

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt:

**Eigentumswohnung-Nr. 3
im EG**

Straße und Hausnummer: **Im Rosengärtchen 2**

Ort: **61440 Oberursel / Taunus**



Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe,
61 K 48/24, Zwangsversteigerungssache betr. den im Wohnungsgrundbuch
von Oberursel Blatt 4895 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 24.02.2025 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 24.02.2025

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 240.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2
4. Grundstücksbeschreibung	3
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	3-7
6. Wertermittlung	8-15
7. Besondere Bemerkungen	16
<u>Anlagen:</u>	
1. Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Baulastenauskunft	
4. Energieausweis	
5. Straßenkartenausschnitt	
6. Flurkartenausschnitt	
7. Aufteilungspläne	
8. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 15.01.2025 nebst Anlagen (Beschluss, Grundbuchauszug, Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis);
- Notizen, Fotos und Kopien aus den Grundbuchakten beim Amtsgericht Bad Homburg;
- Angaben und Unterlagen der WE-Verwaltung;
- Notizen, Aufmaß und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Wohnungseigentümer:

***, geb. am 21.07.1963

Wohnungsgrundbuch Oberursel (beim Amtsgericht Bad Homburg)

Blatt 4895	Gemarkung Oberursel	Flur 96
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
7921/9	- Gebäude- und Freifläche, Im Rosengärtchen 2/4 , 4a/6 -	4.681 m ²
16,14/1.000	- Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung, Im Rosengärtchen 2, nebst dem dazugehörigen Kellerraum-Nr. 3.	

Grundstücksgröße, insgesamt =

4.681 m²

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1: Ist gelöscht.

Keine weiteren Eintragungen im Grundbuchblatt vom 16.10.2024.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt im nordwestlichen Gebiet der Kernstadt von Oberursel an der Straßenecke „Hohemarkstraße / Im Rosengärtchen“, in allgemein mittlerer Wohnlage.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich Mehrfamilien-Wohnhäuser zu 3 - 8 Vollgeschossen, in Gartengrundstücken.

Eine U-Bahn-Station befindet sich südlich vor dem Grundstück. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 10 Geh- bzw. 5 - 10 Fahrminuten zu erreichen. Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 5 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 20 Minuten und zum Flughafen ca. 25 Minuten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Oberursel vorhanden. Spaziergelmöglichkeiten in den nahegelegenen Wäldern.

Wirtschaftliche Daten von Oberursel (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 47.000;

Arbeitslosenquote: ca. 4,6 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 136,1 (rd. 36 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2035: + 2 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:1.000 ist dem Gutachten beigelegt.

Das Eckgrundstück ist vieleckig geschnitten und grenzt im Süden mit ca. 95 m an die Bahn-Station „Rosengärtchen“ und im Osten mit ca. 55 m an die Straße „Im Rosengärtchen“. Das Grundstück ist im Mittel ca. 97 m breit sowie ca. 48 m tief. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Die Straße „Im Rosengärtchen“ ist mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkplatzbuchten ausgebaut und endgültig fertiggestellt. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Oberursel existiere für das Baugebiet, in dem das Grundstück liegt, kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 BauGB, d.h., eine Bebauung in Anlehnung an die umliegende Bebauung hinsichtlich Art und Größe ist zulässig.

Bebaut ist das Grundstück mit einer freistehenden Wohnanlage zu 3 - 8 Vollgeschossen.

Die Bebauung fügt sich hinsichtlich Art und Größe in die umliegende Bebauung ein.

Im Baulastenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Hochtaunuskreises vom 04.11.2024 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigelegter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr
	ca.	ca.
Mehrfamilien-Wohnhaus Im Rosengärtchen 2	426 m ²	1972

5.2 Einteilung des Gebäudes:

Einseitig angebautes Mehrfamilien-Wohnhaus, bestehend aus:

KG: Haushaltskeller, Heizraum, Technikräume, Wasch- und Trockenraum, Aufzug;

Hier: Keller-Nr. 3;

EG: Hauseingang, Foyer; 4 Wohnungen zu je 2 - 3 Zimmern und Zubehör;

Hier: ETW-Nr. 3 zu Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC (innenliegend), Flur, Loggia;

