

Dipl. - Kfm. Steffen Löw



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Mittelhessen

Personalzertifizierung
Zertifikat Nr. 1005-011
DIN EN ISO/IEC 17024

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



605

**Zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungs-
wertermittlung von Wohn- und
Gewerbeimmobilien,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)**

65594 Runkel-Dehrn
Niedertiefenbacher Weg 11d
Telefon 06431 973857
Fax 06431 973858
eMail: info@buero-loew.de
web: www.sv-loew.de

Datum: 26.08.2024 / m

Az. des Gerichts: 61 K 43/23

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

a1) des im Teileigentumsgrundbuch von Bad Homburg, Blatt 14386, laufende Nummer 1 eingetragenen 249/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Dorotheenstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Praxisräumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**

Der Verkehrswert des Teileigentums wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

320.000,00 €

a2) des im Teileigentumsgrundbuch von Bad Homburg, Blatt 14386, laufende Nummer 2 zu 1 eingetragenen 249/1.000 Miteigentumsanteil an dem 3,9/100 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 112/1 (Verkehrsfläche)

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

4.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 83 Seiten. Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

b1) des im Teileigentumsgrundbuch von Bad Homburg, Blatt 14387, laufende Nummer 1 eingetragenen 165/1.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Dorotheenstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Praxisräumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der Gartenfläche Nr. 2**

Der Verkehrswert des Teileigentums wurde zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

230.000,00 €

b2) des im Teileigentumsgrundbuch von Bad Homburg, Blatt 14387, laufende Nummer 2 zu 1 eingetragenen 165/1.000 Miteigentumsanteil an dem 3,9/100 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 112/1 (Verkehrsfläche)

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils wurde zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

2.500,00 €

c1) des im Teileigentumsgrundbuch von Bad Homburg, Blatt 14155, laufende Nummer 1 eingetragenen 1/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Louisenstraße 27 b - c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Doppelparker in der Tiefgarage oben/unten, im Aufteilungsplan mit Nr. Dop. 35 bezeichnet**

Der Verkehrswert des Teileigentums wurde zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

25.000,00 €

c2) des im Teileigentumsgrundbuch von Bad Homburg, Blatt 14155, laufende Nummer 2 zu 1 eingetragenen 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem 34,2/100 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 112/1 (Verkehrsfläche)

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils wurde zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

50,00 €

d1) des im Teileigentumsgrundbuch von Bad Homburg, Blatt 14156, laufende Nummer 1 eingetragenen 1/10.000 Miteigentumsanteils an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Louisenstraße 27 b - c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker in der Tiefgarage oben/unten, im Aufteilungsplan mit Nr. Dop. 36 bezeichnet

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

25.000,00 €

d2) des im Teileigentumsgrundbuch von Bad Homburg, Blatt 141561, laufende Nummer 2 zu 1 eingetragenen 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem 34,2/100 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 112/1 (Verkehrsfläche)

Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils wurde zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

50,00 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Zum Auftrag	7
1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation	7
1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten	7
1.3 Allgemeine Maßgaben	7
2. Grundstücksbeschreibung	10
2.1 Grundstücksdaten	10
2.2 Tatsächliche Eigenschaften	10
2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt	10
2.2.2 Lage der Stadt	11
2.2.3 Infrastruktur	11
2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1 Flächennutzungsplan	11
2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5G „Louisenstraße, Waisenhausstraße, Dorotheenstraße, Löwengasse“, 1. Änderung vom 08.04.2001	11
2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz	12
2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände	12
2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4 Grundstücksbeschaffenheiten	12
2.5 Erschließung	13
2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	13
2.7 Baugrund, Grundwasser	13
2.8 Immissionen, Altlasten	13
2.9 Rechtliche Gegebenheiten	14
3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Sondereigentume befinden	19
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
3.2 Wohn- und Geschäftshaus	19
3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Praxis Nr. 1 im Erdgeschoss	22
3.2.1.1 Raumlister Praxis Nr. 1 im Erdgeschoss	23
3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Praxis Nr. 2 im Erdgeschoss	24
3.2.2.1 Raumlister Praxis Nr. 2 im Erdgeschoss	25
4. Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14386, Teileigentum Nr. 1	26
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.2 Bodenwertermittlung	27
4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	27
4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	28
4.3 Ertragswertermittlung	29
4.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.3.2 Ertragswertberechnung	33
4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
4.4 Verkehrswert	35
5. Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14387, Teileigentum Nr. 2	36
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung	36
5.2 Bodenwertermittlung	36
5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	36
5.3 Ertragswertermittlung	37
5.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	37
5.3.2 Ertragswertberechnung	37
5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	38
5.4 Verkehrswert	39
6. Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14155, Teileigentum Nr. Dop. 35	40
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung	40
6.2 Vergleichswertermittlung	40
6.2.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	41
6.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	42
6.2.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts	42
6.2.4 Vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	42
6.2.5 Vergleichswert	42
6.3 Verkehrswert	43
7. Ermittlung des Verkehrswerts Blatt 14156, Teileigentum Nr. Dop. 36	44
7.1 Verfahrenswahl mit Begründung	44
7.2 Vergleichswertermittlung	44
7.2.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	44
7.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	44
7.2.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts	45
7.2.4 Vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	45
7.2.5 Vergleichswert	45
7.3 Verkehrswert	46
8. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	48
9. Verzeichnis der Anlagen	49

