



Wertaktualisierung

über den Verkehrswert (Marktwert)
im Sinne des § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 2812-P-19

Weserstr. 2a
D 31303 Burgdorf
Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52
E-Mail: info@on-wert.de

Bürogebäude

PLZ, Ort	61352 Bad Homburg vor der Höhe
Straße	Hewlett-Packard-Str. 4
Bundesland	Hessen
Auftraggeber/in	publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4, 60306 Frankfurt a.M.
Gutachter/in	Dipl.-Ing. Boris Coenen, Dipl.-Ing. Axel Naruhn, CIS HypZert (F), ö.b.u.v. SV
Wertermittlungstichtag	31.10.2019



Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

10.000.000 EUR

15,5-fache Jahresrohertrag

1.930 EUR/m² WNfl.

Fazit

Bewertet wird ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr 1991 und rd. 5.176 m² Mietfläche, davon rd. 4.526 m² vermietbarer Hauptmietfläche (Büro, tlw. im 1. UG) und rd. 650 m² Nebenmietfläche (Lager), sowie mit 77 Tiefgaragen- und 6 Außenstellplätzen auf einem rd. 3.192 m² großen Grundstück im Alleineigentum.

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet in städtischer Randlage des attraktiven Immobilienmarktes von Bad Homburg in mischgebietsgeprägter und infrastrukturell sehr gut angebundener Lage. Das Objekt war langjährig v.a. an 2 bonitätsstarke Hauptmieter vermietet, von denen einer das Objekt zum Bewertungsstichtag verlässt (rd. 23 % der Gesamtmietfläche). Eine Neuvermietung steht kurz vor dem Abschluss. Kleinere Leerstandsflächen (rd. 97 m² bzw. rd. 2 %) sind darüber hinaus im 1. UG vorhanden. Aufgrund der noch ordentlichen baulichen Qualität und der marktgerechten Vermietungsgröße kann bei professioneller Kundenansprache und Vermarktung von einer guten Marktgängigkeit ausgegangen werden.

Diese Wertermittlung ist nur für Zwecke des Auftraggebers / der Auftraggeberin erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Inhaltsverzeichnis

1	Verwendungszweck	3
2	SWOT-Analyse.....	4
2.1	Positive Objekteigenschaften	4
2.2	Negative Objekteigenschaften.....	4
3	Markt.....	5
3.1	Immobilienmarkt	5
4	Lage.....	5
4.1	Erläuterungen zur Makrolage	5
4.2	Erläuterungen zur Mikrolage.....	6
5	Objekt	8
5.1	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	8
5.2	Erläuterungen zum Grundstück	8
5.3	Baubeschreibung	9
6	Grundbuch	11
6.1	Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis	11
6.2	Erläuterungen zu Abteilungen II und III	11
7	Bodenwert	12
7.1	Erläuterungen zum Bodenwert	12
8	Ertragswert	13
8.1	Erläuterungen zum Ertragswert	13
8.2	Ertragswert (Marktwert)	17
9	Ergebnis	18
10	Unterlagenübersicht.....	19
11	Anlagenverzeichnis.....	19
12	Fotodokumentation	20
13	Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren	41
14	Begriffserläuterungen	42
15	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	46
16	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47

1 Verwendungszweck

Gutachtenauftrag

Gemäß schriftlich erteiltem Sachverständigenauftrag vom 17.10.2019 erfolgt eine Wertaktualisierung des Gutachtens vom 18.06.2018 betreffend die Liegenschaft Hewlett-Packard-Straße 4 in 61352 Bad Homburg vor der Höhe. Auftraggeberin ist die publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4 in 60306 Frankfurt am Main.

Bewertungsanlass

Die Wertaktualisierung erfolgt zum Zwecke der Vermögensübersicht.

Bewertungsobjekt

Es handelt sich um ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr 1991, belegen in einem Gewerbegebiet in städtischer Randlage des attraktiven Immobilienmarktes von Bad Homburg, in der Hewlett-Packard-Straße 4 in 61352 Bad Homburg.

Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der Objektbesichtigung (Qualitätsstichtag).

Objektbesichtigung

Am 31.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt von Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit dem technischen Objektbetreuer besichtigt. Besichtigt wurden das UG 2 (Tiefgarage), tlw. das UG 1 sowie tlw. das DG (Staffel); das EG und das 1.OG waren ebenso wie das Dach nicht zugänglich. Entsprechend eingeschränkt ist die Objektkennntnis.

Verfahrenswahl mit Begründung

Das zu bewertende Objekt ist nach den Grundsätzen des § 8 ImmoWertV als Ertragswertobjekt zu bewerten, da für eine Geschäftsimmobilie der Ertrag von vorrangiger Wertbedeutung ist. Das wertbestimmende Verfahren ist damit das **Ertragswertverfahren** (§§ 17 bis 20 ImmoWertV).

Anmerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Gebäudeaufnahme mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorliegenden Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Erläuterungen von Begriffen und Haftungsbegrenzung

Diesem Gutachten ist eine Anlage beigelegt, in der die Definitionen des Verkehrswertes, die Beschreibung der Verfahren und die Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe beschrieben werden.

Das Gutachten stellt auf folgende Voraussetzungen ab:

- Keine wertrelevanten Änderungen im Grundbuch zu dem vorliegenden Grundbuchstand.
- Tatsächlich vorhandene Mietflächen wie angesetzt.
- Kein abweichender Ausstattungsstandard und keine Baumängel / -schäden in den nicht besichtigten Objektbereichen.

2 SWOT-Analyse

2.1 Positive Objekteigenschaften

- + sehr gute Makro- und gute Mikrolage
- + lagebedingt langfristiges Wertentwicklungspotenzial
- + reduziertes Risikoprofil (Kleinteiligkeit, moderater Technikumfang, nachfragegerechte Objektgröße)
- + sehr gute infrastrukturelle Anbindung

2.2 Negative Objekteigenschaften

- etwas älteres Gewerbeobjekt

3 Markt

3.1 Immobilienmarkt

Frankfurt am Main und Umland

Das Jahr 2018 endete mit einem Allzeithoch beim Handel mit gewerblich genutzten Immobilien in Deutschland. Mit einem Ergebnis von fast EUR 10 Mrd. Transaktionsvolumen war die Rhein-Main-Metropole Frankfurt hierbei der Spitzenreiter bzw. der gefragteste deutsche Marktplatz. Die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmendaten hält unverändert auch im Geschäftsjahr 2019 an – die erste Jahreshälfte 2019 war entsprechend geprägt von zahlreichen Großverkäufen und zeigte das umsatzstärkste Halbjahresergebnis in Frankfurt seit über 10 Jahren.

