

Sachverständigenbüro Margraf ♦ Friedhofstr.15 ♦ 63150 Heusenstamm

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

AktZ. des Gerichts: 61 K 9/15

GUTACHTEN¹

über den Verkehrs- / Marktwert
für das bebaute Grundstück
Kirdorfer Straße 32 , 61350 Bad Homburg v. d. Höhe



Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein 973 m² großes Grundstück in Bad Homburg, Stadtteil Kirdorf. Das Grundstück ist bebaut mit einem um 1900 erstellten Wohnhaus sowie einem an der nördlichen Grundstücksgrenze befindlichen Nebengebäude. Das Bauwerk, seine Ausstattung sowie die Außenanlagen befinden sich in einem schlechten bis mangelhaften Zustand. Es ist ein erheblicher Instandhaltungs-/Sanierungsbedarf gegeben (z. B. aufsteigende Feuchtigkeit, Schäden an Dach und Fach), ferner ist augenscheinlich die Standsicherheit (u. a. massive Setzrisse) des Gebäudes gefährdet. Die baulichen Anlagen haben ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren. Nach sachverständlicher Meinung führt das Liquidationsverfahren zur sachgerechten Beurteilung des Bewertungsobjekts.

Flur	10
Flurstück	286/1
Wertermittlungsstichtag	21.10.2015
Qualitätsstichtag	21.10.2015
Verkehrs- / Marktwert	610.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 25 Seiten mit 27093 Zeichen (30685 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1.	Fragen des Amtsgerichts.....	5
1.2.	Grundbuch Bad Homburg.....	6
2.	Grundstücksbeschreibung Kirdorfer Straße 32, Bad Homburg	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	7
2.3.	Teilmarktverhältnisse.....	8
2.4.	Topographie.....	9
2.5.	Erschließung.....	9
2.6.	Amtliches	10
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	11
3.	Gebäudebeschreibung.....	12
3.1.	Gebäudebezeichnung: Mehrfamilienhaus	12
3.1.1.	Allgemeines	12
3.1.2.	Ausstattung.....	12
3.1.3.	Keller.....	12
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss.....	13
3.1.5.	Außenverkleidung.....	13
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen.....	13
3.1.7.	Bruttogrundfläche (BGF): Mehrfamilienhaus.....	13
4.	Markt-/Verkehrswert	14
4.1.	Allgemeines	14
4.2.	Systematische Darstellung der Wertermittlungsverfahren	15
4.3.	Methodik	16
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung.....	16
4.4.	Wertermittlung - Flurstück 286/1	16
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).....	16
4.4.2.	Bodenwertermittlung.....	17
4.4.2.1.	Bodenrichtwert.....	17
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	19
4.4.2.3.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung.....	20
4.4.2.4.	Bewertungsparamter Bodenwertermittlung.....	21
5.	Verkehrs- / Marktwert	22
6.	Verzeichnis der Anlagen.....	23
6.1.	Fotos.....	23
6.2.	Lageplan (Auszug)	24
7.	Literaturverzeichnis	25
7.1.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung.....	25

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Homburg v. d. H. Vollstreckungsgericht Auf der Steinkaut 10 - 12 61352 Bad Homburg v. d. H.
Auftrag vom	30.09.2015
Grund der Gutachtenerstellung	Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG ein Verkehrswertgutachten für das vorgenannte Grundstück zu erstellen.
Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen	Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen nachfolgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung: <ul style="list-style-type: none">• Auskunft Altlastenverzeichnis vom 20.10.2015• Auskunft Baulastenverzeichnis vom 20.03.2015• Auskunft Bauplanungsrecht• Auswertung Immobilienangebote Printmedien, Internet• Bodenrichtwert• Eigene Kenntnisse und Recherchen• Grundbuchblatt vom 09.02.2015• Grundstücksmarktbericht• Liegenschaftskarte von Oktober 2015 Weitere Unterlagen lagen dem Sachverständigen nicht vor. Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: <ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)• Baunutzungsverordnung (BauNVO)• Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Sachverhaltsfeststellungen

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Hinweis

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

Beschreibungen

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z. B. freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung etc.) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Umfang des Gutachtens

Da das Gutachten im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für die Veröffentlichung im Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

Tag der Ortsbesichtigung

03.11.2015

Teilnehmer am Ortstermin

Die Parteien wurden mit Schreiben vom 19.10.2015 zum Ortstermin eingeladen. Das Bewertungsobjekt wurde vom Sachverständigen gemeinsam mit den Eigentümern am 03.11.2015 besichtigt. Hierbei konnte das Gesamtobjekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren.