1. - 7. OG: je 4 Wohnungen zu 2 - 3 Zimmern und Zubehör;
darüber Flachdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	Stahlbeton, Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	Rauputzflächen, Zementputzsockel, Kunststein-Fensterbänke;
Verkleidung:	Eternitplattenverkleidung an den Dachattiken;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich;
Umfassungswände:	Stahlbetonwände (KG), Mauerwerkswände (d = 30 cm) im EG - 7.OG;
Zwischenwände:	Mauerwerkswände, tragende Wände (d = 24 cm), leichte Trennwände;
Dachstuhl:	Stahlbetondecke, Flachdach;
Dacheindeckung:	Flachdachabdichtung auf Wärmedämmung, innere Dachentwässerung.

5.3.2 Innere Ausstattung:

Geschosstreppe:	Stahlbetontreppen mit Betonwerksteinplattenbelag, Stabstahl-Brüstungsgeländer;
Fußböden in Wohnräumen:	Laminatboden;
Fußböden im Keller:	Zementestrich mit Farbanstrich;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	Fliesenbodenbeläge;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2012), Naturstein-Innenfensterbänke;

Innentüren:	lackierte Holztüren mit Futter und Bekleidung, z. T. mit Glasausschnitten;
Außentür/Hauseingang:	Alu-/Glaskonstruktion mit integrierter Klingel- und Sprechanlage;
Rollläden:	Kunststoff-Rollläden;
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	eingebaute profilierte Acryl-Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Waschmaschinenstandplatz;
Wandbekleidung:	Raufasertapeten, Anstrich;
Platten im Badezimmer:	Wände ringsum ca. 2 m hoch gefliest;
Platten in der Küche:	Fliesenspiegel;
Elektro:	modernisierte Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude, Blitzableiter;
Heizung:	Zentralheizung mit Gasfeuerung (Baujahr 2013), Flach-Heizkörper mit Thermostatventilen, dezentrale Brauchwassererwärmung mit Elektrogeräten.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Eingangstreppe am Hauseingang;
- Loggia;
- Kellerlichtschächte;
- Kelleraußentreppe;
- Aufzugsanlage mit 9 Haltestationen (KG - 7.OG, 600 kg zulässige Traglast, Baujahr 1971).

Belichtung und Belüftung:	Gut, innenliegende Nassräume mit elektromechanischer Entlüftung.
---------------------------	--

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Telefon;
Straßeneinfriedung:	Hecke, offene Zufahrt, offener Zugang, Stahlgitter-Mattenzaun und -Tor am Mülltonnen-Standplatz;
Grenzeinfriedung:	offene Grenze;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinpflaster, Betonsteinplatten;
Sonstiges:	Grünanlage, Kiesstreifen am Haus, Mülltonnen-Standplatz, Tiefgarage und Parkdeck auf dem Grundstück.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Die Wohnanlage ist ca. 53 Jahre alt und befindet sich in allgemein gepflegtem Zustand. Nach Angabe der WE-Verwaltung betrage die Instandhaltungsrücklage der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) derzeit rd. € 206.000,-. Derzeit werde eine Dachsanierung durchgeführt. Weitere größere Reparaturen seien nicht geplant und auch keine Sonderumlagen, gab die WE-Verwaltung an. Mittelfristig sei eine energetische Sanierung angedacht.

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	7.500,-	7.500,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	2.500,-	2.500,-
Zwischensumme	10.000,-	10.000,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 %	1.000,-	1.000,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	11.000,-	11.000,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (11.000,- ./ 11.000,-) = 0,-	

Anmerkungen:

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln. Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittener Grundriss. Das Wohn- und Esszimmer ist nach Süden zum Vorgarten gelegen. Das Schlafzimmer und die Loggia liegen nach Westen.

Das Bad/WC ist innenliegend. Die Küche ist innenliegend, aber mit einer verglasten Türanlage mit dem Essplatz verbunden.

Allgemein mittlere Gesamtausstattung.

Allgemein solide Bauweise (Stahlbetonkeller, Stahlbetontreppe und -decken, Mauerwerks-wände, Stahlbeton-Flachdach).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, schwimmender Estrich, Wärmedämmung auf dem Dach, 30 cm dickes Außenmauerwerk, Rollläden).