1. Allgemeine Angaben

Angaben zu den Bewertungsobjekten

- Art der Bewertungsobjekte:**
- a1) **249/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sonder-eigentum an den Praxisräumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**
 - a2) **249/1.000 Miteigentumsanteil** an dem **3,9/100 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 112/1 (Verkehrsfläche)**
 - b1) **165/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sonder-eigentum an den Praxisräumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der Gartenfläche Nr. 2**
 - b2) **165/1.000 Miteigentumsanteil** an dem **3,9/100 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 112/1 (Verkehrsfläche)**
 - c1) **1/10.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sonder-eigentum an dem Doppelparker in der Tiefgarage oben/unten, im Aufteilungsplan mit Nr. Dop. 35 bezeichnet**
 - c2) **1/10.000 Miteigentumsanteil** an dem **34,2/100 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 112/1 (Verkehrsfläche)**
 - d1) **1/10.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstücks, **verbunden mit dem Sonder-eigentum an dem Doppelparker in der Tiefgarage oben/unten, im Aufteilungsplan mit Nr. Dop. 36 bezeichnet**
 - d2) **1/10.000 Miteigentumsanteil** an dem **34,2/100 Miteigentumsanteil an dem Flurstück 112/1 (Verkehrsfläche)**

Objektadresse: 61348 Bad Homburg
a) + b) Dorotheenstraße 8
c) + d) Louisenstraße 27 b-c

Grundbuchangaben:	Teileigentums- grundbuch	Blätter	laufende Nummern
	Bad Homburg	a1) 14386	1
	v.d.Höhe	a2) 14386	2zu1
		b1) 14387	1
		b2) 14387	2zu1
		c1) 14155	1
		c2) 14155	2zu1
		d1) 14156	1
		d2) 14156	2zu1

Katasterangaben:	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Größe
	Bad Homburg	15	a1)+b1) 127/3	296 m ²
	v.d.Höhe		c1)+d)1 127/2	2.604 m ²
			a2), b2), c2), d2)	1.193 m ²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe
Auf der Steinkaut 10-12
61352 Bad Homburg v.d.Höhe

Auftrag vom 12.03.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der
Gutachtenerstellung:** Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 17.06.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 17.06.2024

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.3 Allgemeine Maßgaben

- Es wird unterstellt, dass alle vorhandenen Gebäudemassen und Nutzungen genehmigt sind oder nachträglich genehmigungsfähig sind. Abzüge für eventuell nachträglich erforderliche Genehmigungsaufwendungen sind nicht berücksichtigt.
- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Bei der Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Standard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Standard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Standard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der (gegebenenfalls gewichteten) Standardstufen in 1 - 5 unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der

Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau / Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Daher wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage eher in voller Höhe berücksichtigen, eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, mit einem Abschlag berücksichtigen und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Investitionen (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von $\pm 10\%$ noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort: 61348 Bad Homburg

Straße und Hausnummer: Dorotheenstraße 8

Amtsgericht: Bad Homburg

Teileigentumsgrundbücher von: Bad Homburg v.d.Höhe
a) Blatt 14386
b) Blatt 14387
c) Blatt 14155
d) Blatt 14156

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Bad Homburg: Einwohnerzahl: ca. 56.000

2.2.1 Lage der Grundstücke innerhalb der Stadt

Lage: alter Stadtkern

Verkehrslage des Grundstücks: sehr gute Verkehrslage

Wohn- und Geschäftslage: gute Wohn- und Geschäftslage

Nachbarschaft und Umgebung: überwiegend Wohnen, Landgrafenschloss, Schlossgarten

2.2.2 Lage der Stadt

Landkreis: Hochtaunuskreis

Regierungsbezirk: Darmstadt

Bundesland: Hessen

Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:

zur Landeshauptstadt Wiesbaden	ca. 36 km
nach Frankfurt	ca. 18 km
nach Bad Nauheim	ca. 21 km
nach Offenbach	ca. 21 km

nächste Anschlüsse an Bundesautobahnen:

A 5 von Frankfurt nach Kassel Anschluss Bad Homburger Kreuz	ca. 5,5 km
A 661 von Oberursel nach Egelsbach Anschluss Oberursel	ca. 2,5 km

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Bankzweigstellen und Postfilialen sind in ausreichendem Angebot in Bad Homburg und Umgebung vorhanden.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: M – gemischte Baufläche

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 5G „Louisenstraße, Waisenhausstraße, Dorotheenstraße, Löwengasse“, 1. Änderung vom 08.04.2001

Festsetzungen siehe Anlage Nr. 4 des Gutachtens

2.3.3 Bodenordnung, Denkmalschutz

Das zu bewertende Grundstück ist vermutlich derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Es besteht Denkmalschutz als Teil einer Gesamtanlage.

