GIB
Gesellschaft der Immobilien- und Bauexperten mbH

Immotax® Bauexpert

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.
Prokurist

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN: DE62 2684 0032 0722 1666 00
BIC: COBADEFFXXX

Volksbank Nordharz eG
IBAN: DE58 2689 0019 1045 6570 00
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:
DE 203790669

Registergericht
AG Braunschweig
HRB 110546

GUTACHTEN

W-24-060-1F-03 **vom 06.01.2025**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für die Eigentumswohnung

Wohnung D 2 im Dachgeschoss

auf dem Grundstück

61440 Oberursel, Maximilian-Kolbe-Str. 1

Gutachter/in:	Daniel Kalisch M. Sc.
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe Auf der Steinkaut 10 - 12 61352 Bad Homburg
Aktenzeichen:	**61 K 42/23**

Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

Lfd. Nr. 1	**539.000 €**
Qualitätsstichtag/ Wertermittlungsstichtag:	24.10.2024
Beschreibung:	**6-Zimmer-Eigentumswohnung** mit ca. 170 m² Wfl. im Dachgeschoss mit Kellerraum in einem Mehrfamilienhaus, welches ca. 1988 errichtet wurde.

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 13

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV) 14

ANHÄNGE

Anhang 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

Anhang 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anhang 3 Ermittlung der Wohnfläche

Anhang 4 Fotodokumentation

Anhang 5 Auszug aus dem Aufteilungsplan

Anhang 6 Erläuterungen zur Wertermittlung und Literatur-/Rechtsquellen

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

1. ALLGEMEINES

1.1. Objekt Eigentumswohnung
Maximilian-Kolbe-Str. 1
61440 Oberursel

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

1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Auftrag des Amtsgerichtes Bad Homburg v.d. Höhe (Geschäftsnummer 61 K 42/23) vom 01.08.2024 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 Wohnungsgrundbuchauszug vom 23.08.2024:

- Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe
- Grundbuch von: Bommersheim
- Grundbuch Blatt Nr.: 3454

125,5 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem nachfolgenden Grundstück:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
1	Bommersheim	37	290	Gebäude und Freifläche, Maximilian-Kolbe-Straße 1	1.474
Summe - lfd. Nr.					**1.474**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung D 2 und dem Keller 302

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

[…]

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters.

Rechte und Lasten im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

lfd. Nr. 5 - Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Homburg v. d. Höhe, 61 K 42/23 vom 17.11.2023)

Hinweis:

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

1.5. Ortsbesichtigung 24.09.2024 und 24.10.2024

1.6. Wertermittlungsstichtag 24.10.2024

1.7. Qualitätsstichtag 24.10.2024

1.8. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlagen

- Wohnungsgrundbuchauszug
- Teilungserklärung / Aufteilungsplan / Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte

- Schriftliche und mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

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

Weiterhin wurden Auskünfte vom zuständigen Gutachterausschuss (einschl. aus der Kaufpreissammlung) eingeholt.

	Auskünfte der WEG-Verwaltung bezüglich: • Protokolle der Eigentümerversammlungen • geplanter baulicher Maßnahmen und Sonderumlagen • Rückständen im Hausgeldkonto • Energieausweis • Höhe der Instandhaltung-/Reparaturrücklage
Sonstiges	• im Ortstermin erstellte Fotodokumentation • im Ortstermin erstelltes Teilaufmaß

1.9. Allgemeine Hinweise

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Probenahme mit 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	Oberursel (rd. 47.000 Einwohner)
Ortsteil	Bommersheim
Lage / Umgebung	Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand von Oberursel. Die unmittelbar angrenzende Bebauung ist insbesondere geprägt von Ein- und Zweifamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern.

2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Die nächste Bundesstraße B 455 ist ca. 5 km entfernt. Die Entfernung zur nächsten Autobahnauffahrt der A 661 beträgt ca. 2 km, die Auffahrt zur A 5 befindet sich in einem Entfernungsradius von ca. 5 km.
Öffentliche Verkehrsmittel	Die nächste Bushaltestelle kann fußläufig erreicht werden, Entfernung ca. eine Gehminute. Die Entfernung zum Bahnhof Oberursel beträgt ca. 15 Gehminuten.

2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	Befinden sich in einem Entfernungsradius von ca. 20 Gehminuten
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	Befinden sich in einem Entfernungsradius von ca. 25 Gehminuten

Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken im Umkreis von 10 Gehminuten, Krankenhaus am Ort
Kindergarten/Schulen	Kindergärten und Schulen in Oberursel, Hochschulen und Universitäten in Frankfurt
Arbeitsplätze	Sind in der Stadt Oberursel sowie im Rhein-Main-Gebiet vorhanden
Kultur/Freizeit	Eingeschränktes Angebot im Ort vorhanden Erweitertes Angebot im Rhein-Main-Gebiet

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 schriftlicher Auskunft der Stadt Oberursel vom 14.10.2024 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hopfengarten“. Folgende Festsetzungen wurden mitgeteilt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Maximale Vollgeschosse: III
- offene Bauweise
- GRZ = 0,4
- GFZ = 0,9

Das Grundstück wird entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vorgaben abschließend bebaut und genutzt.

