

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 87/16

GUTACHTEN¹

über den Verkehrs- / Marktwert i. S. d. § 194 BauGB
für das bebaute Grundstück
Sankt-Ursula-Gasse 5 , 61440 Oberursel



Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein 139 m² großes Grundstück im Altstadtkern von Oberursel. Das Grundstück ist bebaut mit einem denkmalgeschützten Zweifamilienhaus. Das Wohnhaus ist teilunterkellert, verfügt über ein Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss. Die im Erd- und Obergeschoss befindliche Wohnung Nr. 1 besteht aus: Flur, Küche, Wohnzimmer, Bad und Schlafzimmer und verfügt über ca. 65 m² Wfl. Die im Ober- und Dachgeschoss befindliche Wohnung Nr. 2 besteht im OG aus: Flur, Bad, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer und im DG aus: Wohnzimmer, Arbeitszimmer, WC, Flur, zwei Schlafzimmer und verfügt über ca. 96 m² Wfl. Ferner, Nebenflächen mit ca. 45 m² NF (Garage / Abstellraum) sowie ein Arbeitszimmer im UG mit ca. 26 m² NF. Die ursprünglich im 17. Jahrhundert als Wohnhaus und Scheune erstellte Liegenschaft wurde ab 1982 vollständig saniert.

Flur	14
Flurstück	439
Wertermittlungsstichtag	10.01.2017 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	10.01.2017 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Verkehrs- / Marktwert	420.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 51 Seiten mit 51514 Zeichen (58215 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Fragen des Amtsgerichts	7
1.2.	Grundbuch Bad Homburg v.d.H.	7
2.	Lagebeschreibung	7
2.1.	Makrolage	7
2.2.	Mikrolage	8
2.3.	Teilmarktverhältnisse	9
2.4.	Topografie	10
2.5.	Erschließung	10
2.6.	Amtliches	11
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.	Gebäudebeschreibung	12
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gebäudebeschreibung	12
3.1.1.	Allgemeines	12
3.1.2.	Ausstattung	13
3.1.3.	Keller	14
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	14
3.1.5.	Außenverkleidung	14
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	14
3.1.7.	Energetische Qualität	15
3.1.8.	Mieteinheiten	15
3.1.9.	Flächenermittlung	15
3.1.9.1.	Einheit: Wohnung 1	15
3.1.9.2.	Einheit: Wohnung 2	17
3.1.10.	Bruttogrundfläche (BGF): Gebäudebeschreibung	19
4.	Marktwert	19
4.1.	Allgemeines	20
4.2.	Systematische Darstellung der Wertermittlungsverfahren	20
4.3.	Methodik	21
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	21
4.3.3.	Methodik des Sachwertverfahrens	21
4.3.3.1.	Methodik der Marktanpassung	23
4.4.	Wertermittlung - Flurstück 439	23
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)	23
4.4.2.	Bodenwertermittlung	24
4.4.2.1.	Bodenrichtwert	24
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	24
4.4.2.4.	Begründungen der Bodenwertableitung	25
4.4.3.	Sachwertermittlung	27
4.4.3.1.	Berechnung des Gebäudewerts: Gebäudebeschreibung	27
4.4.3.2.	Außenanlagen	30
4.4.3.3.	Zusammenfassung der Sachwerte	30
4.4.3.4.	Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 8 ImmoWertV Abs.2)	31
4.4.3.5.	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung	33
5.	Plausibilisierung / Vergleichswerte	35
6.	Verkehrs- / Marktwert	36

Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

7.	Verzeichnis der Anlagen.....	37
7.1.	Fotos.....	37
7.2.	Grundris, Ansichteb (nicht detailgetreu) aus der Bauakte.....	40
7.3.	Lageplan.....	46
7.4.	Flächenberechnung.....	47
7.5.	Abkürzungsverzeichnis.....	50
7.6.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung.....	51

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Homburg v. d. H. Vollstreckungsgericht Auf der Steinkaut 10 - 12 61352 Bad Homburg v. d. H.
Auftrag vom	20.12.2016
Grund der Gutachtenerstellung	Wertermittlungsgutachten im Sinne des § 194 Baugesetzbuch, zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.
Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen	<p>Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen nachfolgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Auskunft Bauplanungsrecht vom 11.12.1991▪ Auskunft Baulastenverzeichnis vom 01.11.2016▪ Bodenrichtwert vom 22.02.2017▪ Grundbuchblatt vom 13.12.2016▪ Grundrisspläne, Schnitt, Ansichten▪ Grundstücksmarktbericht▪ Liegenschaftskarte von Dezember 2016▪ Auskunft Altlastenverzeichnis vom 13.01.2017▪ Flächenberechnung vom 12.02.1981 <p>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 Neubewertung erforderlich.</p>
Wesentliche rechtliche Grundlagen	<p>Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Baugesetzbuch (BauGB)▪ Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)▪ Wertermittlungsrichtlinien (WertR) sowie SW-RL; EW-RL, VE-RL▪ 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. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl bei der Herstellung wie auch bei möglicherweise nach der Bauzeit erfolgten Aus- und Umbauarbeiten der bestehenden baulichen Anlagen die jeweils geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik vollumfänglich berücksichtigt wurden und Abweichungen nicht bestehen. 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. Sie dient gem. § 6 Abs. 5 ImmoWertV der Darstellung der Gebäudeart, der Bauweise und Baugestaltung, der Größe, Ausstattung und Qualität, dem baulichen Zustand, der energetischen Eigenschaften, des Baujahres und der Restnutzungsdauer. Soweit weitere Merkmale nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

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.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor.

Tag der Ortsbesichtigung

10.01.2017

Teilnehmer am Ortstermin

Das Bewertungsobjekt wurde vom Sachverständigen gemeinsam mit dem Eigentümer besichtigt. Hierbei konnte das Gesamtojekt 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	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
Gewerbebetrieb	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
Hausschwamm	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

1.2. Grundbuch Bad Homburg v.d.H.

Blatt	7310
Gemarkung	Oberursel
Einsicht	Die Grundakte wurde vom Sachverständigen nicht eingesehen. Das Grundbuchblatt lag vor.
Eintragungen in Abteilung II	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Flur	14
Flurstück	439

2. Lagebeschreibung

2.1. Makrolage

Der Hochtaunuskreis (rd. 228.000 Einwohner) ist ein Landkreis im Regierungsbezirk Darmstadt und ist 1972 aus den Landkreisen Obertaunus und Usingen entstanden. Er liegt am Rande des Rhein-Main-Gebietes, dem nach der Bevölkerungszahl zweitgrößten Verdichtungsraum der Bundesrepublik, im Zentrum des Landes Hessen und wird begrenzt durch die Landkreise Main-Taunus-Kreis (Südwesten), Rheingau-Taunus-Kreis (Westen), Limburg-Weilburg (Nordwesten), Wetteraukreis (Osten) und durch die Stadt Frankfurt am Main (Südosten). In Handel, Verkehr, Nachrichtenübermittlung, Kreditinstituten, Versicherungen und anderen Dienstleistungsunternehmen ist der größte Teil der Sozialversicherungspflichtigen beschäftigt, die Übrigen in der Industrie und der Bauwirtschaft. Bekannt ist der Hochtaunuskreis für seine Immobilien mit sehr hohem Mietniveau sowie für den höchsten Kaufkraftindex aller Landkreise in der Bundesrepublik Deutschland. Die höchsten Kaufkraftindexzahlen im Hochtaunuskreis haben die Städte Königstein im Taunus und Kronberg im Taunus.

2.2. Mikrolage

Die Stadt Oberursel liegt nordwestlich von Frankfurt am Main und ist die zweitgrößte Stadt im Hochtaunuskreis. Oberursel ist wie die Nachbarstädte Königstein im Taunus, Kronberg im Taunus und Bad Homburg vor der Höhe für seine bevorzugten Wohnlagen bekannt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Altstadtkern von Oberursel. Die restaurierten Häuser aus dem Mittelalter und dem Barock dienen heute vor allem als Wohnhäuser. Dazwischen gibt es zahlreiche Galerien, Restaurants, Boutiquen, Geschäfte und kleinere Handwerksbetriebe, die der Oberurseler Altstadt ein ganz besonderes Flair verleihen.

Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt über die Marienstraße in den nach Nordosten abzweigende St. Ursula-Gasse.

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Ort	Oberursel
Einwohnerzahl	ca. 46.000
Art der Umgebungsbebauung	Ein- und Mehrfamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen in offener Bauweise.
Umwelteinflüsse	Vom Bewertungsgrundstück ausgehende Emissionen waren während der Ortsbesichtigung nicht feststellbar. Nutzungseinschränkende öffentlich-rechtliche Auflagen sind unbekannt. Wertmindernde Immissionen waren bezüglich der gegebenen Nutzung nicht feststellbar.
Innerörtliche Verkehrsanbindung für den Individualverkehr / ÖPNV	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Oberursel erreicht man über die Autobahn A 661 (Anschlußstellen Oberursel-Nord und Oberursel-Mitte). Das nahe gelegene Bad Homburger Kreuz verbindet mit der A 5 (Hannover–Frankfurt–Basel). Es bestehen Busverbindungen, S-Bahn-Anschluss sowie Anschluss an die Taunusbahn.
Größe des Bewertungsgrundstücks insgesamt	139,00 m ²
<u>Beurteilung der Lage</u>	Oberursel profitiert von der Lage im Ballungsraum Rhein-Main-Gebiet und den wirtschaftlichen Verflechtungen zu den Büro-marktzentren. Insgesamt handelt es sich um einen für die bewertete Nutzung guten Wohnstandort, im gewachsenen Umfeld, mit guter überregionaler Verkehrsanbindung sowie guter Infrastruktur.

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.