1.1. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung ist nicht vorhanden.

Zubehör

Beim Ortstermin waren keine selbstständigen Sachen vorzufinden.

Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.

Hausschwamm

Kann abschließend nicht beurteilt werden. Der Zugang u. a. zum Keller war nicht möglich.

Baubehördliche Beschränkungen

Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

1.2. Grundbuch Bad Homburg

Blatt	6496
Gemarkung	Kirdorf
Einsicht	Die Grundakte wurde vom Sachverständigen nicht eingesehen. Das Grundbuchblatt lag vor.
Eintragungen in Abteilung II	Keine Eintragungen vorhanden.
Flur	10
Flurstück	286/1

2. Grundstücksbeschreibung Kirdorfer Straße 32, Bad Homburg

2.1. Makrolage

Bad Homburg (rd. 53.000 Einwohner) ist aufgrund seiner Nähe zu Frankfurt ein gefragter Dienstleistungsstandort, Kongresszentrum und begehrter Wohnort. Als ein etablierter Wirtschaftsstandort bietet die Stadt ca. 29.000 Arbeitsplätze, wobei die Anzahl der Einpendler deutlich höher ist als die der Auspendler. Der Kaufkraft-Index in Bad Homburg von 166,4 im Jahr 2012 gehört zu den höchsten im gesamten Bundesgebiet. Mit dem Kreiskrankenhaus, verschiedenen Schultypen, guten Einkaufsmöglichkeiten und zahlreichen Grünflächen bietet Bad Homburg zudem eine ansprechende Infrastruktur für die Bewohner. Die Nähe zum Taunus und zur Wetterau verleiht dem Standort eine besondere Wohnqualität. Durch seine Standortqualitäten ist Bad Homburg sehr attraktiv für zahlreiche Unternehmen verschiedener Branchen. Mehr als 2.000 Unternehmen und Betriebe haben ihren Sitz in Bad Homburg. Die Wirtschaftsstruktur ist heterogen, neben nationalen und internationalen Großunternehmen beherbergt die Kurstadt auch einen starken Mittelstand und zahlreiche Handwerker.

2.2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Bad Homburg, Stadtteil Kirdorf rd. 1 km nördlich des Stadtzentrums. Die Zufahrt erfolgt über die Höhestraße in die nach Norden abzweigende Kirdorfer Straße.

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Ort	Bad Homburg v. d. Höhe
Einwohnerzahl	ca. 53.000
Art der Bebauung	Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend Mehrfamilienhäuser sowie vereinzelt Ein- und Zweifamilienhäusern.
Umwelteinflüsse	Für die bewertete Nutzung ergeben sich keine wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen.
Innerörtliche Verkehrsanbindung für den Individualverkehr / ÖPNV	Bad Homburg ist durch die S-Bahnlinie S5 (Homburger Bahn) mit Frankfurt verbunden. Es ist weiterhin Endbahnhof der kommunalen Taunusbahn. Das Gewerbegebiet "Im Atzelnest" befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Bad Homburg (A661). Der Rhein-Main-Flughafen ist in ca. 20 Autominuten erreichbar. Fußläufig befinden sich eine Bus-Haltestelle.
Größe des Bewertungsgrundstücks insgesamt	973,00 m ²
<u>Beurteilung der Lage</u>	Die Lage ist für die bewertete Nutzung (hier Wohnen) als durchschnittlich einzuordnen.

2.3. Teilmarktverhältnisse

Bevölkerungsveränderung

Insgesamt wird sich die Bevölkerung in den hessischen Regierungsbezirken in den kommenden Jahren sehr unterschiedlich entwickeln: Im Regierungsbezirk Darmstadt ist mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2020 zu rechnen. Erst danach setzt in Südhessen ein Schrumpfungsprozess ein, der bis zum Jahr 2050 anhält. Dann werden im Vergleich zu heute etwa 3 % Menschen weniger im Regierungsbezirk Darmstadt leben.

