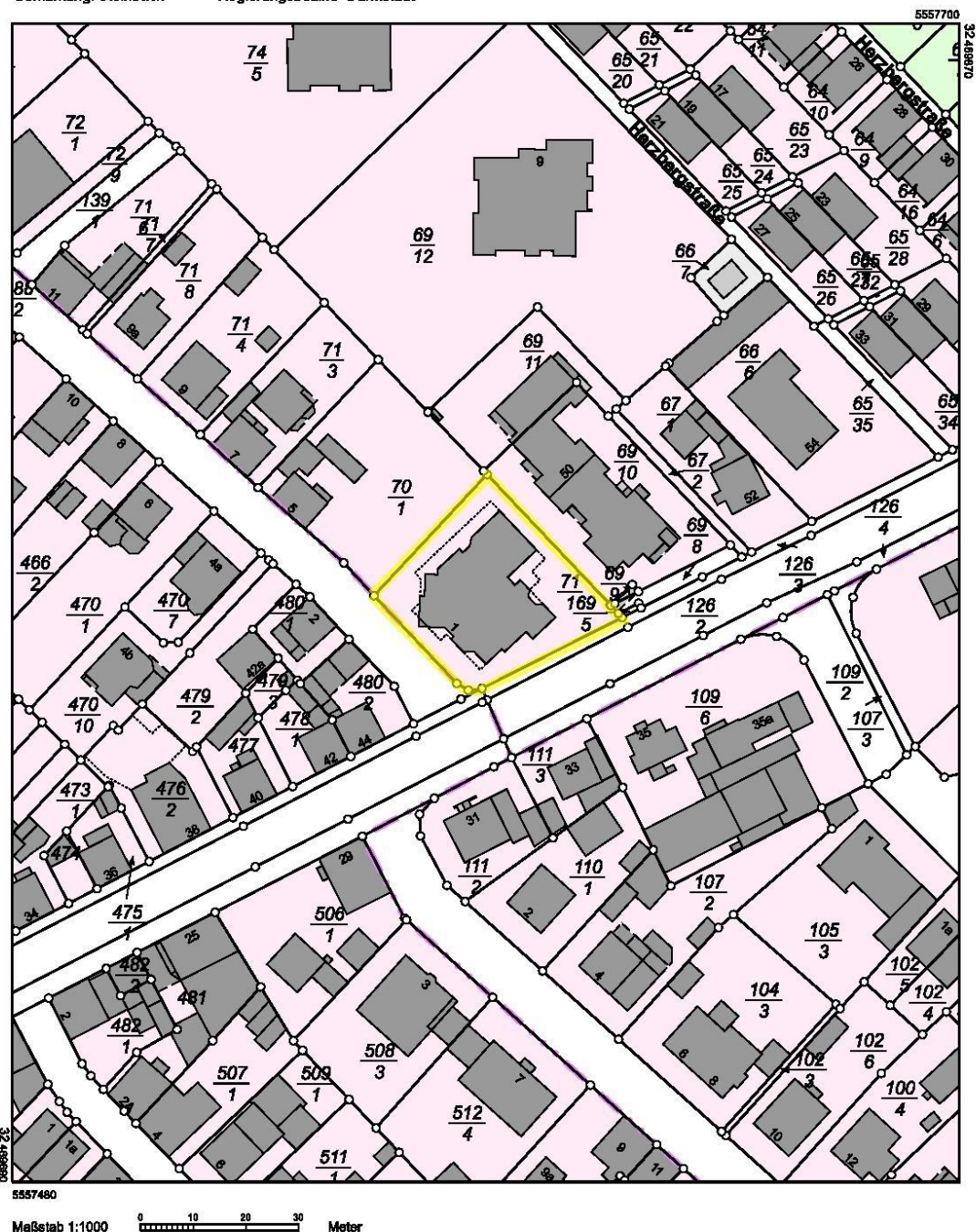
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 71/1
Flur: 6
Gemarkung: Steinbach

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 24.04.2023
Antrag: 202003673-1
AZ: W-23-033-1F-01



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anhang 3

A 3 Außenaufnahmen



Zufahrt zur Tiefgarage



Zufahrt zur Tiefgarage

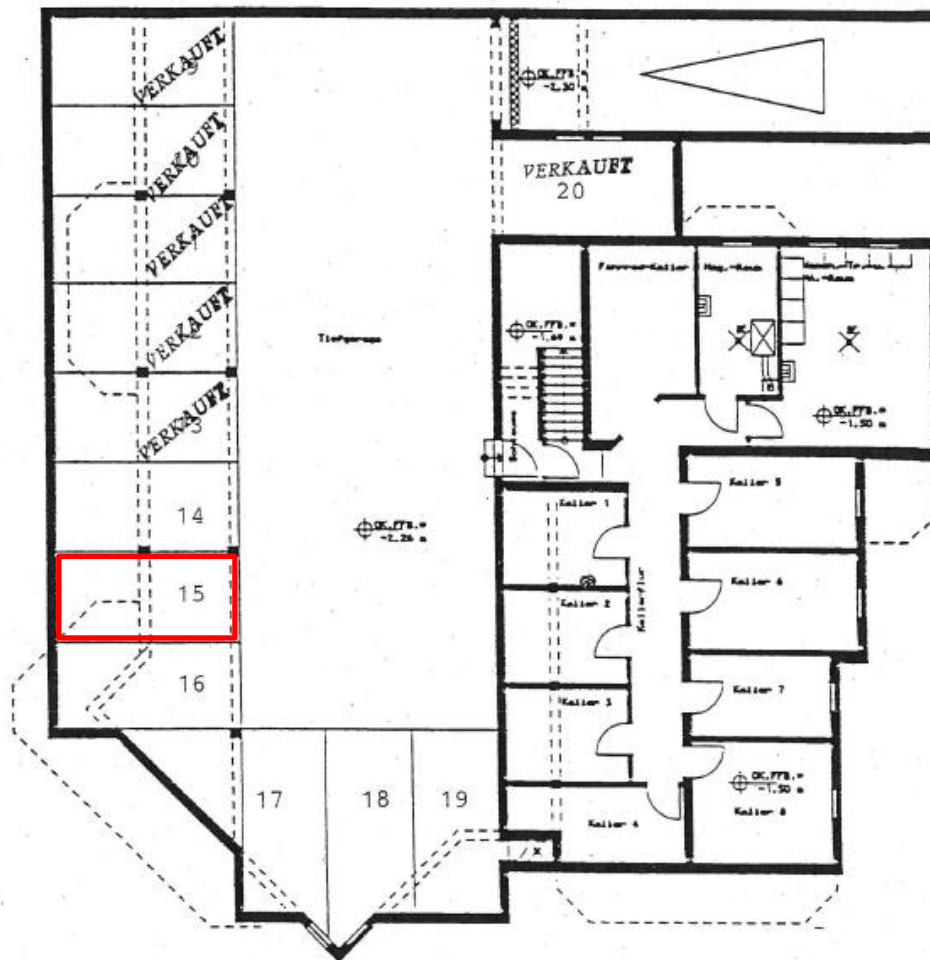


Gebäude in dem sich der Tiefgaragenstellplatz befindet

Anhang 4



A 4 Grundrisszeichnung / Auszug aus dem Aufteilungsplan
(unmaßstäblich)



Kellergeschoss

Anhang 5

A 5 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtquellen

A 5.1 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 Wertermittlungsobjekts 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, bebauete Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstücks letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage ist 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 überein-

stimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag 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 5.2 Literatur- und Rechtquellen

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)