2.3.4 Entwicklungsstufen und Erschließungszustände (Grundstücksqualität)

**Zustände und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:**

baureifes Land

Erschließungszustände:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand der Grundstücke als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheiten

topografische

Grundstückslagen:

eben

Grundstücksformen:

regelmäßige Grundstücksform

Höhenlagen zur Straße:

normal

Grundstückslagen:

Grundstücke in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenarten:	Anliegerstraßen
Verkehrsbelastung:	kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen asphaltiert, beiderseitig gepflasterte Gehwege, einseitig Parkstreifen
Straßenbeleuchtung:	einseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	zweiseitige Grenzbebauung
Grundstückseinfriedung:	komplett zu den Bewertungsgrundstücken gehörend

2.7 Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen, Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs bestehen folgende nicht wertbeeinflussenden Eintragungen.

Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe		Grundbuch von Bad Homburg v. d. Höhe	Blatt 14386	Abteilung II	Erläuterungen 1
Laufende Nummer der Eintragungen	Ud. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstücke 133, 134 (Blatt 9252); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 9.12.1996, 1.9.1997, 8.10.1997 (URen Nr. 418/96, 267/97, 302/97 des Frankfurt am Main) eingetragen am 17.3.1997 bzw. 10.12.1997;			
2	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstück 116/1 (WE-Blätter 14061-14072), 117 (Blatt 7523), 118 (Blatt 8634), 119 (WE-Blätter 13536 - 13546); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 9.12.1996, 1.9.1997, 8.10.1997 (URen Nr. 418/96, 267/97, 302/97 des Frankfurt am Main) eingetragen am 17.3.1997 bzw. 10.12.1997;			
3	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 132 (WE-Blätter 13690 - 13702);			
4	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 127/3 (WE-Blätter 14386-14390);			
5	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 127/4 (Blatt 9142);			
6	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 108/1 (Blatt 13594);			
7	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Treppenhausbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstücke 127/4, (Blatt 9142), 127/3 (WE-Blätter 14386-14390), 132 (WE-Blätter 13690 - 13702); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB;			
8	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstück 116/1 (WE-Blätter 14061-14072), 127/3 (WE-Blätter 14386-14390), 127/4 (Blatt 9142), 117 (Blatt 7523), 118 (Blatt 8634), 119 (WE-Blätter 13536 - 13546); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB;			
Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe		Grundbuch von Bad Homburg v. d. Höhe	Blatt 14386	Abteilung II	Erläuterungen 2
Laufende Nummer der Eintragungen	Ud. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
9	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstück 116/1 (WE-Blätter 14061-14072), 127/4 (Blatt 9142), 117 (Blatt 7523), 118 (Blatt 8634), 119 (WE-Blätter 13536-13546); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB;			
10	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstück 116/1 (WE-Blätter 14061-14072), 127/3 (WE-Blätter 14386-14390), 117 (Blatt 7523), 118 (Blatt 8634), 119 (WE-Blätter 13536-13546); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; zu 1 bis 8: gleichrangig untereinander; zu 1 bis 10: gemäß Bewilligung vom 9.12.1996 (UR 418, Notar Frankfurt am Main) eingetragen am 17.3.1997;			
11	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Fensterrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 183/52, eingetragen in Blatt 10831; gemäß Bewilligung vom 19.8.1941 erstmals eingetragen am 12.12.1941;			
12	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Recht auf Unterbauung mit Tiefgaragenstellplätzen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstücke 116/1, 127/2 (WE-Blätter 14061-14072), 117 (Blatt 7523), 118 (Blatt 8634), 119 (WE-Blätter 13536 - 13546); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligungen vom 9.12.1996 und 24.2.1997 (UR Nr. 418 S und 88 S des Notars Frankfurt am Main);			
13	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 108/4 (Blatt 13594); gemäß Bewilligung vom 9.12.1996 (UR 418 S, Notar Frankfurt am Main);			
14	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstücke 113, 115 (Blatt 8882); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 9.12.1996 (UR 418 S, Notar Frankfurt am Main);			
15	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grund-			