Insgesamt ist die Immobilienwirtschaft robust aufgestellt: Die Kapazitäten sind voll ausgelastet und die Angebotsknappheit bestimmt und begrenzt tlw. das Marktgeschehen bei gleichzeitig hohem Risikobewusstsein hinsichtlich Nutzerbonität und Produktqualität. Marktrisiken werden zwar nur exogen gesehen (Brexit, Staatsverschuldung, Handelskonflikte etc.), sie werden aber derzeit vernehmlicher wahrgenommen, so dass sich trotz der positiven wirtschaftlichen Kennzahlen auch angesichts des verlangsamten Exportgeschäfts die Stimmung der Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr etwas eingetrübt hat. Dies lässt die Unternehmen in Bezug auf ihre Personalpläne vorsichtiger agieren, so dass Mitte des Jahres die Arbeitslosigkeit erstmals seit 5 Jahren wieder leicht anstieg.

Angesichts dieses disparaten Bildes prognostiziert die Branche vor dem Hintergrund des Frankfurter Rekordhalbjahres für das Gesamtjahr 2019 risikoadjustiert das Wiedererreichen des Rekordumsatzes von 2018. Die leichte konjunkturelle Eintrübung zeigt aktuell keine Auswirkungen - vorerst wird das Marktwachstum weitergehen, wie denn auch die beginnenden Rezessionsängste von der globalen Marktlage aktuell widerlegt zu werden scheinen.

Die Projektabschlüsse haben zu einer deutlichen Steigerung des Mietpreisniveaus geführt. So sorgten großflächige Projektanmietungen zu einem Anstieg der Durchschnittsmiete auf nunmehr 22,00 EUR/m² bei einer Spitzenmiete von 44,00 EUR/m². Die Leerstandsquote ist weiter auf aktuell 6,3 % gesunken.

Es wird mittelfristig von unverändert hoher Marktaktivität, weiterem Leerstandsabbau und weiter steigenden Mietpreisen ausgegangen, v.a. in den Nebenlagen ist von hohen Wachstumswerten auszugehen, da sich der Trend zu größeren Anmietungen in peripheren Lagen angebots- und strategiebedingt fortzusetzen scheint. Zudem geht die Branche davon aus, dass die Besonderheit des vorliegenden Zyklus - die starke bis dramatische Angebotsknappheit - auch bei einer wirtschaftlichen Abkühlung die Mietpreise stützen wird.

4 Lage

4.1 Erläuterungen zur Makrolage

Bundesland:	Hessen
Einwohner Bad Homburg rd.:	54.300 (Stand: 31.12.2018)
Bevölkerungsentwicklung:	+7,3 % von 2012 – 2030 (Bad Homburg; Quelle: Wegweiser Kommune)
Arbeitslosenquote:	3,9 % (Bad Homburg, Oktober 2019, Quelle: Bundesagentur für Arbeit)
Gewerbesteuerhebesatz:	385 % (2018)

Die Makrolage wird für die vorliegende Nutzung als sehr gut beurteilt.

4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

Bad Homburg / Campus:

Bad Homburg vor der Höhe ist im Großraum der Stadt Frankfurt am Main gelegen und im Umland von Frankfurt nach Eschborn der zweitgrößte Bürostandort mit ca. 666.000 m² BGF. Es wird für die nächsten 10 Jahre eine Nachfrage an Büroneubaufäche von 89.000 m² bis 111.000 m² BGF geschätzt. Die Stadt besitzt dabei bereits jetzt für den Neubau von Büroflächen ein ausreichendes Flächenpotential von 270.000 m² BGF, wobei sich die Nachfrage insbesondere auf den Standorttyp Gewerbe- / Büropark (rd. 50.000 m² bis 60.000 m²) und Innenstadt (rd. 35.000 m²) konzentrieren wird.

Hinsichtlich der Wohnnutzungen verfügt Bad Homburg vor der Höhe aufgrund seiner prädestinierten Lage in der Metropolregion Rhein / Main und dem Taunus sowie als hochwertiger Wohnstandort mit attraktivem Wohnumfeld über eine beinahe exorbitante Nachfrage. In Deutschland gibt es wenig Standorte, die eine bessere Adresslage bieten als dieses bevorzugte Wohngebiet vieler in Frankfurt tätiger Topverdiener. Die Bad Homburger Grundstückseigentümer versuchen zurzeit denn auch, aus jeder Liegenschaft Wohnbauland zu machen, da für größere Neubauprojekte der Platz fehlt.

In das vorliegende Gewerbegebiet, heute Südcampus genannt, zog 1984 Hewlett-Packard (HP) als erstes Unternehmen ein, bei dem die Mitarbeiterzahlen in den letzten Jahren noch einmal stark angestiegen sind. Inzwischen zählt dieser Standort zu den größten HP-Standorten in Deutschland und befindet sich direkt gegenüber von dem Bewertungsobjekt.

Das ehemals reine Gewerbegebiet hat sich nach dem Strukturwandel um 2000 nunmehr zu einem Standort für unternehmensbezogene Dienstleistungen und für Bildung entwickelt. Auf dem Südcampus sind aktuell rd. 50 Unternehmen und Institutionen angesiedelt, in denen fast 3.000 Menschen arbeiten. Den größten Anteil bilden Unternehmen aus den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologien, Marketing und Consulting. Viele von ihnen sind international ausgerichtet, darunter bspw. HP, AMEROPA, Kewill und Syzygy. Einige Unternehmen betreiben Schulungs- und Weiterbildungsstandorte. Diese sowie die Standorte von Accadis prägen somit immer stärker den Campus-Charakter des Areals. Die Accadis Hochschule befindet sich nördlich des Bewertungsobjektes und ist eine staatlich anerkannte Fachhochschule. Sie betreibt am Standort ebenfalls die Accadis International School. Für die stetig steigenden Raumbedürfnisse der Fachhochschule wurde der B-Plan 42 geändert (Anlagen für kulturelle Zwecke sind nun allgemein zulässig). Östlich des vorliegenden Quartiers befinden sich noch größere Bürogebäude, in den 1990er Jahren direkt für die Bedürfnisse der Erstmieterrichtet. Diese dominieren mit ihren Inseraten derzeit das Marktgeschehen vor Ort.

Das Gewerbegebiet ist infrastrukturell hervorragend angebunden: 5 Min. zu Fuß zur U 2 Haltestelle Ober-Eschbach (Direktverbindung nach Frankfurt), 10 Min. mit dem Bus zum Bhf. (sowie zum Stadtzentrum) Bad Homburg mit Anschluss an die S 5, 3 Pkw-Min. zur A 661 (Anschlussstelle Bad Homburg Mitte), 5 Pkw-Min. zur A 5 (Bad Homburger Kreuz) sowie 20 Pkw-Min. zur Messe oder zum Flughafen Frankfurt. Auch steuerlich ist der Standort nahe der Frankfurter Stadtgrenze interessant: Der Gewerbesteuerhebesatz beträgt in Bad Homburg 385 und in Frankfurt 460 bzw. +20%.