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

Gemäß Schreiben der Stadt Oberursel vom 14.11.2024 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straßen- und Kanalbaukosten).

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 vom 21.11.2023 sind keine Baulasten eingetragen.
Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen	Nicht bekannt

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

Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben der Stadt Oberursel vom 14.10.2024 steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz.

Altlasten:

Gemäß E-Mail des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 17.09.2024 sind keine Altlasten bekannt.

Bauordnungsbehördliche Verfahren:

Laut Auskunft der Stadt Oberursel vom 13.09.2024 sind keine bauordnungsbehördlichen Verfahren anhängig.

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

3.6. WEG-Spezifische Besonderheiten

Die Hausverwaltung teilte mit Schreiben vom 22.10.2024 mit, dass die Instandhaltungsrücklage in durchschnittlicher Höhe vorliegt. In der Vergangenheit erfolgten Balkonsanierungen, weitere sind für 2025 geplant. Eine Finanzierung erfolgt aus der Instandhaltungsrücklage.

Sonderumlagen sind laut Angabe aktuell nicht geplant (eine abweichende Angabe findet sich im letzten Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.09.2024).

Eine Umsetzung ist weder im Anschreiben vom 22.10.2024 noch in vorgenanntem Protokoll konkretisiert.

Weitere wertrelevante Einflüsse waren anhand der durch die Hausverwaltung vorgelegten WEG-Protokolle (zuletzt vom September 2024) nicht erkennbar.

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.

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

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

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen teilweise unregelmäßigen 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	Keine

4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Überwiegend mit Hecken
Bodenbefestigung	Zufahrten und Gehwege sind gepflastert.
Anpflanzungen	Hecken und Sträucher, teilweise Rasenflächen
Einstellplätze	Eingeschränkt im Straßenbereich vorhanden 12 Stellplätze in der Tiefgarage
Sonstiges	---

5. BAUBESCHREIBUNG

5.1. Darstellung der Bebauung

Das Grundstück ist mit einem unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit gem. Teilungserklärung 11 Wohneinheiten nebst Tiefgarage bebaut. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Großteil des Dachgeschosses.

5.2. Baubeschreibung

Objektart	6-Zimmerwohnung
Baujahr	Ca. 1988
Sanierung/ Modernisierung	Laufend instandgehalten
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Wohnzimmer, Schlafzimmer, vier weitere Zimmer, Küche, Bad, Gäste-Bad, Flur mit Garderobe, Abstellraum, zwei Balkone, Dachterrasse (insgesamt leicht verändert / abweichend von ursprünglichen Bauzeichnung - siehe Anhang 5)
Wohnfläche	Ca. 170 m² - siehe Anhang 3

Konstruktion

Keller	Voll unterkellert
Außenwände	Massiv, Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände	Massiv
Decken	Stahlbeton
Dach	Satteldach mit Giebelgaube, Ziegeleindeckung
Treppen	Treppenhaus KG bis 2.OG Massive Treppe mit Natursteinbelag und Stahlgeländer

Ausstattung der Wohnung

Fußböden	Parkett bzw. Fliesen
Oberfläche Decke	Tapeziert bzw. gestrichen
Oberfläche Innenwand	Tapeziert bzw. gestrichen
Türen	Furniert, teilweise Vollglas
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Technische Ausrüstung der Wohnung

Elektroinstallation	Unter Putz
Sanitärinstallation	Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper
	Gäste-Bad mit Dusche, Waschbecken, WC, Urinal und Handtuchheizkörper
Heizungsinstallation	Gaszentralheizung

Werthaltige Bauteile der Wohnung	Zwei Balkone, Dachterrasse, Kamin

5.3. Zum Bewertungsgegenstand gehörend Kellerraum Nr. 302

5.4. Energieausweis Ausstellungsdatum: 08.05.2019
Endenergieverbrauch: 139 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: E

5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen

Bau- und Unterhaltungszustand zum Wertermittlungsstichtag	Das Bewertungsobjekt befindet sich augenscheinlich in einem guten Erhaltungszustand.

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 **242.000 €**

6.3. **Ertragswertermittlung** (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.2 beträgt der vorläufige Ertragswert **536.000 €**

6.4. **Vergleichswertermittlung** (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Vergleichswert **539.000 €**

7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

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

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

Dagegen ist die Wertermittlung nach m² Wohnfläche anhand von Vergleichswerten nachkalkulierbar und liefert einen am Markt orientierten Wertmaßstab, da eine Verkaufstransaktion in erster Linie unter Zugrundelegung der Preise je m² Wohnfläche stattfindet.

