

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 20/16

GUTACHTEN¹

über den Verkehrs- / Marktwert
an dem gemeinschaftlichen Eigentum des bebauten Grundstücks:
Viktoriaweg 10 (ETW Nr. A), 61350 Bad Homburg v. d. H.

Miteigentumsanteil Grundbuch von
Bad Homburg v.d.Höhe 402,791 / 1.000,000



Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht!

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den o. g. Miteigentumsanteil an dem 938 m² großen Grundstück in guter bis sehr guter Wohnlage in Gonzenheim im sog. „Hardtwald“ gegenüber dem Jubiläumspark. Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen, Mehrfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss sowie zwei Garagen. Die Liegenschaft ist aufgeteilt in insgesamt drei Wohneinheiten, ursprüngliches Baujahr gemäß Aktenlage 1975/76. Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum besteht aus der Wohnung Nr. A, Keller KA und Garage GA sowie dem Sondernutzungsrecht an dem vorderen Gartenteil. Die Eigentumswohnung Nr. A mit ca. 106 m² Wfl. befindet sich im Erdgeschoß bestehend aus: 3-Zimmern, Küche, Flur, Diele, Bad und Terrasse. Das Gemeinschaftseigentum zeigt nach dem äußeren Eindruck einen guten Unterhaltungszustand auf. Die Grundrisskonzeption der Wohnung ist gemäß Bauakteneinsicht zweckmäßig.

Flur	1
Flurstück	142/2
Wertermittlungsstichtag	05.07.2016 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	05.07.2016 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Verkehrs- / Marktwert	465.000,00 €

¹ Dieses Gutachten enthält 39 Seiten mit 45261 Zeichen (51867 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	4
1.1.	Fragen des Amtsgerichts.....	7
1.2.	Grundbuch Bad Homburg v.d.Höhe	7
1.2.1.	Angaben zum Sonder-/Teileigentum Wohnung Nr. A	8
2.	Grundstücksbeschreibung.....	9
2.1.	Makrolage	9
2.2.	Mikrolage	9
2.3.	Teilmarktverhältnisse.....	10
2.4.	Topographie.....	10
2.5.	Erschließung.....	11
2.6.	Amtliches	11
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	12
3.	Gebäudebeschreibung.....	13
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum	13
3.1.1.	Allgemeines	13
3.1.2.	Ausstattung.....	14
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.	Flächenermittlung	15
3.1.8.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. A.....	15
4.	Marktwert.....	16
4.1.	Allgemeines	17
4.2.	Systematische Darstellung der Wertermittlungsverfahren	17
4.3.	Methodik	18
4.3.1.	Methodik der Bodenwertermittlung.....	18
4.3.2.	Methodik der Ertragswertermittlung.....	18
4.3.2.1.	Bewertungsparameter der Ertragswertermittlung.....	20
4.4.	Wertermittlung - Sondereigentum Nr. A	25
4.4.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV)	25
4.4.2.	Bodenwertermittlung.....	26
4.4.2.1.	Bodenrichtwert.....	26
4.4.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes.....	26
4.4.2.4.	Begründungen der Bodenwertableitung	27
4.4.3.	Ertragswertermittlung	28
4.4.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung.....	29
4.4.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	30
4.4.3.3.	Bewertungsparameter der Ertragswertermittlung.....	31
5.	Plausibilisierung / Vergleichswerte	32
6.	Verkehrs- / Marktwert	34

Unsere Zeichen: Viktoriaweg 10 (ETW A); Bad Homburg
Ihre Zeichen: 61 K 20/16
Straße: Viktoriaweg 10 (ETW Nr. A)
Ort: 61350 Bad Homburg v. d. H.

7.	Verzeichnis der Anlagen.....	35
7.1.	Ansicht, Grundriss (nicht detailgetreu)	35
7.2.	Lageplan (Auszug)	37
7.3.	Abkürzungsverzeichnis.....	38
7.4.	Verwendete Literatur zur Wertermittlung.....	39

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Homburg v. d. H. Vollstreckungsgericht Auf der Steinkaut 10 - 12 61352 Bad Homburg v. d. H.
Auftrag vom	20.06.2016
Grund der Gutachtenerstellung	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.
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 Bauplanungsrecht▪ Bodenrichtwert▪ Eigene Kenntnisse und Recherchen▪ Grundbuchblatt vom 11.04.2016▪ Grundrisspläne aus der Bauakte vom 16.07.1975▪ Grundstücksmarktbericht▪ Liegenschaftskarte▪ Teilungserklärung vom 06.08.1975▪ Auskunft Baulastenverzeichnis vom 23.05.2016▪ Auswertung Immobilienangebote Printmedien, Internet▪ Auskunft Altlastenverzeichnis vom 22.06.2016▪ Flächenberechnung aus der Bauakte vom 16.07.1975 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. 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

05.07.2016

Teilnehmer am Ortstermin

Die Parteien wurden mit Schreiben vom 20.06.2016 zum Ortstermin eingeladen. Das Bewertungsobjekt konnte nicht bzw. nicht vollständig begangen werden; die Immobilie war zum Wertermittlungstichtag nicht zugänglich, die Ausstattung und der Zustand sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem Risiko behaftet.

1.1. Fragen des Amtsgerichts

Mieter / Pächter	Das Bewertungsobjekt ist nach dem äußeren Eindruck vermietet.
Hausverwaltung	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
Zubehör	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Gewerbebetrieb	Nach dem äußeren Eindruck ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Hausschwamm	Kann aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung abschließend nicht festgestellt werden.
Baubehördliche Beschränkungen	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

1.2. Grundbuch Bad Homburg v.d.Höhe

Blatt	2917
Gemarkung	Gonzenheim
Einsicht	Die Grundakte wurde vom Sachverständigen nicht eingesehen. Das Grundbuchblatt lag vor.
Eintragungen in Abteilung II	Zwangsversteigerungsvermerk
Flur	1
Flurstück	142/2

1.2.1. Angaben zum Sonder-/Teileigentum Wohnung Nr. A

Bezeichnung / Sondereigentum Nr. A

Geschosse	2
Lage innerhalb des Gebäudes	Erdgeschoss
Die Teilungserklärung wurde geprüft	Ja
Sondereigentum / Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz vorhanden	Ja
Stellplatz / Garagennummer	GA
Miteigentumsanteil (ME)	402,791 / 1.000,000
Relativer Anteil (RE)	402,791 / 1.000,000
Sondernutzungsrechte vorhanden	Vorderer Gartenanteil
Zu der Eigentumswohnung gehört ein Keller	Ja
Die Eigentümergemeinschaft besteht aus	3 Wohnungen
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zu Lasten des jeweiligen Eigentümers bestehen	Entsprechende Unterlagen / Informationen liegen nicht vor.
Ergänzende Angaben	keine

Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

2. Grundstücksbeschreibung

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 155,8 (Stand 2015) 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 guter bis sehr guter Wohnlage in Gonzenheim im sog. "Hardtwald" gegenüber dem Jubiläumspark. Die Lage zwischen Hardtwald und Kurpark sowie die besonderen Gebietsmerkmale haben dazu geführt, dass das Siedlungsgebiet zu einem der attraktivsten Wohngebiete der Stadt Bad Homburg wurde. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Schwedenpfad in den nach Nordwesten abzweigenden Viktoriaeweg.

