



Dipl.-Ing.

**Daniel Arfeller**

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Bad Homburg  
Auf der Steinkaut 12  
61352 Bad Homburg

**Az.: 61 K 9/25****Zweck:**

Verkehrswertfeststellung in einem  
Zwangsversteigerungsverfahren

Sachverständigenbüro Arfeller  
Burgstraße 11 f  
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15

Email: info@arfeller.com

Web: www.arfeller.com

Az.: 2505 222

Datum: 25.08.2025

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Bad Homburg v. d. Höhe, Blatt 6875 eingetragenen **167,80/10.000,00 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 61350 Bad Homburg, Kelkheimer Straße 8/10, Gluckensteinweg 105/107, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im VII Obergeschoss nebst einem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. C 51 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 43**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	6875	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	38	102	6.912 m <sup>2</sup>



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 26.06.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

**369.000 €.****Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als Pdf-Datei und in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus Kelkheimer Str. Nr. 10 (Bauteil C)..	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.2.4	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.5	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	11
3.2.6	Kellerausstattung.....	11
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Gemeinschaftliches Eigentum: Tiefgarage.....	12
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Konstruktion und Zustand.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.5	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. C51, 7. OG.....	13
3.5.1	Art und Lage der Wohnung.....	13
3.5.2	Technische Ausstattung.....	13
3.5.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	14
3.5.1	Fenster und Türen.....	14
3.5.2	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung.....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.....	15
4.4	Bodenwertermittlung.....	16
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.5	Vergleichswertermittlung.....	18
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	18
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	20
4.5.4	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	21
4.6	Ertragswertermittlung.....	22

4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
4.6.3	Ertragswertberechnung .....	25
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	26
4.7	Verkehrswert .....	28
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>29</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	30
5.4	Hinweise zum Urheberrecht .....	30
<b>6</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>31</b>
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik .....	31
6.2	Straßenkarte .....	32
6.3	Ortsplan .....	33
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	34
6.5	Fotostandpunkte .....	35
6.6	Fotos .....	36
6.7	Pläne .....	44
6.7.1	Gebäudeteil C, Grundriss Kellergeschoss .....	44
6.7.2	Gebäudeteil C, Grundriss 7. Obergeschoss, Wohnung C 51 .....	45
6.7.3	Tiefgarage .....	46
6.8	Flächenberechnung .....	47

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Kelkheimer Straße 8/10, Gluckensteinweg 105/107 61350 Bad Homburg v. d. Höhe
Anmerkung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Kelkheimer Straße 10.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Homburg v. d. Höhe, Blatt 6875, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Homburg v. d. Höhe, Flur 38, Flurstück 102, Fläche 6.912 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg Auf der Steinkaut 12 61352 Bad Homburg
	Auftrag vom 22.05.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	26.06.2025
Qualitätsstichtag:	26.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	26.06.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es konnte lediglich eine Außen- und Treppenhausbesichtigung des Objekts erfolgen. Die Wohnung war nicht zugänglich.
	<b>Hinweis</b> Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Baulastenauskunft vom 15.04.2025;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.02.2025.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt);
- Berechnung der BGF und der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Bad Homburg;
- Teilungserklärung;
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

Anmerkung:

Weder von der Eigentümerin noch von der Hausverwaltung wurden Unterlagen für diese Wertermittlung zur Verfügung gestellt.

**Diesbezügliche Besonderheiten (ggf. beschlossene Sonderumlagen usw.) sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.**

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist eigengenutzt.
- Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden. Ob ggf. eine Gewerbebeanmeldung vorliegt, wurde nicht geprüft.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Hochtaunuskreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bad Homburg vor der Höhe (ca. 52.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 20 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 45 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 456 (ca. 1 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Bad Homburg (ca. 2 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkernrand von Bad Homburg, zwischen Dornholzhausen und Kirdorf gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; ca. 3,5 km bis zum Stadtzentrum; S-Bahnhaltestelle ca. 4 km entfernt mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-8-geschossige Bauweise; Reihenhausbebauung, Geschosswohnungsbau
Beeinträchtigungen:	keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt oder im Ortstermin feststellbar
Topografie:	relativ eben