Folglich wird der Verkehrswert auf Grundlage des Vergleichswertes abgeleitet.

Zusätzlich wird der Ertragswert aufgrund marktgerechter Ausgansdaten 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 Vergleichspreisen, 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** in Höhe von **539.000 €** entspricht einem Wert von **rd. 3.168 €/m² Wohnfläche**.

Immobilienmarktbericht

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Oberursel (Taunus) wurden für Eigentumswohnungen im Wiederverkauf unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Baujahr
- Bodenrichtwert

Gebäudefaktoren (Vergleichsfaktoren) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften ergibt sich ein Vergleichsfaktor von ca. 4.036 €/m² Wohnfläche.

Der ermittelte Gebäudefaktor liegt über dem ermittelten marktgerechten Vergleichswert. Unter Berücksichtigung des Berichtszeitraumes von 2022 bis 2023 sowie regionalen Besonderheiten und insbesondere der Wohnfläche des Bewertungsobjektes (im Vergleich: die durchschnittliche Wohnfläche im Modell zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren beträgt 76 m²), wird dies als plausibel erachtet.

Eigene Recherche

Gemäß einer eigenen Recherche von Angebotspreisen (GeoMap, Angebote von Januar 2023 bis November 2024, Abruf vom 05.12.2024) werden vergleichbare Eigentumswohnungen ab 3.384 €/m² Wfl. angeboten.

Der ermittelte marktgerechte Vergleichswert kann als bestätigt angesehen werden.

2. Bewertungsverfahren

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Vergleichswert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 536.000 €** 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:

539.000 €

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

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

Anhang 1

Bauexpert Immotax

A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

A 1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

(§§ 40 - 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1				Summe	**Summe**
Nutzung						**gerundet**
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m²	1.474				1.474	
Bodenrichtwert in €/m²	1.150					
Erschließungskosten in €/m²						
Umrechnungs- koeffizient GFZ : GFZ	1,14					
Sonstige Zu- und Abschläge						
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m²	1311					
Bodenwertanteil rentierlich	1.932.414 €				1.932.414 €	**1.932.000 €**
Bodenwertanteil unrentierlich						
Bodenwert gesamt						**1.932.000 €**
Anteiliger Bodenwert rentierlich	125,5/1.000 von 1.932.000 € =					**242.466 €**
Anteiliger Bodenwert unrentierlich						
Anteiliger Bodenwert						**242.000 €**

Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

Ausgewiesener Bodenrichtwert:

1.150 €/m² - Zone-Nr. 8291540, baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, Fläche 300 m², wGFZ: 0,60 - Stichtag 01.01.2024

Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Aus dem Miteigentumsanteil der Eigentumswohnung ergibt sich ein ideeller Anteil am Gesamtgrundstück von 1.474 m² x 125,5 / 1.000 Miteigentumsanteilen = rd. 1.85 m². Diese wird als zu bewertende anteilige Grundstücksfläche der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Eine Anpassung hinsichtlich der wGFZ erfolgte in Nebenrechnung auf Grundlage der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Oberursel (Taunus).

Dem angepassten Bodenrichtwert wird nach Schlüssigkeitsprüfung gefolgt, da das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Lage, vergleichbarer Nutzung und Zuschnitt mit den umliegenden Grundstücken in der Bodenrichtwertzone hinreichend übereinstimmt.

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

Jahresrohertrag						
Berechnung:	170 m²	x	11,00 €/m²	=	1.870,00 €	
			12 Monate	x	1.870,00 €	22.440 €
Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten:						
170 m²	x 13,80 €/m²	=	2.346 €	:	10,45%	
Verwaltungskosten:						
1 Einheit	x 420 €/Einh.	=	420 €	:	1,87%	
Mietausfallwagnis				:	2,00%	
Nicht umlagefähige Betriebskosten				:	0,00%	
Modernisierungsrisiko				:	0,00%	
Bewirtschaftungskosten insgesamt				:	14,32%	
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:						
Berechnung:			22.440 €	x	14,32%	
				=	3.213 €	
= Jahresreinertrag						19.227 €
Liegenschaftszinssatz in %:					2,50	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:					33 Jahre	
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:					22,29	
Anteiliger Bodenwert (rentierlich)					242.000 €	
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:						
Berechnung:			242.000 €	x	2,50%	
				=	6.050 €	
			Reinertrag der baulichen Anlagen	=		13.177 €
Ertragswert der baulichen Anlagen						
Berechnung:			13.177 €	x	22,29	293.715 €
Zuzüglich des anteiligen Bodenwertes von						242.000 €
Vorläufiger Ertragswert						535.715 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet						**536.000 €**

Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Die Wohnung wird eigengenutzt, es wird daher eine marktübliche Miete in Ansatz gebracht.