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Ort	Bad Homburg v. d. H.
Einwohnerzahl	ca. 53.000
Art der Bebauung	überwiegend repräsentative Einfamilienhäuser
Umwelteinflüsse	Für die bewertete Nutzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen.
Innerörtliche Verkehrsanbindung für den Individualverkehr / ÖPNV	Das Gesamtgefüge der einzelnen Straßen innerhalb des Verkehrsraums ist als gut zu beurteilen. Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist in wenigen Kilometern erreichbar. Es bestehen Bus- und S-Bahnverbindungen. ÖPNV Buslinie: Höllsteinstraße, Hölderlinweg, Schillerstraße
Größe des Bewertungsgrundstücks insgesamt	938,00 m ²

Beurteilung der Lage

Es handelt es sich um ein ruhiges Villengebiet, das überwiegend mit repräsentativen Einfamilienhäusern bebaut ist. Die lockere, durchlässige Bebauungsstruktur, die großzügig bemessenen, stark begrünten Grundstücke sowie die ruhigen Wohnstraßen machen den besonderen Charakter dieses Gebietes aus und tragen erheblich zu dessen hoher Wohnqualität bei.

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. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mieten und die Immobilienwerte langfristig auf dem aufgrund des geringeren Bedarfs sinken werden. Die demographische Entwicklung wird bei den entsprechenden Ansätzen der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Immobilienmarkt

Der regionale Markt (Bad Homburg - Hardtwald) zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Anzahl von Nachfrager in dem bewerteten Teilmarkt aus. Gegenwärtig ist von einem Nachfrageüberhang mit stabilen bis weiterhin leicht ansteigenden Verkaufspreisen auszugehen. Im Schwerpunkt werden Preise für hochwertige Objekte (Bestand) von 3.500 €/m² Wfl. bis 5.800 €/m² Wfl. gesehen.

2.4. Topographie

Topographische Lage	leichte Hanglage
Straßenfront	ca. 11 m
Mittlere Tiefe	ca. 35 m
Grundstücksform	unregelmäßiger Grundstückszuschnitt
Höhenlage zur Straße	von der Erschießungsstraße ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.
Einfriedung	Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Die Bodenbeschaffenheit wurde vom Sachverständigen nicht untersucht.

2.5. Erschließung

Erschließungszustand	erschlossen
Abgabenrechtliche Situation	Soweit bekannt, sind keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz mehr zu zahlen.
Straßenart	Anliegerstraße
Verkehr	mit relativ geringem 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	Aufgrund des Baujahres wird kein Denkmalschutz unterstellt.
Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 ist Teil eines größeren, zusammenhängenden Wohngebietes, das sich vom Rande des Hardtwaldes bis zum Grünzug entlang des Kirdorfer Baches erstreckt, der in den sog. Jubiläumspark eingebettet ist. Der Bebauungsplan (Rechtskraft 17.12.76) wurde zunächst durch eine 1. Änderung (Rechtskraft 12.06.82) und zuletzt durch das „Änderungsverfahren 92“ (Rechtskraft 06.03.95) geändert. WR = reines Wohngebiet Fläche: min 850 m ² max. 2 WE
Vollgeschosse	II
GRZ	0,2
GFZ	0,4
Bauweise	offen

Unsere Zeichen: Viktoriaweg 10 (ETW A); Bad Homburg
Ihre Zeichen: 61 K 20/16
Straße: Viktoriaweg 10 (ETW Nr. A)
Ort: 61350 Bad Homburg v. d. H.

**Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)**

Bauland

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: Gemeinschaftseigentum



Straßenansicht



Gartenansicht

3.1.1. Allgemeines

Art des Gebäudes	Das Grundstück ist bebaut mit einem unterkellerten, zweigeschossigen, Mehrfamilienhaus nebst ausgebautem Dachgeschoss sowie zwei Garagen. Die Liegenschaft ist aufgeteilt in insgesamt drei Wohneinheiten, ursprüngliches Baujahr gemäß Aktenlage 1975/76.
Nutzungsart / Nutzer	zu Wohnzwecken genutzt
Bauweise	zweigeschossige Bauweise mit geneigtem Dach
Baujahr	1975/76
Jahr / Zeitraum Instandsetzung / Modernisierung	Das Bewertungsobjekt wurde in unregelmäßigen Abständen instand gehalten.
Belichtung und Belüftung	Die Wohnräume verfügen über Fenster in Standardgröße und sind durchschnittlich belichtet.
Konstruktionsart	Massivbauweise
Unterhaltungszustand	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.
Bauschäden und Baumängel	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden. Augenscheinlich sind keine Schäden feststellbar.
Wirtschaftliche Wertminderungen	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.

Zusammenfassende Einschätzung Nach dem äußeren Eindruck ist das Objekt in einem guten Allgemeinzustand und entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr.

- Architektur: leicht unterdurchschnittlich
- Funktion/Zuschnitt: zweckmäßig
- Verkäuflichkeit: gut
- Vermietbarkeit: gut
- Bautechnisch: nicht feststellbar

3.1.2. Ausstattung

Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Balkon Terrasse
Umfassungswände	Massivbauweise
Innenwände	Massivbauweise
Obergeschossdecken	aus Stahlbeton

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente unterkellert.
--	---

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachform	Satteldach
Dachkonstruktion	Das Dach ist als zimmermannsmäßig gebundene Holzkonstruktion ausgebildet.
Dacheindeckung	Betondachstein
Dachrinnen / Fallrohre aus	Vorgehängte Dachrinne und Fallrohre aus Zink.

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Kalkzementputz
-------------------------	----------------

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude	Nebengebäude sind nicht vorhanden.
Garage	Doppelgarage
Außenanlagen	Die Freiflächen sind überwiegend befestigt sowie gärtnerisch angelegt.

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis

Ein Energieausweis lag nicht vor. Da das Baujahr in das Ertragswertverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

3.1.8. Flächenermittlung

Grundlage

Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben sind aus den vorliegenden Unterlagen (u.a. Flächenberechnung, Pläne) entnommen und mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit plausibilisiert worden. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird hierbei unterstellt, dass die Definition der Wohnfläche gemäß Mietspiegel und damit die Wohnflächenverordnung (WoFIV) und die entsprechenden Kommentare berücksichtigt sind. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.

3.1.8.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. A

3.1.8.1.1. Ausstattung:

Fläche 106,40 m²

Bezeichnung		Faktor	Wohnfläche
Diele	8,31 m ²	1,00	8,31 m ²
Flur	5,16 m ²	1,00	5,16 m ²
Küche	6,80 m ²	1,00	6,80 m ²
Bad	5,06 m ²	1,00	5,06 m ²
Zimmer 1	16,03 m ²	1,00	16,03 m ²
Zimmer 2	20,21 m ²	1,00	20,21 m ²
Wohnzimmer	41,83 m ²	1,00	41,83 m ²
Terrasse ca.	12,00 m ²	0,25	3,00 m ²
Summe: ca.			106,40 m²

Raumnutzung / Grundriss

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum besteht aus der Wohnung Nr. A, Keller KA und Garage GA sowie dem Sondernutzungsrecht an dem vorderen Gartenteil. Die Eigentumswohnung Nr. A mit ca. 106 m² Wfl. befindet sich im Erdgeschoß bestehend aus: 3-Zimmern, Küche, Flur, Diele, Bad und Terrasse.