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Erläuterungen
Bad Homburg v.d.Höhe		Bad Homburg v. d. Höhe	14386		3
Laufende Nummer der Eintragungen	Id. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
		stücks Flur 15 Flurstück 127/2 (WE-Blätter 14088-14195); gemäß Bewilligung vom 24.2.1997 (UR 88 S, Notar Frankfurt am Main);			
		zu 12 bis 15: gleichrangig untereinander eingetragen am 17.3.1997.			
16	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Recht, ein Sprinklerbecken zu haben) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 108/1 (Blatt 13594); gemäß Bewilligung vom 4.12.1995 (UR Nr. 326 S des Notars Frankfurt am Main) eingetragen am 14.5.1997;			
17	2/zu1(tlw.)	Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft; b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 9.12.1996 und 24.2.1997 (URen 417/96 S und 99/97 S, Notar Frankfurt am Main); eingetragen am 14.5.1997;			
18	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 127/4, eingetragen in Blatt 9142; gemäß § 9 GBO vermerkt, gemäß Bewilligung vom 25.11.1997 (UR 2165, Notar Bad Homburg v.d.H.) eingetragen am 5.1.1998;			
19	2/zu1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernmeldekabelrecht) für die Deutsche Telekom AG, Bonn; gemäß Bewilligung vom 30.4.1998 (UR 281 S, Notar Frankfurt am Main); gleichrangig mit Abt. II Nr. 20 eingetragen am 16.6.1998;			
20	2/zu1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelrecht) für die Aktiengesellschaft für Energiewirtschaft (AfE), Urseler Straße 44, 61348 Bad Homburg v.d.H.; gemäß Bewilligung vom 30.4.1998 (UR 280 S, Notar Frankfurt am Main) gleichrangig mit Abt. II Nr. 19 eingetragen am 16.6.1998;			
		zu 1 bis 20: unter gleichzeitiger Berichtigung der Flurstücksbezeichnungen der herrschenden Grundstücke hierher und auf die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Blätter (14386 bis 14390) übertragen am 06.04.1999.			

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Erläuterungen
Bad Homburg v.d.Höhe		Bad Homburg v. d. Höhe	14386		5
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
25	1, 2/zu 1	Die vorläufige Verwaltung des Vermögens des Eigentümers wird gemäß § 21 Abs. 2 Ziff. 1 InsO angeordnet; Verfügungen des Eigentümers sind nur mit Zustimmung der vorläufigen Insolvenzverwalterin wirksam (§ 21 Abs. 2 Ziff. 2 InsO); gemäß Ersuchen vom 25.04.2022 (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 IN 14/22); eingetragen am 04.05.2022.			
26	1, 2/zu 1	Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 25.11.2022/05.01.2023 (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 IN 76/22); eingetragen am 12.01.2023.			
27	1, 2/zu 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 K 43/23); eingetragen am 09.01.2024.			

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Einlagebogen
Bad Homburg v.d.Höhe		Bad Homburg v. d. Höhe	14155		1
Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Recht auf Nutzung der Tiefgaragenrampe als Ein- und Ausfahrt) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstück 116/1 (WE-Blätter 14061 - 14072), 117 (Blatt 7523), 118 (Blatt 8634), 119 (WE-Blätter 13536 - 13546), 133, 134 (Blatt 9252); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 9.12.1996, 1.9.1997, 8.10.1997 (URen Nr. 418/96, 267/97, 302/97 des Notars Frankfurt am Main) eingetragen am 17./21.3.1997 bzw. 10.12.1997;			
2	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstücke 133, 134 (Blatt 9252); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 9.12.1996, 1.9.1997, 8.10.1997 (URen Nr. 418/96, 267/97, 302/97 des Notars Frankfurt am Main) eingetragen am 17.3.1997 bzw. 10.12.1997;			
3	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstück 116/1 (WE-Blätter 14061-14072), 117 (Blatt 7523), 118 (Blatt 8634), 119 (WE-Blätter 13536 - 13546); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 9.12.1996, 1.9.1997, 8.10.1997 (URen Nr. 418/96, 267/97, 302/97 des Notars Frankfurt am Main) eingetragen am 17.3.1997 bzw. 10.12.1997;			
4	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 132 (WE-Blätter 13690 - 13702);			
5	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 127/3 (Blatt 9142);			
6	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 127/4 (Blatt 9142);			
7	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 108/1 (Blatt 13594);			

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Einlagebogen
Bad Homburg v.d.Höhe		Bad Homburg v. d. Höhe	14155		2
Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
8	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Treppenhausbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstücke 127/4, 127/3 (Blatt 9142), 132 (WE-Blätter 13690 - 13702); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB;			
9	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstück 116/1 (WE-Blätter 14061-14072), 127/4, 127/3 (Blatt 9142), 117 (Blatt 7523), 118 (Blatt 8634), 119 (WE-Blätter 13536 - 13546); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB;			
10	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstück 116/1 (WE-Blätter 14061-14072), 127/4 (Blatt 9142), 117 (Blatt 7523), 118 (Blatt 8634), 119 (WE-Blätter 13536-13546); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB;			
11	1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstück 116/1 (WE-Blätter 14061-14072), 127/3 (Blatt 9142), 117 (Blatt 7523), 118 (Blatt 8634), 119 (WE-Blätter 13536-13546); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; zu 1 bis 9: gleichrangig untereinander; zu 1 bis 11: gemäß Bewilligung vom 9.12.1996 (UR 418, Notar Frankfurt am Main) eingetragen am 17.3.1997;			
12	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Fensterrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 183/52, eingetragen in Blatt 10831; gemäß Bewilligung vom 19.8.1941 erstmals eingetragen am 12.12.1941;			
13	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Recht auf Unterbauung mit Tiefgaragenstellplätzen) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstücke 116/1, 127/2 (WE-Blätter 14088-14295), 117 (Blatt 7523), 118 (Blatt 8634), 119 (WE-Blätter 13536 - 13546); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligungen vom 9.12.1996 und 24.2.1997 (UR Nr. 418 S und 88 S des Notars Frankfurt am Main);			