Immobilienmarkt

Aktuell stagnieren die Verkaufszahlen auf hohem Niveau. Der Markt preisgünstiger Gebrauchtimmobiliien scheint leer gefegt, Neubauten können die aktuelle Nachfrage nicht in vollem Umfang bedienen. Auf der Suche nach einer sicheren Geldanlage bietet eine Immobilie nach wie vor noch eine gute Alternative. Auch die unverändert günstigen Finanzierungsmöglichkeiten heizen die überregionale Nachfrage weiter an. Während die Transaktionen im Vorjahresvergleich weitgehend unverändert blieben, zogen die Preise wegen des fehlenden Angebots in weiten Teilen des Landes weiter an. Generell weisen die Immobilienmärkte sehr starke regionale Unterschiede auf. Die Durchschnittspreise für Bauplätze im Wohn- und Gewerbesektor blieben in Hessen-Nord von 2009 bis 2014 mit geringfügigen Schwankungen (Wohnen: zwischen 70 € und 80 € und Gewerbe: zwischen 30 € und 40 €) auf unverändertem Niveau. Hingegen wiesen die durchschnittlichen Bodenpreise für Wohnbau- und Gewerbe-flächen in diesem Zeitraum für Hessen-Süd eine stetig steigende Tendenz auf (Wohnen: von 230 € auf 260 € und Gewerbe: von 115 € auf 180 €). In allen untersuchten Teilmärkten (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Eigentumswohnungen) zeigen sich die Durchschnittspreise über dem Vorjahresniveau. Der Mietwohnungsmarkt ist insbesondere in den zentrumsnahen Lagen sowie bei preiswerten, familiengerechten Objekten von Angebotsengpässen geprägt. Die stabile Einwohnerentwicklung gewährleistet eine konstante Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. In den guten bis sehr guten Lagen ist abzusehen, dass sich die Mieten und Preise stabil bis leicht steigend entwickeln werden. Bei nach wie vor positiver demografischer Entwicklung sind vor allem Immobilien in besseren Lagen und guter Ausstattung gefragt.

Quelle: ZGGH, Entwicklung Immobilienmarkt Trendmeldung Januar 2015

Die Summe aller Kaufverträge beläuft sich zum Stand April 2015 für das Jahr 2013 auf ca. 12.800 und für das Jahr 2014 auf ca. 12.900. Nachdem in den Jahren 2010 bis 2012 ein stetiger Anstieg von getätigten Immobiliengeschäften registriert wurde, war die Anzahl der Immobilientransaktionen im Jahr 2013 erstmals rückläufig. Die Ursache hierfür war eine Verlagerung der Kaufabschlüsse in das Jahr 2012 aufgrund der Erhöhung der Grunderwerbssteuer zum 01.01.2013.

Quelle: Gutachterausschuss Grundstücksmarktbericht 2015

2.4. Topographie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 14
Mittlere Tiefe	ca. 77
Grundstücksform	unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Höhenlage zur Straße	Die Oberfläche des Grundstückes ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.
Einfriedung	Hoftor Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Die Bodenbeschaffenheit wurde vom Sachverständigen nicht untersucht.

2.5. Erschließung

Erschließungszustand	Es wird davon ausgegangen, dass für das Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund des Baujahres nicht mehr zu zahlen sind.
Abgabenrechtliche Situation	Soweit bekannt, sind keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz mehr zu zahlen.
Straßenart	Durchgangsstraße
Verkehr	mit regem Pkw-Verkehr
Straßenausbau	Vollständig ausgebaute und endgültig hergestellte Straße.
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Anschlüsse für Strom, Wasser, Gas, Telefon sind vorhanden.

2.6. Amtliches

Altlastenverzeichnis

Gemäß vorgenannter schriftlicher Auskunft sind im Altlastenregister keine Eintragungen vorhanden.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Gemäß vorgenannter schriftlicher Auskunft sind keine Baulasten eingetragen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Gemäß Grundbuchblatt ist das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß Internetrecherche Kulturdenkmäler in Hessen besteht für die baulichen Anlagen Kirdorfer Straße 32 kein Denkmalschutz. Es ist auf die Tatsache hinzuweisen, dass auf dem Flurstück 287/10 an der nördlichen Grundstücksgrenze ein Kulturdenkmal vorhanden ist, das unmittelbar an das Nebengebäude angrenzt. Bei einer Neuentwicklung des Grundstücks wird empfohlen, die untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass ein möglicher Umgebungsschutz des Baudenkmals die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks nicht beeinflusst. Eine abschließende Beurteilung ist nur durch eine Bauvoranfrage / Baugenehmigung möglich.