Interessant sind die benachbarten Bauleitplanungen: Westlich des Bewertungsobjektes befindet sich als direkter Nachbar eine größere Freifläche, für die nun eine Wohnbaunutzung (WA) sowie ein Sondergebiet für Einzelhandel (nun ansässig: REWE) festgesetzt wurde. Direkt östlich stand ein großvolumiger, winkelförmiger Bürokomplex mit rd. 30.000 m² BGF rd. 10 Jahre verwahrlost leer, errichtet in den 1980er Jahren von der Fa. Du-Pont de Nemours (Deutschland) als Firmensitz. Dieser wurde 2008 aufgegeben, und seitdem bzw. bis zum B-Plan 135 (2016) wurde erfolgreich mit der ostentativen Präsentation eines städtebaulichen Missstandes ein großflächiges Wohnbaurecht für ein Quartier mit über 500 WE von dem Projektentwickler und Vermögensverwalter Rock Capital erwirkt, der das Projekt an einen Investor veräußerte. Das Areal ist nunmehr nahezu baureif.

Insgesamt ist das neue Planungsrecht städtebaulich sinnvoll, da nordwestlich bis nordöstlich reine und gewachsene Wohnbebauungen anschließen. Da Wohnbauland in Bad Homburg besonders kostbar ist, konnte jedoch v.a. ein selten dramatischer Wertsprung von der Gewerbe- zur Wohnbaunutzung realisiert werden.

Betrachtet man sich die Planflächen, dann wird evident, dass nunmehr inmitten von infrastrukturell bestehend angebundenen und gut nahversorgten Wohnbaunutzungen eine kleine Gewerbeenklave mit 5 Gewer-

bebauten (inkl. des Bewertungsobjektes) vorliegt, die bis auf eines ein ähnliches Baujahr aufweisen. D.h. wenn bei diesen Objekten das Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer naht, wird der planungsrechtliche Weg zumindest naheliegender Weise in einem Schließen dieser künftig atypischen Nutzungslücke liegen können. Auf allen diesen 5 Objekten ruht entsprechend ein beträchtliches langfristiges Wertpotenzial, das eher wahrscheinlich als unwahrscheinlich ist und das jeder Investor mit betrachten wird.

Ferner führt das neue Planungsrecht nach Abschluss der anstehenden bzw. laufenden Wohnbebauungen zu einem deutlichen Mischgebietscharakter für das kleine Gewerbequartier. Diese Entwicklung ist wertsteigernd, da mischgebietsgeprägte Lagen städtebaulich und hinsichtlich der Nahversorgung (Einkauf, Gastronomie etc.) attraktiver sind. Diese Stufe der planungsrechtlichen Aufwertung wird mit Abschluss der benachbarten Wohnbebauungen marktwirksam.

Auch ohne diese Entwicklungen und mithin zum Bewertungsstichtag liegt mit dem Bewertungsobjekt ein etabliertes Bürogebäude in guter und v.a. hochschulgeprägter Gewerbegebietslage sowie inmitten eines hoch dynamischen Marktumfeldes vor.

5 Objekt

5.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Am 31.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt von Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit dem technischen Objektbetreuer besichtigt. Besichtigt wurden das UG 2 (Tiefgarage), tlw. das UG 1 sowie tlw. das DG (Staffel); das EG und das 1.OG waren ebenso wie das Dach nicht zugänglich. Entsprechend eingeschränkt ist die Objektkennntnis.

5.2 Erläuterungen zum Grundstück

Grundstück

Das Eckgrundstück besteht aus einem Flurstück. Dieses besitzt eine rechteckige Gestalt mit schrägem Nachzeichnen der südwestlichen Straßeneinmündungen. Der Gebäudebestand passt sich dieser Grundform ein, so dass es keine baulichen Einschränkungen durch die Grundstücksgestalt gibt. Die Topographie ist nach Nordosten vom nordwestlichen Straßenniveau aus rd. 1 m bis 2 m abfallend.

Baugrund

Angaben zum Baugrund liegen für dieses Gutachten nicht vor. Aufgrund der mehrjährigen Bestandsbebauung vor Ort ist von tragfähigem Baugrund auszugehen. Feuchtigkeitseinträge waren in den beiden Untergeschossen bei der Ortsbesichtigung, soweit diese zu besichtigen waren, nicht feststellbar. Der Flurabstand des Grundwassers liegt mit ca. 10 m bis 15 m verhältnismäßig tief und kann auch für eine Bebauung mit 2 Untergeschossen als unkritisch beurteilt werden.

Baurecht

Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar. Der B-Plan Nr. 42 „Gewerbegebiet Ober-Eschbach“, 2. Änderung (30.01.2008), weist ein Gewerbegebiet (GE) mit den folgenden weiteren Festsetzungen aus:

- GRZ 0,6,
- GFZ 1,2,
- II Vollgeschosse und
- abweichende Bauweise (a), d.h. Gebäudelängen mit mehr als 50 m sind zulässig.

Es handelt sich folglich um einen qualifiziert beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) mit Ausweis als Gewerbegebiet. Das Planungsrecht ist der vorliegenden Büronutzung angemessen. Von den Festsetzungen des B-Plans wurde im Rahmen der Baugenehmigung vom 17.07.1990 gemäß § 31 II BauGB hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse (III statt II), der Einhaltung der Baugrenze sowie der Errichtung von 4 Stellplätzen innerhalb der nicht bebaubaren Fläche befreit.

Wie beschrieben (vgl. Mikrolage) sind direkt westlich ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Sondergebiet mit Einzelhandel (2008) und östlich ein großes Wohngebiet auf dem ehemaligen Du-Pont-Areal festgesetzt (hier: B-Plan 135 [2016]). Insgesamt wandelt sich das Gewerbegebiet aus den 1980er Jahren somit zu einem ausgeprägt mischgebietsgeprägten Areal, und dies am deutlichsten im nahen Umfeld des Bewertungsobjektes.

Baulasten

Für das Bewertungsflurstück 219 liegt eine Negativauskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.09.2017 vor. Es wird hier davon ausgegangen, dass in der Zwischenzeit keine Eintragungen erfolgt sind. Aufgrund der Bestandsbebauung vor Ort kann dies jedoch nahezu ausgeschlossen werden.

Erschließung

Das Grundstück ist straßenseitig verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen (Gas-, Strom-, Wasser- / Abwasseranschluss sowie Telekommunikation aus öffentlicher Straße). Ein Bescheid der Stadtverwaltung vom 21.07.2015 zu Erschließungsbeiträgen besagt, dass für das Bewertungsobjekt keine Rückstände bestehen.

