



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 30/24

Sachverständigenbüro Arfeller

Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15

E-Mail: info@arfeller.comWeb: www.arfeller.com**Zweck:**

Verkehrswertfeststellung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

Az.: 2505 222

Datum: 27.11.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

- im **Wohnungsgrundbuch** von Oberursel, **Blatt 14480** eingetragenen 618/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 61440 Oberursel, Franziska-Schild-Weg 1, 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichnet**, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichnet, sowie des
- im **Teileigentumsgrundbuch** von Oberursel, **Blatt 14489** eingetragenen 20/10.000 Miteigentumsanteils desselben Grundstücks, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichnet**

Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch

Blatt

lfd. Nr.

Oberursel

14480 + 14489

1

Gemarkung

Flur

Flurstück

Fläche

Oberursel

81

6344/12

2.609 m²

Der **Verkehrswert des Wohnungs- und Teileigentums** wurde zum Stichtag 28.08.2025 ermittelt mit insgesamt rd.

620.000 €.**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als Pdf-Datei und in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
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
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
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.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.....	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	11
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	11
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.6	Kellerausstattung	12
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 1.4, EG	13
3.4.1	Art und Lage des Sondereigentums	13
3.4.2	Fenster und Türen.....	13
3.4.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	13
3.4.1	Technische Ausstattung	14
3.4.2	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung	14
3.5	Beschreibung Bewertungsobjekt: Teileigentum Nr. 4, TG	14
3.5.1	Art und Lage des Sondereigentums	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums (Blatt 14480)	17
4.4.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums (Blatt 14489).....	17
4.5	Ermittlung des Verkehrswerts für Blatt 14480 (Wohnungseigentum)	18
4.5.1	Vergleichswertermittlung	18
4.5.1.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.5.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.5.1.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	20

4.5.2	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	21
4.5.3	Ertragswertermittlung	22
4.5.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3.3	Ertragswertberechnung	25
4.5.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
4.5.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	28
4.5.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	28
4.5.4.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	28
4.5.4.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	28
4.5.4.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	28
4.5.4.5	Verkehrswert	29
4.6	Ermittlung des Verkehrswerts für Blatt 14489 (Teileigentum)	30
4.6.1	Vergleichswertermittlung	30
4.6.1.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts	30
4.6.2	Ertragswertermittlung	30
4.6.2.1	Ertragswertberechnung	30
4.6.2.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
4.6.2.3	Verkehrswert	31
4.6.3	Verkehrswert	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
5.3	Verwendete fachspezifische Software	34
5.4	Hinweise zum Urheberschutz	34
6	Anlagen	35
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik	35
6.2	Straßenkarte	36
6.3	Ortsplan	37
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	38
6.5	Fotostandpunkte	39
6.6	Fotos	40
6.7	Pläne	55
6.7.1	Freiflächenplan	55
6.7.2	Grundriss Kellergeschoss und Tiefgarage	56
6.7.3	Grundriss Erdgeschoss	57
6.7.4	Schnitt	58
6.8	Flächenberechnung	59

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus; Pkw-Stellplatz in einer Tiefgarage
Objektadresse:	Franziska-Schild-Weg 1, 3 61440 Oberursel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oberursel, Blatt 14480, lfd. Nr. 1 (Wohnungseigentum); Blatt 14489, lfd. Nr. 1 (Teileigentum Tiefgaragenstellplatz)
Katasterangaben:	Gemarkung Oberursel, Flur 81, Flurstück 6344/12, (Fläche 2.609 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg Auf der Steinkaut 12 61352 Bad Homburg Auftrag vom 08.08.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	28.08.2025
Qualitätsstichtag:	28.08.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	28.08.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Au- genschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Baulastenauskunft vom 05.07.2025;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.07.2025.

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 Oberursel;
- Teilungserklärung;
- Auskünfte des Gutachterausschusses.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist zum Ortstermin unbewohnt.
- Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- **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:	Oberursel (ca. 45.000 Einwohner); Kernstadt
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main (ca. 15 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 45 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 456 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 661 (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Oberursel (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 25 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Oberursel; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S-/U- Bahnhaltstelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 3-geschossige Bauweise; Geschosswohnungsbau
Beeinträchtigungen:	keine besonderen Beeinträchtigungen bekannt oder im Ortstermin feststellbar; ggf. Bahn wahrnehmbar
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 43 m
mittlere Tiefe:	ca. 45 m
Grundstücksgröße:	2.609m ²
Bemerkungen:	unregelmäßige, pfeifenförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	private Erschließungsstraße, abgehend von der Lessingstraße
Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt und Betonpflaster; Parkmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; tlw. eingefriedet durch Hecken, tlw. nicht eingefriedet; Tiefgarage als grenzübergreifendes Bauwerk im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück 6344/13
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag 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 12.02.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Oberursel, Blatt 14480 + Blatt 14489, folgende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit (Recht zur Auflage und Befestigung einer Betondecke an der hälftigen Grenzmauer) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 81 Flurstück 6344/13 (Blatt 14160);
- Grunddienstbarkeit (Straßenbeleuchtungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 81 Flurstück 6344/13 (Blatt 14160), Flur 81 Flurstück 6344/8 (Blätter 14269 bis 14297) und Flur 81 Flurstück 6344/11 (Blätter 14395 bis 14422) – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -;
- Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht Tiefgarazenzufahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 81 Flurstück 6344/13 (Blatt 14160);
- Grunddienstbarkeit (Versorgungs- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 81 Flurstück 6344/13 (Blatt 14160), Flur 81 Flurstück 6344/8 (Blätter 14269 bis 14297) und Flur 81 Flurstück 6344/11 (Blätter 14395 bis 14422) – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -;
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Energieversorgungserdkabelrecht) für Süwag Energie AG;
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für TaunusGas Oberursel (Taunus) GmbH;
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH.