Immobilienmarkt

Bedingt durch die anhaltende Niedrigzinspolitik und die fortwährende Nachfrage nach werthaltigen Immobilien bleibt die angespannte Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt in weiten Teilen Hessens weiter ungebrochen. Mittlerweile zeichnen sich dabei vereinzelt Überhitzungseffekte ab. Bei rückläufigem Verkaufsvolumen ziehen die Immobilienpreise in Hessen weiter an. Gemäß Trendmeldung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH, Stand Januar 2017), sind nach Auswertung und Hochrechnung von etwa 85 Prozent der im Jahr 2016 eingegangenen Kaufverträge landesweit rund 60.000 bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Eigentumswohnungen veräußert worden. (2015: 67.901 Kaufverträge). Entgegen den Vorjahren, in denen der Fokus der Marktteilnehmer weitgehend auf den Ballungszentren lag, zeichnet sich eine landesweite Nachfrage nach Immobilien und Preissteigerungen in allen Regionen ab. Im Hinblick auf die absoluten Kaufpreise besteht weiterhin ein Nord-Süd-Gefälle auf dem hessischen Wohnimmobilienmarkt. Die meisten Transaktionen sowie die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise haben die Gutachterausschüsse im Süden des Landes registriert. Wohnbaugrundstücke haben sich dort seit 2011 von 280 €/m² auf 310 €/m² verteuert, freistehende Einfamilienhäuser von 276.000 € auf 325.000 €, Erstverkäufe von Eigentumswohnungen von 3.000 €/m² auf 3.950 €/m². Damit haben die jährlichen Preissteigerungen in den letzten fünf Jahren durchschnittlich bei circa zwei Prozent für Bauplätze, bei circa vier Prozent für Einfamilienhäuser sowie bei etwa sechs Prozent für Eigentumswohnungen (Neubau) gelegen.

Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

2.4. Topografie

Topographische Lage	nahezu eben
Straßenfront	ca. 10 m
Mittlere Tiefe	ca. 12 m
Grundstücksform	nahezu rechteckiger Grundstückszuschnitt
Höhenlage zur Straße	normal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Es besteht eine mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.
Einfriedung	Mauer Hoftor
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Die Bodenbeschaffenheit wurde vom Sachverständigen nicht untersucht.

2.5. Erschließung

Erschließungszustand	erschlossen
Abgabenrechtliche Situation	Nach Auskunft im Ortstermin sind soweit bekannt, Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz nicht mehr zu zahlen.
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	mit geringem Straßenverkehr
Straßenausbau	Vollständig ausgebaute und endgültig hergestellte Straße.
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Es sind alle erforderlichen Anschlüsse 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	Nach Auskunft des Eigentümers besteht für die baulichen Anlagen Denkmalschutz. Gemäß Internetrecherche (Wikipedia) ist das Bewertungsobjekt als Denkmal eingetragen.
Festsetzungen im Bebauungsplan	Es besteht eine Bebauungsplan mit der Bezeichnung: Sanierungsgebiet Altstadt Oberursel rechtskräftig: 21.03.1995
Vollgeschosse	II
Bauweise	offene Bauweise
Mögliche Bebaubarkeit	Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	<p>Der Entwicklungszustand sowie die Art der Nutzung gelten gem. § 6 Abs. 2 der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) als wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale. Ergänzend zählen für baureifes Land der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand, die Bauweise bzw. Anbauart, das Maß der baulichen Nutzung sowie die Grundstücksgröße, bestehend aus Grundstücksfläche, -tiefe und -breite, zu den wertbeeinflussenden Merkmalen.</p> <p>Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.</p>
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: Gebäudebeschreibung



Hof



Umgebung

3.1.1. Allgemeines

Art des Gebäudes

Das Wohnhaus ist teilunterkellert, verfügt über ein Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss. Die im Erd- und Obergeschoss befindliche Wohnung Nr. 1 besteht aus: Flur, Küche, Wohnzimmer, Bad und Schlafzimmer und verfügt über ca. 65 m² Wfl. Die im Ober- und Dachgeschoss befindliche Wohnung Nr. 2 besteht im OG aus: Flur, Bad, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer und im DG aus: Wohnzimmer, Arbeitszimmer, WC, Flur, zwei Schlafzimmern und verfügt über ca. 96 m² Wfl. Ferner, Nebenflächen mit ca. 45 m² NF (Garage / Abstellraum) sowie ein Arbeitszimmer im UG mit ca. 26 m² NF. Die ursprünglich im 17. Jahrhundert als Wohnhaus und Scheune erstellte Liegenschaft wurde ab 1982 vollständig saniert.

Nutzungsart / Nutzer

zu Wohnzwecken genutzt

Bauweise

Holzskelettbauweise

Baujahr

1982 (fiktives Baujahr)

Jahr / Zeitraum

1982

Instandsetzung / Modernisierung

Umfang Instandsetzung / Modernisierung	Die gesamte Liegenschaft wurde vollständig saniert und modernisiert.
Belichtung und Belüftung	leicht unterdurchschnittlich
Konstruktionsart	Massivbauweise
Unterhaltungsstau	Mit Ausnahme der altersbedingten Abnutzungserscheinungen ist kein wesentlicher Unterhaltungsstau zu erkennen.
Bauschäden und Baumängel	Nach Auskunft des Eigentümers und augenscheinlich sind keine offenkundigen Bauschäden ersichtlich.
Wirtschaftliche Wertminderungen	Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.
<u>Zusammenfassende Einschätzung</u>	Das Objekt ist in einem guten Allgemeinzustand und entspricht im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr von 1982. - Architektur: durchschnittlich - Bautechnik: durchschnittlich - Funktion/Zuschnitt: durchschnittlich - Grundriss: durchschnittlich - Unterhaltungszustand: gut - Veräußerlichkeit: gut - Vermietbarkeit: gut

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	keine Wesentlichen
Eingangstür	aus Holz mit Glasausschnitt
Deckenflächen	Holzdecken
Umfassungswände	Holzfachwerk
Innenwände	Massivbauweise Holzfachwerk
Erdgeschossdecke	mit Holzbalken
Obergeschossdecken	Holzbalkendecke Massivdecke
Fußböden	Fliesen PVC-Boden Kork
Geschosstreppen	- Stufen aus Massivholz
Geschosstreppengeländer	Handlauf aus Holz

Heizung	Zentralheizung betrieben durch Gas Festbrennstoffheizung
Heizung (Details)	Flachheizkörper
Besondere Einrichtungen	keine Wesentlichen
3.1.3. Keller	
Unterkellerungsart / Fundamente	Die Flächen im Kellergeschoß (teilunterkellert Gewölbekeller mit überwiegend natürlicher Belichtung) ist vollständig saniert worden und wird derzeit als Bürofläche genutzt.
Kellerwände	gemauert, verputzt und gestrichen
3.1.4. Dach / Dachgeschoss	
Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschossdecke	mit Holzbalken
Dachgeschosstreppe	aus Massivholz
Dachgeschosstreppengeländer	Holzgeländer
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Kehlbalkendach - mit liegendem Stuhl
Pfetten & Träger	Stuhl und Kehlbalken aus Holz
Dacheindeckung	vermutlich Schiefer
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zink gestrichen
3.1.5. Außenverkleidung	
Außenverkleidung	Fachwerk
Außenverkleidung (Details)	Holzfachwerk mit Ausfachung
Sockel	aus Naturstein
3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen	
Nebengebäude	Die Scheune wird Werkstatt genutzt.
Außenanlagen	Das Grundstück ist nahezu vollständig bebaut. Hofbefestigung aus Pflasterstein.

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant ein- geht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausrei- chend berücksichtigt.

3.1.8. Mieteinheiten

3.1.9. Flächenermittlung

Grundlage

Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus den vorliegenden Unterlagen (u.a. Flächenberechnung, Pläne) entnommen und mit einer für die Wertermittlung ausreichen- den Genauigkeit plausibilisiert worden. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird hierbei unterstellt, dass die Definition der Wohnfläche gemäß Mietspiegel und damit die Wohnflä- chenverordnung (WoFIV) und die entsprechenden Kommen- tare berücksichtigt sind. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorge- nommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flä- chenangaben wird nicht gegeben.

3.1.9.1. Einheit: Wohnung 1

3.1.9.1.1. Ausstattung:

Fläche

65,00 m²

Raumnutzung / Grundriss

Die im Erd- und Obergeschoss befindliche Wohnung Nr. 1 besteht aus: Flur, Küche, Wohnzimmer, Bad und Schlafzim- mer und verfügt über ca. 69 m² Wfl.

Fenster

aus Holz

Verglasung

Isolierverglasung

Eingangstür

aus Holz

Innentüren

Innentüren in durchschnittlicher Qualität

Innenansichten

Die Wände sind tapeziert / verputzt und in den Sanitär- und Küchenbereichen teilweise gefliest.

Deckenflächen

mit Holz verkleidet

Elektroinstallation

durchschnittliche Ausstattung

Heizung

Zentralheizung
betrieben durch Gas
Festbrennstoffheizung

Heizung (Details)

Flachheizkörper

Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

Belichtung und Belüftung	leicht unterdurchschnittlich
Mieter / Mietvertrag	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.
3.1.9.1.2. Raumbezeichnung: Zimmer	
Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	firsthoch gestaltet, sichtbare Holzkonstruktion
Innenansichten / Wandbeläge	verputzt und gestrichen, sichtbare Dachsparren
Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / Instandsetzungsstau	augenscheinlich keine erkennbar
3.1.9.1.3. Raumbezeichnung: Küche	
Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	Holzdecke
Innenansichten / Wandbeläge	tapeziert
Küchenausstattung	Einbauküche, aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / Instandsetzungsstau	augenscheinlich nicht erkennbar
3.1.9.1.4. Raumbezeichnung: Bad	
Fläche	9,33 m ²
Fußboden	Fliesen
Deckenflächen	Holzdecke
Bad - Innenansichten	Fliesen raumhoch
Bad - Installation	durchschnittliche Ausstattung
Bad - Ausstattung	Badewanne Dusche Doppelwaschtisch WC Bidet
Sanitärobjekte	farbige Sanitärobjekte (grün)
Warmwasserversorgung / Entlüftung	Be-/Entlüftung über Fenster
Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / Instandsetzungsstau	augenscheinlich nicht erkennbar

Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

Allgemeinbeurteilung Gepflegtes, funktionales Tageslichtbad.