Fenster aus Kunststoff

Verglasung Isolierverglasung

Mieter / Mietvertrag Die Wohnung ist vermietet. Mietvertrag lag nicht vor.

Unsere Zeichen: Viktoriaweg 10 (ETW A); Bad Homburg
Ihre Zeichen: 61 K 20/16
Straße: Viktoriaweg 10 (ETW Nr. A)
Ort: 61350 Bad Homburg v. d. H.

4. Marktwert

Bewertung Marktwertermittlung an dem gemeinschaftlichen Eigentum für
das bebaute Grundstück
Viktoriaweg 10 (ETW Nr. A) , 61350 Bad Homburg v. d. H.

Miteigentumsanteil

Bad Homburg v.d.Höhe 402,791 / 1.000,000

Gemarkung Gonzenheim

Flur 1
Flurstück 142/2
Größe 938,00 m²

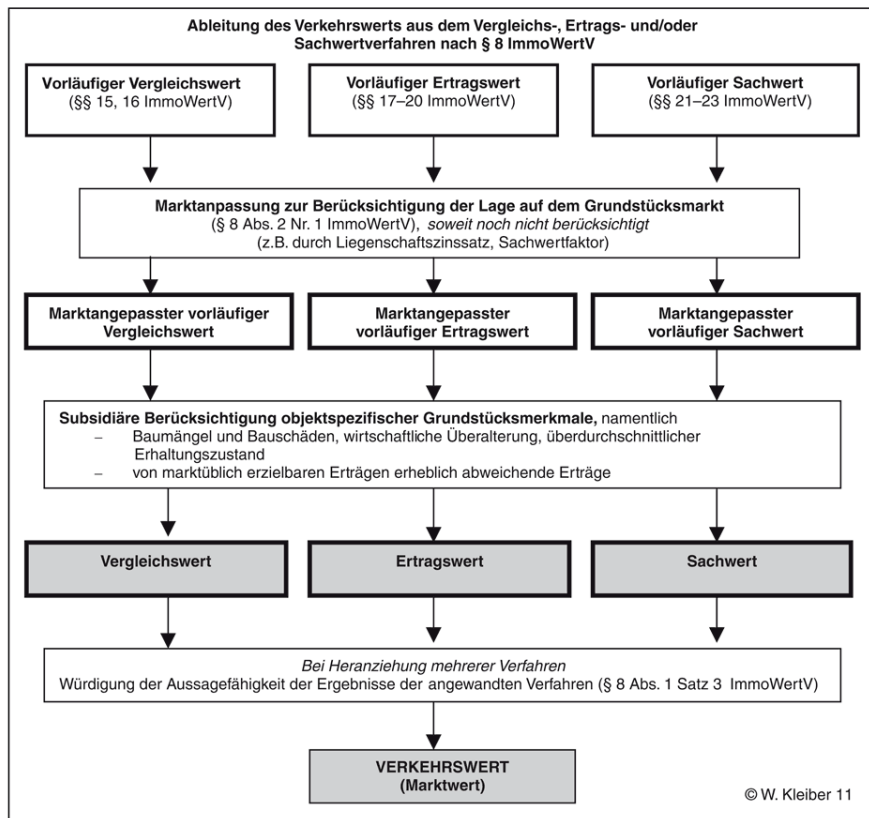
Grundstücksgröße insgesamt 938,00 m²

Wertermittlungsstichtag 05.07.2016

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.

4.3.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Ertragswertes von Gebäuden ist von dem nachhaltig zu erzielenden jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dabei ist der Reinertrag um den Betrag zu vermindern, der sich durch die allgemeine Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwertverzinsung). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren. Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben üblicherweise den Ertragswert des Grundstücks.

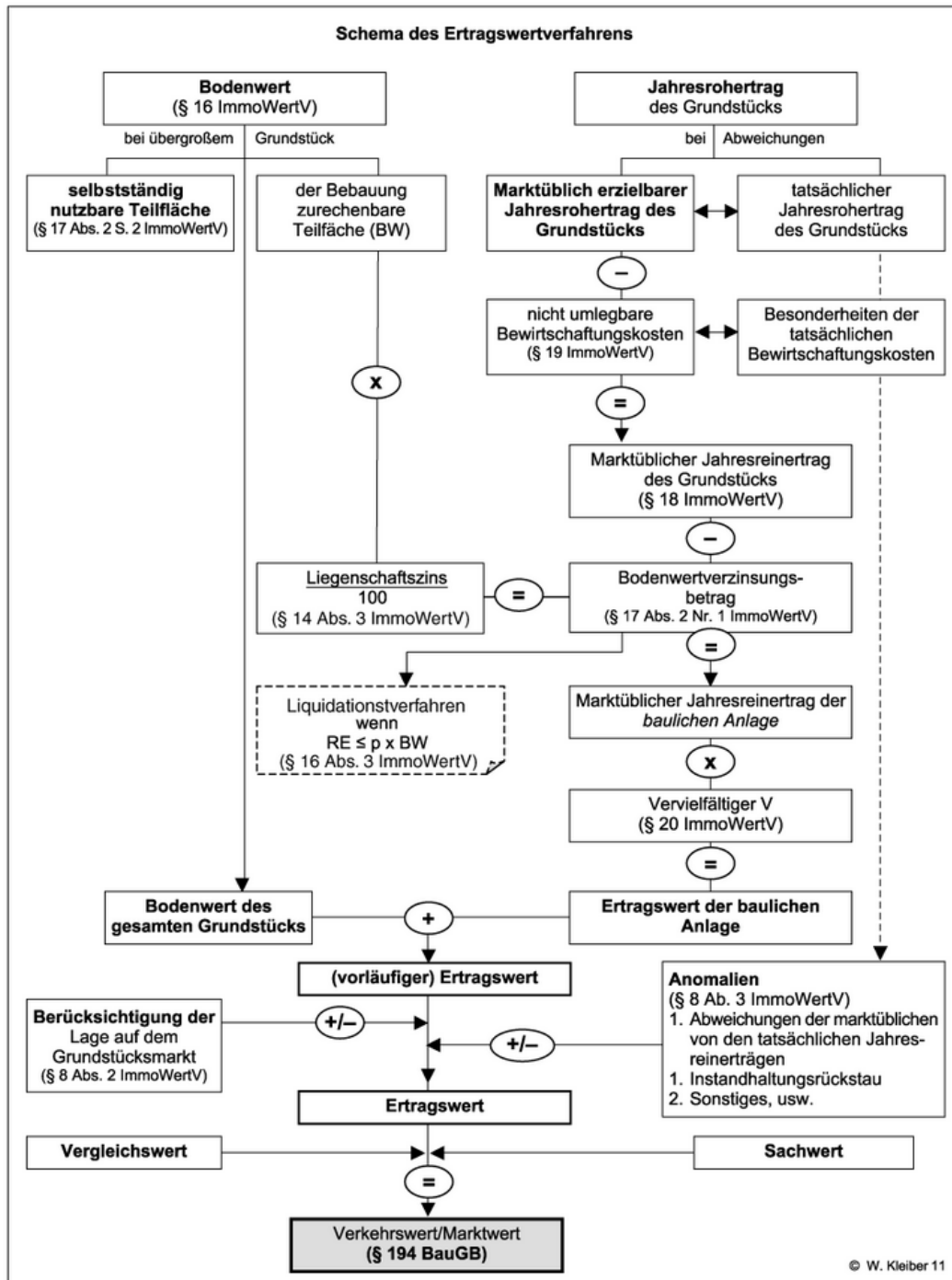
Ertragswertverfahren in Formel

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 17 Abs. 2 Satz 1 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können. Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet: $vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

- vEW = vorläufiger Ertragswert
- RE = jährlicher Reinertrag
- BW = Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
- LZ = Liegenschaftszinssatz
- KF = Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
- n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- p = Zinsfuß



Schema des Ertragswertverfahrens
 © Kleiber 2011

4.3.2.1. Bewertungsparameter der Ertragswertermittlung

Mietspiegel

Ein qualifizierter Mietspiegel i. S. d. § 558d BGB wird für den bewerteten Teilmarkt nicht veröffentlicht.