Anmerkung:

Der Einfluss der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte auf den Verkehrswert wurde aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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.

Herrschervermerke:

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) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. 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 05.07.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (siehe Anlage):

- Erschließungsbaulast;
- Vereinigungsbaulast.

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:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, folgende Festsetzungen:

MI = Mischgebiet;
III = 3 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl)

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 Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich 13 Stellplätze (hiervon 8 mit Sondernutzungsrechten belegt, 5 als Besucherstellplätze nutzbar) und eine Tiefgarage mit 17 Stellplätzen im Teileigentum. Das Objekt (Wohnungseigentum) ist unbewohnt.

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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	unterkellertes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit zwei Hauseingängen und angeschlossener Tiefgarage; die Treppenhäuser sind als Zweispänner hergestellt; insg. 15 Wohneinheiten vorhanden
Baujahr:	ca. 2009 (gemäß Unterlagen)
Außenansicht:	Putz (Wärmedämmverbundsystem)
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerabstellräume, Elektroraum, Müllraum, Waschküche, Hausanschlussraum, Hausmeisterraum, Fahrrad-/ Kinderwagenraum, Tiefgarage mit Durchfahrt zum Nachbarhaus
Erdgeschoss:	2 Hauseingänge, Wohnungen Nr. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4
1. Obergeschoss:	Wohnungen Nr. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4
2. Obergeschoss:	Wohnungen Nr. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4
3. Ober-/Staffelgeschoss:	Wohnung Nr. 4.1, 4.2, 4.3

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk mit Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich
Dach:	flaches Pyramidendach mit Dachsteineindeckung; Tiefgarage mit Stahlbetonflachdach und Bitumenabdichtung, Anpflanzung

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (innen):	baujahresentsprechende Ausstattung
Briefkastenanlage:	von außen bedienbar
Aufzug:	1 Aufzug vorhanden
Haustür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz
Bodenbelag Eingang:	Naturstein
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	glatter Putz mit Anstrich
Treppenhaus:	baujahresentsprechende, ansprechende Ausstattung
Geschosstreppen:	Treppen aus Stahlbeton mit Natursteinbelag; Stahl-Geländer mit Edelstahl-Handlauf
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Belichtung TH:	ausreichend

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Blockheizkraftwerk)

3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	einzelne Kellerabstellräume
Bodenbeläge:	Beton/Estrich mit Anstrich
Wandbekleidungen:	Anstrich auf Beton bzw. Mauerwerk
Türen:	Stahltüren, Holzwerkstofftüren
Fenster:	Kellergitterfenster
Sonstiges:	lichte Raumhöhe ca. 2,50 m

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	Hebeanlage vorhanden
Besondere Bauteile:	Balkone vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden bekannt oder beim Ortstermin erkennbar; westlichen Fassade anstrichbedürftig
Grundrissgestaltung:	baujahres- und objektüblich
wertrelevante Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	keine Beschlüsse gefasst, die eine Sonderumlage erfordern würden
Erhaltungsrücklage:	rd. 121.000 € (09.09.2025)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend als gut zu beurteilen. Das Objekt ist gepflegt und ordentlich unterhalten.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Vorgärten, befestigte Hauszugänge, Kinderspielplatz, Gartenflächen (auf Tiefgaragendach) mit Sondernutzungsrechten für die Erdgeschosswohnungen, tlw. Einfriedung (Zaun).

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum Nr. 1.4, EG

Wohnungsgrundbuch Blatt 14480

3.4.1 Art und Lage des Sondereigentums

Art des Sondereigentums:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Aufteilung:	4-Zimmerwohnung mit Küche, Diele, Bad, Du-WC mit Dusche; Abstellraum im Kellergeschoss
Sondernutzungsrechte:	Garten- und Terrassenfläche zugeordnet (ca. 11 m ² Terrassenfläche, davon 50% als Wohnfläche anrechenbar, ca. 100 m ² Gartenfläche)
Lage des Sondereigentums:	Haus Nr. 3, Erdgeschoss
Ausrichtung:	Nordwest (Terrasse)
Fläche:	ca. 105 m ² tatsächliche Wohnfläche inkl. Terrassenanteil; ca. 12 m ² Kellerabstellraum
Situation:	unbewohnt
Hausgeld:	ca. 444,43 €/Monat umlagefähige Kosten; ca. 94,80 €/Monat nicht umlagefähige Kosten ca. 71,77 €/Monat für Erhaltungsrücklage
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen seit Baujahr

3.4.2 Fenster und Türen

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. bodentieft; Rollläden mit elektr. Antrieb vorhanden; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Aluminium
Wohnungseingangstür:	Sicherheitstür aus Holzwerkstoffen
Zimmertüren:	Türen aus Holzwerkstoffen (glatt, weiß), entsprechende Holzzargen

3.4.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Parkett (Zimmer), tlw. Kork (Zimmer); Fliesen (Bad, Du-WC, Küche, Diele)
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (insg.); Fliesen, 2 m bis raumhoch (Du-WC, Bad); Fliesenspiegel (Küche)
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich

3.4.1 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; FI-Schalter vorhanden, TV-Kabelanschluss vorhanden Türöffner mit Gegensprech- und Videoanlage für Hauseingangstür
Heizung:	Fußbodenheizung
Lüftung:	normale Fensterlüftung, Du-WC mit Abluft
Warmwasserversorgung:	zentral
Sanitäre Installation:	sanitäre Installation in mittlerem Standard; Bad: Waschtisch, Dusche, Wanne, wandhängendes WC, Handtuchwärmekörper; Du-WC: wandhängendes WC, Waschbecken, Dusche mit Aluminium-Kabine

3.4.2 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung

Besondere Bauteile:	Garderobeneinbauschränk vorhanden
Besondere Einrichtungen:	Kamin mit Glastür vorhanden
Küchenausstattung:	Küche vorhanden, ca. 15 Jahre alt (gemäß Auskunft beim Ortstermin wird die Küche im Objekt verbleiben)
Besonnung und Belichtung:	weitestgehend gut
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, zeitgemäß, Kamin ungünstig platziert
Baumängel und Bauschäden:	tlw. Kleinmängel Bodenbelag
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnung ist baujahresgemäß ausgestattet. Die Räumlichkeiten sind normal gepflegt. Die Ausstattung hat einen überwiegend mittleren bis gehobenen Standard.
Anmerkung:	Die Gartenanlagen sind ungepflegt und verwildert.