3.1.9.2. Einheit: Wohnung 2

3.1.9.2.1. Ausstattung:

Fläche 96,00 m²

Raumnutzung / Grundriss Die im Ober- und Dachgeschoss befindliche Wohnung Nr. 2 besteht im OG aus: Flur, Bad, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer und im DG aus: Wohnzimmer, Arbeitszimmer, WC, Flur, zwei Schlafzimmern und verfügt über ca. 96 m² Wfl.

Fenster aus Holz

Verglasung Isolierverglasung

Eingangstür aus Holz

Innentüren Holztüren mit Holzzargen in durchschnittlicher Qualität

Innenansichten Die Wände sind tapeziert / verputzt und in den Sanitär- und Küchenbereichen teilweise gefliest.

Deckenflächen mit Holz verkleidet

Elektroinstallation durchschnittliche Ausstattung

Heizung Zentralheizung
betrieben durch Gas
Festbrennstoffheizung

Heizung (Details) Flachheizkörper

Belichtung und Belüftung leicht unterdurchschnittlich

Mieter / Mietvertrag Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

3.1.9.2.2. Raumbezeichnung: Zimmer

Fußboden	Kork
Deckenflächen	verputzt und gestrichen
Innenansichten / Wandbeläge	Raufaser
Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / Instandsetzungsstau	augenscheinlich keine erkennbar

3.1.9.2.3. Raumbezeichnung: Küche

Fußboden	Fliesen
Innenansichten / Wandbeläge	tapeziert
Küchenausstattung	Einbauküche, aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / Instandsetzungsstau	augenscheinlich nicht erkennbar

3.1.9.2.4. Raumbezeichnung: Bad

Fußboden	Fliesen
Bad - Innenansichten	Fliesen raumhoch
Bad - Installation	durchschnittliche Ausstattung
Bad - Ausstattung	Dusche WC Waschbecken
Sanitärobjekte	weiße Sanitärobjekte
Allgemeinbeurteilung	Gepflegtes, funktionales Tageslichtbad.

3.1.10. Bruttogrundfläche (BGF): Gebäudebeschreibung

Mit Bruttogrundfläche (BGF) bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Die Bruttogrundfläche (= BGF; nach DIN 277, 2016-01 legt die Regeln für die Berechnung von Flächen- und Rauminhalten von Bauwerken fest. Diese Flächen- und Rauminhalte dienen sowohl der Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden als auch der Ermittlung von Miet- und Kaufpreisen. Grundlage der Flächenermittlung bilden die vorliegenden Unterlagen und Informationen.

Geschoss / Etage Keller / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,200	1,00	3.700 * 5.200	23,09

Geschoss / Etage Erdgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	5.900 * 12.230	72,16
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	6.600 * 5.000	33,00
Teil 3	Rechteck	+1,000	1,00	10.910 * 3.400	37,09
Teil 4	Rechteck	-1,000	1,00	1.900 * 2.230	-4,24
Teil 5	Rechteck	-1,000	1,00	3.570 * 1.010	-3,61

Geschoss / Etage Obergeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	5.900 * 12.230	72,16
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	6.600 * 5.000	33,00

Geschoss / Etage Dachgeschoss / 0,0

Bezeichnung	Typ	Faktor	Anzahl	Formel	Summe
Teil 1	Rechteck	+1,000	1,00	5.900 * 12.230	72,16
Teil 2	Rechteck	+1,000	1,00	6.600 * 5.000	33,00

Summe 367,81 m²

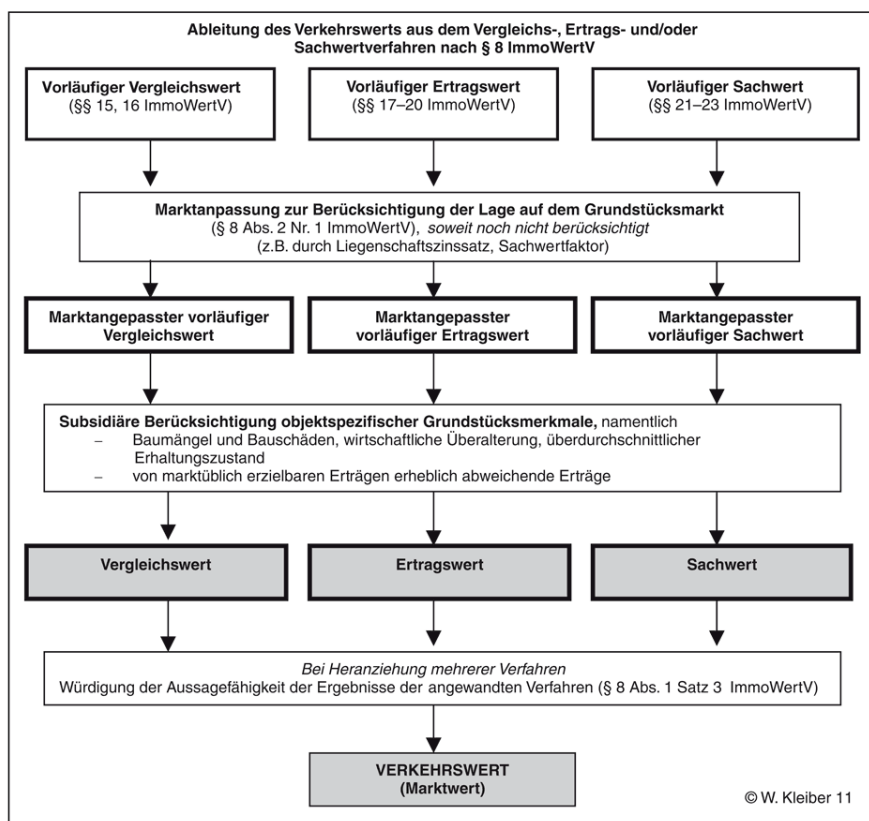
4. Marktwert

Bewertung	Marktwertermittlung für das bebaute Grundstück Sankt-Ursula-Gasse 5 , 61440 Oberursel
Gemarkung	Oberursel
Flur	14
Flurstück	439
Größe	139,00 m ²
Grundstücksgröße insgesamt	139,00 m ²
Wertermittlungsstichtag	10.01.2017

4.1. Allgemeines

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst, als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19.05.2010). Nach den Vorschriften der ImmoWertV 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

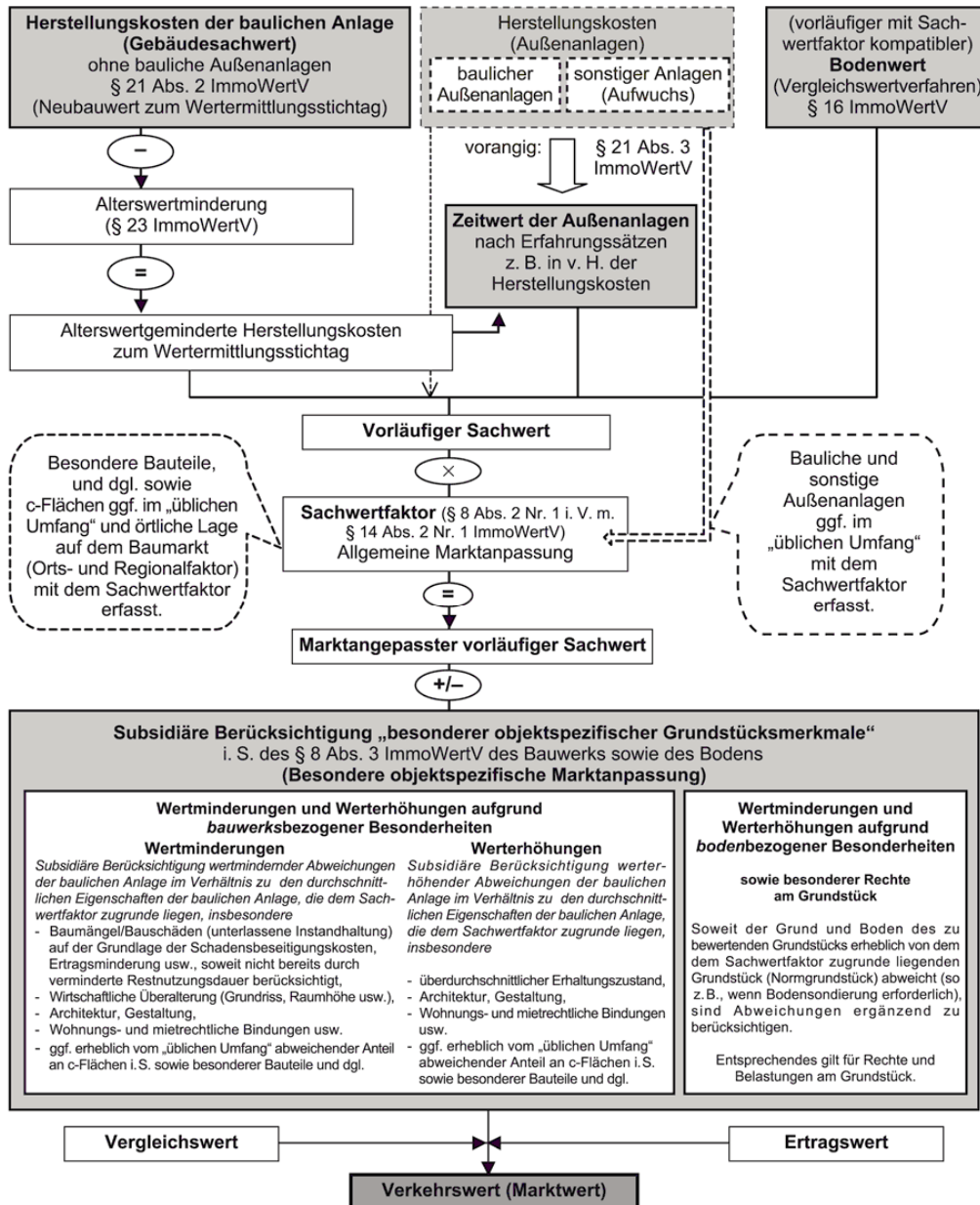
4.3.1. Methodik der Bodenwertermittlung

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.