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Einlagebogen
Bad Homburg v.d.Höhe		Bad Homburg v. d. Höhe	14155		3
laufende Nummer der Eintragungen	Ud. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
14	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 108/1 (Blatt 13594); gemäß Bewilligung vom 9.12.1996 (UR 418 S, Notar Frankfurt am Main);			
15	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstücke 113, 115 (Blatt 8882); als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 9.12.1996 (UR 418 S, Notar Frankfurt am Main);			
16	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Parkplatzrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 127/2 (WE-Blätter 14088-14195); gemäß Bewilligung vom 24.2.1997 (UR 88 S, Notar Frankfurt am Main);			
17	2/zu1(tlw.)	zu 13 bis 16: gleichrangig untereinander eingetragen am 17.3.1997.			
18	2/zu1(tlw.)	Grunddienstbarkeit (Recht, ein Sprinklerbecken zu haben) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 108/1 (Blatt 13594); gemäß Bewilligung vom 4.12.1995 (UR Nr. 326 S des Notars Frankfurt am Main) eingetragen am 14.5.1997;			
19	1	Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 9.12.1996 und 24.2.1997 (URen 417/96 S und 99/97 S, Notar Frankfurt am Main); eingetragen am 14.5.1997;			
20	1	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 15 Flurstück 127/4 (Blatt 9142);			
		Grunddienstbarkeit (Recht auf Nutzung als Kommunikationsfläche und Kinderspielplatz) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 15 Flurstücke 127/3 und 127/4 (Blatt 9142);			
					3 2 1

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Einlagebogen
Bad Homburg v.d.Höhe		Bad Homburg v. d. Höhe	14155		4
laufende Nummer der Eintragungen	Ud. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
		zu 19 und 20: gemäß Bewilligung vom 6. und 25.11.1997 (UR Nr. 2037 + 2163 des Notars Bad Homburg v.d.H.) gleichrangig untereinander eingetragen am 11.12.1997;			
		zu 1 bis 20: unter gleichzeitiger Berichtigung der Flurstücksbezeichnungen der herrschenden Grundstücke hierher und auf die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Blätter (14088 bis 14195) übertragen am 23.01.1998.			
21	2/zu1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernmeldekabelrecht) für die Deutsche Telekom AG, Bonn; gemäß Bewilligung vom 30.4.1998 (UR 281 S Notar Frankfurt am Main); <i>Helldmann</i> <i>Boje</i>			
22	2/zu1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelrecht) für die Aktiengesellschaft für Energiewirtschaft (AfE), Urseler Straße 44. 61348 Bad Homburg v.d.H.; gemäß Bewilligung vom 30.4.1998 (UR Nr. 280 S Notar Frankfurt am Main); gleichrangig untereinander eingetragen am 16.06.1998. <i>Helldmann</i> <i>Boje</i>			
23	1, 2/zu 1	Eigentumsvorvermerkung für Dillinger Straße 21, 61348 Friedrichsdorf; gemäß Bewilligung vom 04.02. und 27.07.1999 (URNr. 154, 1393, Bad Homburg v.d.H.); Rang nach Abt. III Nr. 1; eingetragen am 29.10.1999. <i>Boje</i> <i>16.01.1999</i>			
24	1, 2/zu 1	Eigentumsübertragungsvorvermerkung für , geb. am 06.08.1960; gemäß Bewilligung vom 28.03.2007 (UR-Nr. 492/2007 Notar Offenbach am Main) eingetragen am 10.01.2008.			
					3 2 1

Amtsgericht		Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Eintragbogen
Bad Homburg v.d.Höhe		Bad Homburg v. d. Höhe	14155		5
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
25	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 K 74/16); eingetragen am 18.08.2016.			
26	1, 2/zu 1	Die vorläufige Verwaltung des Vermögens des Eigentümers wird gemäß § 21 Abs. 2 Ziff. 1 InsO angeordnet; Verfügungen des Eigentümers sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (§ 21 Abs. 2 Ziff. 2 InsO); gemäß Ersuchen vom 12.07.2017 (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 IN 20/17); eingetragen am 20.07.2017.			
27	1, 2/zu 1	Die vorläufige Verwaltung des Vermögens des Eigentümers wird gemäß § 21 Abs. 2 Ziff. 1 InsO angeordnet; Verfügungen des Eigentümers sind nur mit Zustimmung der vorläufigen Insolvenzverwalterin wirksam (§ 21 Abs. 2 Ziff. 2 InsO); gemäß Ersuchen vom 25.04.2022 (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 IN 14/22); eingetragen am 04.05.2022.			
28	1, 2/zu 1	Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet, gemäß Ersuchen vom 25.11.2022/05.01.2023 (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 IN 76/22); eingetragen am 12.01.2023.			
29	1, 2/zu 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d.Höhe, 61 K 43/23); eingetragen am 09.01.2024. Bayer			