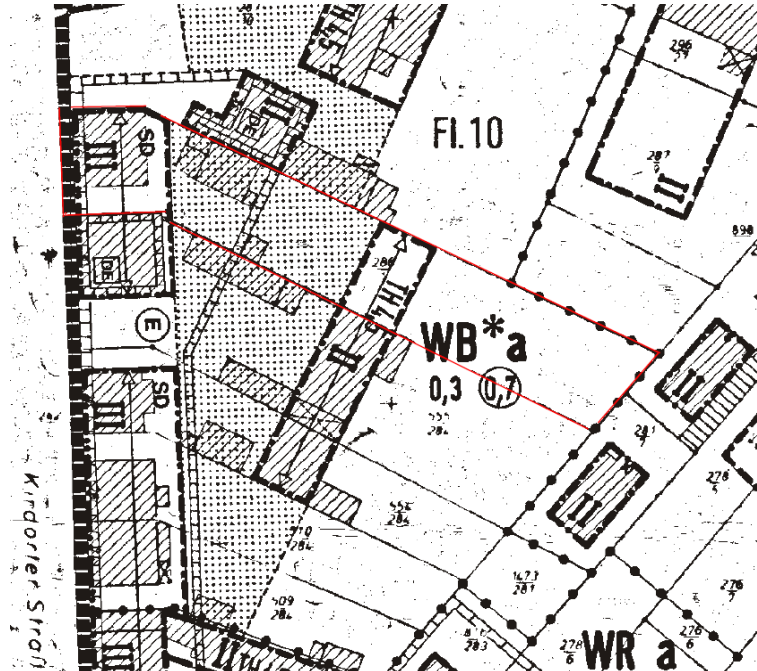
Darstellung im Flächennutzungsplan

W = Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan

Es besteht ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung: Nr. NW11 2. Änderung, Bereich Herren-von-Eppstein-Straße, rechtskräftig seit 11.06.1987. Für das bewertete Flurstück 286/1 setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 fest. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Größe der Grund- und Geschossfläche sind die Baugrenzen und Baulinien, die aus dem Bebauungsplan entnehmbar sind.

Auszug aus der Legende des Bebauungsplans:
Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Einzelhäuser können jeweils nur an eine Grundstücksgrenze angebaut sein und auch als Doppelhaus in Erscheinung treten.



Vollgeschoss	III (Vorderhaus) II (rückwärtige, östliche Bebauung)
GRZ	0,3
GFZ	0,7
Bauweise	offen
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insbesondere der planerischen Gegebenheiten), den tatsächlichen Gegebenheiten (Eigenschaften, Beschaffenheit, Lagermerkmale), der vorhandenen Erschließung, der Bebauung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt, ist das Bewertungsgrundstück als baureifes Land (i. S. d. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) einzustufen.
Baugenehmigung	Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

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

3. Gebäudebeschreibung

3.1. Gebäudebezeichnung: Mehrfamilienhaus



Vorderhaus



Nebengebäude

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart

zu Wohnzwecken genutzt

Art des Gebäudes

Das Grundstück ist bebaut mit einem um 1900 erstellten Wohnhaus sowie einem an der nördlichen Grundstücksgrenze befindlichen Nebengebäude. Das Bauwerk, seine Ausstattung sowie die Außenanlagen befinden sich in einem schlechten bis mangelhaften Zustand. Es ist ein erheblicher Instandhaltungs-/Sanierungsbedarf gegeben (z. B. aufsteigende Feuchtigkeit, Schäden an Dach und Fach), ferner ist augenscheinlich die Standsicherheit (u. a. massive Setzrisse) des Gebäudes gefährdet.

Bauweise

offen

Konstruktionsart

Massivbauweise (Mauerwerksbau)

Zusammenfassende Einschätzung

Ein Käufer wird das bebaute Flurstück nach dem Ertragswert und der möglichen Revitalisierung bzw. Bebauung beurteilen.

3.1.2. Ausstattung

Deckenflächen

tapeziert und gestrichen

Heizung

Einzelöfen

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente

voll unterkellert
Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau ausgebaut

Dachform Satteldach

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung Kalkzementputz

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude Nicht nutzbares Nebengebäude.