Marktübliche Mieten

Die Recherchen des Sachverständigen ergaben Marktmieten für vergleichbare Objekte je nach Lage, Größe und Ausstattung zwischen 5,92 €/m² und 21,33 €/m² im Mittel 10,43 €/m².

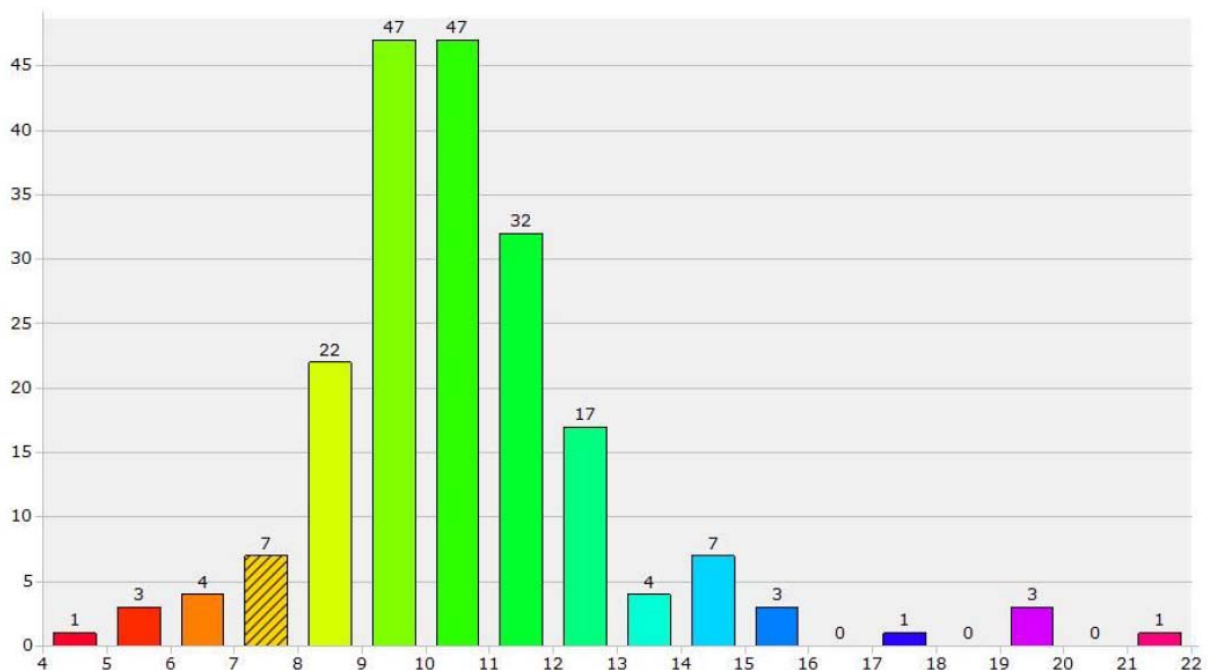
Datengrundlage der Recherche

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.

Erläuterung der nachfolgenden Auswertungstabelle

Ort	Art	Wfl. m ²	Zeitraum
Bad Homburg	Whg.	80 – 100	2016

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	Anzahl Objekte ausgew.	Miete je m ² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m ²	Durchschnitt Mietpreis €	Summe Wfl. m ²	Summe Mietpreis €
WHG	162	162	10,32	95	980	15.399	158.920
WHG-GAR	0	0	0,00	0	0	0	0
DTW	1	1	11,17	85	950	85	950
PENTH	9	9	12,00	99	1.199	899	10.791
MAIS	8	8	10,89	103	1.130	830	9.040
VERSTGR	0	0	0,00	0	0	0	0
ERB	0	0	0,00	0	0	0	0
GESAMT	180	180	10,43	95	998	17.213	179.701



Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszins wird zur Verzinsung des Bodenwertes und im Zusammenhang mit der Restnutzungsdauer des Gebäudes als Vervielfältiger für den Reinertrag der baulichen Anlagen herangezogen und ist somit von entscheidender Bedeutung bei der Wertermittlung. Der Begriff des Liegenschaftszinses nach § 14 der ImmoWertV soll aber verdeutlichen, dass für Liegenschaften ein besonderer, vom Kapitalmarkt regelmäßig abweichender Zinssatz maßgebend ist. Liegenschaften werfen im Verhältnis zu anderen Kapitalanlagen in aller Regel eine geringere Verzinsung ab, weil der Grund und Boden gegenüber dem Geldvermögen als wertbeständiger angesehen wird. Liegenschaftszinssätze unterliegen auch weitaus geringeren Schwankungen als Zinssätze auf dem Kapitalmarkt. Der Liegenschaftszinssatz lässt sich also auch als immobilien-spezifischer Kapitalmarktzinssatz erklären, der die immobilien-spezifischen Besonderheiten, wie z. B. das mit der Immobilie verbundene Risiko, die zu erwartende Geldentwertung, aber auch die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen in sich vereint. Grundsätzlich soll der Liegenschaftszinssatz anhand geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens ermittelt werden. Dabei soll auf die Werte des örtlichen Gutachterausschusses zurückgegriffen werden.

Abweichende Merkmale des Wertermittlungsobjekts sind im Einzelfall durch sach- und marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, sofern dies nicht bereits anderweitig im Bewertungsverfahren erfolgt ist (z. B. Mietausfallwagnis). Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz, dass je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie ist, desto geringer der Zinssatz bzw. je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz. Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen.