Eigene Recherchen:

aus veröffentlichten Mietangeboten (in Oberursel), vergleichbare Objektart, Quelle „GeoMap“ (Abruf 05.12.2024, Zeitraum 01/2023 bis 10/2024)

ab 10,00 €/m² Wfl.

Immobilienmarktbericht 2024 Oberursel:

Mieten für ETW (Datengrundlage 2022-2023), je nach Baujahr

11,40 €/m² Wfl. (Bj. 1985)

11,70 €/m² Wfl. (Bj. 1990)

IVD-Preisspiegel 2023:

Frankfurt am Main - Umland (3-Zimmer, 70 m² Wfl., je nach wohnwerttypischer Größe und Ausstattung):

8,50 €/m² Wfl., einfach

9,50 €/m² Wfl., mittel

11,00 €/m² Wfl., gut

IHK Frankfurt:

Wohnungsmieten in Oberursel ohne weitere Qualitätssortierung

von 8,00 €/m² Wfl. bis 16,25 €/m² Wfl., im Schwerpunkt 12,25 €/m² Wfl.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Gemäß der Bewertungshilfe des IVD-Bundesverbandes (Stand Januar 2024) wurde für die gesamte Bundesrepublik Deutschland eine Spanne an Liegenschaftszinssätzen für Eigentumswohnungen von 1,5 % bis 4,5 % veröffentlicht.

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Oberursel (Taunus) werden keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ausgewiesen. Es wird die Orientierung an den Erhebungen aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main empfohlen.

Im Immobilienmarktbericht 2024 Frankfurt am Main werden für das 2. Halbjahr 2023 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Baujahr 1978 – 1990) in gehobenen bis sehr guten Lagen von 1,1 % ausgewiesen. Eine Übertragbarkeit auf Oberursel wird als nur eingeschränkt geeignet betrachtet.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebungen sowie unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes mit 2,5 % in Ansatz gebracht.

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

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung wurde eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung für Wohnungs- und Teileigentum durch den zuständigen Gutachterausschuss Oberursel (Taunus) durchgeführt.

Es wurden die folgenden Auswahlkriterien angegeben (auszugsweise):

- Transaktionszeitraum: vom 2021 bis 2024
- Lage: Bodenrichtwertbereich 850 €/m² bis 1.500 €/m²
- Baujahr: von 1975 - 1995

Auf Grundlage dieser Abfrage wurden vom Gutachterausschuss 10 nicht anonymisierte Datensätze bereitgestellt. In der Auswertung wurden u.a. die Lagebezeichnung, die Wohnfläche, der Kaufpreis (absolut und je m² Wfl.), der Bodenrichtwert, das Baujahr, die Gebäudeart, das Stockwerk (Geschosslage), die Miteigentumsanteile sowie textliche Erläuterungen mit aufgeführt.

Aus den bereitgestellten Kauffällen haben 5 Vergleichsobjekte eine ausreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt und wurden als geeignet betrachtet.

Das Ausstattungsmerkmal Stellplatz wurde durch den Gutachterausschuss bereits im Kaufpreis bereinigt.

Für folgende Merkmale wurden keine Anpassungen vorgenommen, da sie als hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend eingeschätzt wurden:

- Baujahr
- Wohnfläche

Die folgenden Merkmale der vorliegenden Kauffälle wurden als abweichend eingeschätzt und mittels Nebenrechnung an die abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst:

- Geschosslage
- Bodenrichtwert

Dafür wurde auf die Fachliteratur sowie auf eigene Erfahrungswerte zurückgegriffen. Des Weiteren wurde die zeitliche Preisentwicklung mittels Indexanpassung (Quelle aktueller Immobilienmarktbericht 2024 des zuständigen Gutachterausschusses: Preisindizes für Bestandswohnungen im Wiederverkauf) zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Insgesamt wurden folgende Kauffälle zugrunde gelegt:

Nr.	Datum	1. BRW in €/m²	2. Wfl in m²	3. Bau-jahr	4. Geschoss-lage	Preis in €	Preis in €/m²	Zu-/ Abschläge zu 1.	Zu-/ Abschläge zu 4.	Index	**Angepasster Wert zum Stichtag in €**
1	12.11.21	1.075	85	1990	DG	377.000	4.435	0,82		1,01	3.673
2	13.09.22	1.200	156	1987	DG	570.000	3.654	0,92		0,92	3.093
3	14.08.23	1.200	83	1991	EG	346.000	4.158	0,92	-3,50%	0,89	3.275
4	10.11.23	1.200	88	1988	1. OG	317.000	3.617	0,92	-5,00%	0,89	2.801
5	22.11.23	1.150	78	1993	3. OG	298.000	3.827	0,88		0,89	2.998
	Mittelwerte	**1.165**		**1990**			**3.938**				**3.168**

Die statistische Auswertung ergab einen unteren Grenzwert von 2.758 €/m² Wfl. und einen oberen Grenzwert von 3.758 €/m² Wfl.. Es ergibt sich somit ein mittlerer Vergleichswert für die Eigentumswohnung in Höhe von 3.168 €/m² Wfl..