Ein Energieausweis mit mittleren Verbrauchswerten ist als Anl. 4 beigelegt.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:

Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- ETW-Nr. 3 -	70,52 m ²
Nutzflächen (DIN 283/62)	- Keller-Nr. 3 -	6,97 m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,3
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		1,2
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- keine Stellplätze zugeordnet - Die Stellplätze auf dem Grundstück (Tiefgarage, Parkdeck) seien nach Angabe der WE-Verwaltung überwiegend Gemeinschaftseigentum der WEG und würden vermietet.	

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, deren Verkehrswert sich maßgeblich am Vergleichswert orientiert.

Als weiterer Anhaltswert wird der Ertragswert ermittelt.

6.2 Beschreibung der allgemeinen Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Wohnungen in Oberursel zu Preisen zwischen € 2.650,-/m² bis € 3.900,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 3.400,-/m² (ohne Zubehör, wie Pkw-Stellplätze, Einbauküchen).

Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise im Allgemeinen noch leicht heruntergehandelt.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Oberursel gibt für die Richtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 1.100,-/m² an, für den unbebauten Zustand, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Richtwert, mit = € 1.100,-/m²

Zuschlag für:

./.

Abschlag für:

./.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 1.100,-/m²

Bebautes Grundstück
4.681 m² netto fertig erschlossen zu € 1.100,-/m² = € 5.149.100,-

16,14/1.000 - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt,
fertig erschlossen, für die ETW-Nr. 3 = € 83.100,-

6.4 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	1	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	1	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	10	20

Modernisierungspunkte: **10** (mittlerer Modernisierungsgrad)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): **70 Jahre** (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: **ca. 1972**

Tatsächliches Alter: **53 Jahre** (2025 ./ 1972)

Relatives Alter: 53 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = **76 % > 18 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): $RND = 0,4320 \times \frac{53^2}{70} - 0,9540 \times 53 + 0,9811 \times 70 = \mathbf{35 \text{ Jahre}}$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 35 Jahre (RND) = **35 Jahre**

Fiktives Baujahr: 2025 ./ 35 Jahre (fiktives Alter) = **1990**

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2023 / 2024 der IHK Frankfurt am Main, im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Oberursel, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 10,-/m²/Mon. bis € 11,-/m²/Mon., im Mittel um € 10,50/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen.

Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

Das Objekt ist derzeit eigengenutzt.

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn- fläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
Eigentumswohnung- Nr. 3 im EG:	1990	70,52	-	-	10,64	750,-
Gesamt:		70,52	-	-	-	750,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im Normalzustand) = € 9.000,-

Anmerkung:

*) Fiktives Baujahr.

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung, die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt, der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, dass der/die Mieter - ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im nachstehenden werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,203 (2020 = 100)

* Verwaltung psch	= €	431,-
* Instandhaltung und Rücklagen 11,0 % aus € 9.000,- (d.s. rd. € 14,08/m ² Wohnfl./Jahr)	= + €	990,-
* Sonstige nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten) 0,5 % aus € 9.000,-	= + €	45,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 9.000,-	= + €	180,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	= €	<u>1.646,-</u>

(Das sind 18,3 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Der Gutachterausschuss der Stadt Oberursel ermittelt für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze und verweist auf den Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Frankfurt am Main. Dort ist für Eigentumswohnungen mit Baujahr 1950 - 1977 in mittleren Lagen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,3 % angegeben, bezogen auf das 2. Halbjahr 2023.

Hier für die zu bewertende Wohnung wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, mit	=	1,3 %
<u>Marktanpassung für:</u>		
- die etwas weniger gesuchte Lage im EG und die angrenzende Bahnstation, geschätzte Marktanpassung hierfür, gesamt, psch	= +	<u>0,2 %</u>
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	<u>1,5 %</u>

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	9.000,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>1.646,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	7.354,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 83.100,- x 1,5 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>1.247,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	6.107,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 35 Jahren und 1,5 % Liegenschaftszins beträgt: 27,08			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 27,08 x € 6.107,-	=	€	165.400,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	83.100,-
			<hr/>
Vorläufiger Ertragswert	=	€	248.500,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	0,-
			<hr/>
Ertragswert	=	€	<u>248.500,-</u>

6.6 Vergleichswertverfahren:

6.6.1 Direktes Vergleichswertverfahren:

Nachstehend werden 10 Vergleichspreise der letzten 2 Jahre aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Oberursel aufgeführt und die wertbildenden Merkmale der Vergleichsobjekte mittels Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen aus dem GuG-Sachverständigenkalender 2025 auf die zu bewertende Wohnung umgerechnet.