Die Höhe des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes (LZ) wird insbesondere durch nachfolgende Merkmale beeinflusst:

Abschlag vom Liegenschaftszinssatz	Aufschlag auf Liegenschaftszinssatz
Immobilien mit Wohnnutzung	
Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage	Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage
Wenige Wohneinheiten im Haus	Viele Wohneinheiten im Haus
Aufwendige Ausstattung	Modernisierungsbedarf
Großer Anteil der Wohnnutzung	Kleiner Anteil der Wohnnutzung
Gute Verkehrsanbindung	Schlechte Verkehrsanbindung
Gute Drittverwendungsmöglichkeit	Geringe Drittverwendungsmöglichkeit
Geringes Leerstandsrisiko	Hohes Leerstandsrisiko

**Liegenschaftszinssatz gemäß
 Grundstücksmarktbericht Ffm.**

Wohnungseigentum
 sehr gute und gehobene Lagen

Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	33	-3,02	-5,51	0,55	-3,40	1,57	20 Jahre
1950 - 1974	79	0,85	-2,35	4,10	0,90	1,65	25 Jahre
1975 - 1999	50	1,71	0,15	3,19	1,71	0,76	RND= GND- (Jahr des Kaufs - Baujahr)
2000 - 2009	22	1,74	0,73	2,48	1,74	0,52	
ab 2010	257	1,54	0,73	2,28	1,54	0,41	

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der guten Lage, der aktuellen guten Nachfrage in dem bewerteten Teilmarkt, der Ausstattung und vor dem Hintergrund der normalen Vermietungs- und Vermarktungsrisiken, der Drittverwendungsfähigkeit sowie der Bandbreiten gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz: 2,75 %

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Um den Reinertrag des Grundstücks zu ermitteln, werden vom Rohertrag die Bewirtschaftungskosten abgezogen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Instandhaltungskosten, den Verwaltungskosten, dem Mietausfallwagnis, den nicht umgelegten Betriebskosten und dem Modernisierungsrisiko. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Instandhaltungskosten

Für die Instandhaltungskosten wird auf Erfahrungssätze zurückgegriffen, die den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Für die Höhe der Instandhaltungskosten sind der am Wertermittlungsstichtag vorgefundene Zustand und die künftig über die gesamte Restnutzungsdauer zu erwartenden Instandhaltungskosten maßgebend. Zu berücksichtigen sind:

- das Alter und der Zustand der baulichen Anlage,
- die Wohn- bzw. Nutzfläche,
- der Ausstattungsstandard,
- die Bauweise und -konstruktion,
- die Herstellungskosten sowie
- die Nutzungsart.

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung objektspezifisch mit

Wohnen - älter 32 Jahre 14,00 €/m² WF/NF/St.

Verwaltungskosten

in Ansatz gebracht.

Die Verwaltungskosten beinhalten folgende Leistungen: Vermietung, Buchhaltung, Mietanpassung, Beauftragung von Handwerkern für Instandhaltungsmaßnahmen, Erstellen der Jahresabschlussrechnung u. a. Die Kosten für den Verwaltungsaufwand werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung objektspezifisch zum Ansatz gebracht:

Wohnen - älter 32 Jahre 264,31 €/Jahr

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis (§ 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV) ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Mietausfallwagnis in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung objektspezifisch mit

Wohnen - älter 32 Jahre 2,00 %

für angemessen erachtet.

Sonstige Bewirtschaftungskosten

Die Betriebskosten werden i. d. R. umgelegt und zählen in diesem Fall nicht zu den abzugsfähigen Bewirtschaftungskosten.

Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / Instandsetzungsstau

Soweit wertbeeinflussende Mängel im Ortstermin festgestellt wurden, erfolgt eine Berücksichtigung auf Grundlage eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Eigentümers. Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Baumängel und Bauschäden mit den alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Diese Methode lehnt sich an die Grundsätze des Sachwertverfahrens an, bei dem auch die aktuellen Herstellungskosten einer Alterswertminderung unterworfen werden und wird damit begründet, dass die instand gesetzten Bauteile das Schicksal des Gebäudes teilen. Nr. 3.6.1.1.9 WERTR gibt diesbezüglich vor, dass die Schadensbeseitigungskosten regelmäßig derselben Alterswertminderung i.S. des § 23 ImmoWertV zu unterwerfen sind, die für die Ermittlung des Gebäudesachwerts maßgeblich ist. Die Wertminderung kann nach Erfahrungssätzen bestimmt werden und

- auf absolute Kostenkennwerte oder
- auf prozentuale Wertanteile der Gesamtherstellungskosten

zurückgegriffen werden.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung des Gebäudes ist von der Gesamtnutzungsdauer (GND) und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) abhängig. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Es wird eine gleichmäßige, lineare Alterswertminderung zugrunde gelegt.

Bei einer objektspezifischen GND von

70 Jahren

ergibt sich unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage eine durchschnittliche wirtschaftliche RND von

30 Jahre

4.4. Wertermittlung - Sondereigentum Nr. A

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 Umständen 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.

Die Verkehrswerte von Wohnungs- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Eigentumswohnungen gelten als langfristige zweckgebundene Kapitalanlage. Sie werden entweder zur Eigennutzung oder zur Vermietung erworben. Dabei sind in beiden Fällen wegen des zu erwartenden hohen Wiederverkaufswerts Objekte in guter Lage mit guter Sozialstruktur besonders gefragt. Problematisch können dagegen die zu großen Wohnanlagen - früher im Bauherrenmodell - zum Zwecke der Vermietung von Kapitalanlegern errichteten Eigentumswohnungen sein. Der Markt für Eigentumswohnungen lässt sich aufgliedern in solche, die üblicherweise bezugs-frei gehandelt werden und somit dem Erwerber sofort zum Zwecke der Eigennutzung zur Verfügung stehen, und solche, die vermietet sind und im vermieteten Zustand veräußert werden. Dies hat eine Spaltung des Marktes zur Folge.

Vom Gutachterausschuss konnten keine Vergleichsdaten zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Ertragswertverfahren zur Ableitung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zugrunde gelegt. Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen.

4.4.2. Bodenwertermittlung

4.4.2.1. Bodenrichtwert

Grundlage	In der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2016 = 1.250,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: Wohnbauflächen Erschließungsbeitrag: frei Lage: mittel GFZ: 0,40 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 05.07.2016 wie folgt geschätzt:

erschließungsbeitragsfreies Bauland 938,00 m² * 1.250,00 €/m² = 1.172.500,00 €

Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen

erschließungsbeitragsfreies Bauland 938,00 m²

Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen 472.272,45 €

Grundstücksgröße 938,00 m²

Miteigentumsanteil 402,791 / 1.000,000

Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale 472.272,45 €

Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein) 0,00 €

Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen) 0,00 €

Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 472.272,45 €

4.4.2.4. Begründungen der Bodenwertableitung

Durch den Gutachterausschuss (GAA) veröffentlichter Bodenrichtwert (BRW) = **1.250,00 €/ m²**

Grundstücksmerkmale des BRW:

Maß der baulichen Nutzung (GFZ zul.)	= 0,4
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	= 0,4
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)	= 0,66	
k _v (Koeffizient Vergleichsobjekt)	= 0,66	= 1.250,00 €/ m ²

Zu- und Abschläge für:

Lage	= 0,00%	0,00 €/ 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		1.250,00 €/ m ²
Indexierung - soweit signifikante Abweichungen vorhanden -		0 €/ m ²

Objektspezifischer Bodenwert gerundet 1.250,00 €/ m²

Richtwert

Gemäß Angaben der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses stehen für den Bereich des Bewertungsobjektes sowie für andere vergleichbare Gebiete keine Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke in für eine anonymisierte Auswertung ausreichender Anzahl zur Verfügung. Der hier angesetzte Bodenwert orientiert sich am Richtwert von EUR 1.250 €/m² (ebf.; Wohnbaufläche, WGFZ 0,4).