Somit ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

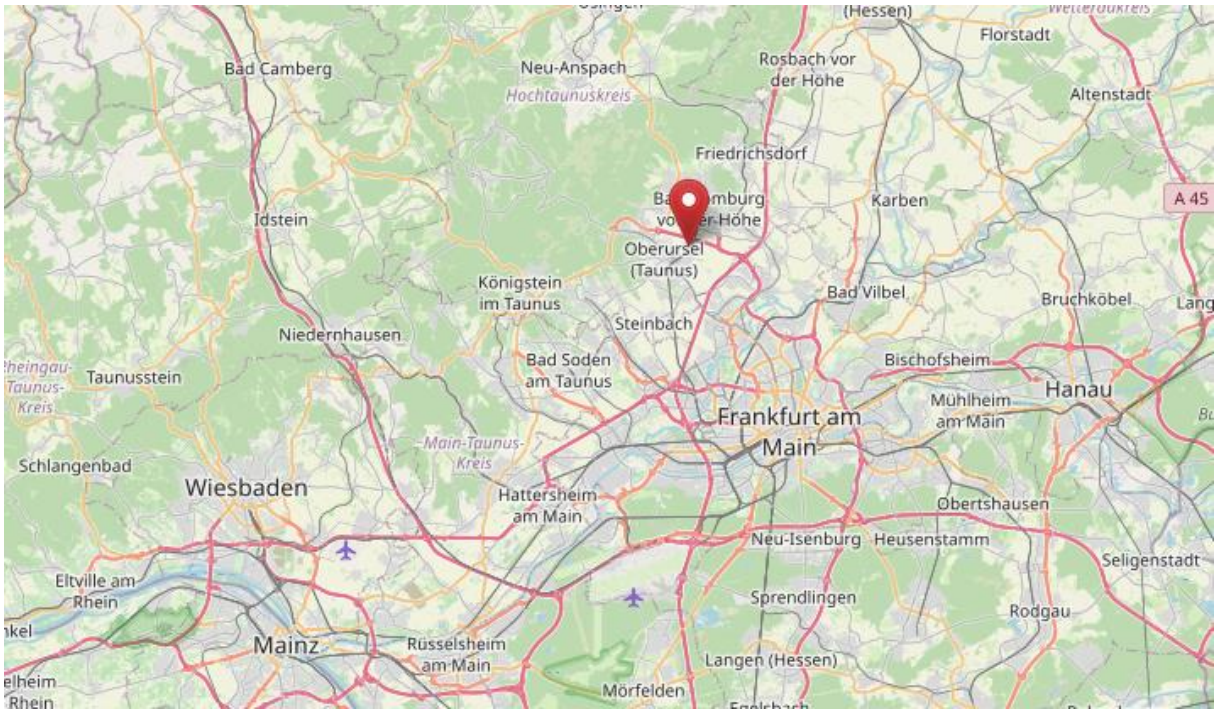
rd. 170 m² Wfl. x 3.168 €/m² Wfl. = 538.560 € **rd. 539.000 €**