## 2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 92 m
mittlere Tiefe:	ca. 85 m
Grundstücksgröße:	6.912 m <sup>2</sup>
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. nicht eingefriedet, tlw. eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bad Homburg, Blatt 6875, keine Eintragung.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.04.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Vorhandensein eines Bebauungsplans wurde zum Zwecke dieser Wertermittlung nicht untersucht.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

## **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einer Mehrfamilienhausanlage mit mehreren Eingängen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich ca. 74 Garagenplätze. Das Objekt (Wohnungseigentum) ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die folgende Beschreibung bezieht sich auf Haus II, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus Kelkheimer Str. Nr. 10 (Bauteil C)

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweiseitig angebautes, unterkellertes, achtgeschossiges Mehrfamilienhaus. Der Gebäudeteil C wurde als 2-Spänner mit insgesamt 16 Wohneinheiten errichtet.
Baujahr:	ca. 1970/71 (gemäß Unterlagen)
Außenansicht:	verputzt; Sockel verputzt und gestrichen
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	Hauseingangsbereich erneuert; Aufzug saniert

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerabstellräume, Waschküche, Trockenraum
Erdgeschoss - 7. Obergeschoss:	jeweils 2 Wohnungen

##### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Ölzentralheizung (gem. Plänen, ggf. geändert), Bj. nicht bekannt

### 3.2.4 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk, Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk (ohne zusätzliche Wärmedämmung)
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Stahlbeton-Flachdach; Abdichtung aus Bitumenbahnen

### 3.2.5 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	erneuerter, gepflegter Zustand
Briefkastenanlage:	erneuerte, gepflegte Anlage, von innen und außen zu bedienen
Aufzug:	1 Aufzug vorhanden (sanitert)
Haustür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz, erneuert
Treppenhaus:	einfache Ausstattung
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen mit Natursteinstufen
Geländer:	Stahlgeländer
Fenster:	Industrieverglasung
Belichtung TH/Flure:	gut
Bodenbelag:	Naturstein
Wandbekleidung:	Raufasertapeten mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufasertapeten mit Anstrich

### 3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	nicht bekannt, üblicherweise: Holzlattenverschläge
Bodenbeläge:	Betonboden, Kunststeinboden
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich
Türen:	Stahltüren
Fenster:	Kellergitterfenster

### 3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	Eingangsvordach; Balkone vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen Baumängel erkennbar oder bekannt
Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektüblich
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Erhaltungsrücklage:	nicht bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand erscheint dem Baujahr entsprechend normal. Das Objekt ist gepflegt, normal unterhalten und in Teilbereichen modernisiert. Energetische Modernisierungsmaßnahmen wurden bislang nicht vorgenommen. Über unmittelbar anstehende, größere Investitionsmaßnahmen, die nicht aus der Rücklage finanziert werden können, ist nichts bekannt.

### 3.3 Gemeinschaftliches Eigentum: Tiefgarage

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Konstruktion und Zustand

Art des Gebäudes:	eingeschossige, einseitig offene Tiefgarage mit begehbarem Dach; Stellplätze offen
Baujahr:	ca. 1970/71 (gemäß Unterlagen)
Konstruktion:	Stahlbeton; Boden aus Betonsteinpflaster
Beleuchtung:	mäßig
Allgemeinbeurteilung:	Die Tiefgarage befindet sich augenscheinlich in baujahresgemäßem Zustand.

#### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Hauszugangsbereich (befestigt mit Betonsteinen), Rasenfläche, Einfriedung (Hecken, Büsche, tlw. Zaun), Stahltor zur Tiefgarage, Müllcontainerstellplatz, Feuerwehr-Anfahrt (befestigt mit Betonstein), Stellplatzbefestigung (befestigt mit Betonstein). Zum Ortstermin sind die Außenanlagen sehr gepflegt.

### 3.5 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. C51, 7. OG Wohnungsgrundbuch Blatt 6875

#### 3.5.1 Art und Lage der Wohnung

##### Vorbemerkung:

**Es bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine durchschnittliche/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.**

Art der Wohnung:	4-Zimmerwohnung mit Bad, Küche, Flur, Gäste-WC, Balkon und Kellerraum (ca. 5,6 m <sup>2</sup> )
Sondernutzungsrechte:	SNR an 2 Pkw-Abstellplätzen in der Tiefgarage
Lage der Wohnung:	Mittelbau (Gebäudeteil C), 7. Obergeschoss, rechts
Ausrichtung:	Süd-Ausrichtung (Balkon)
Wohnungsgröße:	ca. 109,53 m <sup>2</sup> Wohnfläche, inkl. Balkonanteil (gemäß Flächenberechnung)
Situation:	eigengenutzt
Hausgeld:	nicht bekannt
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen bekannt, es wird von üblichen Modernisierungsmaßnahmen in geringem Umfang ausgegangen