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält Eintragungen.
siehe Anlage Nr. 5 des Gutachtens

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes, in dem sich die Sonder- eigentume befinden und der 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 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 Wohn- und Geschäftshaus

Nutzung:	gemischt genutzt
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist unterkellert. Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	2 und Mansardgeschoss
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Mansard- geschoss
Baujahre:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um 1920 Anbau - soweit bekannt - 1999
Modernisierungen:	Altbau vermutlich 1999 saniert

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Streifenfundamente
Kellerwände:	soweit bekannt, teilweise Stahlbeton, teilweise Kalksandstein
Außenwände:	massiv
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärme- und Schallschutz vermutlich ausreichend, dem Baujahr der Sanierung entsprechend
Innenwände:	weitestgehend massiv, teilweise Leichtbau
Geschossdecken:	soweit bekannt, weitestgehend massiv, teilweise Holzbalken möglich

Treppe

Geschosstreppe:	gerade Treppe aus Stahlbeton mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Naturstein, Metallgeländer mit Holzhandlauf, Zustand: dem Jahr der Sanierung entsprechend
------------------------	--

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach mit einfachen Dachaufbauten
Dachformen:	Altbau: Mansardwalmdach Anbau: Flachdach
Dacheindeckung:	Altbau: Biberschwanz
Wärmedämmung:	nicht bekannt, vermutlich dem Jahr der Sanierung entsprechend
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

<u>Außenansicht:</u>	verputzt und gestrichen
-----------------------------	-------------------------

Sockel:	verputzt und gestrichen
----------------	-------------------------

<u>Heizung:</u>	Zentralheizung, Brennstoff: Gas
------------------------	---------------------------------

Heizkessel Fabrikat:	Wolf
-----------------------------	------

Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung
------------------------------	--------------------------

Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
-----------------------------	-------------------------------

Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, etc.) vorgenommen wurden.
-------------------	--

**Besondere Bauteile (im
Sondereigentum Nr. 2):** Terrasse

Zustand der Sondereigentume

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** normal
Es besteht kein Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: ausreichend

**Baumängel / Bauschäden /
Unterhaltungs- und
Modernisierungs-
besonderheiten:** keine wesentlichen feststellbar

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge
sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden
nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

Zustand des Gemeinschaftseigentums

**Bau- und
Unterhaltungszustand:** normal
Es besteht kein wesentlicher Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: ausreichend

**Baumängel / Bauschäden /
Unterhaltungs- und
Modernisierungs-
besonderheiten:** keine wesentlichen feststellbar

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge
sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden
nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche
Wertminderung:** keine bekannt

Außenanlagen: Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen
vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
(nicht bekannt).

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Praxis Nr. 1 im Erdgeschoss

Fußböden

Praxisräume:	teilweise Fliesen
Wartezimmer:	Parkett
Empfang:	teilweise Parkett, teilweise Fliesen
Büro:	Parkett
Sanitär:	Fliesen
Teeküche:	Fliesen

Innenansichten:

	teilweise glatt verputzt, teilweise Tapeten
Sanitär:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	überwiegend abgehängt, System Odenwald, teilweise verputzt
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
Rollläden:	keine vorhanden
Türen:	normale Holztüren, eine Glas-Schiebetüre, zwei Glastüren, normale Beschläge, teilweise Holzzargen, teilweise Stahlzargen
Eingangstüre:	Türe aus Holz
<u>Sanitäre Installation:</u>	Waschbecken, WC, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

sonstige Ausstattung

Beheizung:	Universalheizkörper mit Thermostatventilen
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:

normal, zeitgemäß
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Praxisfläche.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung / Belichtung: überwiegend normal

3.2.1.1 Raumliste Praxis Nr. 1 im Erdgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ¹ gemäß Aufmaß
1.	Flur / Empfang	offen zu 8.	25,85 m ²
2.	kleines Labor		2,45 m ²
3.	Teeküche		7,20 m ²
4.	Röntgen		3,92 m ²
5.	Behandlung 1		11,44 m ²
6.	Behandlung 2		8,24 m ²
7.	Büro 1		6,09 m ²
8.	Wartezimmer		15,94 m ²
9.	Büro 2		7,22 m ²
10.	Sanitär	kein Fenster	<u>2,47 m²</u>
Fläche Praxis Nr. 1 insgesamt			90,82 m² rd. 91,00 m²