Altlasten

Eine kommunale Auskunft zu Altlasten (EMail) vom 21.02.2019 besagt, dass für das Flurstück des Bewertungsobjektes in dem Altlastenverdachtsflächenkataster kein Eintrag vorhanden ist; Bodenbelastungen o.ä. sind ebenfalls nicht bekannt.

Denkmalschutz

Denkmalschutz liegt bei dem Bewertungsobjekt nicht vor (gemäß Geoportal Hochtaunuskreis).

5.3 Baubeschreibung**Allgemein**

- Das Bewertungsobjekt ist mit einem freistehenden, 3-geschossigen (II + Staffel) und voll unterkellerten Bürogebäude mit Baujahr 1991 bebaut. Aufgrund des nordöstlich abfallenden Geländes besitzt es 2 Untergeschosse, das 2. UG fungiert als Tiefgarage und das 1. UG besitzt neben den Hausanschluss-, Technik- und Lagerräumen im südlichen Kellerabschnitt die Sanitär- und Teeküchenbereiche sowie Büros im nördlichen Souterrainbereich. Von hier erfolgt auch der Zugang zum Innenhof mit Sitzgelegenheiten.
- Der Gebäudekomplex ist U-förmig strukturiert: Zur Hewlett-Packard-Straße ist das Gebäude 3-geschossig mit Haupteingang und 2-geschossigem Foyer sowie 2 halbrunden Erkern, ab denen die seitliche Abstaffelung auf II Geschosse der Staffel beginnt, repräsentativ gestaltet. Zwei Gebäudetakte flankieren jeweils den seitlichen Straßenverlauf und umfassen einen kleinen Innenhof. Dieser besitzt seinen Zugang über das mittig gelegene Haupttreppenhaus mit Personenaufzug im 1. UG. Zu den beiden Seitenfassaden führen im 1. UG jeweils Fluchtwege. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Du-Pont-Straße.
- Die Obergeschosse werden durch zwei verglast-überdachte Innenhöfe strukturiert. Diesen sind jeweils in Richtung der Außenwände Nebenraumkerne (Sanitär und Teeküchen) sowie zum Lichthof großzügig verglaste Besprechungs- bzw. Büroräume angegliedert. Zum mittig gelegenen Aufzug und Treppenhaus ist jeweils eine spitzwinklig zulaufende Bürofläche angefügt. Um diese die beiden Lichthöfe umfangenden Räume verläuft jeweils die vom zentralen Treppenhaus / Aufzugbereich ausgehende innere Erschließung.
- Neben einem Einlasssystem und einer Lüftungsanlage besitzt das Objekt eine Klimatisierung im 2.OG (nachträglicher Einbau: 2014) und eine Sprinkleranlage. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung und die Warmwasseraufbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Die BMZ befindet sich im 1. UG. Einen zentralen Empfang besitzt das Objekt nicht.
- Die Rampe zur Tiefgarage verläuft an der nordöstlichen Flurstücksgrenze der dortigen Fassade parallel. Die 6 Außenstellplätze befinden sich zu beiden Seiten des Haupteingangs.

Bürogebäude

- Baujahr 1991
- Gründung: Einzel- bzw. Streifenfundamente
- Außenwände: Massivbauweise (Stahlbeton und Mauerwerk)
- Innenwände: Mauerwerk, v.a. Leichtbau (Ständerwerk mit Gipskartonbeplankung)
- Dach: Flachdach (Stahlbeton) mit Isolierung / Kunststoffolie / Kies
- Decken: Stahlbeton
- Fassade: Natursteinverkleidung
- Fenster: Aluminiumisoliertglasfenster mit Außenrollläden
- Treppen / Treppenhaus: in Ortbeton, weiß verputzt, Beleuchtung, seitliches Treppengeländer aus Edelstahl, Natursteinfliesen (Granit; Tritt- und Setzstufen sowie Sockelleisten)
- Türen: Außentüren als verglaste Aluminiumtüren, Bürotüren Holzröhrenspan mit Stahlzargen, Stahltüren im KG (Technik- und Lagerräume)
- Fußböden: Teppichboden, Fliesen (Teeküchen, Sanitär), Linoleum (tlw. im 1.UG), Estrich im KG / in den Technikräumen
- Sanitär: geschlechtergetrennt, türzargenhoch geflieste Wände, geflieste Böden, Spiegel, Beleuchtung, wandhängende Sanitäröbekte, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Durchlauferhitzer, Seifenspender
- Stränge: Stahl- bzw. Kupferrohre, Fall- und Sammelleitungen voraussichtlich aus PVC
- Elektrik: baujahrstypisch unter Verwendung von Schutzrohren bzw. Kunststoffkanälen, tlw. lose verlegt bei abgehängten Decken, Elektro- und Kommunikationsleitungen in Fensterbrüstungskanälen sowie mit definierten Bodenauslässen, noch zeitgemäßer Standard

- Aufzug: Personenaufzug, Baujahr 1991, modernisiert 2014
- Heizung / Warmwasser: Gaszentralheizung, Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Klimaanlage: vorhanden

Außenanlagen

Betonplatten, Rasengittersteine, gärtnerische Anpflanzungen, umlaufender Spritzwasserschutz (Kiesstreifen).

Baumängel / -schäden

- Austausch von Teilen der Dichtgummis an den Fenstern und der Türanlage notwendig.
- Trennung der Trinkwasser- und Löschanlage gemäß Trinkwasserverordnung (2011) notwendig.
- Auf die eingeschränkte Objektkennntnis (s. Besichtigung) wird verwiesen.

6 Grundbuch

Auszug vom: 15.02.2019
Amtsgericht: Bad Homburg vor der Höhe
Grundbuch von: Ober-Eschbach

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m²</i>
-	3190	1	Ober-Eschbach	4	219	3.192

Gesamtfläche 3.192
davon zu bewerten 3.192

Abteilung I, Eigentümer
MIC Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH, München

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr Abt II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-/3190	4	1	219	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Traferecht, Transformatorenstation für die Lahmeyer AG	-	-

6.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug datiert vom 15.02.2019. Es wird im Rahmen dieser Wertaktualisierung davon ausgegangen, dass der vorliegende Grundbuchauszug den zum Bewertungsstichtag gültigen Grundbuchstand wiedergibt (Auflage). Sollten zwischenzeitlich weitere und insbesondere wertrelevante Eintragungen erfolgt sein, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Identifikation des Flurstücksbestands

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte, der Flurstücksbezeichnung in dem Geoportal Hessen sowie im Besichtigungstermin geprüft.