4.4.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ² / St.	€/m ² od. St.	monatlich €	jährlich €
Eigentumswohnung Nr. A	106,40	12,50	1.330,00	15.960,00
Garage	1,00	60,00	60,00	720,00

Jährliche Nettokaltmiete 16.680,00 €

Anmerkung Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde von mir überprüft .

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten	264,31 €	
Instandhaltungsaufwendungen	1.489,60 €	
Mietausfallrisiko	319,20 €	
Nicht umlagefähige BWK	0,00 €	
Modernisierungsrisiko	0,00 €	
Summe BWK²		- 2.073,11 €

Jährlicher Reinertrag 14.606,89 €

Reinertragsanteil des Bodens 2,75 % * 472.272,45 € - 12.987,49 €
 (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils³, der den Erträgen zuzuordnen ist / ohne Belastungen)
 Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen 1.619,40 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes 30,00 Jahre (geschätzt)

Barwertfaktor * 20,249
 bei 30,00 Jahren Restnutzungsdauer und 2,75 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen 32.791,23 €

Nicht selbstständiger Bodenwertanteil + 472.272,45 €

Vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücksteils 505.063,68 €

² Siehe Nebenrechnung auf Seite 53

³ Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

Unsere Zeichen: Viktoriaweg 10 (ETW A); Bad Homburg
Ihre Zeichen: 61 K 20/16
Straße: Viktoriaweg 10 (ETW Nr. A)
Ort: 61350 Bad Homburg v. d. H.

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale
der Bodenwertermittlung (selbstständig
nutzbare Flächen)** 0,00 €

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale
der Bodenwertermittlung (allgemein)** 0,00 €

4.4.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Rechte in Abt. II des Grundbuchs⁴ 0,00 €

Sonstiges -40.000,00 €
(Sicherheitsabschlag / Leerstand u. a.)

**Bauschäden / Baumängel / Reparatur- / In-
standsetzungsstau⁵** 0,00 €

Erträge 0,00 €

aus gemeinschaftlichem Eigentum

Anteilige Erträge 0,00 €

Multipliziert mit Barwertfaktor 0,00 €

ergibt den Ertragswertanteil aus den gemeinschaftlichen
Erträgen

**Summe objektspezifische Grundstücks-
merkmale der Ertragswertermittlung** -40.000,00 €

Ertragswert insgesamt 465.063,68 €
rd. 465.000,00 €

⁴ Siehe Nebenrechnung auf Seite 60

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 55

4.4.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung

4.4.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahres- betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	1,00	264,31	264,31

Verwaltungskosten 264,31 €
 % von Rohertrag 1,58 %
 Rohertrag 16.680,00 €

4.4.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahres- betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	15.960,00	2,00	319,20

Mietausfallrisiko 319,20 €
 % von Rohertrag 1,91 %
 Rohertrag 16.680,00 €

4.4.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / Anzahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag €/ m ² * €/ Stück	Kosten Jahres- betrag €
Wohnen - älter 32 Jahre	106,40	14,00	1.489,60

Instandhaltungskosten 1.489,60 €
 % von Rohertrag 8,93 %
 Rohertrag 16.680,00 €

4.4.3.3. Bewertungsparameter der Ertragswertermittlung

Marktübliche Erträge	Angesetzt werden im Gutachten die marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ohne umlagefähige Betriebskosten und Umsatzsteuer, die sich aus einer Untersuchung der Vergleichsmieten auf Basis der Lage des Objektes und dessen spezifischer Eigenschaften ergeben. Hierzu werden z. B. aktuelle Marktangebote, Angaben aus Veröffentlichungen, Maklerbefragungen bzw. Erfahrungswerte des Sachverständigen herangezogen. Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität, der Lagequalität sowie der sonstigen Eigenschaften des Bewertungsobjekts werden die nachfolgend aufgeführten Mieten - bezogen auf den Wertermittlungstichtag - als marktüblich und nachhaltig erzielbar angesehen.
Betriebskosten (BWK)	Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen. Gesonderte Abschläge wegen Nichtübernahme sind nicht nötig. Die Betriebskosten werden sich im objektüblichen Bereich bewegen. Vermietungerschwernisse wegen unüblich hoher Kosten sind nicht zu erwarten.
Verwaltungskosten (BWK)	Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an § 19 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV objektspezifisch in Ansatz gebracht.
Instandhaltungsaufwendungen (BWK)	Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an § 19 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV objektspezifisch in Ansatz gebracht.
Mietausfallwagnis (BWK)	Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung an § 19 Abs. 2 Nr. 3 ImmoWertV objektspezifisch in Ansatz gebracht.
Liegenschaftszins	Gemäß vorgenannten Erläuterungen.
Gesamtnutzungsdauer (GND)	Gemäß vorgenannten Erläuterungen.
Restnutzungsdauer (RND)	Gemäß vorgenannten Erläuterungen.
Sonstiges Sicherheitsabschlag / Leerstand	Da das Wertermittlungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sach-, Vergleichs- oder Ertragswert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und durch mögliche Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale wird ein Sicherheitsabschlag von rd. 40.000 € als sachgerecht beurteilt.

5. Plausibilisierung / Vergleichswerte

Vergleichsangebote

Gemäß den Auswertungen von Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) in München.

Erläuterung der nachfolgenden Auswertungstabelle

Ort	Art	Größe	Zeitraum
Bad Homburg	ETW	80 – 100 m ²	2016

Angebotsdatum	Ort	Straße	Wfl. m ²	Baujahr	Angebotspreis	€/Wfl.
07.10.2013	BHG	Elisabethenstr. 35	30	1973	77.700 €	2.590 €
31.05.2014	BHG	Kurpark	31	NA	72.000 €	2.323 €
06.08.2015	BHG	Elisabethenstr. 3	34	1973	79.950 €	2.351 €
17.11.2014	BHG	Louisenstr.	35	NA	120.000 €	3.429 €
17.11.2014	BHG	Louisenstr.	35	2005	120.000 €	3.429 €
26.01.2015	BHG	Weinbergsweg 36	40	1970	130.000 €	3.250 €
06.05.2013	BHG	Karl-Horn-Str.	43	1991	119.000 €	2.767 €
25.03.2013	BHG	Castillostr.	44	2000	129.000 €	2.932 €
16.06.2014	BHG	Weinbergsweg 36	48	RA	128.000 €	2.667 €
04.07.2016	BHG	Castillostr. 1e	59	1996	159.000 €	2.695 €
20.10.2014	BHG	Tannenwaldweg 100 b	60	1974	179.000 €	2.983 €
27.12.2015	BHG	Louisenstr.	61	1960	149.000 €	2.443 €
20.04.2016	BHG	Kartäuserstr. 8	63	1975	149.900 €	2.379 €
13.04.2016	BHG	Kelkheimer Str. 1	65	1961	199.000 €	3.062 €
30.09.2013	BHG	Tannenwaldweg 100	68	AB	165.000 €	2.426 €
03.06.2013	BHG	Kirdorfer Str. 13	69	2003	195.000 €	2.826 €
28.07.2014	BHG	Dorotheenstr. 4	70	1984	250.000 €	3.571 €
20.05.2013	BHG	Louisenstr. 27 a	72	2000	239.000 €	3.319 €
10.11.2014	BHG	Landgrafenstr. 56	72	1970	420.000 €	5.833 €
09.09.2013	BHG	Tannenwaldweg 100	73	1974	169.500 €	2.322 €
17.12.2013	BHG	Dorotheenstr. 6	79	1998	295.000 €	3.734 €
20.06.2013	BHG	Castillostr.	80	1998	189.000 €	2.363 €
08.07.2013	BHG	Tannenwaldweg 100 b	80	1973	250.000 €	3.125 €
11.11.2013	BHG	Elisabethenstr. 10	82	2001	259.000 €	3.159 €
04.07.2016	BHG	Frölingstr. 5a	85	1970	382.500 €	4.500 €
18.02.2016	BHG	Keltenstr. 2	87	1965	215.000 €	2.471 €
04.03.2013	BHG	Dorotheenstr.	88	1985	230.000 €	2.614 €
13.06.2015	BHG	Keltenstr. 2	88	1965	298.500 €	3.392 €
21.06.2015	BHG	Keltenstr. 2	88	1965	348.500 €	3.960 €
06.07.2015	BHG	Keltenstr. 2	88	1965	348.500 €	3.960 €
19.08.2015	BHG	Hölderlinweg 24	88	1890	360.000 €	4.091 €
27.10.2014	BHG	Louisenstr.	90	1890	275.000 €	3.056 €
22.06.2013	BHG	Hardtwaldstr.	90	NA	319.000 €	3.544 €
10.06.2013	BHG	Schillerstr.	90	1974	319.000 €	3.544 €
25.05.2015	BHG	Keltenstr. 2	91	1965	348.840 €	3.833 €
13.03.2014	BHG	Kartäuserstr. 8	93	1972	229.000 €	2.462 €
16.12.2015	BHG	Kartäuserstr. 8	95	1977	249.000 €	2.621 €