#### 3.5.2 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	nicht bekannt, üblicherweise: durchschnittliche Ausstattung; 1 Lichtauslass und mehreren Steckdosen pro Raum, Gegensprechanlage mit Türöffner vorhanden; Telefonanschluss, TV-Kabelanschluss vorhanden
Heizung:	Zentralheizung, Bj. nicht bekannt; Rippenheizkörper
Lüftung:	normale Fensterlüftung, Bad und WC mit Abluft
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, üblicherweise: zentral über Heizung
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: objekt- und baujahresgemäße, einfache Sanitärausstattung
Bad:	nicht bekannt, gemäß Plänen: Wanne, Waschbecken Stand-WC, Dusche
Gäste-WC:	nicht bekannt, gemäß Plänen: Waschbecken Stand-WC

### 3.5.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Teppichboden, Laminat oder PVC (Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer); Fliesen (Küche, Bad, Gäste-WC)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Tapeten oder Raufasertapeten mit Anstrich (Wohnzimmer, Flur, Schlafzimmer); Fliesenspiegel (Küche); Fliesen, ca. halb bis raumhoch (Bad, Gäste-WC)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Raufasertapeten mit Anstrich

### 3.5.1 Fenster und Türen

Fenster:	nicht bekannt, üblicherweise: Holzfenster mit Isolierverglasung, ggf. Kunststofffenster; Rollläden vorhanden; Fensterbänke außen aus Aluminium
Wohnungseingangstür:	Tür aus Holzwerkstoffen mit Furnier (Eiche hell)
Zimmertüren:	nicht bekannt, üblicherweise: einfache Türen aus Holzwerkstoffen, ggf. mit Furnier

### 3.5.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung

Besondere Bauteile:	Balkon mit Stahlgeländer vorhanden; Markise vorhanden
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden (PV-Balkonkraftwert nicht Gegenstand der Wertermittlung)
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Besonnung und Belichtung:	befriedigend (Bad und Eingangsbereich ohne natürliche Belichtung)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Baumängel und Bauschäden:	keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden bekannt
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen fehlender Innenbeurteilung nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnung einen überwiegend baujahresentsprechenden und ggf. tlw. modernisierten Ausstattungsstandard hat. Es werden normal gepflegte Räumlichkeiten unterstellt. Üblicher Modernisierungs- und Renovierungsbedarf wird angehalten.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 167,80/10.00,000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 61350 Bad Homburg, Kelkheimer Straße 8/10, Gluckensteinweg 105/107, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im VII Obergeschoss nebst einem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. C 51 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 43, zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	<i>6875</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	<i>38</i>	<i>102</i>	<i>6.912 m<sup>2</sup></i>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohnfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

#### 4.4 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,4

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	26.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	6.912 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>		=	frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>1.100,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.06.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.100,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	0,4	0,4	× 1,000	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	6.912	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>1.100,00 €/m<sup>2</sup></b>	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>1.100,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	6.912 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b>7.603.200,00 €</b> <b><u>rd. 7.600.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 insgesamt **7.600.000,00 €**.

#### 4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

#### 4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 167,80/10.000,00) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	7.600.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	7.600.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 167,80/10.000,00	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	127.528,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 127.528,00 € <b><u>rd. 128.000,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 **128.000,00 €**.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreis (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	<b>3.826,00 €/m<sup>2</sup></b>	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.0.2025	26.06.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage (BRW)	1.100 €/m <sup>2</sup>	1.100 €/m <sup>2</sup>	× 1,000	E2
Geschosslage	3. OG	7. OG	× 1,010	E3
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,000	
Ausstattung	durchschnittlich	durchschnittlich	× 1,000	A4
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	75,00	109,53	× 0,950	A5
(RND/GND) [Jahre]	28 / 70	24 / 70	× 0,860	A6
Vermietung	unvermietet	unvermietet	× 1,000	
Anzahl Einheiten	10	16	× 0,990	A7
<b>relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis</b>			=	<b>3.125,53 €/m<sup>2</sup></b>
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			=	3.125,53 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge relativ			+	0,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			=	3.125,53 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche			×	109,53 m <sup>2</sup>
Zwischenwert			=	342.339,30 €
Zu-/Abschläge absolut			+	27.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert			=	369.339,30 €
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			=	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			=	369.339,30 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			=	0,00 €
<b>Vergleichswert</b>			=	<b>369.339,30 €</b> <b>rd. <u>369.000,00 €</u></b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 mit rd. **369.000,00 €** ermittelt.