Herrschaftrechte

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschaftsvermerke zugunsten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

6.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III

Abteilung II:

In der Abt. II ist als Lfd. Nr. 4 eine aktive Last gebucht: Transformatorenstationsrecht für die Lahmeyer AG für Energiewirtschaft in Frankfurt am Main (beschränkte persönliche Dienstbarkeit); eingetragen am 16.12.1991.

Dienstbarkeiten für Versorgungsbetriebe sind insbesondere in innerstädtischen Lagen oder Gewerbegebieten ortsüblich und in aller Regel - und so auch hier - nicht wertmindernd.

Abteilung III

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs haben (bis auf Ausnahmen wie Förderdarlehen o.Ä.) regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Sie gelangen im Verkaufsfall zur Löschung oder werden auf den Kaufpreis angerechnet. Eintragungen sind vorhanden.

7 Bodenwert

7.1 Erläuterungen zum Bodenwert

Bodenrichtwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2018
Bodenrichtwert: 275 EUR/m²
Entwicklungszustand: baureifes Land
Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche
WGFZ: 1,6

Lagebedingt weist das Bewertungsobjekt, wie beschrieben (s. Mikrolage), zusammen mit den nördlich anschließenden Nachbarflächen im Richtwertgebiet die höchste perspektivische Lagegüte auf, dicht umstanden von Wohnbaufläche mit 700 EUR/m² (WR; nordwestlich) und 950 EUR/m² (WA; südöstlich) als gewerbliche Enklave inmitten eines sonst geschlossenen Wohnquartiers. Zum Bewertungsstichtag ist gleichwohl noch die Lagegüte des ausgewiesenen Gewerbegebietes anzuhalten, allerdings mit der ausgeprägtesten Mischgebietscharakteristik vor Ort. Von Vorzug sind ferner die Lage direkt gegenüber von Hewlett-Packard, was zu einer Adresswirkung führt, sowie die besonders kurzen Wege zu Nahversorgung, Gastronomie und U-Bahnhof. In der Gesamtbetrachtung wird entsprechend eine gute Gebietslage angehalten und mit dem Faktor 1,10 berücksichtigt.

Die GFZ des (fiktiven) Bodenrichtwertgrundstücks beträgt 1,6 und diejenige des Bewertungsobjektes rd. 1,4 (gemäß BGF-Berechnung der Architektin Meffert vom 19.08.2011). Der Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bad Homburg nutzt zur GFZ-Umrechnung die GFZ-Umrechnungskoeffizienten der Anlage 11 der WertR 2006, so dass eine GFZ-Anpassung mit diesen Umrechnungskoeffizienten vorzunehmen ist: UK GFZ 1,4 = 1,19 / UK GFZ 1,28 = 0,93.

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2018 ausgewiesen, ermittelt durch Mittelwertbildung aus den Kauffällen des Jahres 2017. Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre ausgewiesen, so dass der Bewertungsstichtag wenige Monate vor dem neuen Ausweis von Bodenrichtwerten liegt. Die mehrjährige Kaufpreisentwicklung von Gewerbebauland zeigt gemäß Grundstücksmarktbericht ein eher stabiles Preisniveau, mit den üblichen Schwankungen aufgrund der heterogenen Kauffälle (tlw. produzierendes Gewerbe, tlw. hochwertige Bürobauung). Angesichts des dynamischen Immobilienmarktes vor Ort wird für die vergangenen 2 Jahre eine Marktentwicklung von mindestens +10 % angehalten.

Bodenwertansatz

Es ergibt sich demgemäß der folgende Bodenwertansatz: 275 EUR/m² (Bodenrichtwert per 01.01.2018) x 1,10 (Lageanpassung) x 0,93 (GFZ-Anpassung) x 1,10 (konjunkturelle Anpassung) = 309,5 EUR/m²; rd. 310 EUR/m².

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentier-	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	lich*	EUR
1	Bauland	3.192	310,00	-	-	-	-	Ja	989.520

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

989.520

Entspricht 10% des Ertragswertes

8 Ertragswert

8.1 Erläuterungen zum Ertragswert

Nutzflächen

Es liegen keine belastbaren Flächenübersichten vor. Die vorliegenden Unterlagen der Architektin Meffert (Berechnung BGF vom 10.08.2011 / Flächenberechnung vom 29.05.2009 bzw. vom 06.05.2011 / Mietflächenzuordnung vom 06.05.2011) widersprechen sich und auch der Mieterliste. Es wird hier der Mieterliste gefolgt. Diese Flächen weichen von dem indikativen Flächenansatz des Vorgutachtens v.a. hinsichtlich der Flächen im UG 1 ab, der sich ehemals auf wenige und zudem undifferenzierte Unterlagen stützen musste.

Der hier getätigte Flächenansatz ersetzt kein Aufmaß; auch wird für diesen keine Haftung übernommen. Sollten andere Flächenübersichten vorliegen oder ein Aufmaß hiervon abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Vergleichsmieten Büro

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungstichtag)

- Büroobjekte der 1990er Jahre werden zwischen 9,00 EUR/m² und 11,00 EUR/m² inseriert, i.M. für rd. 9,50 EUR/m².
- Das Angebot vor Ort wird von den großvolumigen Objekten im Osten des Gewerbegebiets dominiert.

IHK Gewerbemietenspiegel Hochtaunuskreis 2018 (Berichtsjahr 2017)

- Büromiete, Bad Homburg, einfacher bis durchschnittlicher Standard: 6,50 EUR/m² bis 11,50 EUR/m², Schwerpunktmiete: 8,50 EUR/m².
- Büromiete, Bad Homburg, durchschnittlicher bis gehobener Standard: 10,00 EUR/m² bis 15,50 EUR/m², Schwerpunktmiete: 13,50 EUR/m².

Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)

- Die Vermarktungspreise für Büros liegen im PLZ-Gebiet zwischen 10,89 EUR/m² und 37,38 EUR/m², im Mittel bei 17,11 EUR/m².
- In der Gemeinde Bad Homburg liegt die Spanne der Büromietangebote zwischen 7,94 EUR/m² bis 23,86 EUR/m², im Mittel bei 14,57 EUR/m².
- Die Abfrageergebnisse sind überraschend hoch; sie sind deutlich höher als die zum Bewertungstichtag inserierten Mieten und werden entsprechend nicht der Bewertung zugrunde gelegt.

Mietansatz Büro

Insgesamt ist der gewerbliche Immobilienmarkt in Bad Homburg dynamisch und hochpreisig; im Erstbezug beginnt die Vermietung zumeist erst ab 15 EUR/m², und größere Flächen mit ordentlicher Ausstattung und einer noch moderaten Miete sind gefragt, insbesondere wenn es keine monostrukturierten Großobjekte in peripherer Lage sind. Das Bewertungsobjekt hat demgemäß eine gute Marktpositionierung, auch wenn der Ausstattungsstandard schon älter ist. Das Entree und der Aufzug wurden allerdings modernisiert, und das 2.OG hat nachträglich eine Klimatisierung erhalten.