06.01.2014	BHG	Ottilienstr. 9	95	1905	309.000 €	3.253 €
07.07.2014	BHG	Kaiser-Friedrich-Promena	96	1870	315.000 €	3.281 €
26.07.2015	BHG	Landgrafenstr. 56	96	1970	380.000 €	3.958 €
10.11.2014	BHG	Landgrafenstr. 56	96	RA	405.500 €	4.224 €
20.05.2013	BHG	Dorotheenstr. 6a	97	1996	295.000 €	3.041 €
04.03.2013	BHG	Landwehrweg	98	RA	299.000 €	3.051 €
18.04.2013	BHG	Landwehrweg 31	98	RA	319.000 €	3.255 €
26.06.2013	BHG	Dorotheenstr.	99	1716	379.000 €	3.828 €
27.01.2014	BHG	Limesstr. 3	100	1985	279.500 €	2.795 €
16.02.2015	BHG	Frölingstr. 5A	105	1972	379.000 €	3.610 €
10.11.2014	BHG	Landgrafenstr. 56	106	1970	552.000 €	5.208 €
28.04.2013	BHG	Kisseleffstr. 7	110	1857	517.000 €	4.700 €
20.09.2013	BHG	Die Rappenwiesen 1 b	115	2000	335.000 €	2.913 €
05.03.2014	BHG	Karl-Horn-Str. 51	118	1987	349.000 €	2.958 €
23.02.2015	BHG	Landgrafenstr. 56	120	1970	535.000 €	4.458 €
16.03.2015	BHG	Landgrafenstr. 56	125	NA	535.000 €	4.280 €
04.03.2015	BHG	Landgrafenstr. 56	146	1970	620.000 €	4.247 €
04.07.2015	BHG	Landgrafenstr. 56	146	1970	620.000 €	4.247 €
04.03.2013	BHG	Kaiser-Friedrich-Promena	147	1971	385.000 €	2.619 €
23.11.2015	BHG	Viktoriaweg 2	159	1971	590.000 €	3.711 €
10.11.2015	BHG	Viktoriaweg 2	159	1971	695.000 €	4.371 €
09.01.2013	BHG	Kisseleffstr. 7	166	1857	517.000 €	3.114 €
06.12.2015	BHG	Frölingstr. 5c	170	RA	449.000 €	2.641 €
29.11.2015	BHG	Hölderlinweg 24	170	1900	790.000 €	4.647 €
07.07.2014	BHG	Ottilienstr.	180	NA	720.000 €	4.000 €
13.05.2014	BHG	Hardtwaldstr.	202	1985	715.000 €	3.540 €
12.07.2015	BHG	Hölderlinweg 24a	228	1982	620.000 €	2.719 €
19.07.2014	BHG	Hardtwaldstr.	228	1982	795.000 €	3.487 €

Mittelwert		3.357 €
Median		3.253 €
Max. Wert		5.833 €
Min. Wert		2.322 €

Fazit:

Die Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes im Wege des indirekten Preisvergleichs auf der Grundlage von Angebotspreisen vergleichbarer Grundstücke scheidet wegen der individuell unterschiedlichen Einzelsachverhalte aus. Der Ø Angebotspreis bewegt sich in einer Spanne von 2.322 bis 5.833 €/m² Wfl. im Mittel 3.360 €/m² Wfl.. Die Auswertung der Angebotspreise zeigt eine erhebliche Streuung auf. Insofern bilden die Daten nur einen Überblick über das Marktgeschehen und sind zur Plausibilisierung des Verkehrswertes ungeeignet.

6. Verkehrs- / Marktwert

Verkehrs- / Marktwert	Für den Anteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des Grundstücks in 61350 Bad Homburg v. d. H. , Viktoriaeweg 10 (ETW Nr. A)
Miteigentumsanteile	
Bad Homburg v.d.Höhe	402,791 / 1.000,000
Gemarkung	Gonzenheim
Flur	1
Flurstück	142/2
Wertermittlungsstichtag	05.07.2016

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 Ertragswertverfahren zugrunde gelegt. Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände werden nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag nicht mehr berücksichtigt.

Verkehrswert / Marktwert **465.000,00 €**

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.