#### 4.5.4 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### **E1 - Stichtag**

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich.

##### **E2 - Lage**

Der Vergleichsfaktor wurde für die Lage (Bodenrichtwert) des Bewertungsobjekts abgeleitet. Eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

##### **E3 - Geschosslage**

Aufgrund der höheren Geschosslage des Bewertungsobjekts und das Vorhandensein eines Aufzugs wird ein Zuschlag vorgenommen.

##### **E4 - Ausstattung**

Die Ausstattung des Bewertungsobjekts wird als durchschnittlich eingeschätzt. Es wird keine Anpassung vorgenommen.

##### **E5 - Wohnfläche**

Die durchschnittliche Wohnfläche der Objekte, aus den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, wird mit rd. 75 m<sup>2</sup> eingeschätzt. Aufgrund der überdurchschnittlichen Fläche des Bewertungsobjekts wird ein Abschlag von 5% angesetzt.

##### **E6 - RND**

Die durchschnittliche Restnutzungsdauer der Objekte, aus den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, wird mit rd. 28 Jahren eingeschätzt. Aufgrund der unterdurchschnittlichen RND des Bewertungsobjekts wird ein Abschlag von 14% angesetzt.

##### **E7 - Einheiten**

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf eine durchschnittliches Objektgröße von ca. 10 Einheiten. Eine entsprechende Anpassung wird am Vergleichsfaktor mit 1% berücksichtigt.

##### **E8 - Zu-/Abschläge absolut**

Die beiden als SNR zugeordneten Stellplätze werden mit jeweils 12.500 €, die Markise wird mit 2.000 € angesetzt.

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

#### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

##### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**4.6.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus		Whg. C51, 7.OG Stellplätze 5+43	110,00	2,00	11,00 80,00	1.210,00 160,00	14.520,00 1.920,00
Summe			110,00	2,00		1.370,00	16.440,00

Das Objekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>16.440,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>2.509,80 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 13.930,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>1,50 %</b> von <b>128.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>1.920,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 12.010,20 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,50 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>24</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>20,030</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 240.564,31 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 128.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 368.564,31 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 368.564,31 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>– 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 368.564,31 €</b>
	<b>rd. 369.000,00 €</b>

#### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (hier: Mietwertkalkulator 2025 des Gutachterausschusses)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.752,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	328,80
Summe			2.509,80 (ca. 15 % des Rohrertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen

bestimmt. Aufgrund der unterdurchschnittlichen RND wird der Liegenschaftszinssatz angepasst.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das ca. 1971 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 4,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		4,5	0,0	

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1971 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 54 Jahre =) 16 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1979.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

#### 4.7 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **369.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **369.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 167,80/10.000,00 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 61350 Bad Homburg, Kelkheimer Straße 8/10, Gluckensteinweg 105/107, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im VII. Obergeschoss nebst einem Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. C 51 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 5 und dem Sondernutzungsrecht an dem Garagenstellplatz Nr. 43,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	<i>6875</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Bad Homburg v. d. Höhe</i>	<i>38</i>	<i>102</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 26.06.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - mit rd.

**369.000 €**

(in Worten: dreihundertneunundsechzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 25. August 2025



## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.03.2025) erstellt.