Die allgemeinen Kaufpreissteigerungen seit Erwerb werden mittels der Angaben für den Preistrend von Bestandswohnungen im Internetportal „www.Immobilienscout24.de“ berücksichtigt.

Datum Kauf	Adresse	Lage	Ge-schoss	vermietet	Wohnfl. (m²)	Bau-jahr	Aus-stattung	Anzahl WE pro Gebäude
02/2023	Im Rosengärtchen	mittel	1.OG	nein	88	1972	mittel	6
03/2023	Im Rosengärtchen	mittel	-	nein	87	1971	mittel	36
05/2023	Dornbachstraße	mittel	3.OG	nein	80	1970	mittel	21
09/2023	Neuhausstraße	mittel	8.OG	nein	85	1972	mittel	40
02/2024	Hans-Rother-Steg	mittel	1.OG	nein	76	1980	mittel	6
03/2024	Im Rosengärtchen	mittel	1.OG	nein	85	1970	mittel	36
07/2024	Neuhausstraße	mittel	1.OG	nein	85	1971	mittel	40
06/2024	Im Rosengärtchen	mittel	1.OG	nein	76	1970	mittel	36
09/2024	Neuhausstraße	mittel	8.OG	nein	85	1972	mittel	40
08/2024	Im Rosengärtchen	mittel	6.OG	nein	82	1974	mittel	28

Kaufpreis (€/m²)	UK-Lage	UK-Ge-schoss	UK-ver-mietet	UK-Wohnfl.	UK-Bau-jahr	UK-Aus-stattung	UK-An-zahl WE	UK-Preis-veränderung seit Kauf	Vergleichs-preis (€ / m²)
4.208,-	-	0,98	-	1,04	-	-	0,93	0,96	3.829,-
3.046,-	-	-	-	1,03	-	-	-	0,97	3.043,-
3.850,-	-	0,94	-	1,02	-	-	0,99	0,99	3.618,-
2.587,-	-	0,92	-	1,03	-	-	1,01	-	2.476,-
3.419,-	-	0,98	-	1,01	-	-	0,93	1,02	3.210,-
3.000,-	-	0,98	-	1,03	-	-	-	1,02	3.089,-
2.388,-	-	0,98	-	1,03	-	-	1,01	1,02	2.483,-
3.553,-	-	0,98	-	1,01	-	-	-	1,02	3.587,-
2.847,-	-	0,92	-	1,03	-	-	1,01	1,01	2.752,-
3.451,-	-	0,92	-	1,02	-	-	-	1,01	3.271,-
Mittelwert									3.136,-

<u>Zusammenstellung:</u>	
70,52 m ² Wohnfläche x € 3.136,-/m ²	= € 221.150,-
Vorläufiger Vergleichswert	= € 221.150,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>	
<u>Abschlag für:</u>	
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= - € 0,-
Vergleichswert 1	= € 221.150,-

6.6.2 Indirektes Vergleichswertverfahren:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Oberursel ist für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1950 - 1979 ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 3.432,-/m² angegeben, bezogen auf das Jahr 2023.

<u>Zusammenstellung:</u>	
70,52 m ² Wohnfläche x € 3.432,-/m ²	= € 242.000,-
Vorläufiger Vergleichswert	= € 242.000,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>	
<u>Abschläge für:</u>	
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= - € 0,-
- den Preisrückgang seit 2023 laut Internetportal „www.Immobilienscout24.de“, um: 1,2 % aus € 242.000,-	= - € 2.900,-
Vergleichswert 2	= € 239.100,-

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Objekte dieser Art werden vornehmlich von Personen zur Eigennutzung, vereinzelt auch von Kapitalanlegern zur Vermietung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen maßgeblich vom Vergleichswert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der direkte Vergleichswert aus Ziff. 6.6.1, mit = € 221.150,-

Zuschläge, wegen

- der Ergebnisse aus dem Ertragswertverfahren und des indirekten Vergleichswertverfahrens, weshalb eine weitere Marktanpassung als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzte Marktanpassung hierfür:
6,8 % aus € 221.150,- = + € 15.050,-
- der gemeinschaftlichen Pkw-Stellplätze der WEG (22 Außenstellplätze und 20 TG-Stellplätze), die anmietbar seien und deren Erträge der WEG zufließen, nach Angabe der WE-Verwaltung, geschätzter Marktzuschlag hierfür, psch = + € 5.000,-

Summe = € 241.200,-

Abrundung = - € 1.200,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag = € 240.000,-

(in Worten: zweihundertvierzigtausend EURO)

Dies entspricht der 26,7-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 9.000,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 70,52 m² sind das € 3.403,-/m².