Außenanlagen verwahrlost

3.1.7. Bruttogrundfläche (BGF): Mehrfamilienhaus

Mit Bruttogrundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die Begriffe und Berechnungsgrundlagen sind in der DIN 277 in der Fassung von 1987 definiert. Die Bruttogrundfläche wurde auf Basis des vorliegenden amtlichen Lageplanes ermittelt.

Geschoss / Etage Keller / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	10.000 * 9.600	96,00

Geschoss / Etage Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	10.000 * 9.600	96,00

Geschoss / Etage Obergeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	10.000 * 9.600	96,00

Geschoss / Etage Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	10.000 * 9.600	96,00

Summe 384,00 m²

Unsere Zeichen: Kirdorfer Straße 32; Bad Homburg-Kirdorf
Ihre Zeichen: 61 K 9/15
Straße: Kirdorfer Straße 32
Ort: 61350 Bad Homburg v. d. Höhe

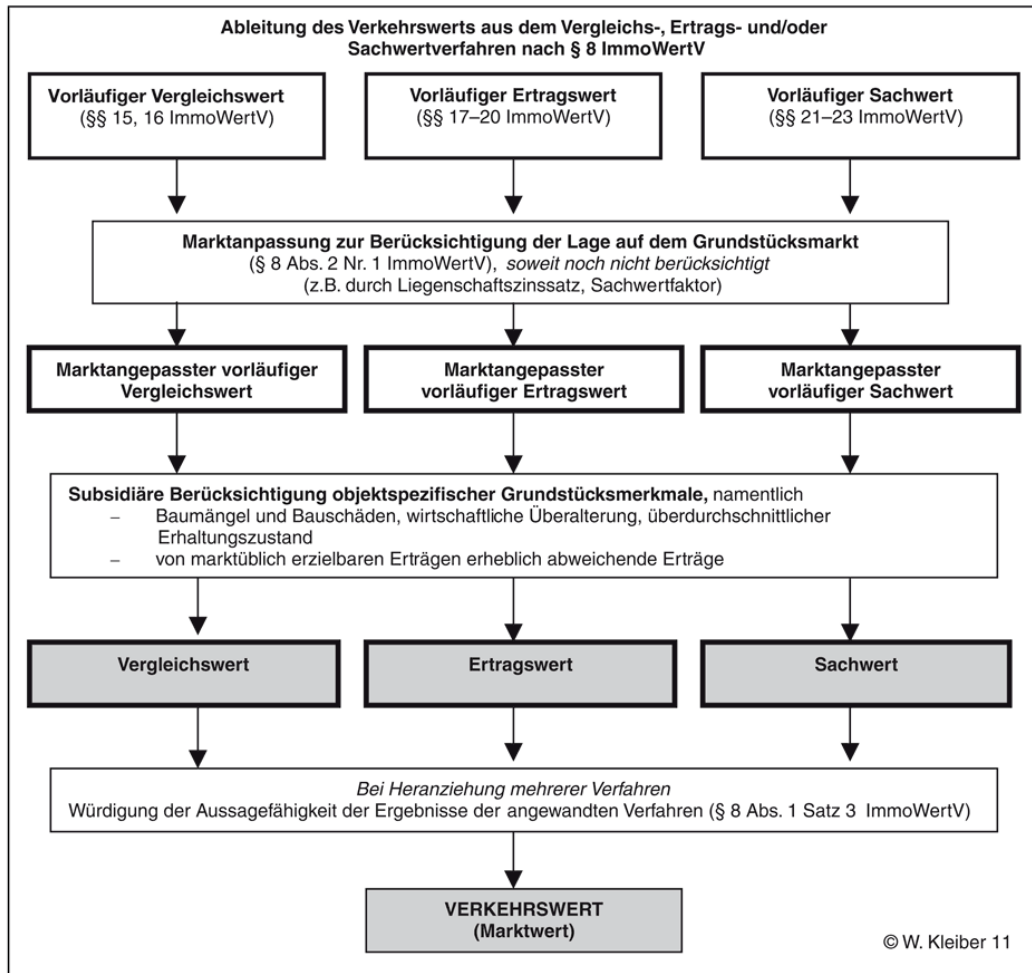
4. Markt-/Verkehrswert

Bewertung	Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück
Gemarkung	Kirdorfer Straße 32 , 61350 Bad Homburg v. d. Höhe Kirdorf
Flur	10
Flurstück	286/1
Größe	973,00 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	973,00 m ²
Wertermittlungsstichtag	21.10.2015