3.5 Beschreibung Bewertungsobjekt: Teileigentum Nr. 4, TG**Teileigentumsgrundbuch Blatt 14489****3.5.1 Art und Lage des Sondereigentums**

Art des Sondereigentums:	Tiefgaragenstellplatz Nr. 4 mit separatem Stahlschwinger
Bodenbelag:	Beton-Verbundsteinpflaster
Befahrbarkeit:	gut
Belichtung:	ausreichend

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den

- 618/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 61440 Oberursel, Franziska-Schild-Weg 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichnet, sowie für den
- 20/10.000 Miteigentumsanteil an demselben Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichnet,

zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Oberursel</i>	<i>14480 + 14489</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Oberursel</i>	<i>81</i>	<i>6344/12</i>	<i>2.609 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen 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 €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV). Unterstützend oder auch alleine können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) 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 Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.08.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	2.609 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1.250,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.08.2025	× 1,000	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.250,00 €/m ²	
WGFZ	0,8	0,8	× 1,000	
Fläche (m ²)	keine Angabe	2.609	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.250,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.250,00 €/m ²	
Fläche		×	2.609 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	3.261.250,00 € <u>rd. 3.260.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 insgesamt **3.260.000,00 €**.

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 (Blatt 14480)

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 618/10.000) 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	3.260.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.260.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 618/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	201.468,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 201.468,00 € <u>rd. 201.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.08.2025 **201.000,00 €**.

4.4.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums (Blatt 14489)

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 20/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.260.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.260.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 20/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	6.520,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 6.520,00 € <u>rd. 6.500,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.08.2025 **6.500,00 €**.

4.5 Ermittlung des Verkehrswerts für Blatt 14480 (Wohnungseigentum)

4.5.1 Vergleichswertermittlung

4.5.1.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 (Gebäundefaktoren), 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.

4.5.1.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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 zeitlichen 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 (Gebäundefaktoren), 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.).

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

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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).

Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV)

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.

4.5.1.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum mittels Interpolation ermittelt (Seite 36 des Immobilienmarktberichts Oberursel 2025). Dieser beträgt für vergleichbare Wohnungen mit Bj. 2009 rd. 4.940 €/m² Wohnfläche.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	4.940,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.07.2024	28.08.2025	× 1,020	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	durchschnittlich	zentral	× 1,050	E2
Geschosslage	1. OG	EG	× 0,990	E3
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,000	
Ausstattung	mittel/gehoben	mittel/gehoben	× 1,000	E4
Wohnfläche [m ²]	111	105	× 1,000	E5
Baujahr	2009	2009	× 1,000	E6
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 5.237,83 €/m²	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			5.237,83 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			+ 157,13 €/m ²	E7
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			= 5.394,96 €/m ²	
Wohnfläche			× 105,00 m ²	
Zwischenwert			= 566.470,80 €	
Zu-/Abschläge absolut			+ 9.000,00 €	E8
vorläufiger Vergleichswert			= 575.470,80 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			= 575.470,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			- 3.000,00 €	E9
Vergleichswert			= 572.470,80 € rd. <u>572.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 mit rd. **572.000,00 €** ermittelt.

4.5.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 - Stichtag

Im letzten Jahr verhielt sich der Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen wieder leicht fester, die zeitliche Anpassung beträgt ca. 2%.

E2 - Lage

Der zentrale und gut angebundene Lage wird mit einer Anpassung von 5% berücksichtigt.

E3 - Geschosslage

Aufgrund der Geschosslage des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss wird ein geringfügiger Abschlag vorgenommen.

E4 - Ausstattung

Die Ausstattung des Bewertungsobjekts wird als baujahresentsprechend üblich (mittel/gehoben) eingeschätzt. Es wird keine Anpassung vorgenommen.

E5 - Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Objekte, aus den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, beträgt rd. 111 m². Die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts liegt im Bereich einer üblichen Wohnungsgröße. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E6 - Baujahr

Das durchschnittliche Baujahr der Objekte, aus den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, beträgt 2009, ebenso wie bei dem Bewertungsobjekt. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E7 - Zu- und Abschläge relativ

Aufgrund des vorhandenen Sondernutzungsrechts für die Gartenfläche wird ein Zuschlag vorgenommen, der mit rd. 3% geschätzt wird.

E8 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert (absolut)

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Zuschlag Zeitwert Kamin	6.000,00 €
Zuschlag Zeitwert Einbauküche	3.000,00 €
Summe	9.000,00 €

E9 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-3.000,00 €
• Kleinmängelbeseitigung (insb. Boden)	
Summe	-3.000,00 €

4.5.3 Ertragswertermittlung

4.5.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) 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.

4.5.3.2 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.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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).

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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). 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.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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.

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

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).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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.

4.5.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. Nr. 4.1	105,00		14,76	1.550,00	18.600,00
Summe			105,00	-		1.550,00	18.600,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		18.600,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.364,00 €
jährlicher Reinertrag	=	16.236,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
2,00 % von 201.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	4.020,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.216,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	×	32,838
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	401.149,01 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	201.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	602.149,01 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	602.149,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	3.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	599.149,01 €
	rd.	599.000,00 €

4.5.3.4 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 Rohertrags 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

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 Rohertrag, oder auch auf €/m² 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 Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.470,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	372,00
Betriebskosten	0,50	----	93,00
Summe			2.364,00 (ca. 13 % des Rohertrags)

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.