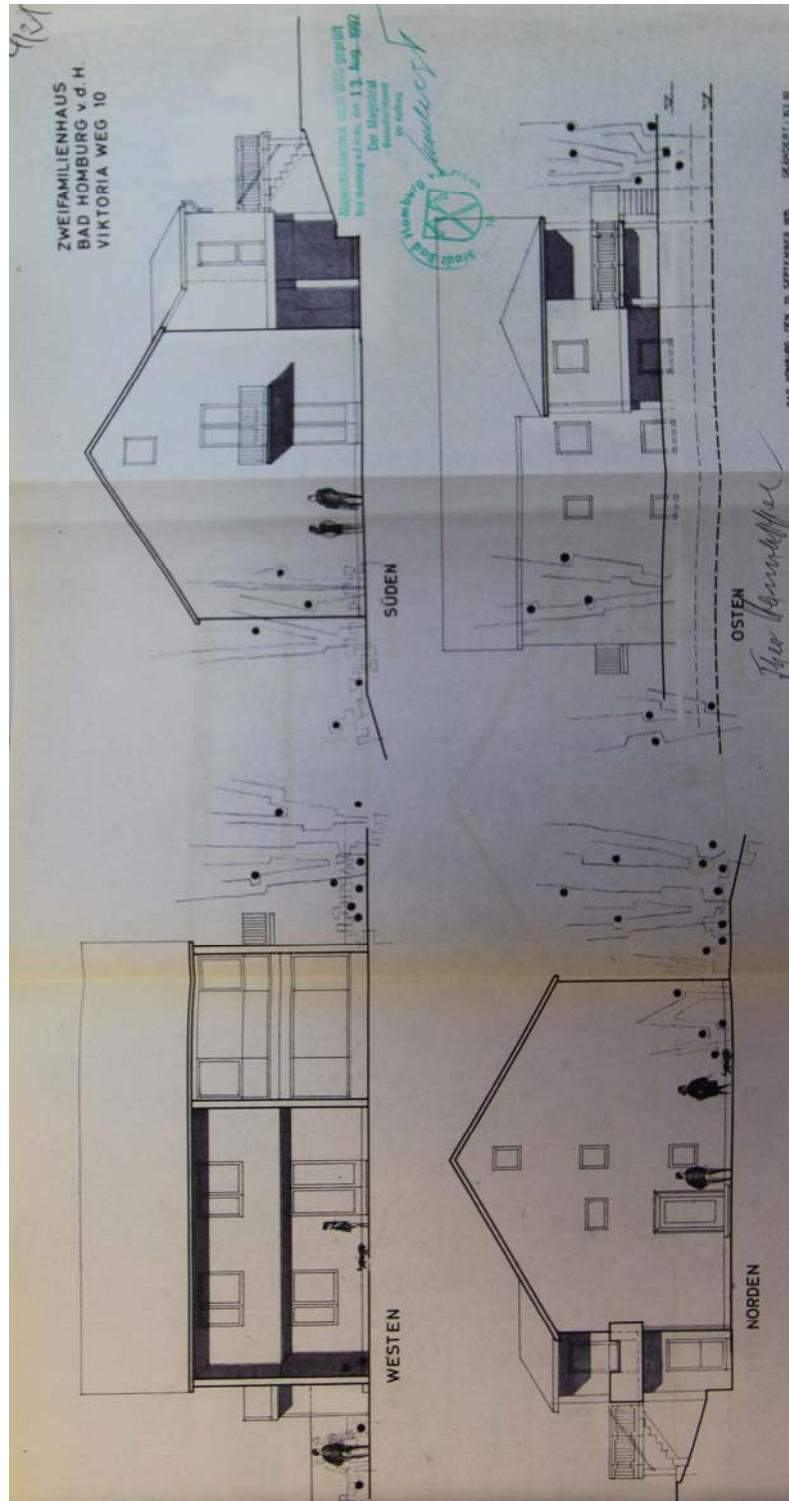
Heusenstamm, 4. November 2016

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

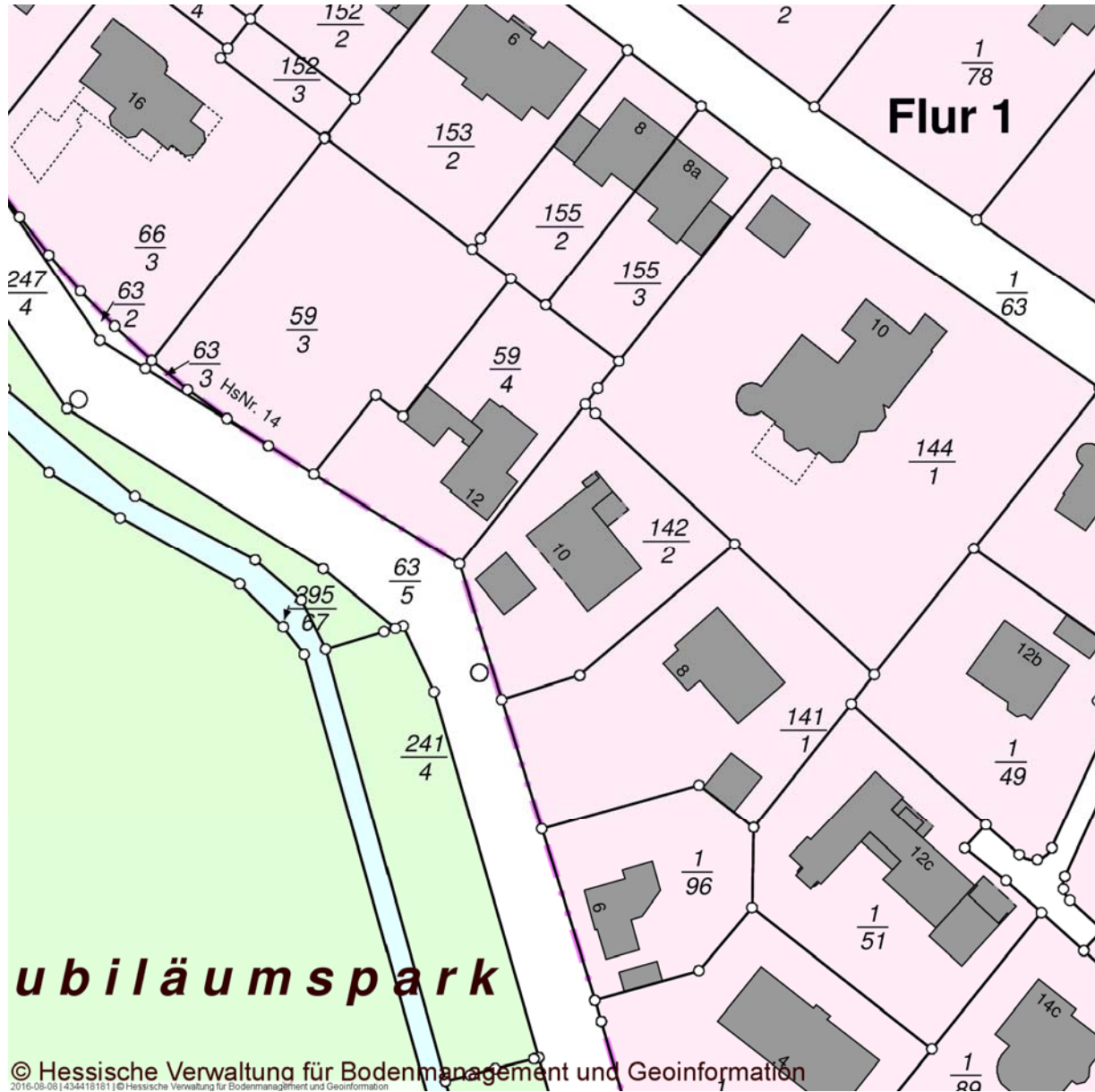
Unsere Zeichen: Viktoriaweg 10 (ETW A); Bad Homburg
Ihre Zeichen: 61 K 20/16
Straße: Viktoriaweg 10 (ETW Nr. A)
Ort: 61350 Bad Homburg v. d. H.

7. Verzeichnis der Anlagen

7.1. Ansicht, Grundriss (nicht detailgetreu)



7.2. Lageplan (Auszug)



7.3. Abkürzungsverzeichnis

AfB/ÄfB	Amt/Ämter für Bodenmanagement
BauGB	Baugesetzbuch
Bj.	Baujahr
BewG	Bewertungsgesetz
BRW	Bodenrichtwert
BORIS	Bodenrichtwertinformationssystem
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
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
VF	Vergleichsfaktor
WF	Wohnfläche
ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen

7.4. 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