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

¹ Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

3.2.2 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung der Praxis Nr. 2 im Erdgeschoss

Fußböden

Praxisräume:	Fliesen
Labor:	Anstrich
Sanitär:	Fliesen
Flur:	Fliesen
Terrasse:	Betonplatten

Innenansichten:

Sanitär:	Fliesen raumhoch
Deckenflächen:	überwiegend abgehängt, System Odenwald, teilweise verputzt und gestrichen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung
Rollläden:	Rollläden aus Kunststoff
Türen:	normale Holztüren, normale Beschläge, Stahlzargen
Eingangstüre:	Türe aus Holz

<u>Sanitäre Installation:</u>	Waschbecken, WC, zwei Waschbecken im Vorraum, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
--------------------------------------	--

sonstige Ausstattung

Beheizung:	Universalheizkörper mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Ausstattung des Objekts / Gesamtbeurteilung:	normal, zeitgemäß Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Praxisfläche.
---	--

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung:	teilweise normal, teilweise schlecht

3.2.2.1 Raumliste Praxis Nr. 2 im Erdgeschoss

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Fläche ² gemäß Aufmaß
1.	Flur 1	kein Fenster	4,11 m ²
2.	Flur 2	kein Fenster	13,05 m ²
3.	Labor		7,67 m ²
4.	Flur 3	offen zu 2., kein Fenster	3,30 m ²
5.	WC		2,85 m ²
6.	Behandlung 1	Zugang Terrasse	~ 12,47 m ²
7.	Behandlung 2	Zugang Terrasse	~ 10,03 m ²
8.	Terrasse, angerechnet zu ½		<u>7,76 m²</u>
	Fläche Praxis Nr. 2 insgesamt		~ 61,24 m² rd. 61,00 m²

Anmerkung:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigengutachtens nicht erfasst.

² Die Einzelberechnungen befinden sich in der Handakte des Sachverständigen.

4. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14386, Teileigentum Nr. 1**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 249/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Dorotheenstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Praxisräumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Homburg v.d.Höhe	14386	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Homburg v.d.Höhe	15	127/3	296 m ²

4.1 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 21). 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 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) 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.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **1.700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	296 m²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.700,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	17.06.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	bessere Lage	×	1,10
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.870,00 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.870,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.870,00 €/m²
Fläche	× 296 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 553.520,00 € rd. 554.000,00 €

4.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 249/1.000) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	554.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 249/1.000
anteiliger Bodenwert	= 137.946,00 € <u>rd. 138.000,00 €</u>

4.3 Ertragswertermittlung

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 Vergleichswertverfahren (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.

4.3.1 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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. 2 und 3 ImmoWertV) / Haftungsausschluss

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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Gutachter oder Mitarbeitern des Gutachters nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädigender Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) - insbesondere in der Intensität, wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potenzieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Praxis Nr. 1	91	14,00	1.274,00	15.288,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		15.288,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	2.325,96 €
jährlicher Reinertrag	=	12.962,04 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,50 % von 138.000,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	–	4.830,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	8.132,04 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,495
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	182.930,24 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	138.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	320.930,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	320.930,24 €
	rd.	321.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt.

Rohertrag

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 Mietangaben für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke 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)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	458,64
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.255,80
Mietausfallwagnis	4,00	----	611,52
Summe			2.325,96 (ca. 15 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen und örtlich zuständigen Gutachterausschusses sowie vergleichbarer Gutachterausschüsse,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Marktbeobachtungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

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.

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 249/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Dorotheenstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an den Praxisräumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Homburg v.d.Höhe	14386	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad Homburg v.d.Höhe	15	127/3

wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 mit rd.

320.000,00 €

in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro
geschätzt.

5. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14387, Teileigentum Nr. 2**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 165/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Dorotheenstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Praxisräumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der Gartenfläche Nr. 2** zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Homburg v.d.Höhe	14387	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Homburg v.d.Höhe	15	127/3	296 m ²

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

5.2 Bodenwertermittlung

wie vor

5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 165/1.000) 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 Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	554.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 165/1.000
anteiliger Bodenwert	= 91.410,00 € rd. 91.400,00 €

5.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

5.3.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

5.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	Praxis Nr. 2	61	14,00	854,00	10.248,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.248,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	1.559,16 €
jährlicher Reinertrag	=	8.688,84 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,50 % von 91.400,00 € [Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)]	–	3.199,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.489,84 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,495
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	123.493,95 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	91.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	=	214.893,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	15.000,00 €
Ertragswert des Teileigentums	=	229.893,95 €
	rd.	230.000,00 €

5.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	307,44
Instandhaltungskosten	----	13,80	841,80
Mietausfallwagnis	4,00	----	409,92
Summe			1.559,16 (ca. 15 % des Rohertrags)

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.
weitere Besonderheiten • Sondernutzungsrecht	15.000,00 €

5.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 165/1.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Dorotheenstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an den Praxisräumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse und der Gartenfläche Nr. 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Homburg v.d.Höhe	14387	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad Homburg v.d.Höhe	15	127/3

wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 mit rd.