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 Unterhaltungszustaus 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. 2009 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 2009 = 16 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 16 Jahre =) 54 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2009.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-3.000,00 €
• Kleinmängelbeseitigung	-3.000,00 €	
Summe		-3.000,00 €

4.5.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.5.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.5.4.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **572.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **599.000,00 €** ermittelt.

4.5.4.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von bedingt geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[599.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 572.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 0,760 = \text{rd. } \mathbf{585.000,00 \text{ €}}$.

4.5.4.5 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. **572.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **599.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 618/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 61440 Oberursel, Franziska-Schild-Weg 1, 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Oberursel</i>	<i>14480</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Oberursel</i>	<i>81</i>	<i>6344/12</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 28.08.2025 mit rd.

585.000 €

in Worten: fünfhundertfünfundachtzigtausend Euro

geschätzt.

4.6 Ermittlung des Verkehrswerts für Blatt 14489 (Teileigentum)

4.6.1 Vergleichswertermittlung

Zu den Erläuterungen des Vergleichswertmodells siehe 4.5.1.1.

Zu den Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe siehe 4.5.1.2.

4.6.1.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

Tiefgaragenstellplätze werden im Bereich des Bewertungsobjekts im Wiederverkauf durchschnittlich mit rd. 35.000 € gehandelt.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 28.08.2025 mit rd. **35.000,00 €** ermittelt.

4.6.2 Ertragswertermittlung

Zu den Erläuterungen des Ertragswertmodells siehe 4.5.2.1.

4.6.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Tiefgarage	1	Stellplatz Nr. 4	1		120,00	120,00	1.440,00
Summe			1	-		120,00	1.440,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	1.440,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 181,80 €
jährlicher Reinertrag	= 1.258,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
3,00 % von 6.520,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 195,60 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.062,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,578
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 28.241,78 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.520,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 34.761,78 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 34.761,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 34.761,78 €
rd.	34.800,00 €

4.6.2.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Zu den Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung siehe 4.5.2.3.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	----	106,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	28,80
Summe			181,80 (ca. 13 % des Rohertrags)

4.6.2.3 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. **35.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **34.800,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 20/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 61440 Oberursel, Franziska-Schild-Weg 1, 3, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichnet,

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Oberursel</i>	<i>14489</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Oberursel</i>	<i>81</i>	<i>6344/12</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 28.08.2025 mit rd.

35.000 €

in Worten: fünfunddreißigtausend Euro

geschätzt.

4.6.3 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Objekte orientieren. Die Einzelwerte der Objekte und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Objektbezeichnung	Nutzung	Verkehrswert
Blatt 14480	Wohnungseigentum Nr. 1.4	585.000,00 €
Blatt 14489	Teileigentum Nr. 4	35.000,00 €
Summe		620.000,00 €

Der **Verkehrswert** für den

- 618/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 61440 Oberursel, Franziska-Schild-Weg 1, 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garten- und Terrassenfläche im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichnet,
- den 20/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 61440 Oberursel, Franziska-Schild-Weg 1, 3, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichnet,

Wohnungs-/ Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Oberursel</i>	<i>14480 + 14489</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Oberursel</i>	<i>81</i>	<i>6344/12</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 mit insgesamt rd.

620.000 €

in Worten: sechshundertzwanzigtausend 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 27. November 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 Urheberrecht

Urheberrecht, 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 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