4.3.3. Methodik des Sachwertverfahrens

Die Regelungen zum Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren sind in den §§ 21 - 23 ImmoWertV zu finden. Danach wird der Sachwert aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie aus dem zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der üblichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale in Bezug auf Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet. Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit) Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Schema des Sachwertverfahrens



© W. Kleiber 12

4.3.3.1. Methodik der Marktanpassung

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete (vorläufige) Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Verkehrswert (Marktwert) angeglichen werden soll (Marktanpassung). Zur Marktanpassung sind nach § 21 Abs. 1 insbesondere die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der ausgewerteten Kaufpreissammlung abgeleiteten und (i. d. R.) in dessen Grundstücksmarktbericht veröffentlichten einschlägigen Sachwertfaktoren heranzuziehen. Die empirisch aus Kaufpreisen und somit aus dem Marktgeschehen abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze können in besonderem Maße die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt funktional gewährleisten. Mit ihrer Anwendung wird eine Wertermittlung am Marktgeschehen gewissermaßen "justiert". Deshalb sollen nach den Vorgaben des § 14 Abs. 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Lage auf dem Grundstücksmarkt) mit den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen berücksichtigt werden.

4.4. Wertermittlung - Flurstück 439

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

Die ImmoWertV gibt mit § 8 Abs. 1 Satz 2 für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens vor, dass mit der Methode die Maßstäbe und Mechanismen zur Anwendung kommen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen Käufer und Verkäufer bei ihren Preisverhandlungen zur Geltung kommen. Weiterhin sind die sonstigen Umstände des Einzelfalls i. d. R. vorrangig zu berücksichtigen. In erster Linie sind dies die für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Ausgangsdaten (z. B. ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise). Grundlage für die Verfahrenswahl ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs die objektive Nutzbarkeit des Grundstücks. Die zur Anwendung kommende Methode muss mithin ein Abbild der Preismechanismen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sein. Bei der Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke ist nach § 16 Abs. 1 Satz 1 vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird dagegen vornehmlich auf das Ertrags- oder Sachwertverfahren zurückgegriffen. Diese Praxis ist darauf zurückzuführen, dass bebaute Grundstücke im Vergleich zu unbebauten Grundstücken üblicherweise eine große Individualität aufweisen und daher geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl selten zur Verfügung stehen.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks mithilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt. Der Sachwert wird unter Heranziehung von Sachwertfaktoren unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität ermittelt.

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Grundlage	Zonaler Bodenrichtwert
Stichtag / Wert	01.01.2016 = 900,00 € / m ²
Richtwertnummer	1270
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbauflächen Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 150,00 m ² Lage: durchschnittliche Lage GFZ: 1,00 Bauweise: keine Angaben

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 10.01.2017 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland 139,00 m² * 1.000,00 €/m² = 139.000,00 €

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 139,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 139.000,00 €

Grundstücksgröße 139,00 m²

Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 139.000,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 139.000,00 €

4.4.2.4. Begründungen der Bodenwertableitung

Durch den Gutachterausschuss (GAA) veröffentlichter Bodenrichtwert (BRW) = **900,00 € / m²**

Grundstücksmerkmale des BRW:

Maß der baulichen Nutzung (GFZ zul.)	= 0,6
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	= siehe Bauplanungsrecht
Lagetypische Geschossflächenzahl	= 0,6
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)	= 0,78	
k _v (Koeffizient Vergleichsobjekt)	= 0,78	= 900,00 € / m ²

Zu- und Abschläge für:

Lage	= 0,00%	0,00 € / m ²
Erschließungszustand	= 0,00%	0,00 € / m ²
Grundstücksgröße	= 10,00%	90,00 € / m ²
Grundstücksform / -tiefe	= 0,00%	0,00 € / m ²
Umwelteinflüsse	= 0,00%	0,00 € / m ²
Objektspezifischer Bodenwert		990,00 € / m ²
Indexierung - soweit signifikante Abweichungen vorhanden -		0 € / m ²
Objektspezifischer Bodenwert gerundet		1.000,00 € / m²

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.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für unter Denkmalschutz stehende Gebäude ergeben sich i. d. R. steuerliche Vorteile, so z. B. die Sonderabschreibungsmöglichkeiten für (Bau-)Kosten, die der Erhaltung des Denkmals dienen. Weiter bestehen u. U. Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördergeldern. Darüber hinaus erfahren gut sanierte denkmalgeschützte Objekte oft einen Imagegewinn. Diesen Vorteilen stehen regelmäßig Nachteile (u. a. Erhaltungsverpflichtungen, Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen sowie Vorkaufsrechte) entgegen, sodass die Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes in jedem Einzelfall gegeneinander abgewägt werden müssen. Für die Grundstückswertermittlung können die Einschränkungen je nach Prägung wertmindernde, werterhöhende oder wertneutrale Auswirkungen haben.

Nachfolgende Beeinträchtigungen liegen insbesondere vor:
Beibehaltung veralteter Bauweisen und Bauformen
Abrissverbot

Die Beeinträchtigungen finden Eingang bei der Ableitung des Sachwertfaktors. Direkte oder indirekte steuerliche Zuschüsse bleiben unberücksichtigt.

4.4.3. Sachwertermittlung

Sachwertverfahren §§ 21–23 ImmoWertV

Im Sachwertverfahren sind zu ermitteln:

- Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung,
- der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten, soweit sie nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind und
- der Bodenwert nach § 16 ImmoWertV; dieser ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Summe dieser drei Faktoren ergibt einen vorläufigen Sachwert des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

4.4.3.1. Berechnung des Gebäudewerts: Gebäudebeschreibung

Bruttogrundfläche (BGF) in m² 367,81

Fiktives Baujahr des Gebäudes 1982

Quelle

Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, hier: freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss

übliche Gesamtnutzungsdauer:

Standardstufe 1: 60 Jahre

Standardstufe 2: 65 Jahre

Standardstufe 3: 70 Jahre

Standardstufe 4: 75 Jahre

Standardstufe 5: 80 Jahre

Normalherstellungskosten² im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)

835,00 € / m² BGF

Korrektur aufgrund der Bauweise

Die dem Gebäudetypenblatt freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11 entnommenen 835,00 €/m² werden auf die Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts unter Einbeziehung der Baunebenkosten auf der Grundlage von Korrekturfaktoren wie folgt ermittelt.

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 29

Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
 Ihre Zeichen: 61 K 87/16
 Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
 Ort: 61440 Oberursel

manueller Korrekturfaktor	Korrekturfaktor 1,10	
Korrekturfaktor für Drempel	Korrekturfaktor 1,00	
Korrektur	835,00 €/m ² BGF * 1,10 * 1,00 = 918,50 €/m ² BGF	
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010 (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	918,50 €/m ² BGF	
Wertermittlungsstichtag	10.01.2017	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (im Basisjahr = 100)	113,20	
Normalherstellungskosten (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%) am Wertermittlungsstichtag	918,50 €/m ² BGF * 113,20 / 100 = 1.039,74 €/m ² BGF	
Herstellungswert des Gebäudes (einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%)	382.426,77 €	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag <small>BGF * Normalherstellungskosten</small>	367,81 m ² BGF * 1.039,74 €/m ² BGF =	382.426,77 €
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
Restnutzungsdauer	35 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) 50,00 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)		- 191.213,39 €
Zeitwert		191.213,38 €
4.4.3.1.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Sonstige Anlagen³ <small>6,54 % vom Zeitwert Ausbauzuschlag UG</small>	12.500,00 €	
Summe der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (der Gebäudewertermittlung)	12.500,00 €	
Vorläufiger Gebäudesachwert inkl. der objektspezifischen Grundstücksmerkmale	203.713,38 €	

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 30

4.4.3.1.2. Nebenrechnungen der Gebäudewertermittlung

4.4.3.1.2.1. Nebenrechnung NHK 2010

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.11	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
	655	725	835	1.005	1.260

Bauteil	Gewicht	Standardstufe				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23			100		
Dach	15			100		
Fenster und Außentüren	11			100		
Innenwände und -türen	11			100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11			100		
Fußböden	5			100		
Sanitäreinrichtungen	9			100		
Heizung	9			100		
Sonstige technische Ausstattung	6			100		

(alle Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis
Außenwände	23 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	192,05 €/m ² BGF
Dach	15 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	125,25 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	11 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	91,85 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	11 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	91,85 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	91,85 €/m ² BGF
Fußböden	5 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	41,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	9 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	75,15 €/m ² BGF
Heizung	9 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	75,15 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 100 % * 835 €/m ² BGF	50,10 €/m ² BGF

Summe	835,00 €/m² BGF
--------------	-----------------------------------

4.4.3.2. Außenanlagen

Zusammenstellung der Herstellungskosten aller Gebäude 382.426,77 €

Berechnung der Außenanlagen prozentual

Allgemeines Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 4% bis 8% der Herstellkosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit 3,00 % der Herstellkosten bewertet.