## 5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



## 6.2 Straßenkarte

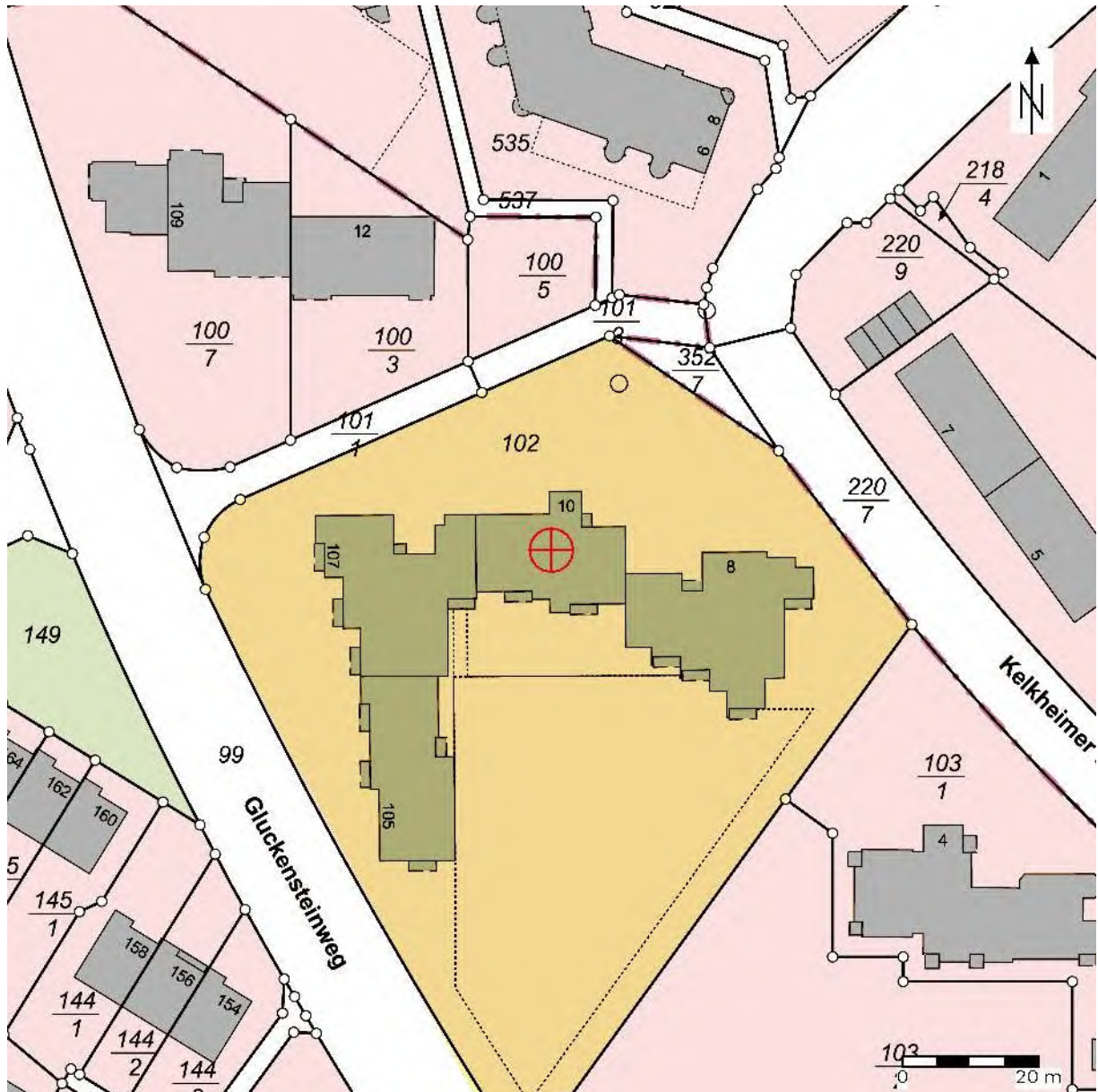


### 6.3 Ortsplan



## 6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