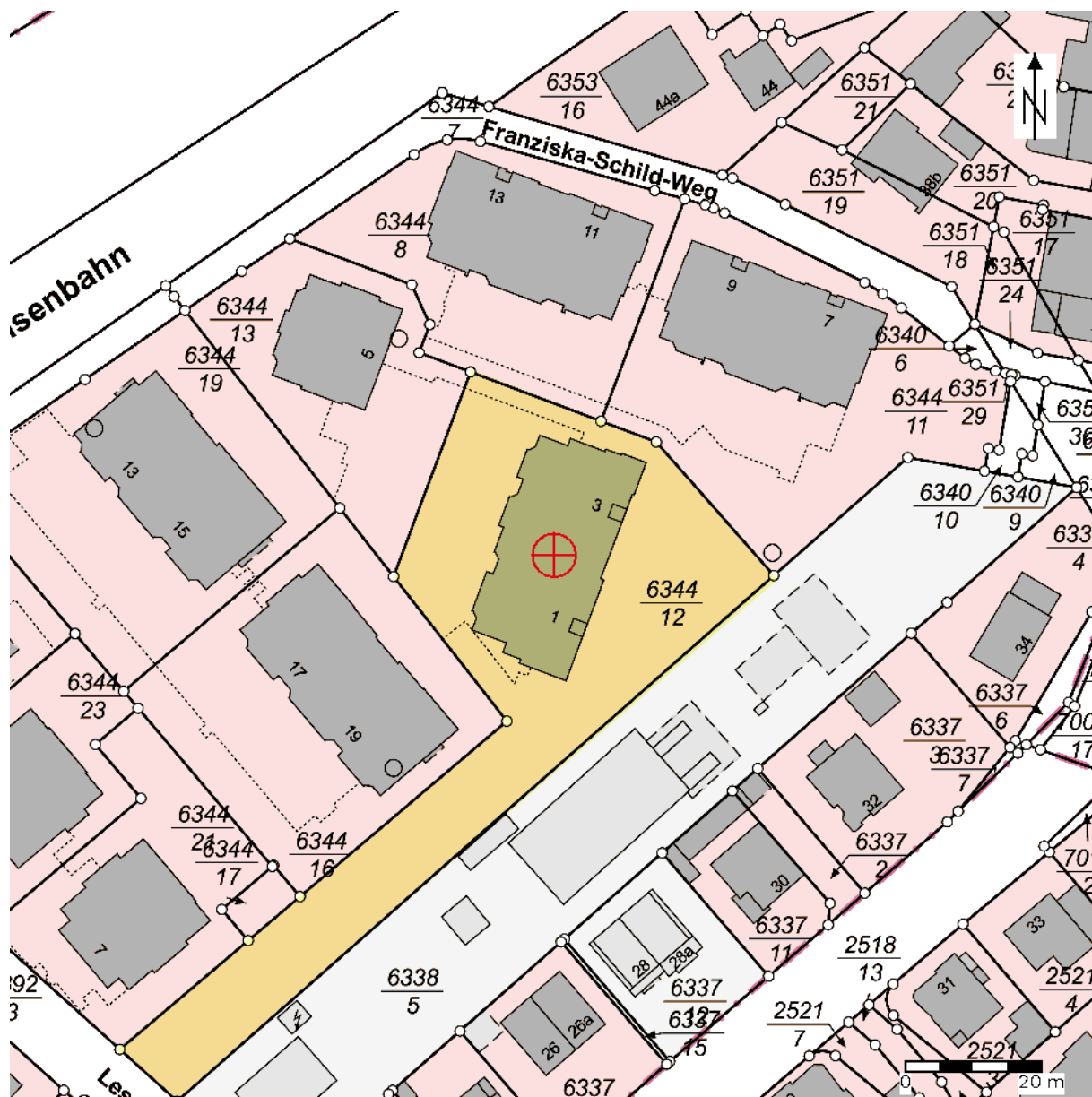


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

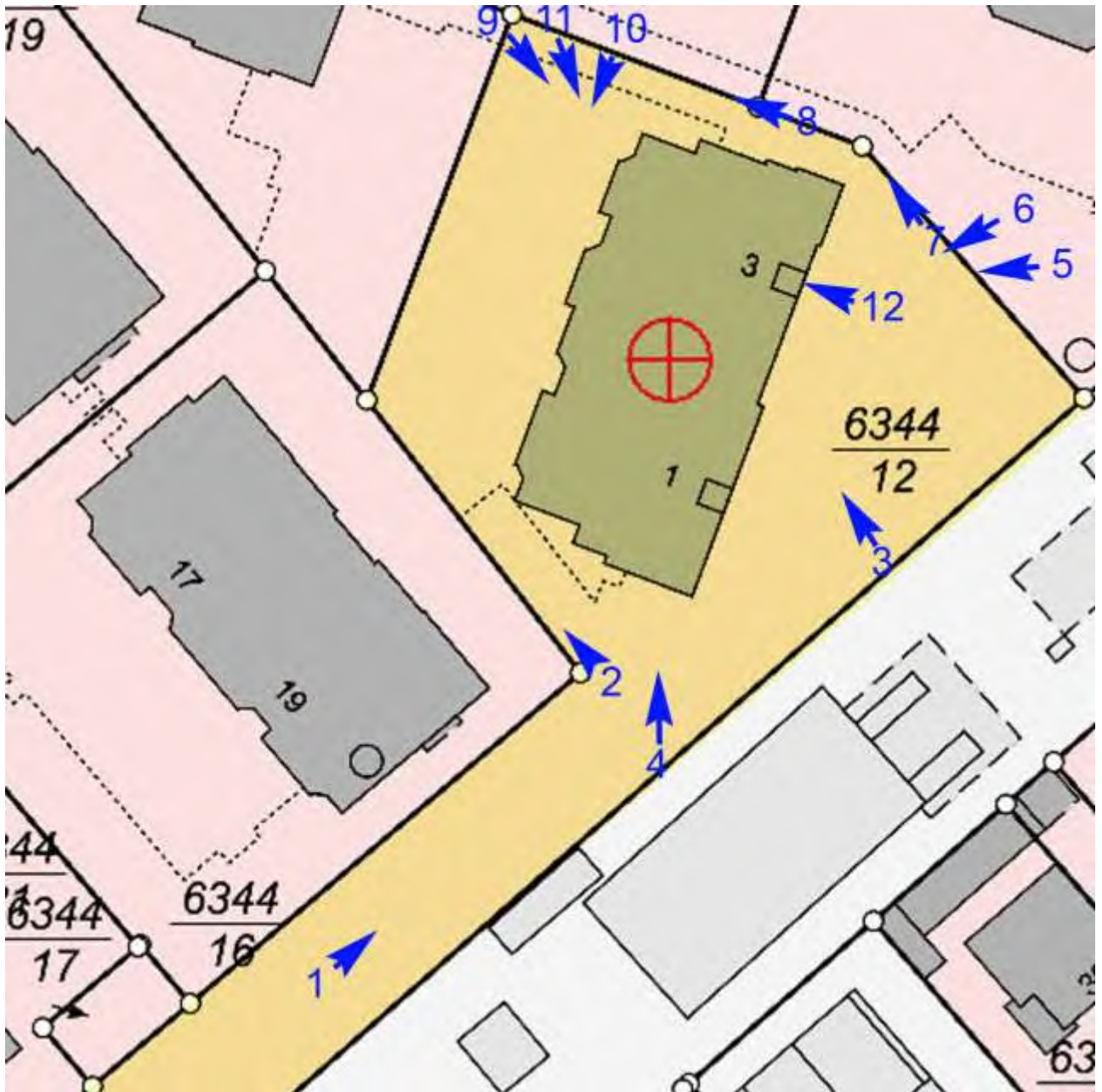
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos



1 private Zufahrtsstraße auf dem Grundstück



2 Tiefgaragenzufahrt



3 Südost-/Frontansicht



4 Seitenansicht (Südansicht)



5 Südost-/Frontansicht



6 Stellplatzfläche (belegt mit Sondernutzungsrechten)



7 private Erschließungsstraße zu Nachbarhäusern



8 private Erschließungsstraße zu Nachbarhäusern



9 Nordwestansicht, Lage des Bewertungsobjekts



10 Garten des Bewertungsobjekts (Sondernutzungsfläche)



11 Garten und Lage des Bewertungsobjekts (Blatt 14480)



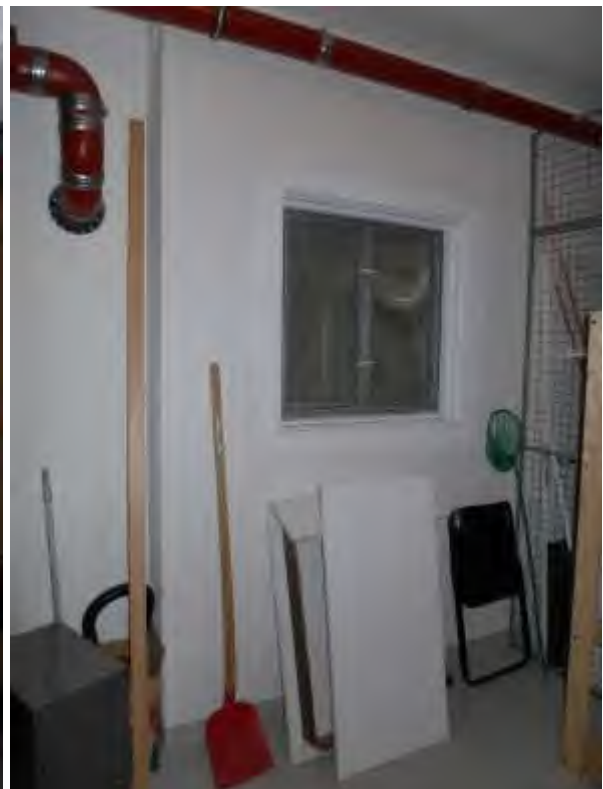
12 Hauseingangsbereich



13 Eingangsbereich



14 a Kellerflur



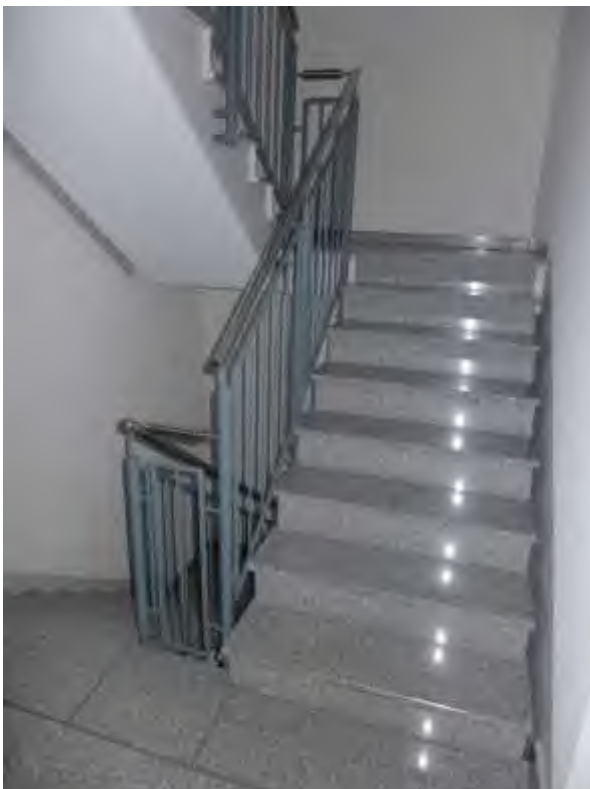
14 b Kellerraum



15 a Waschküche



15 b Fahrradraum



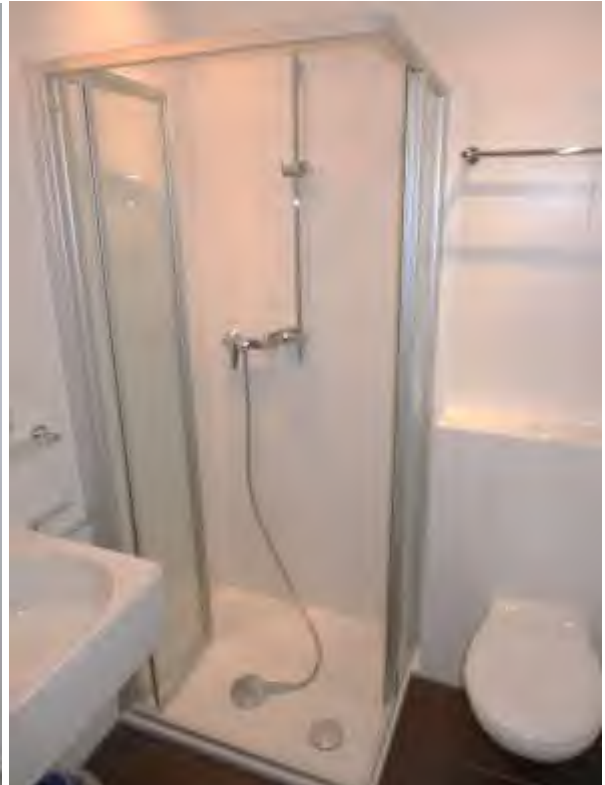
16 a Treppenhaus



14 b Wohnungseingangstür



17 a Flur/Eingangsdiele



17 b Dusch-WC



18 a Videosprechanlage



18 b Diele mit Einbaugarderobenschrank