Anhang 2

Bauexpert Immotax

A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

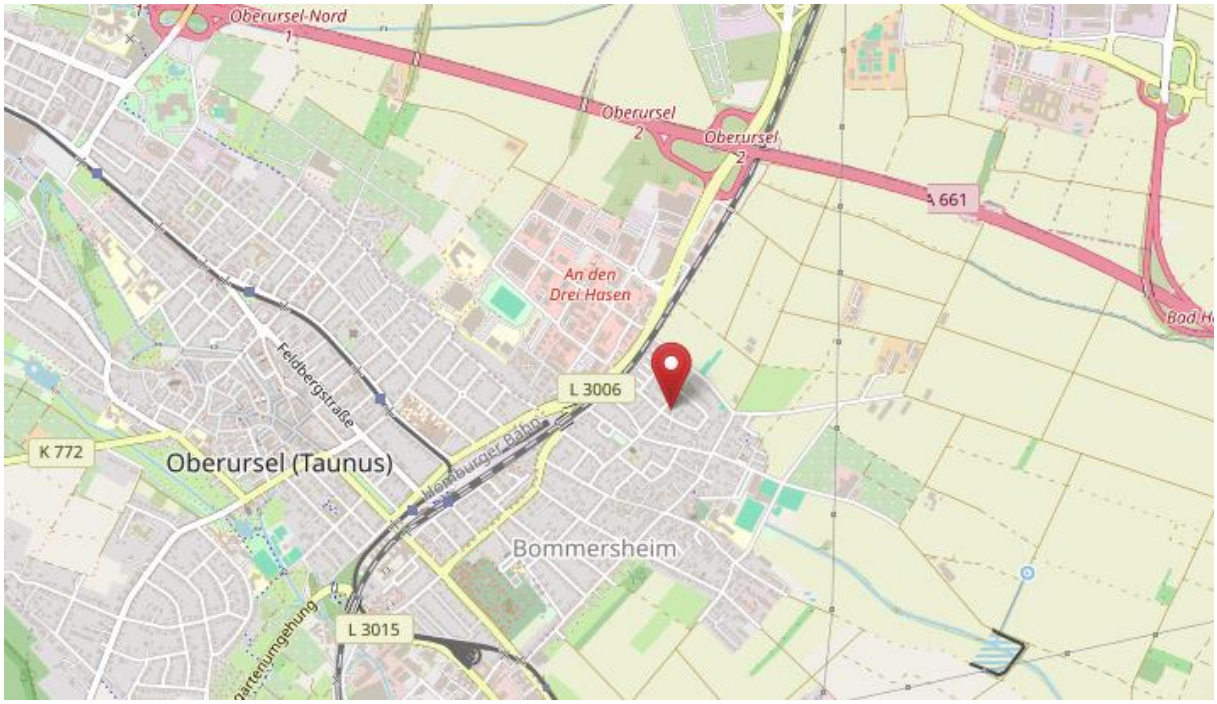
A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

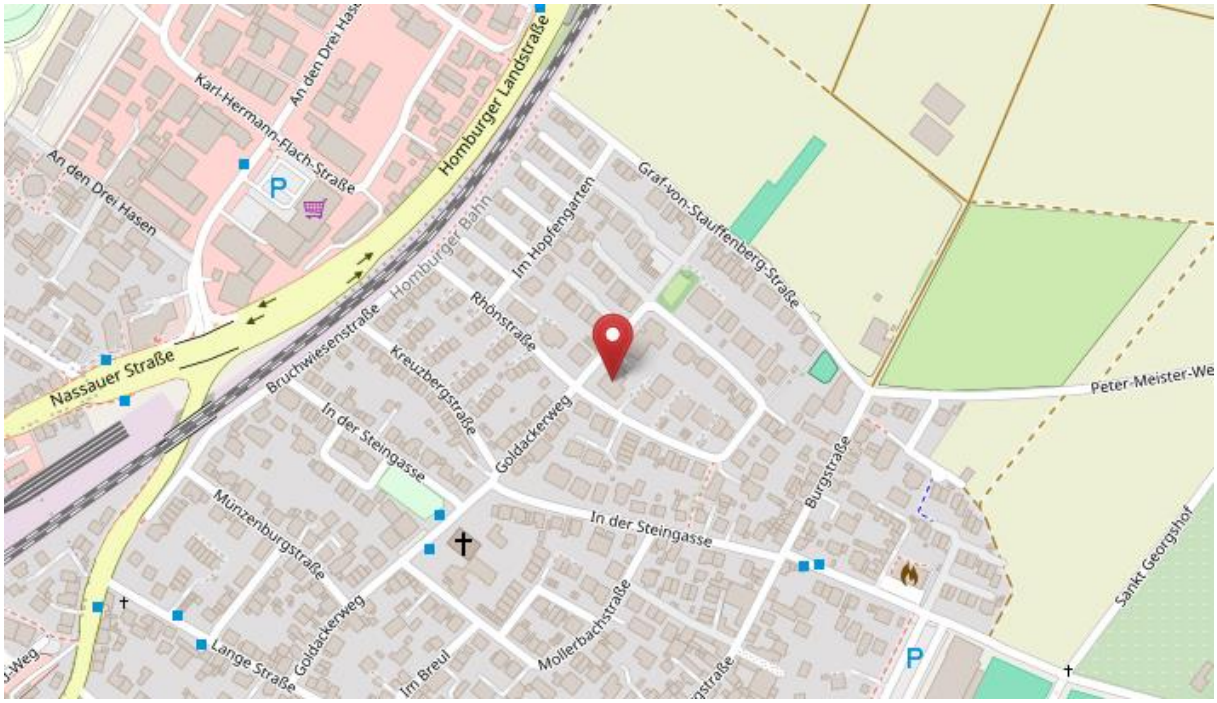
A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.2 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: www.openstreetmap.org/copyright