Die ortsübliche Nettokaltmiete im klimatisierten 2.OG wird bei 11,00 EUR/m² gesehen, und im EG und 1.OG bei 10,50 EUR/m². Die einfachen Büroflächen im nordöstlichen Souterrain zum Hof (1. UG) sollten für 7,00 EUR/m² vermarktbar sein.

Vergleichsmieten Stellplätze

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungstichtag)

- Tiefgaragenstellplätze werden zwischen 60 EUR/Garagen-EP und 160 EUR/Garagen-EP inseriert, die hochpreisigen Objekte naturgemäß direkt in der Innenstadt.
- Außenstellplätze werden zwischen 30 EUR/SP und 50 EUR/SP inseriert.

Mietansatz Stellplätze

Angehts der angespannten Stellplatzsituation vor Ort, die sich nach Abschluss der Baumaßnahmen auf dem ehemaligen Du-Pont-Gelände noch deutlich verschärfen wird, werden die Mieten für die Tiefgaragenstellplätze mit rd. 60 EUR/Garagen-EP und die Außenstellplätze am Haupteingang mit rd. 50 EUR/EP in Ansatz gebracht.

Vergleichsmieten Lagerflächen

Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)

- Lagerflächen werden in Bad Homburg in der Spanne zwischen 3,80 EUR/m² bis 7,50 EUR/m² angeboten, zumeist jedoch als großflächige Objekte.

Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)

- Die Vermarktungspreise für Hallenflächen liegen im PLZ-Gebiet zwischen 4,60 EUR/m² und 8,81 EUR/m², im Mittel bei 6,69 EUR/m².

Mietansatz Lagerflächen KG

Ein üblicher und weitgehend konjunktur-unabhängiger Mietansatz für untergeordnete Lagerfläche im KG liegt bei rd. 5,00 EUR/m², der auch hier angehalten wird, zumal er sich im Rahmen der ortsüblichen Preisspannen befindet.

Ist-Miete

Da einer der beiden Hauptmieter, der Weltmarktführer für Haushaltsgroßgeräte Haier, der im Bewertungsobjekt seinen Deutschlandsitz hatte, seinen Mietvertrag zum 30.11.2019 gekündigt hat, können diese Flächen neu vermietet werden. Ein neuer Mietvertrag steht auskunftsgemäß kurz vor dem Abschluss. Für diese Flächen können die ortsüblichen Mieten in der Bewertung angesetzt werden.

Der Mietvertrag der Firma Ameropa, einer Tochter der Deutschen Bahn AG, läuft noch bis zum 30.09.2021. Zudem besteht noch eine 5-Jahres-Option. Darüber hinaus sind nur zwei kleine Lagerflächen unbefristet vermietet. Die moderaten Abweichungen von den ortsüblichen Mietansätzen werden sich durch die Neuvermietungsaktivitäten voraussichtlich tendenziell ausgleichen.

Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten:

BeIWertV 2006 Anlage 1: Instandhaltungskosten für Wohn- und Bürogebäude: 0,5 % bis 1,0 % der Herstellungskosten

EW-RL Anlage 1: 11,00 EUR/m² WNFL

Bei einer Bürohausnutzung, bei der laufend Arbeiten anfallen, wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr stets mit Instandhaltungskosten um 10,00 EUR/m² kalkulieren. Gemäß II. Berechnungsverordnung (Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2017) ergeben sich bei einer Bezugsfertigkeit von über 22 Jahre (11,14 EUR/m²), zzgl. 1,24 EUR/m² für den Aufzug, abzügl. 1,30 EUR/m² für das Tragen der kleinen Instandhaltung durch den Mieter, Instandhaltungskosten von gesamt 11,08 EUR/m² p.a. (brutto) bzw., da die USt. voll abzugsfähig ist, von 9,31 EUR/m² (netto) p.a. Hier werden als marktüblicher Kalkulationsansatz 10,00 EUR/m² Bürofläche angehalten.

Für die Lagerflächen im 1. UG werden aufgrund des einfachen Standards rd. 5,00 EUR/m² Instandhaltungskosten berücksichtigt, und für die Tiefgarage rd. 40 EUR je TG-Stellplatz angesichts der deutlich reduzierten Maßnahmen bei zusammenhängenden Parkebenen. Instandhaltungskosten für Außenstellplätze liegen üblicher Weise bei rd. 25 EUR/Stellplatz p.a., die auch hier angesetzt werden.

Verwaltungskosten:

Die Verwaltungskosten werden in der Gewerberaumvermietung stets objektindividuell vereinbart. In der Regel sind 2,5 % des Jahresrohertrages für Objekte der vorliegenden Art eine angemessene Verwaltervergütung. Die übliche Spanne liegt bei 1,0 % bis 3,0 % des Jahresrohertrages. Aufgrund der überschaubaren Anzahl von Mieteinheiten erfolgt hier ein Ansatz von 2,5% des Rohertrages.

Der Hauptmieter, die Deutsche Bahn AG, zahlt eine monatliche Verwaltungskostenpauschale i.H.v. 600 EUR bzw. von 7.200 EUR p.a. und deckt hiermit rd. 45% der angesetzten Verwaltungskosten ab. Der Mietvertrag läuft bis Ende 2021 bzw., falls die Option genutzt wird, mit gleichen Konditionen bis Ende 2026. Folglich liegt hier kalkulatorisch ein Kostenpuffer.

Mietausfallwagnis:

BelWertV 2006 Anlage 1: Mietausfallwagnis für gewerbliche Objekte: 4 % des Jahresrohertrags

EW-RL Anlage 1: 4 % des Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Ansatz von 4 % des Jahresrohertrags

Nutzungsdauer

Nach BelWertV 2006: Gesamtnutzungsdauer für Geschäfts- und Bürohäuser: 30 bis 60 Jahre

Nach SW-RL 2012 Anlage 3: Geschäftshäuser: 60 Jahre

Ansatz GND und RND im Gutachten

Büro- und Geschäftshaus: Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Büro- und Geschäftshaus: Restnutzungsdauer: 32 Jahre

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Bad Homburg vor der Höhe nicht für Büroimmobilien, sondern nur für Wohn- und Geschäftshäuser ausgewertet. Für diese Objektart liegt der Liegenschaftszinssatz in Bad Homburg gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 bei 2,8 %.