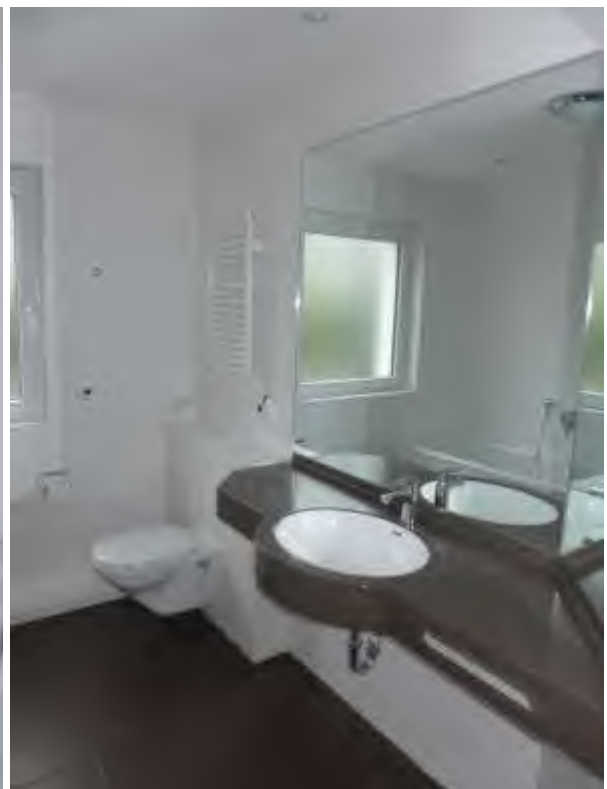
19 a Zimmer



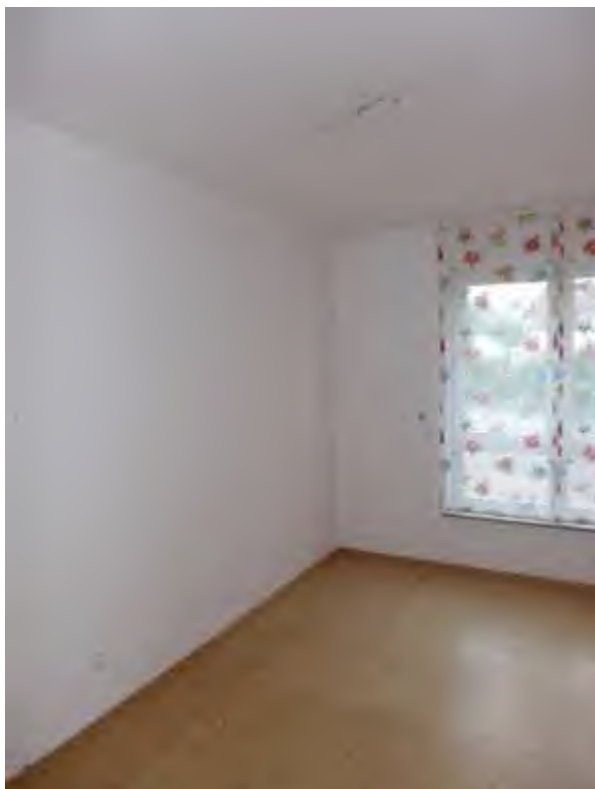
19 b Fenster



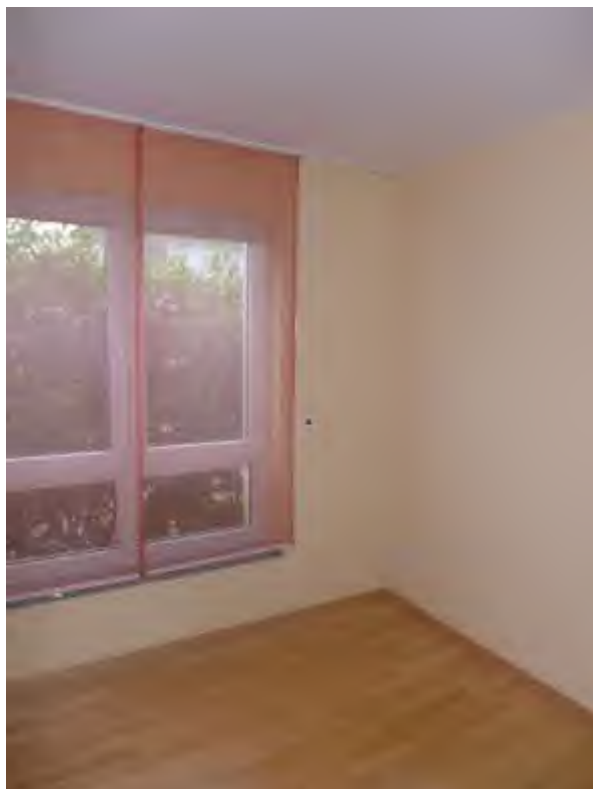
20 a Badezimmer



20 b Badzimmer



21 a Zimmer



21 b Zimmer



22 a Kamin



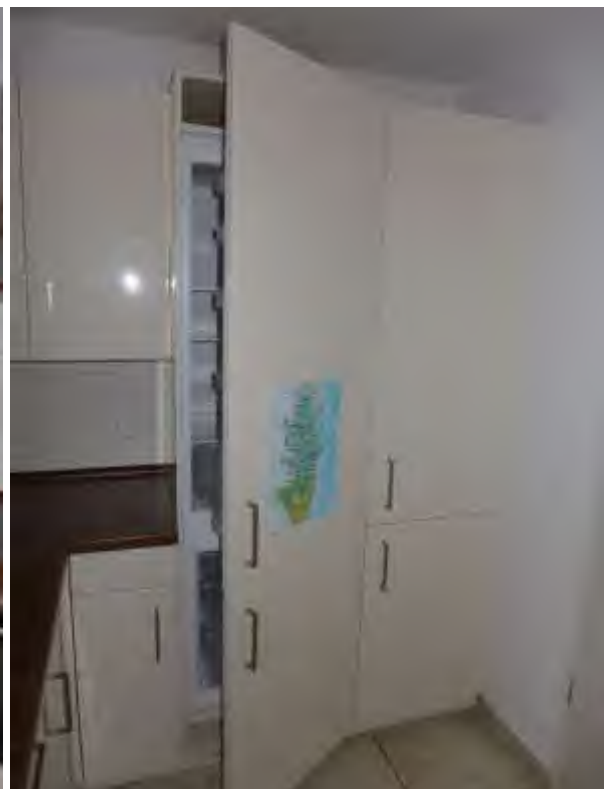
22 b Wohnzimmer



23 Beschädigung Wohnzimmerboden



24 Küche





25 a Herd/Backofen



25 b Dunstabzug



26 a Putzmittelschrank



26 b Spüle



27 Garten und Terrasse, Wohnungsansicht



28 Gartenfläche



29 Tiefgarage



30 a Tiefgaragenausfahrt

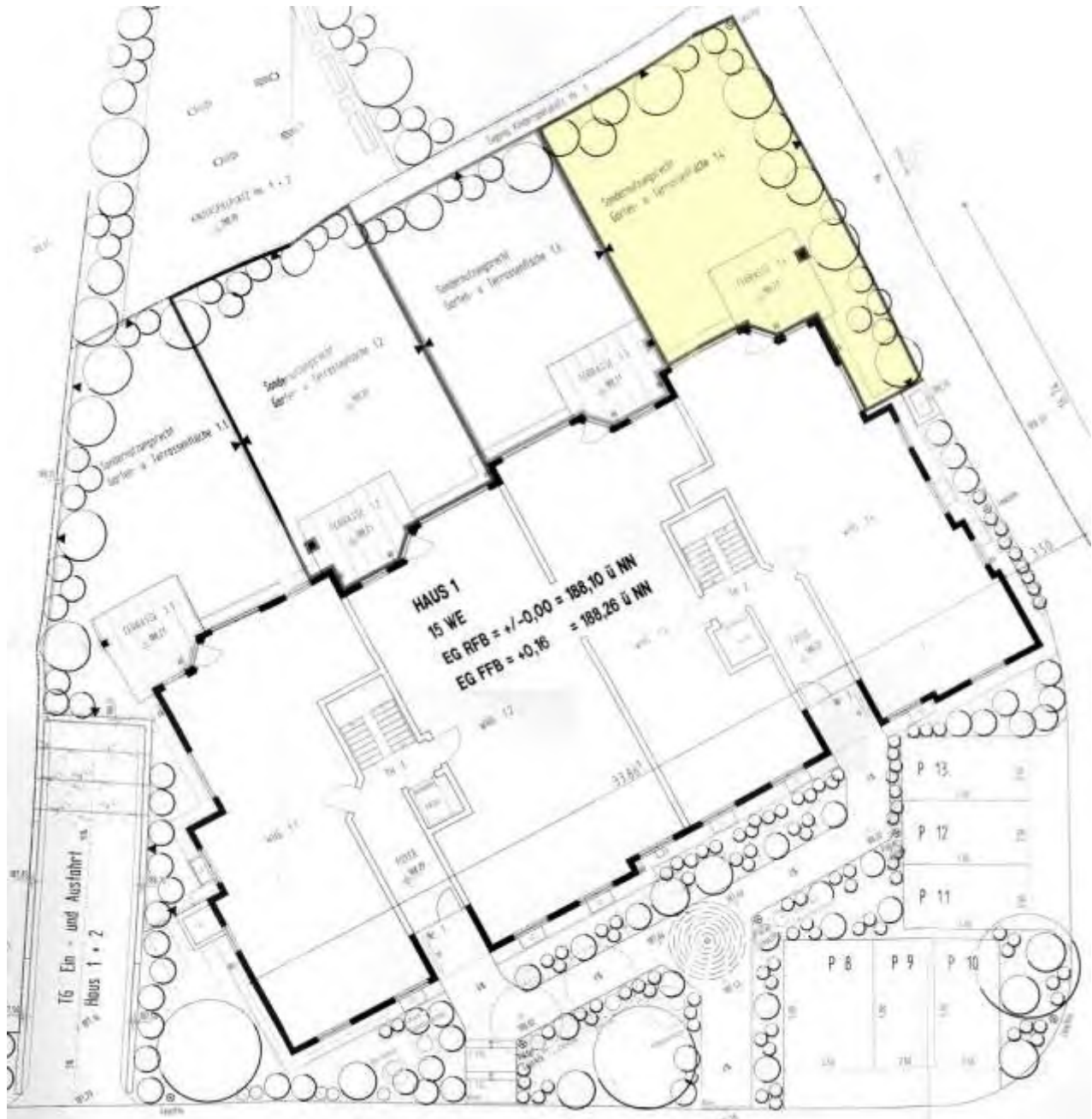


30 b Garage Nr. 4 (Blatt 14489)

6.7 Pläne

6.7.1 Freiflächenplan

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Sondernutzungsfläche des Bewertungsobjekts farbig markiert.



6.7.2 Grundriss Kellergeschoss und Tiefgarage