4.1. Allgemeines

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.2. Systematische Darstellung der Wertermittlungsverfahren



Ableitung des Marktwerts aus dem Vergleichs-, Ertrags-, und/oder Sachwertverfahren
 nach § 8 ImmoWertV.
 © Kleiber 2011

4.3. Methodik

4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung des § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens nach § 15 ImmoWertV „ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück“ mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf; sie unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der nach § 6 Abs. 1 zulässigen bzw. lagetypischen Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

4.4. Wertermittlung - Flurstück 286/1

4.4.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)

Nach sachverständlicher Meinung führt das Liquidationsverfahren zur sachgerechten Beurteilung des Bewertungsobjekts. Die Beurteilung des Verkehrswerts nach dem Liquidationsverfahren unterstellt, dass nach sorgfältiger Erkundung des Marktes für die weitere Nutzung wegen Bauweise, Zuschnitt, Ausstattung und Alters langfristig keine Marktchancen bestehen und der Rückbau zulasten des Eigners alternativ ist. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, insbesondere Abbruchkosten, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Grundlage	Zonaler Bodenrichtwert
Stichtag / Wert	01.01.2014 = 650,00 € / m ²
Richtwertnummer	208
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: WA = allgemeines Wohngebiet Erschließungsbeitrag: frei Lage: mittel GFZ: 0,70 Bauweise: keine Angaben

Fiktive Teilung des Grundstück in Vorder- und Hinterland aufgrund der unterschiedlichen baurechtlichen Nutzung. Fläche des Vorderlandes rd. 500 m² (ca. 14 x 36 m). Die rechtlich mögliche WGFZ beträgt ca. 0,9.

WGFZ

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	GF
EG	11,00	11,5	1,00	126,50
1. OG	11,00	11,5	1,00	126,50
2.OG	11,00	11,5	1,00	126,50
DG	11,00	11,5	0,65	82,23
GFZ				461,73

Durch den Gutachterausschuss (GAA) veröffentlichter Bodenrichtwert (BRW) = **650,00 €/ m²**

Grundstücksmerkmale des BRW:

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ zul.)	= 0,7
bauliche Ausnutzbarkeit (GRZ)	= keine Angaben
Lage im Baugebiet	= mittlere Lage
Baufläche/Baugebiet	= Wohngebiet
Erschließungszustand	= frei (ebf.)
Grundstücksgröße	= keine Angaben
Grundstücksform	= keine Angaben
Grundstückstiefe	= keine Angaben

Abweichende Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks:

bauliche Ausnutzbarkeit	= B-Plan
Lagetypische Geschossflächenzahl	= 0,9
Lage im Baugebiet	= keine Abweichungen feststellbar
Baufläche/Baugebiet	= Wohngebiet
Erschließungszustand	= frei (ebf.)
Grundstücksgröße	= keine Abweichungen feststellbar
Grundstücksform / -tiefe	= keine Abweichungen feststellbar

Bewertung der Abweichungen:

GFZ-Umrechnung

mittels Anwendung der Durchschnitts-Koeffizienten:

[Bodenrichtwert * ((k_w : k_v) - 1)]

k _w (Koeffizient Wertermittlungsobjekt)	= 0,84	
k _v (Koeffizient Vergleichsobjekt)	= 0,95	= 735,12 €/ m ²

Zu- und Abschläge für:

Lage / Geräuschemission	= -10,00%	-65,00 €/ m ²
Erschließungszustand	= 0,00%	0,00 €/ m ²
Grundstücksgröße	= 0,00%	0,00 €/ m ²
Grundstücksform / -tiefe	= 0,00%	0,00 €/ m ²
Umwelteinflüsse	= 0,00%	0,00 €/ m ²
Objektspezifischer Bodenwert		670,12 €/ m ²
Indexierung - soweit signifikante Abweichungen vorhanden -		0 €/ m ²
Objektspezifischer Bodenwert gerundet		670,00 €/ m²