Die Kaufpreisabfrage bei dem örtlichen Gutachterausschuss ergab 2 Kauffälle seit Mitte 2018. Diese betreffen ein Neubau-Projekt (Bj. 2019) und ein neuwertiges Objekt (Bj. 2014), beide nahe dem S-Bhf. Bad Homburg in attraktiver Gewerbelage belegen. Aus diesen beiden Kauffällen lässt sich indikativ, d.h. im vereinfachten Verfahren und unter Vorbehalt aufgrund der zumeist nicht belastbaren Flächenangaben, ein mittlerer Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude im örtlichen Teilmarkt des Bewertungsobjektes i.H.v. rd. 3,1 % ableiten.

Der Liegenschaftszinssatz wird aufgrund des kleinteiligen, aber auch schon älteren Bewertungsobjektes, der guten Lage im Gewerbegebiet sowie vom Umfeld eher in der Lage eines Misch- als eines Gewerbegebietes zum Bewertungsstichtag bei rd. 4,0 % als marktgerecht erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Abschlag Leerstandskosten

Die gekündigten Mietflächen werden voraussichtlich zeitnah neu vermietet sein. Darüber hinaus sind 2 kleine Lagerflächen derzeit nicht vermietet. Es wird hier als Risikoposition ein Mietausfall dieser Flächen von 6 Monaten (rd. TEUR 87), pauschal aufgerundet auf rd. TEUR 100, in Ansatz gebracht, der entsprechend für ggf. anfallende mietfreie Zeiten oder Umzugs- oder Umbauschüsse verfügbar ist. Eine darüber hinausgehende Marktreaktion auf den vorliegenden Vermietungssachstand wird nicht gesehen.

Baumängel

Die Mängelliste von Ende 2017 ist zum Bewertungsstichtag auskunftsgemäß bis auf den Austausch von rd. 30 % der Dichtgummis der Fensterflügel (TEUR 20) sowie die Trennung der Trinkwasser- und Löschanlage gemäß Trinkwasserverordnung 2011 (TEUR 25) erfolgt. Es verbleibt entsprechend ein Instandhaltungsstau von TEUR 45.

Plausibilisierung

Das Bewertungsobjekt liegt folgendermaßen in den wenigen verfügbaren Marktdaten:

	<u>Bad Homburg (2018)</u>	<u>Bewertungsobjekt (2019)</u>	<u>Kauffälle (2018)*</u>
RoE-Faktor:	18,3-fach (WGH)	15,5-fach	i.M. 28,6-fach
EUR/m ² MFL:	4.390 (Büro)	1.930	i.M. 5.140
LSZ:	2,8 % (WGH)	4,0 %	i.M. 3,1 %
BAR:	k.A.	6,5 %	i.M. 3,6 %

* Kauffälle: Erstbezug und nahezu Neubau in attraktiver Lage.

Der Neubau bzw. nahezu Neubau der Kauffälle ist mit dem fast 3 Jahrzehnte alten Bewertungsobjekt nicht vergleichbar, auch ist die Auswertung mangels belastbarer Flächendaten nur eingeschränkt nutzbar. Die Kauffälle zeigen jedoch das hohe Preisniveau auf dem Bad Homburger Gewerbemarkt. Auch die Wohn- und Geschäftshäuser des Grundstücksmarktberichtes sind nur eingeschränkt für einen Preisvergleich tauglich, da hier das besonders hochpreisige Wohnsegment in Bad Homburg wertbestimmend ist. Die im Grundstücksmarktbericht genannten durchschnittlichen Kaufpreise für Bürogebäude schwanken zudem sehr ausgeprägt - zwischen 2.735 EUR/m² (2017) und 6.047 EUR/m² (2018) -, was auf die jeweiligen Charakteristika der Transaktionsobjekte zurückzuführen ist.

Dennoch macht diese Gesamtbetrachtung deutlich, dass für das Bewertungsobjekt als kleineres und demgemäß verhältnismäßig risikominimiertes Produkt in marktgängiger Gewerbelage, zudem versehen mit einem lagebedingt langfristigen Entwicklungspotenzial, von einer funktionierenden Marktgängigkeit auszugehen ist.

8.2 Ertragswert (Marktwert)

Nutzung			RND	Zins	Ein- heiten	Fläche m²	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
		In Gebäude								
		Nutzung / Beschreibung								
g	1	Büro / EG / 1.OG	32	4,00	1	2.791,30	10,50	10,50	351.703	21.554
g	1	Büro / 2.OG	32	4,00	1	1.050,00	11,25	11,00	138.600	8.494
g	1	Büro / 1.UG	32	4,00	5	684,43	6,48	7,00	57.492	3.524
g	1	Lager / 1.UG	32	4,00	3	650,58	3,57	5,00	39.034	2.393
g	1	Stellplätze innen / 2.UG	32	4,00	77	-	55,70	60,00	55.440	3.398
g	1	Stellplätze außen	32	4,00	6	-	56,50	50,00	3.600	221

w = Wohnen, g = Gewerbe

Ø 32 Ø 4,00 Σ 10 Σ 5.176,31

Σ 645.869 Σ 39.584

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung			Instandhaltung		Verwaltung		MAW	Sonstiges		Summe
In Gebäude			EUR/m² /Stk.	% HK	EUR/WE /Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m² /Stk.	% RoE	% RoE
		Nutzung / Beschreibung								
g	1	Büro / EG / 1.OG	10,00	-	8.792,57	2,50	4,00	-	-	14,43
g	1	Büro / 2.OG	10,00	-	3.465,00	2,50	4,00	-	-	14,07
g	1	Büro / 1.UG	10,00	-	287,46	2,50	4,00	-	-	18,40
g	1	Lager / 1.UG	5,00	-	325,28	2,50	4,00	-	-	14,83
g	1	Stellplätze innen / 2.UG	40,00	-	18,00	2,50	4,00	-	-	12,05
g	1	Stellplätze außen	25,00	-	15,00	2,50	4,00	-	-	10,66

Ø 14,51

Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks **645.869**

- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten 14,51% 93.726

Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks **552.143**

- Bodenwertverzinsungsbetrag 39.584

Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen **512.559**

x durchschnittlicher Barwertfaktor 17,8735

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **9.161.221**

+ Bodenwert 989.520

Vorläufiger Ertragswert **10.150.741**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

Baumängel 45.000

Abschlag Leerstandskosten 100.000

ERTRAGSWERT **10.005.741**

9 Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	989.520
	Ertragswert	10.005.741
Abschläge	Rundung	0,06% 5.741
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert	10.000.000
Vergleichsparameter	EUR/m ² WNFI.	1.930
	x-fache Jahresmiete	15,50
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	6,46%
	Nettorendite (ReE/x)	5,52%
Mietfläche	Wohnfläche	
	Nutzfläche	5.176,31m ²
	Σ	5.176,31m ²
Ertrag	Jahresrohertrag	645.869
	Jahresreinertrag	552.143
Liegenschafts-/ Kapitalisierungszins	Wohnen	
	Gewerbe	4,00%
	i.D.	4,00%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe	14,51%
	i.D.	14,51%