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Lage des Bewertungsobjekts (Blatt 14480 (Keller zu Wohnung Nr. 1.4) und 14489 (TG-Stellplatz Nr. 4)) farbig markiert.



6.7.3 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Lage des Bewertungsobjekts mit SNR Terrasse (Blatt 14480 (Wohnung Nr. 1.4)) farbig markiert.



6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Brutto-Fläche (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
Erdgeschoss Wohnung Nr. 1.4 (Blatt 14480)				
	Kind 1	10,07	1,000	10,07
	Kind 2	11,84	1,000	11,84
	Bad	6,56	1,000	6,56
	Flur	6,13	1,000	6,13
	Diele	8,55	1,000	8,55
	Schlafen	14,90	1,000	14,90
	Gäste-WC	1,80	1,000	1,80
	Küche	8,37	1,000	8,37
	Wohnen/Essen	31,32	1,000	31,32
	Terrasse (SNR)	11,05	0,500	5,53
	Summe Wohnfläche			105,07
Kellergeschoss				
	Kellerabstellraum Nr. K 1.4	11,95	1,000	11,95
	Summe Nutzfläche KG			11,95
Tiefgarage (Blatt 14489)				
	Stellplatz Nr. 4	14,70	1,000	14,70
	Summe sonstige Fläche			14,70