3,00 % aus 382.426,77 € 11.472,80 €

Baunebenkosten 15,00 % 1.720,92 €

Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten) 13.193,72 €

Gesamtnutzungsdauer 70,00 Jahre

Restnutzungsdauer (geschätzt) 50,00 Jahre

Wertminderung wegen Alters - 3.769,45 €
 28,57 % der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)

Außenanlagen insgesamt 9.424,27 €

4.4.3.3. Zusammenfassung der Sachwerte

Summe der Gebäude ohne objekt-spezifische Grundstücksmerkmale 191.213,38 €

Wert der Außenanlagen 9.424,27 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil 139.000,00 €

Vorläufiger Sachwert 339.637,65 €

4.4.3.4. Anpassung an den Grundstücksmarkt (§ 8 ImmoWertV Abs.2)

Bei typischerweise eigengenutzten Objekten steht grundsätzlich das Sachwertverfahren im Vordergrund, auch wenn das zu bewertende Objekt die besondere Eigenschaft des Denkmalschutzes aufweist. Von den Gutachterausschüssen werden keine geeigneten Sachwertfaktoren für Denkmalschutzobjekte ausgewiesen. Ausgehend von den üblichen Sachwertfaktoren, die von den Gutachterausschüssen für vergleichbare Objekte ohne Denkmalschutz ermittelt werden, wird unter Abwägung der positiven sowie negativen Einflussfaktoren der Denkmaleigenschaft ein angemessener Sachwertfaktor bestimmen, der die Denkmaleigenschaft nach sachverständigen Einschätzung hinreichend berücksichtigt.

Zuschlag / Abschlag

Mithilfe von durch die zuständigen Gutachterausschüsse ermittelten und veröffentlichten Sachwertfaktoren ist der vorläufige Sachwert an die Marktlage anzupassen. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2015 stimmen die lokalspezifischen Sachwertfaktoren mit der landesweiten Auswertung der ZGGH hinreichend überein. Allerdings konnte eine landesweite Auswertung bei Bodenrichtwerten über 700 €/m² auch keine signifikanten Sachwertfaktoren ermitteln. Es wird deshalb empfohlen, bei Anwendung der landesweit differenziert ermittelten Sachwertfaktoren der ZGGH die lokalspezifischen Faktoren (insbesondere bei Bodenrichtwerten über 700 €/m²) sachverständig zu berücksichtigen. Der Ansatz erfolgt in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main. Danach wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in gehobene Lage, Grundstücksgröße 490 m², Wohnfläche 169 m², bei 37 Fällen und einem vorläufigen Sachwert von 350 T€ ein Sachwertfaktor von 1,28 veröffentlicht. Der vom Gutachterausschuss abgeleitete Sachwertfaktor von bezieht sich auf vergleichbare Objekte ohne Denkmaleigenschaft. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich jedoch um ein älteres Gebäude unter Denkmalschutz. Zwar besitzen Objekte dieser Art oftmals einen eigenen historischen Charme. Allerdings ändert auch die Durchführung der unterstellten Modernisierung nichts am Alter der Grundsubstanz. Aufgrund des Gebäudealters verfügt das Bewertungsobjekt über Grundrisse, die nicht den heutigen Anforderungen an modernen Wohnraum entsprechen. Zudem ist die Belichtung der Innenräume aufgrund der geringen Zahl und geringen Größe der Fenster leicht unterdurchschnittlich. Im Hinblick auf den Denkmalschutz können aber Grundrisse und Belichtung nicht an heutige Bedürfnisse angepasst werden. Eine energetische Modernisierung der Fassade ist aus Denkmalschutzgründen ebenfalls nicht möglich. In diesem Fall überwiegen daher die negativen Einflussfaktoren der Denkmaleigenschaft, so dass ein Sachwertfaktor von 20,00 % angemessen erscheint. Um die allgemeine Marktanpassung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV durchzuführen, ist der vorläufige Sachwert ohne besondere objektspezifische Merkmale im Folgenden zu ermitteln.

Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)	339.637,65 €
Allgemeiner Marktanpassungszuschlag / -abschlag hier 20,00 % (§ 8 ImmoWertV Abs.2 Nr. 1)	67.927,53 €
Marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt	<hr/> 407.565,18 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (selbstständig nutzbare Flächen)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung (allgemein)	0,00 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Sachwertermittlung	12.500,00 €
Kapitalisierte Mietdifferenz	0,00 €
Marktangepasster Sachwert des Grundstücks	<hr/> 420.065,18 €
Gerundeter Sachwert	rd. 420.000,00 €

4.4.3.5. **Bewertungsparameter der Sachwertermittlung**

Wahl der NHK

Es werden die Kostenkennwerte der NHK 2010 zugrunde gelegt, die dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Herstellungskosten wurden hier aufgrund der gewöhnlichen Bauweise des denkmalgeschützten Bewertungsobjekts die NHK 2010 für freistehende Einfamilienhäuser ohne weitere Anpassungen herangezogen.

Ausstattungsstandard

Das Wertermittlungsobjekt wurde auf der Grundlage seiner wertrelevanten Standardmerkmale in einer entsprechenden Standardstufe eingeordnet. Für die Ermittlung der Kostenkennwerte wurden die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, berücksichtigt. Für die einzelnen Parameter wird der Zustand des Gebäudes nach Modernisierung im Jahre 1982 zugrunde gelegt. Dieser Zustand entspricht einem "überwiegenden Modernisierungsgrad" gemäß Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie. Die Gebäudeteile entsprechen damit der Gebäudestandardstufe 3.

Baunebenkosten

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m² Bruttogrundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Der Sachwert wird auf der Grundlage von Sachwertfaktoren i. S. des § 14 Abs. 2 ImmoWertV abgeleitet. Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer erfolgt in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren unter Einbeziehung der modellkonformen, objektspezifischen Eigenschaften.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer wird anhand des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von evtl. durchgeführten Modernisierungen sachverständig bestimmt und steht i. d. R. nicht im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes. Die Alterswertminderung leitet sich durch das Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen (lineares Abschreibungsmodell) ab.

Wahl der Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt (lineares Abschreibungsmodell).

Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / Instandsetzungstau

Die zur Behebung des Instandhaltungsrückstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulatativ nachfolgend ermittelt und in der Wertermittlung in Abzug gebracht (Reparaturstau). Der Abschlag ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen. Bei der Ableitung der Schadensbeseitigungskosten ist zu berücksichtigen, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Aus diesem Grund ist es in der Regel notwendig, die nach den Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag ermittelten Schadensbeseitigungskosten unter Anwendung des Alterswertminderungssatzes zu kürzen.

Außenanlagen

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

5. Plausibilisierung / Vergleichswerte

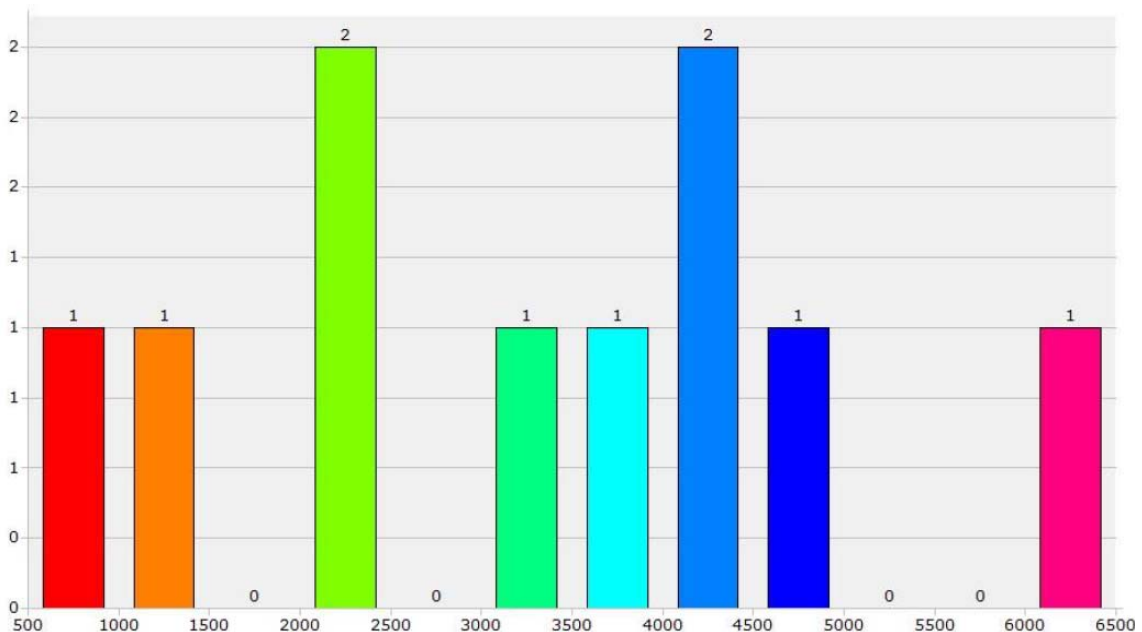
Datengrundlage

Die Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) in München, wertet den Immobilienteil der wichtigsten Zeitungen sowie die Angebote im Internet in Deutschland aus. Die Daten für das Rhein-Main-Gebiet liegen dem Sachverständigen vor und sind geeignet, die aktuelle Marktsituation widerzuspiegeln. Bei den inserierten Kaufpreisen für Wohnungen oder Häuser muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise (Transaktionspreise) je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Kaufpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10%, im aktuellen Marktumfeld tendenziell gegen Null.

Erläuterung der nachfolgenden Auswertungstabelle

Ort	Art	Grundst. m ²	Zeitraum
Oberursel	EFH	150 – 250	2016 - 2017

Objekt-Typ	Anzahl Objekte		Preis je m ² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m ²	Durchschnitt Kaufpreis €	Summe Wfl. m ²	Summe Kaufpreis €
	gesamt	ausgew.					
EFH	10	8	3.077	153	473.625	1.231	3.789.000
DHH	0	0	0	0	0	0	0
RH	0	0	0	0	0	0	0
REH	0	0	0	0	0	0	0
EFH+ELW	0	0	0	0	0	0	0
VIL/BUN	0	0	0	0	0	0	0
DH/ZFH	0	0	0	0	0	0	0
BHS	0	0	0	0	0	0	0
MFH	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	10	8	3.077	153	473.625	1.231	3.789.000



6. Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert	Für das gesamte Grundstück in 61440 Oberursel, Sankt-Ursula-Gasse 5
Gemarkung	Oberursel
Flur	14
Flurstück	439
Wertermittlungsstichtag	10.01.2017

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit. Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren wird zur Ableitung des Verkehrswertes das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände werden nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag nicht mehr berücksichtigt.