A 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

HESSEN

Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

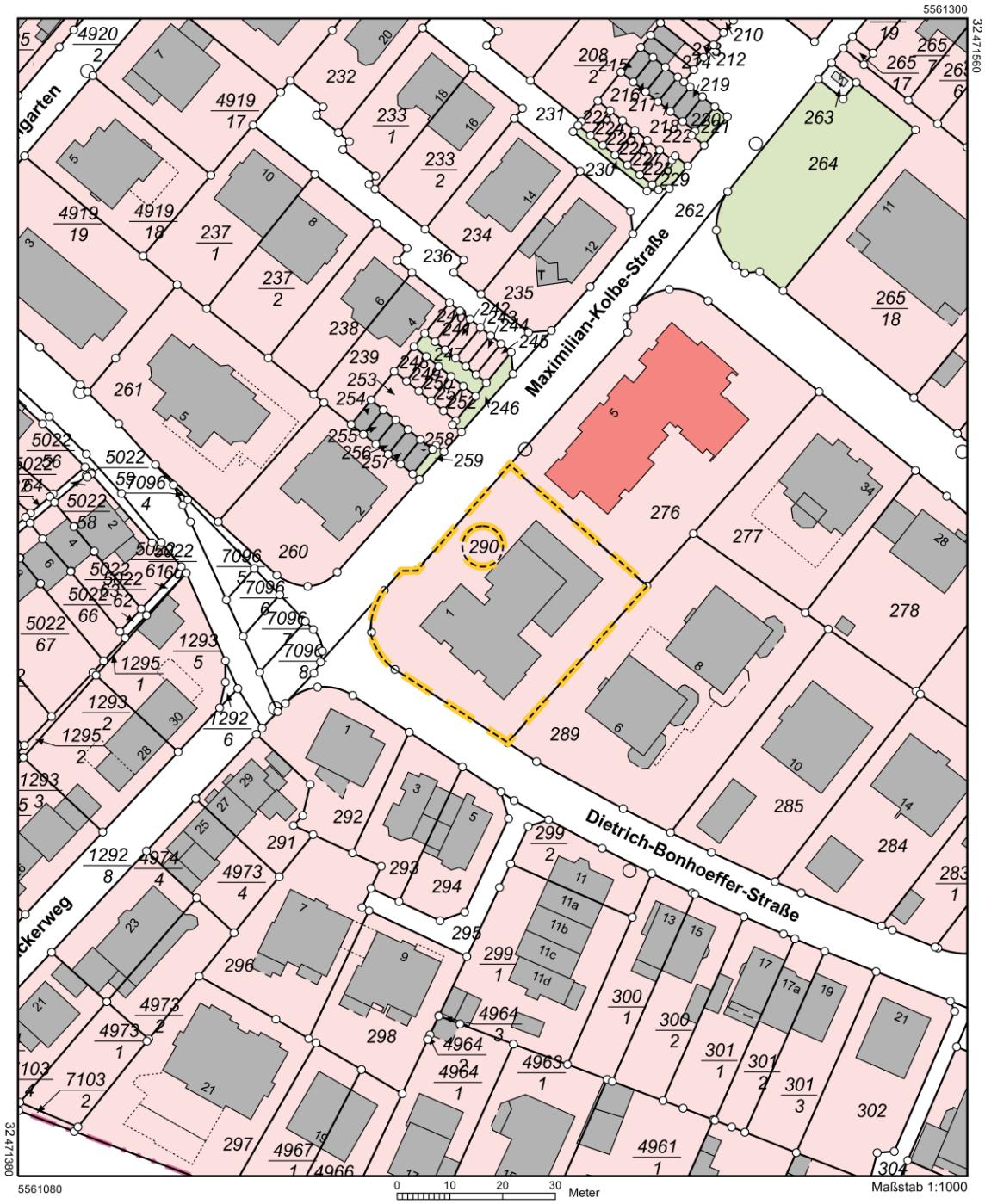
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 15.08.2024
Antrag: 202642469-1

Flurstück:	290	Gemeinde:	Oberursel (Taunus)
Flur:	37	Kreis:	Hochtaunus
Gemarkung:	Bommersheim	Regierungsbezirk:	Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Anhang 3

A 3 Ermittlung der Wohnfläche

Raum		Wohnfläche in m²
Wohnzimmer		26,06
Schlafzimmer		16,41
Zimmer 1		19,30
Zimmer 2		20,27
Zimmer 3		21,23
Zimmer 4		14,48
Küche		7,20
Bad		7,20
Gäste-Bad		2,70
Flur mit Garderobe		29,92
Abstellraum		1,93
Balkon 1		3,00
Balkon 2		2,70
Dachterasse		3,30
abzgl. Grundrissungenauigkeiten		*-6,00*
Summe		**169,70**
Summe gerundet		**170**

Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Wohnfläche wurde anhand des vorliegenden Grundrisses ermittelt und anhand eines Teilaufmaßes im Ortstermin plausibilisiert.