230.000,00 €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro
geschätzt.

6. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14155, Teileigentum Nr. Dop. 35**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Louisenstraße 27 b - c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Doppelparker in der Tiefgarage oben/unten, im Aufteilungsplan mit Nr. Dop. 35 bezeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Homburg v.d.Höhe	14155	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Homburg v.d.Höhe	15	127/2	2.604 m ²

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

6.2 Vergleichswertermittlung

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 Wertermittlungsobjekts 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.

6.2.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 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 zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag 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.

6.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Schriftliche Auskunft der Stadt Bad Homburg für durchschnittliche Verkaufspreise von Duplex-Stellplätzen im Wiederkauf im Zeitraum 2021 bis 2024.

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Teileigentum ermittelt.

Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand	
tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 24.000,00 €/m ²
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 24.000,00 €/m²

6.2.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Erfahrungswerts für Teileigentum ermittelt.

Erfahrungswert (EW) auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Erfahrungswert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25.000,00 €/m²

6.2.4 Vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Vergleichswertermittlungen wird der vorläufige gewichtet gemittelte relative Vergleichswert durch gewichtete Mittelbildung abgeleitet.

Ermittlung des vorläufigen gewichtet gemittelten relativen Vergleichswerts			
Basis	vorl. relativer Vergleichswert	Gewicht	vorl. gew. relativer Vergleichswert
Richtwert	24.000,00 €/m ²	1,00	24.000,00 €/m ²
Erfahrungswert	25.000,00 €/m ²	1,00	25.000,00 €/m ²
	Summe	2,00	49.000,00 €/m ²
	Summe der Gewichte		./.
			2,00
	vorl. gew. gem. relativer Vergleichswert	=	24.500,00 €/m²

6.2.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
Vergleichswert	= 24.500,00 € rd. 25.000,00 €

6.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Louisenstraße 27 b - c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker in der Tiefgarage oben/unten, im Aufteilungsplan mit Nr. Dop. 35 bezeichnet

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Homburg v.d.Höhe	14155	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad Homburg v.d.Höhe	15	127/2

wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 mit rd.

25.000,00 €

in Worten: **fünfundzwanzigtausend Euro**
geschätzt.

7. Ermittlung des Verkehrswerts **Blatt 14156, Teileigentum Nr. Dop. 36**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Louisenstraße 27 b - c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Doppelparker in der Tiefgarage oben/unten, im Aufteilungsplan mit Nr. Dop. 36 bezeichnet** zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Homburg v.d.Höhe	14156	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Homburg v.d.Höhe	15	127/2	2.604 m ²

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

wie vor

7.2 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

wie vor

7.2.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

wie vor

7.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Schriftliche Auskunft der Stadt Bad Homburg für durchschnittliche Verkaufspreise von Duplex-Stellplätzen im Wiederkauf im Zeitraum 2021-2024.

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Teileigentum ermittelt.

Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand	
tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 24.000,00 €/m ²
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 24.000,00 €/m ²

7.2.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Erfahrungswerts für Teileigentum ermittelt.

Erfahrungswert (EW) auf den beitragsfreien Zustand	
beitragsfreier Erfahrungswert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25.000,00 €/m²

7.2.4 Vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert

Aus den Ergebnissen der durchgeführten Vergleichswertermittlungen wird der vorläufige gewichtet gemittelte relative Vergleichswert durch gewichtete Mittelbildung abgeleitet.

Ermittlung des vorläufigen gewichtet gemittelten relativen Vergleichswerts			
Basis	vorl. relativer Vergleichswert	Gewicht	vorl. gew. relativer Vergleichswert
Richtwert	24.000,00 €/m²	1,00	24.000,00 €/m²
Erfahrungswert	25.000,00 €/m²	1,00	25.000,00 €/m²
	Summe	2,00	49.000,00 €/m²
	Summe der Gewichte		./. 2,00
	vorl. gew. gem. relativer Vergleichswert		= 24.500,00 €/m²

7.2.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
Vergleichswert	= 24.500,00 € rd. 25.000,00 €

7.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für den 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum des mit drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage bebauten Grundstücks in 61348 Bad Homburg, Louisenstraße 27 b - c, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Doppelparker in der Tiefgarage oben/unten, im Aufteilungsplan mit Nr. Dop. 36 bezeichnet

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Homburg v.d.Höhe	14156	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad Homburg v.d.Höhe	15	127/2

wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 mit rd.

25.000,00 €

in Worten: **fünfundzwanzigtausend Euro**
geschätzt.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem 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.

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.

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 26.08.2024

Dipl.-Kfm. Steffen Löw

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

GEG:

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

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] **Sprengnetter / Kierig:** ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand: 06.08.2024) erstellt.