4.4.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2015 wie folgt geschätzt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	500,00 m ² * 670,00 €/m ² =	335.000,00 €
erschließungsbeitragsfreies Bauland	473,00 m ² * 650,00 €/m ² =	307.450,00 €
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen	erschließungsbeitragsfreies Bauland	500,00 m ²
	erschließungsbeitragsfreies Bauland	473,00 m ²
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		642.450,00 €
Grundstücksgröße		973,00 m ²
Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		642.450,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		-35.000,00 €
objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		607.450,00 €

4.4.2.3. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung

Abbruch - pauschal	-35.000,00 €
---------------------------	--------------

Übliche Freilegungskosten

Die Freilegungskosten betragen etwa 25 bis 30 €/m³ umbautem Raum (Raummeter) einschließlich Abfuhr der anfallenden Schuttmassen und aller Gebühren für die Entsorgung/Versorgung. Der Betrag kann sich deutlich erhöhen, soweit es sich um Sondermüll handelt, der bei der Entsorgung besonders behandelt werden muss, oder besondere Transport- und Sicherungskosten anfallen. Die Freilegungskosten vermindern sich deutlich mit dem Volumen der freizulegenden Bausubstanz, insbesondere dann, wenn es sich um großvolumige Hallen mit „viel Luft“ handelt. Bei einem Verbleib von vor Ort recycelfähigen Abbruchmassen und ihrer Aufbereitung zu Recyclingschotter auf der Baustelle können sich darüber hinaus Einsparungen von 1,50 bis 2,00 €/m³ ergeben. Dies kommt aber nur bei entsprechend hohem Abbruchvolumen in Betracht und setzt voraus, dass durch einen hohen Mauerwerksanteil ein Recyclingschotter in ausreichender Qualität herzustellen ist, der für die nachfolgenden Bauarbeiten in dieser Menge benötigt wird oder sonst verwertbar ist.

Abbruchkosten

Bezeichnung	Typ	Faktor	Formel	ca. BGF
UG bis DG	Rechteck		*	384 m ²
gemäß o.g.	Rechteck		*	0 m ²
Berechnung	Rechteck		*	0 m ²
	Rechteck		*	0 m ²
Summe				384 m²
Geschätzte Höhe je Geschoss ca.		2,80 m		1.075 m ³
Geschätzte Abbruchkosten		25,00 €/ m ³		26.880 €
Vorderhaus			rd.	30.000 €
Nebengebäude überschlägig			rd .	5.000 €

Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung:	-35.000,00 €
--	--------------

4.4.2.4. Bewertungsparamter Bodenwertermittlung

Richtwert

Gemäß § 16 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach eigenen Recherchen und nach Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses steht zum unmittelbaren Preisvergleich keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke zur Verfügung. Bei der Bodenwertermittlung kann an Stelle von Vergleichspreisen auch ein Bodenrichtwert verwendet werden (§ 16 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV), der in Bezug auf die zugrunde liegenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt aufweist. Grundlage der Bodenwertermittlung bildet die aktuelle Bodenrichtwertkarte unter Berücksichtigung wertrelevanter Faktoren wie Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße sowie Maß der baulichen Nutzung.

5. Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert	Für das gesamte Grundstück in 61350 Bad Homburg v. d. Höhe , Kirdorfer Straße 32
Gemarkung	Kirdorf
Flur Flurstück	10 286/1
Wertermittlungsstichtag	21.10.2015 Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen. Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren wird zur Ableitung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren zugrunde gelegt. Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände werden nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag nicht mehr berücksichtigt.
Verkehrswert / Marktwert	610.000,00 €
Belastungen nicht im Marktwert enthalten	0,00 €
Anmerkung	Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Heusenstamm, 9. Dezember 2015

Oliver M. Margraf
Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
Dipl.-Immobilienwirt / Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Unsere Zeichen: Kirdorfer Straße 32; Bad Homburg-Kirdorf
Ihre Zeichen: 61 K 9/15
Straße: Kirdorfer Straße 32
Ort: 61350 Bad Homburg v. d. Höhe

6. Verzeichnis der Anlagen

6.1. Fotos

Ansicht



Ansicht



7. Literaturverzeichnis

7.1. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 6. vollständig neu bearbeitete Auflage, 2010
Kröll / Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 3. Auflage, 2006
GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert	Herausgeber MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon
BKI Baukosten 2014	Teil 1 bis Teil 3 statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Bauelemente, Positionen Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer GmbH
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) i. d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993S. 466)
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 1. März 2006
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S).
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5.9.2012