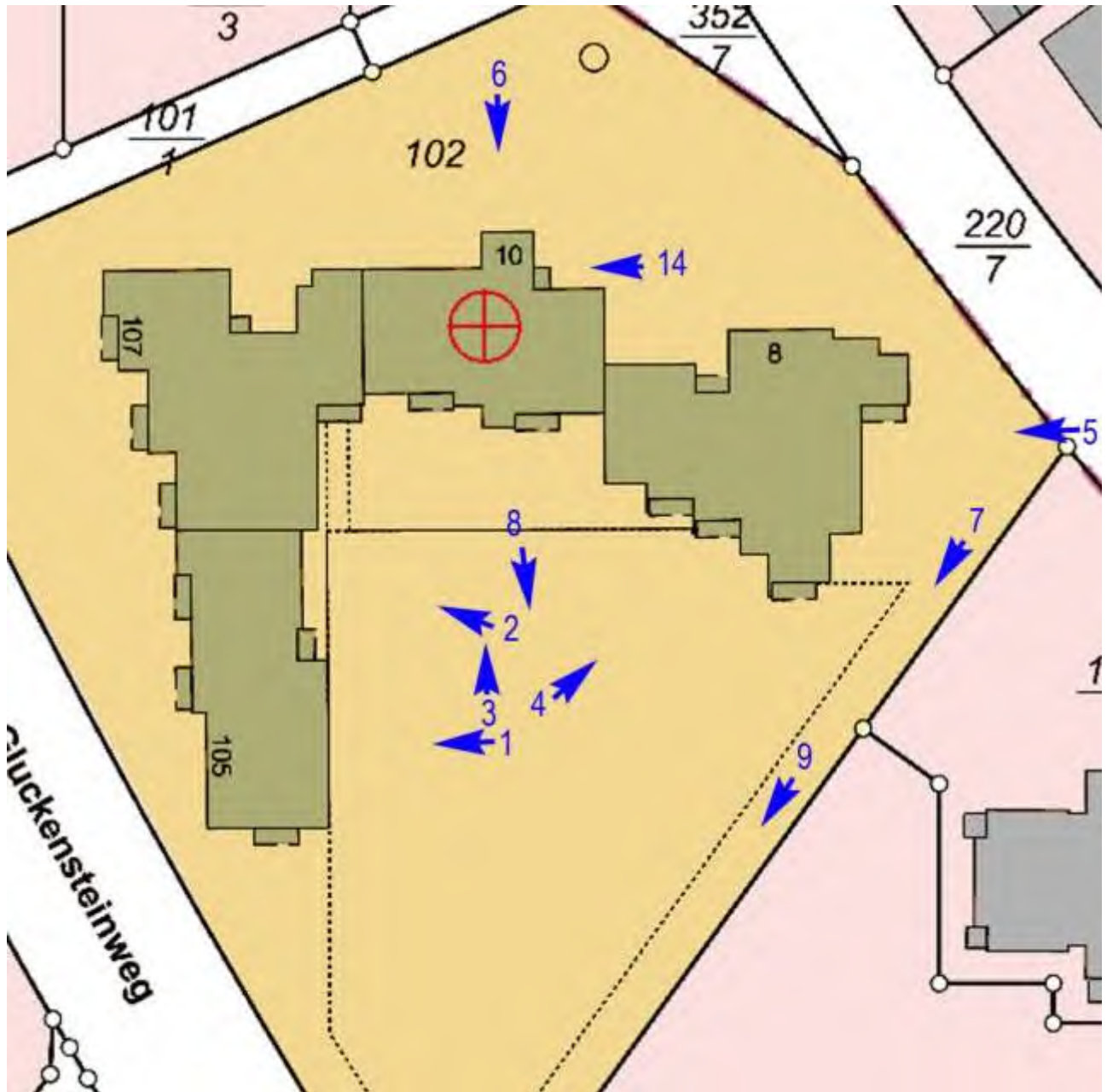
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:600, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.6 Fotos