Verkehrswert / Marktwert **420.000,00 €**

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, 24. März 2017

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

Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

7. Verzeichnis der Anlagen

7.1. Fotos

Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

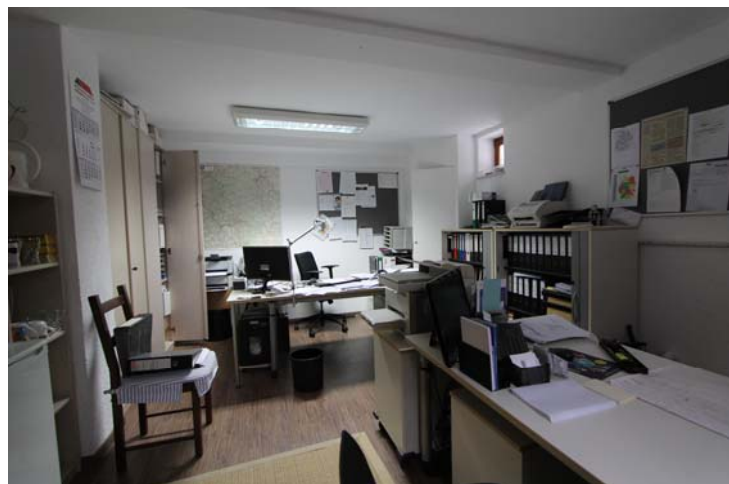
Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch



Innenansicht exemplarisch Büro



Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

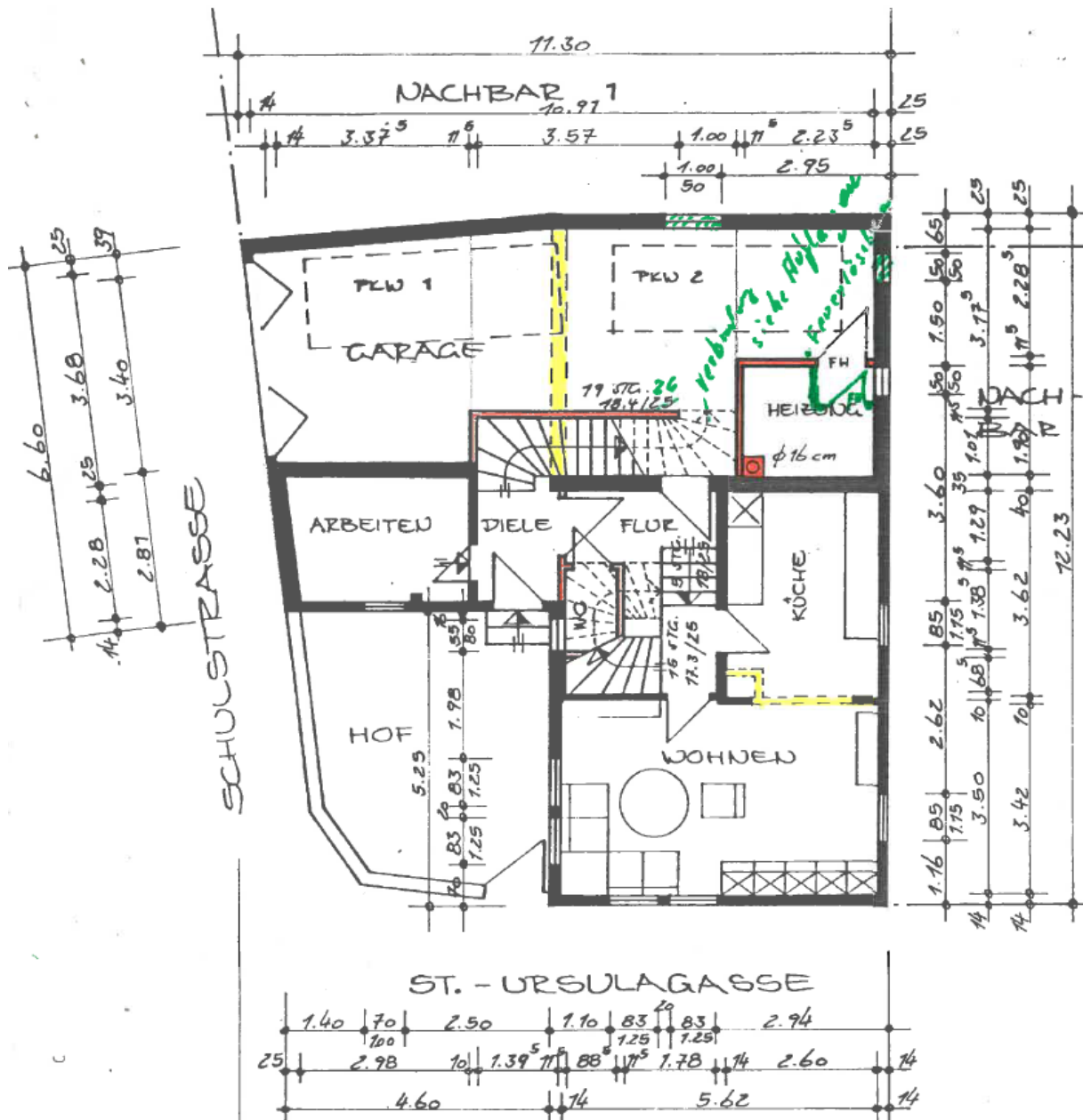
Innenansicht exemplarisch



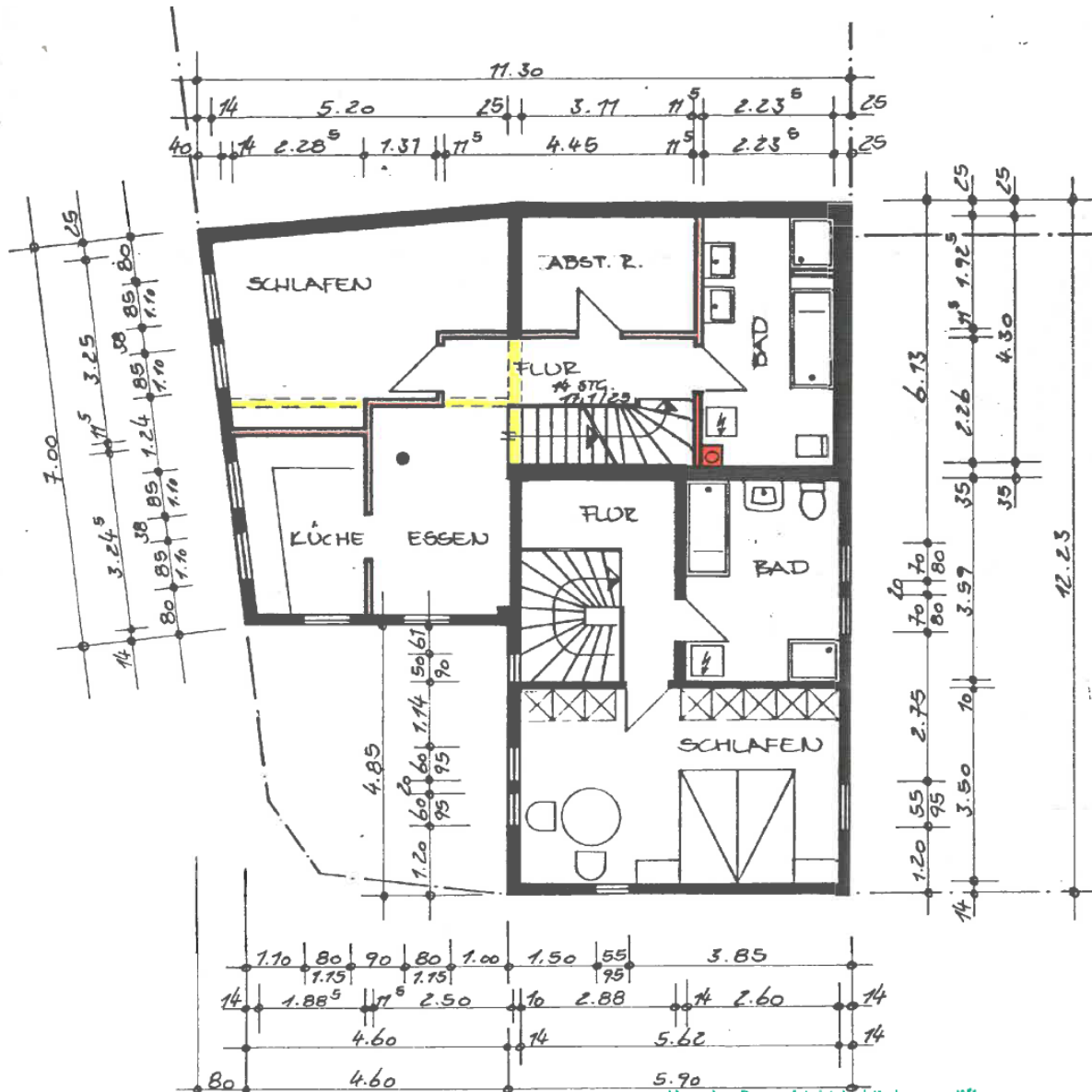
Werkstatt (Garage)