Es ergeben sich dabei Abweichungen der tatsächlichen Gegebenheiten vom Grundriss, welche in der Berechnung berücksichtigt wurden.

Anhang 4

A 4 Außenaufnahmen

Ansicht von Nordwesten

Ansicht von Südwesten

Ansicht von Norden

Ansicht von Westen

Einfahrt Tiefgarage

Hauseingang

Straßenflucht Richtung Nordwesten

KG - Waschküche

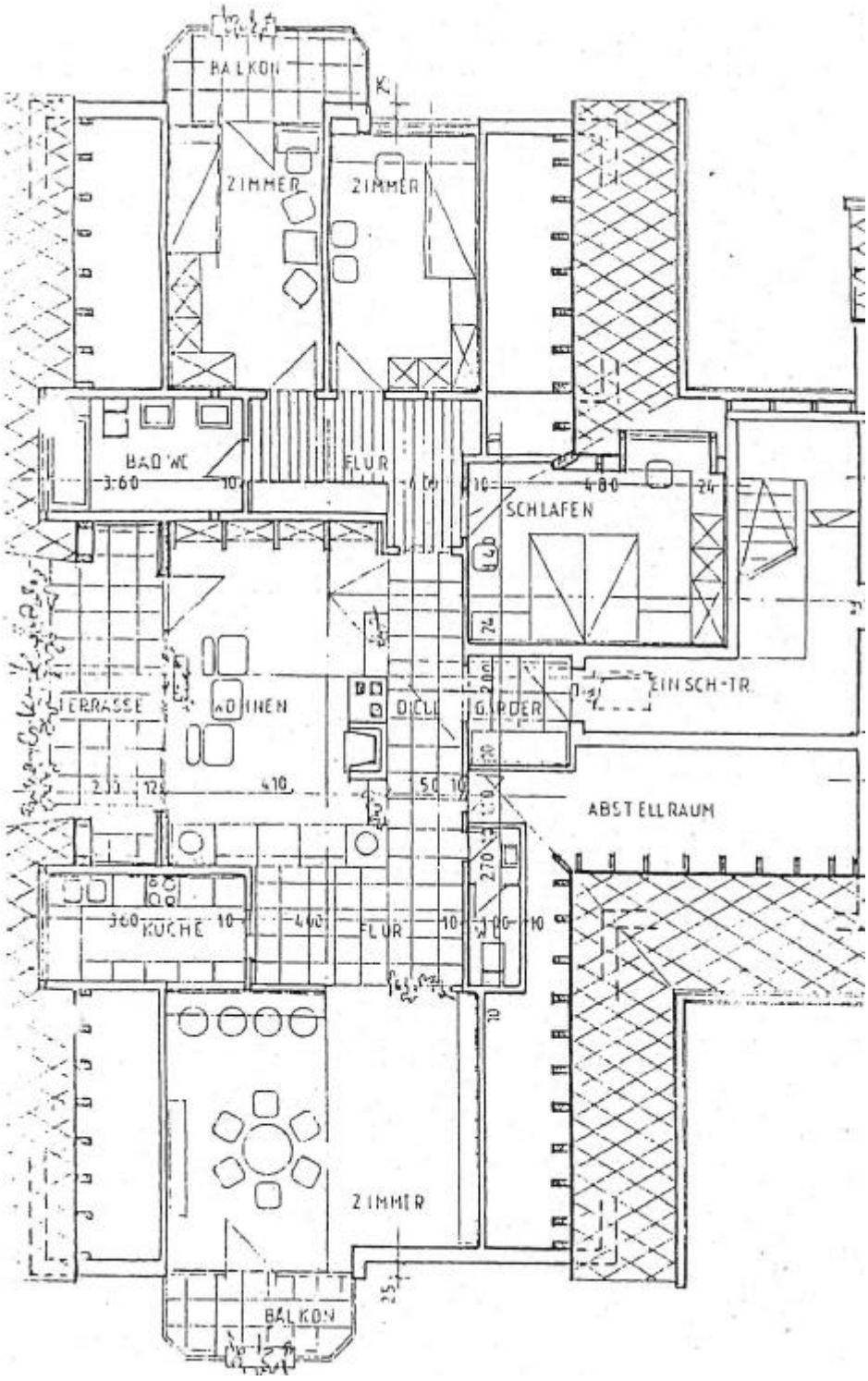
DG - Wohnungseingang

KG - Heizungsraum

Treppenhaus

Anhang 5

A 5 Auszug aus dem Aufteilungsplan



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 zeitlicher 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 Werteinfluss 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 Werteinfluss 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)