1 Innenhofansicht Bauteil A



2 Innenhofansicht Bauteil B



3 Innenhofansicht Bauteil C, Lage des Bewertungsobjekts markiert



4 Innenhofansicht Bauteil D



5 Ostansicht Bauteil D



6 Straßenansicht (Nordansicht) Bauteil C (Mittelbau), Kelheimer Straße 10



7 Garagenzufahrtsbereich



8 Rasenfläche, tlw. auf Garagendach



9 Tiefgarage



10 Stellplatz Nr. 43 (Stellplatz Nr. 5 nicht auffindbar)



11 Innenfoto Tiefgarage



12 Innenfoto Tiefgarage



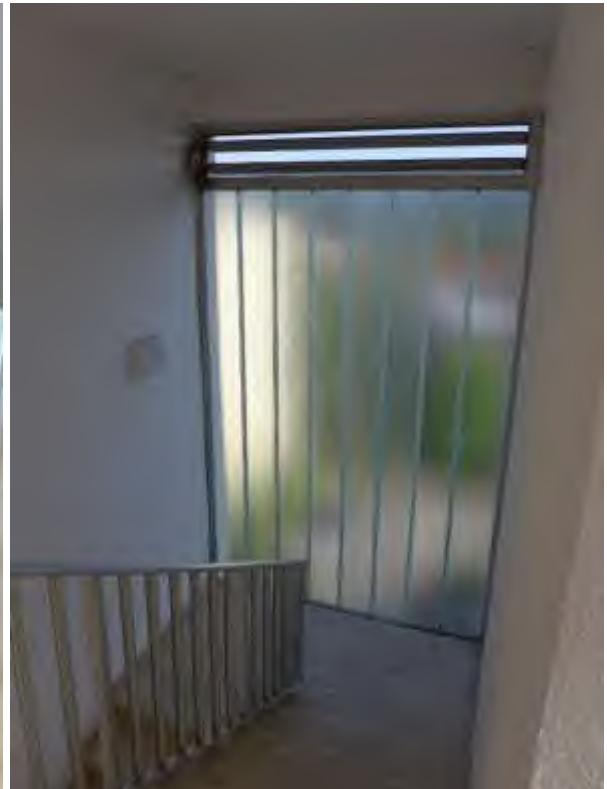
13 Müllcontainer



14 Eingangsbereich



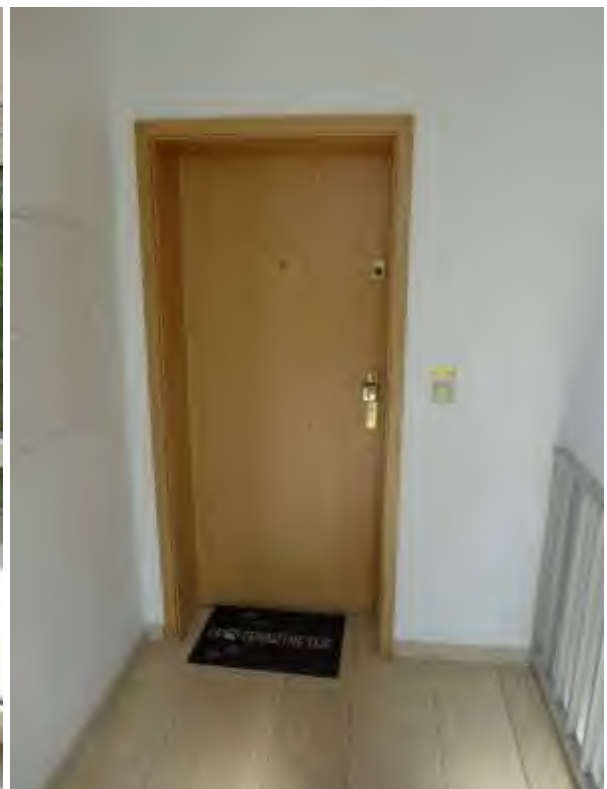
15 a Treppenhaus



15 b Treppenhaus



16 a Aufzug



16 b Wohnungseingangstür

## 6.7 Pläne

### 6.7.1 Gebäudeteil C, Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb hinterlegt.



**6.7.2 Gebäudeteil C, Grundriss 7. Obergeschoss, Wohnung C 51**

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt gelb hinterlegt.



### 6.7.3 Tiefgarage

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekte (SNR an Stellplätzen Nr. 5 + 43) gelb hinterlegt.



**6.8 Flächenberechnung**

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	Netto-Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>7. Obergeschoss Wohnung Nr. C51</b>						
	Zimmer	4,385	3,760	16,488	0,970	15,99
	Zimmer	4,385	4,010	17,584	0,970	17,06
	Zimmer	3,095	4,010	12,411	0,970	12,04
	Flur	3,060	1,500	4,590	0,970	4,45
	Bad	2,760	2,600	7,176	0,970	6,96
	Diele	4,385	2,325	10,195	0,970	9,89
		-1,700	1,000	-1,700	0,970	-1,65
	Gäste-WC	1,600	0,900	1,440	0,970	1,40
	Wohnzimmer	6,260	4,010	25,103	0,970	24,35
		3,635	2,565	9,324	0,970	9,04
	Küche	3,635	2,325	8,451	0,970	8,20
	Balkon	4,010	1,800	7,218	0,250	1,80
	Summe Wohnfläche					109,53

**Kellergeschoss**

	Keller Nr. C 51	2,750	2,050	5,638	1,000	5,64
	Summe Nutzfläche KG					5,64