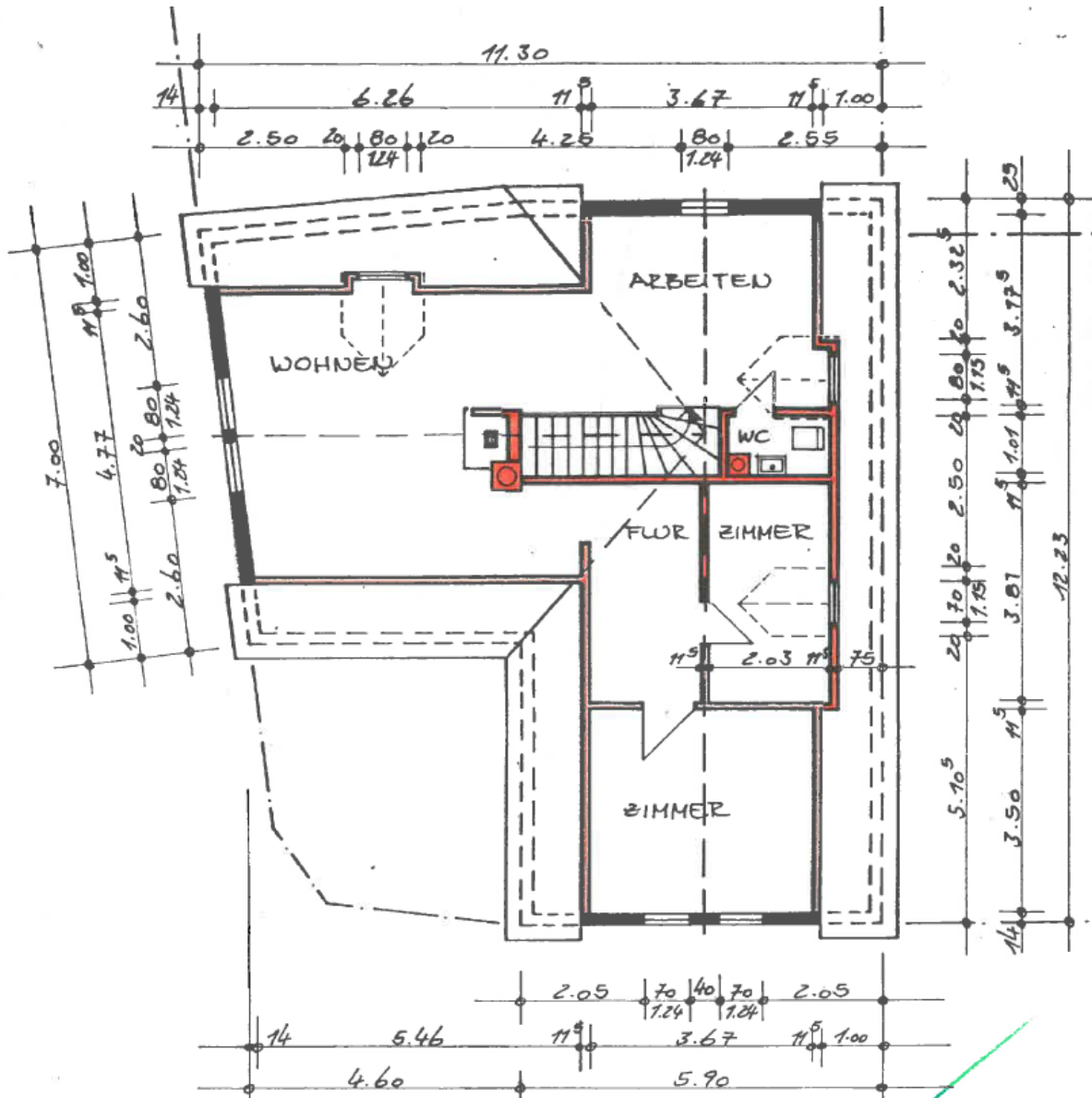
7.2. Grundris, Ansichteb (nicht detailgetreu) aus der Bauakte



Erdgeschoss

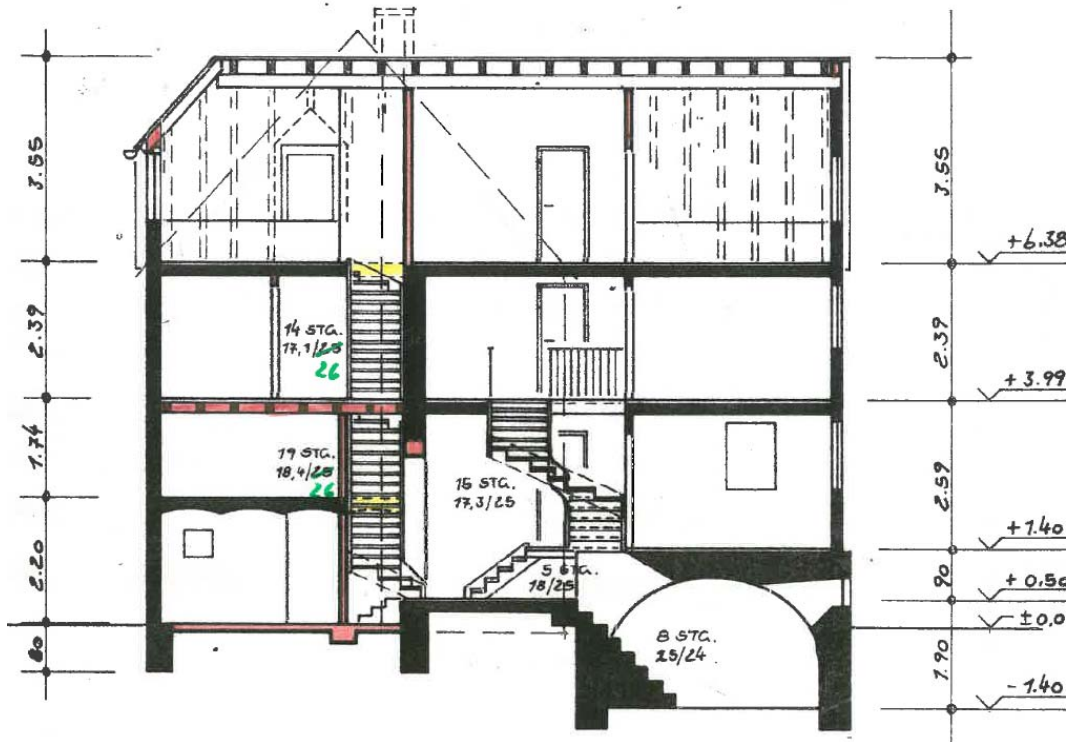


Obergeschoss



Dachgeschoss

Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
 Ihre Zeichen: 61 K 87/16
 Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
 Ort: 61440 Oberursel