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***, Eigentümer und Bewohner der ETW;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Oberursel.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **WE-Verwaltung:**
***.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 19.03.2025

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten ETW-Nr. 3 im EG,
Im Rosengärtchen 2, 61440 Oberursel / Taunus**

**1. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und
der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):**

<u>Grundfläche:</u>			
15 x 27	=	405	m ²
+ 3 x 7	=	21	m ²
+ 6 x 8	=	48	m ²
+ 13 x 49	=	637	m ²
+ 7 x 10	=	70	m ²
		<hr/>	
		1.181	m ²

$$\text{GRZ} = 1.181 / 4.681 = \underline{0,3}$$

$$\text{WGFZ} = [(405 + 21) \times 8 + (48 + 637 + 70) \times 3] : 4.681 = \underline{1,2}$$

**Anlage 2 zum Gutachten ETW-Nr. 3 im EG,
Im Rosengärtchen 2, 61440 Oberursel / Taunus**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 24.02.2025 ermittelt.

1.1 Wohnfläche ETW-Nr. 3:

Wohn- und	3,70 x 6,21	=	22,98 m ²
Esszimmer	+ 0,15 x 2,60	=	0,39 m ²
	+ 0,28 x 2,08	=	0,58 m ²
	+ 2,34 x 2,52	=	5,90 m ²
	+ 0,15 x 1,84	=	0,28 m ²
Schlafzimmer	2,99 x 5,48	=	16,39 m ²
	+ 0,14 x 1,84	=	0,26 m ²
Küche	2,36 x 3,25	=	7,67 m ²
Bad/WC	2,07 x 2,34	=	4,84 m ²
	./. 0,43 x 0,72	= -	0,31 m ²
Abstellraum	0,85 x 2,97	=	2,52 m ²
Flur	1,31 x 4,71	=	6,17 m ²
Loggia	1,85 x 3,08 x ½	=	2,85 m ²
			<u>70,52 m²</u>

1.2 Nutzfläche Keller-Nr. 3:

Keller	1,91 x 3,65	=	<u>6,97 m²</u>
--------	-------------	---	---------------------------

Eigentumswohnung-Nr. 3 im EG,
Im Rosengärtchen 2, 61440 Oberursel / Taunus



Bild 001 24.02.2025 11:24:41



Bild 002 24.02.2025 11:24:56

Eigentumswohnung-Nr. 3 im EG,
Im Rosengärtchen 2, 61440 Oberursel / Taunus



Bild 003 24.02.2025 11:22:47



Bild 004 24.02.2025 10:02:35

Eigentumswohnung-Nr. 3 im EG,
Im Rosengärtchen 2, 61440 Oberursel / Taunus



Bild 005 24.02.2025 10:58:03



Bild 006 24.02.2025 10:55:11

Eigentumswohnung-Nr. 3 im EG,
Im Rosengärtchen 2, 61440 Oberursel / Taunus



Bild 007 24.02.2025 10:59:25



Bild 008 24.02.2025 10:55:57

Eigentumswohnung-Nr. 3 im EG,
Im Rosengärtchen 2, 61440 Oberursel / Taunus



Bild 009 24.02.2025 10:59:36



Bild 010 24.02.2025 10:57:18

Eigentumswohnung-Nr. 3 im EG,
Im Rosengärtchen 2, 61440 Oberursel / Taunus



Bild 011 24.02.2025 10:56:57



Bild 012 24.02.2025 10:56:30

Eigentumswohnung-Nr. 3 im EG,
Im Rosengärtchen 2, 61440 Oberursel / Taunus



Bild 013 24.02.2025 10:35:39



Bild 014 24.02.2025 10:36:10