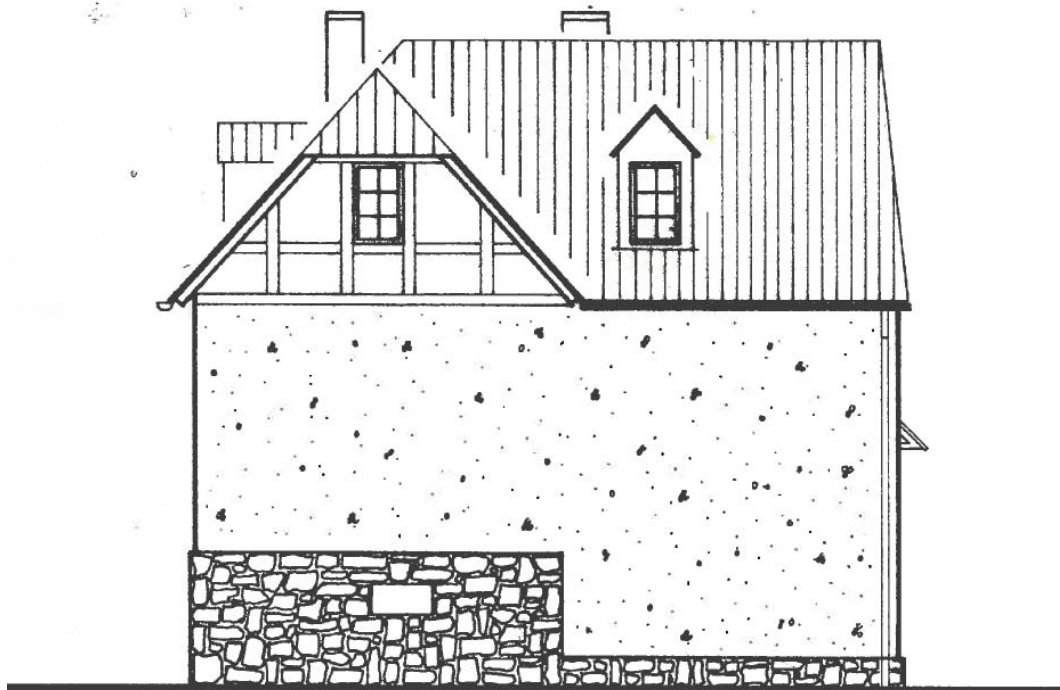


AUSICHT SCHULSTRASSE

Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

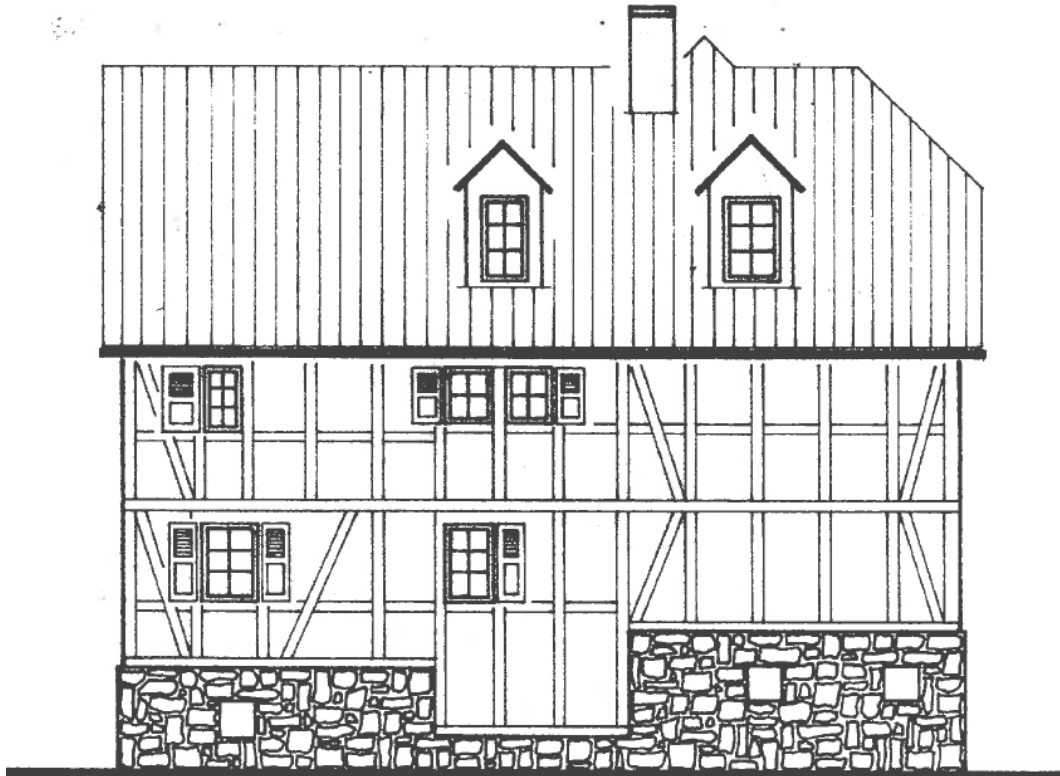


ANSICHT ST.-URSULA - GASSE



ANSICHT NACHBAR 1

Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

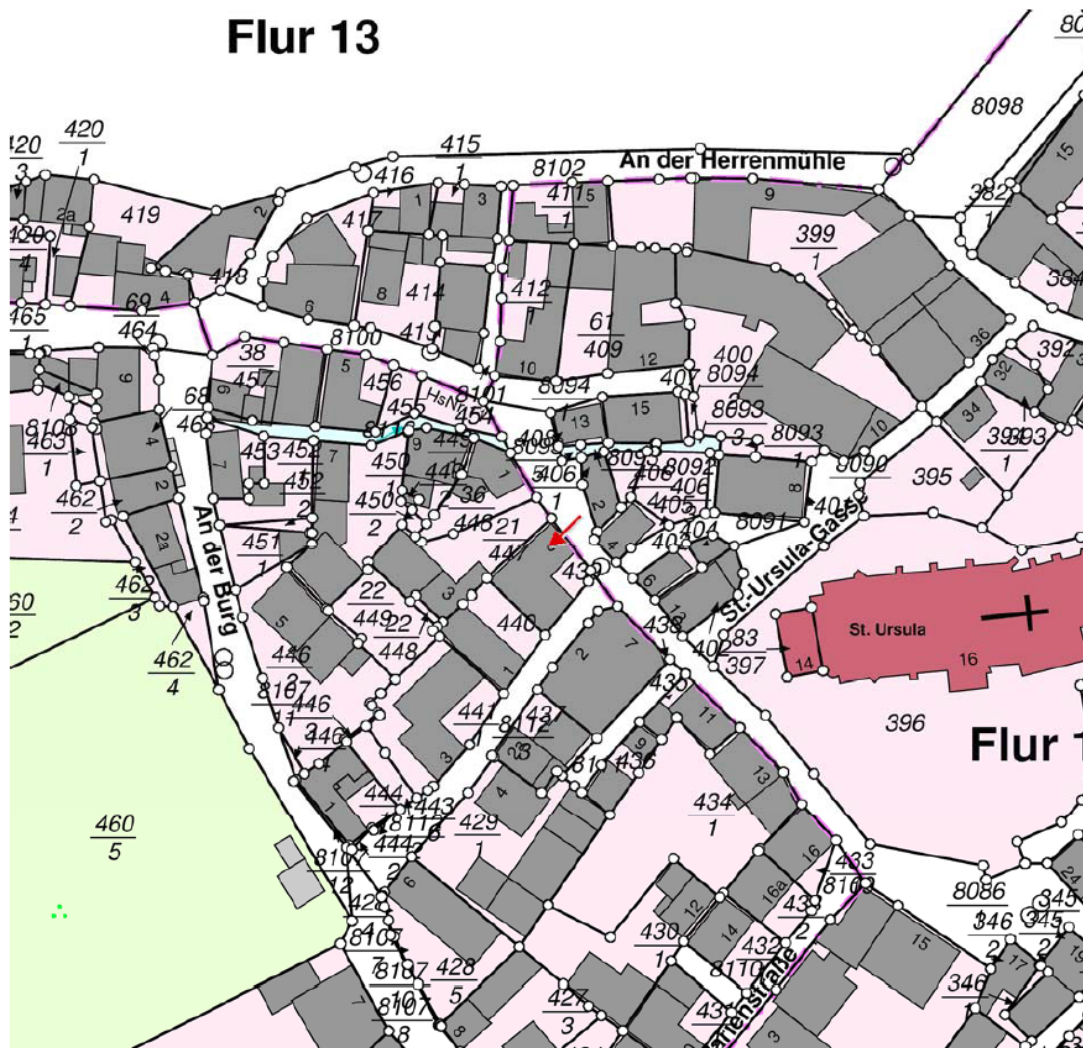


AUSICHT NACHBAR 2



Unsere Zeichen: Sankt-Ursula-Gasse 5; Oberursel
Ihre Zeichen: 61 K 87/16
Straße: Sankt-Ursula-Gasse 5
Ort: 61440 Oberursel

7.3. Lageplan



7.4. Flächenberechnung

Betr.: Sanierung und Umbau eines vorh.
 Wohnhauses, des Herrn Hartmut
 Blumenstein, in Oberursel / Ts.
 St.- Ursulagasse 5

1.) Berechnung der Wohnflächen (neuer Zustand)

Wohnung 1:

EG. Flur	1,78	x	1,29		
	+ 1,00	x	1,04	=	3,33 m ²
Küche	3,62	x	2,60	=	9,41 "
Wohnen	3,42	x	5,62		
	+ 0,08	x	2,88	=	19,45 "
OG. Flur	1,25	x	2,88		
	+ 1,00	x	2,34	=	5,94 "
Bad	3,59	x	2,60	=	9,33 "
Schlafen	5,62	x	3,50	=	19,67 "
					<u>67,13 "</u>
			- 3% Putz	=	2,01 "
			Wf. netto	=	<u>65,12 m²</u>

Wohnung 2:

OG. Flur	4,45	x	1,25		
	- 1,00	x	0,125	=	5,44 m ²
Bad	4,30	x	2,235		
	- 0,40	x	0,40	=	9,45 "

Essen	$3,875 \times 2,50$	=	9,69 m ²
Küche	$(1,885 + 2,285) : 2 \times 3,245$	=	6,78 "
Schlafen	$(5,20 + 4,80) : 2 \times$ $(3,25 + 3,63) : 2$		
	$\cdot 2,615 \times 0,625$		
	$\cdot 1,25 \times 1,205$	=	14,06 "
Dach Wohnen	$(6,09 + 5,63) : 2 \times 4,00 \text{ iH.}$		
	$\cdot 2,00 \times 1,00$	=	21,44 "
Arbeiten	$3,775 \times 2,90 \text{ iH.}$		
	$+ 0,385 \times 2,125$	=	10,03 "
WC	$1,01 \times 1,125 \text{ iH.}$		
	$\cdot 0,40 \times 0,40$	=	0,98 "
Flur	$3,81 \times 1,40 \text{ iH.}$		
	$+ 0,385 \times 1,25 \text{ iH.}$	=	5,81 "
Zimmer	$3,81 \times 1,40 \text{ iH.}$	=	5,33 "
Zimmer	$3,50 \times 2,90 \text{ iH.}$	=	10,15 "
			<u>99,16 "</u>
	$\cdot 3\% \text{ Putz}$	=	2,98 "
	<u>Wf. netto</u>	=	<u>96,18 m²</u>
Zusammenstellung:	Wohnung 1	=	65,12 m ²
	Wohnung 2	=	96,18 m ²
			<u> </u>
	Wf. gesamt	=	<u>161,30 m²</u>

2.) Berechnung der Nutzfläche:
 (neuer Zustand)

KG. Keller	3,70	x	5,20	=	19,24 m ²
EG. Arbeiten	(2,98 + 3,28) : 2	x	2,28	=	7,14 "
Garage	(3,68 + 4,06) : 2	x	(5,20 + 4,70) : 2		
	+ 5,71	x	4,30		
	- 0,885	x	1,325		
	- 1,125	x	3,245		
	- 2,35	x	2,015	=	34,16 "
Heizung	1,90	x	2,235		
	- 0,40	x	0,40	=	4,09 "
Diele	2,04	x	1,395	=	2,85 "
OG. Abst. P.	3,11	x	1,925	=	5,99 "
					<u>73,47 "</u>
				- 3% Putz	= 2,20 "
					<u><u>71,27 m²</u></u>

7.5. Abkürzungsverzeichnis

AfB/ÄfB	Amt/Ämter für Bodenmanagement
BauGB	Baugesetzbuch
Bj.	Baujahr
BewG	Bewertungsgesetz
BRW	Bodenrichtwert
BORIS	Bodenrichtwertinformationssystem
EW-RL	Ertragswertrichtlinie vom 12. November 2015
GND	Gesamtnutzungsdauer
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung)
LZS	Liegenschaftszinssatz
MF	Marktanpassungsfaktor
NAR	Nettoanfangsrendite
RE	Reinertrag des Grundstücks (Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten)
RND	Restnutzungsdauer (wirtschaftliche Restnutzungsdauer)
REF	Rohertragsfaktor
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie vom 5. September 2012
VF	Vergleichsfaktor
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie vom 20. März 2014
WF	Wohnfläche
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen

7.6. Verwendete Literatur zur Wertermittlung

KLEIBER	Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 7. vollständig neu bearbeitete Auflage, 2014
Kröll / Hausmann / Rolf	Kröll / Hausmann / Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015
GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert	Herausgeber MinRat. a. D. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon
BKI Baukosten 2015	Teil 1 bis Teil 3 statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Bauelemente, Positionen Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer GmbH
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist"
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 01.07.2010)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist"
WertR 2006 Ertragswertrichtlinie (EW-RL) Sachwertrichtlinie (SW-RL) Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)	Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006) vom 1. März 2006 Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts; vom 12. November 2015 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts; vom 5. September 2012 Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts; vom 20. März 2014
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