Erstellt am: 07.11.2019

Sachverständigenbüro on-wert GbR

10 Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Datum der Unterlage
Altlastenauskunft (EMail)	21.02.2019
Baulastenauskunft	18.09.2017
Energieausweis	06.06.2014
Erschließungsbeitragsbescheinigung	21.07.2015
Flächenberechnung	06.05.2011
Grundbuchauszug	15.02.2019
Grundrisse	18.08.2011
Liegenschaftskarte	18.02.2019
Mieterliste	Stand: August 2019

11 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Karten

Bauzeichnungen

Hinweise

12 Fotodokumentation

Straßen- bzw. Südwestfassade



Südostfassade



Nordostfassaden



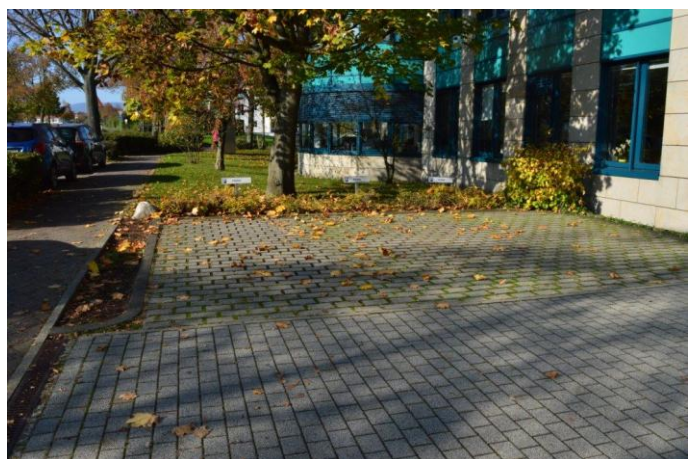
Nordostfassaden



Nordwestfassade



Außenstellplätze vor dem Haupteingang



Außenstellplätze vor dem Haupteingang



Tiefgaragenrampe



Tiefgarage 2.UG



Tiefgarage 2.UG



Flur 1.UG



Büro 1.UG (Neuvermietung)



Sanitär 1.UG



Heiztechnik 1.UG



BMZ 1.UG



Gas-, Wasseranschluss 1.UG



Elektrohauptverteilung 1.UG



Lüftungszentrale 1.UG



Treppenhaus



Eingangsfoyer EG



Eingangsfoyer EG



Lichthof



Flur 2.OG



Raum 2.OG



Büro 2.OG



Büro 2.OG



Sanitär 2.OG



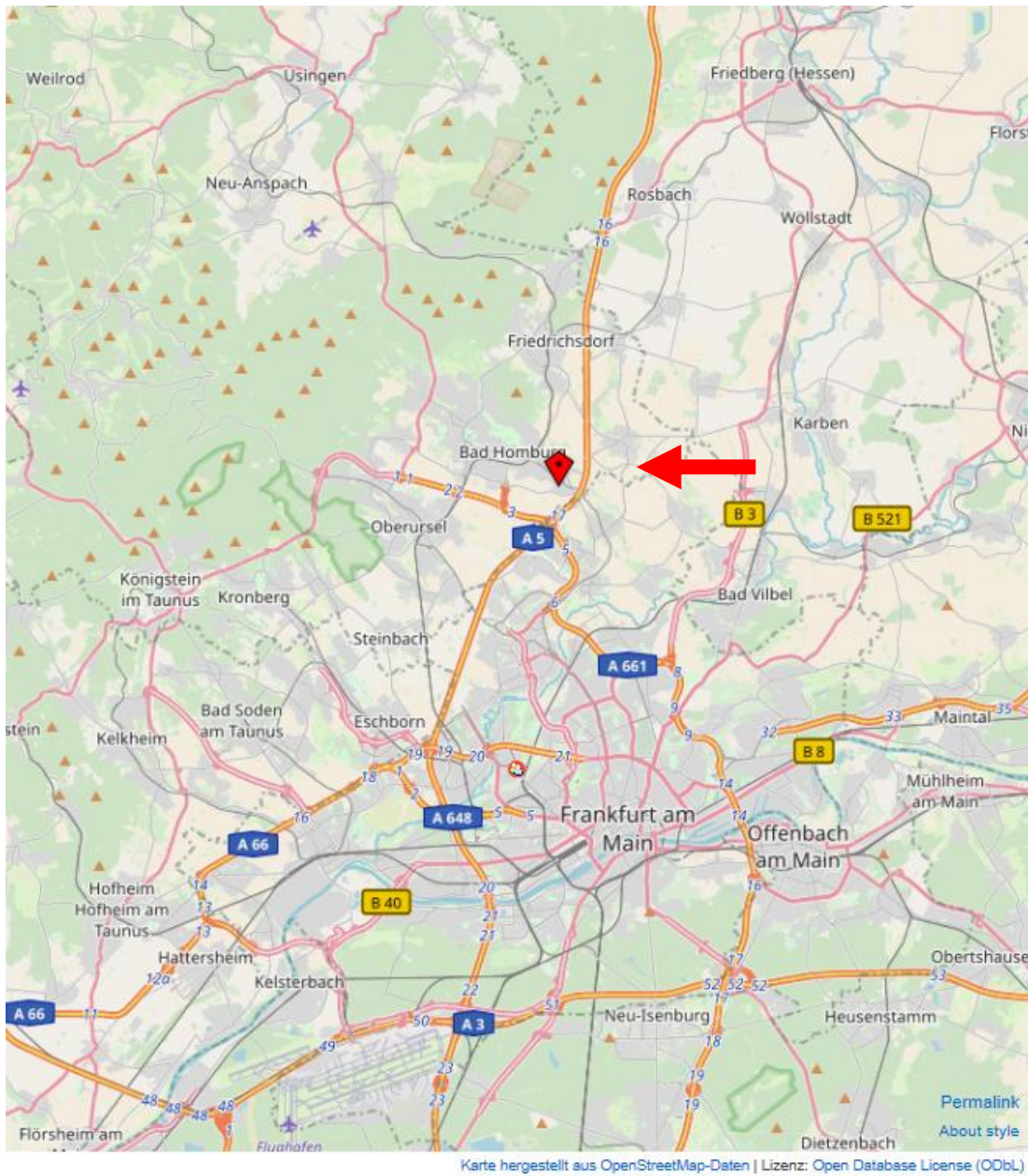
**Wohnbaufläche nordwestlich vom
Bewertungsobjekt**



**Ehemaliges Du-Pont-Gelände südöstlich
vom Bewertungsobjekt**

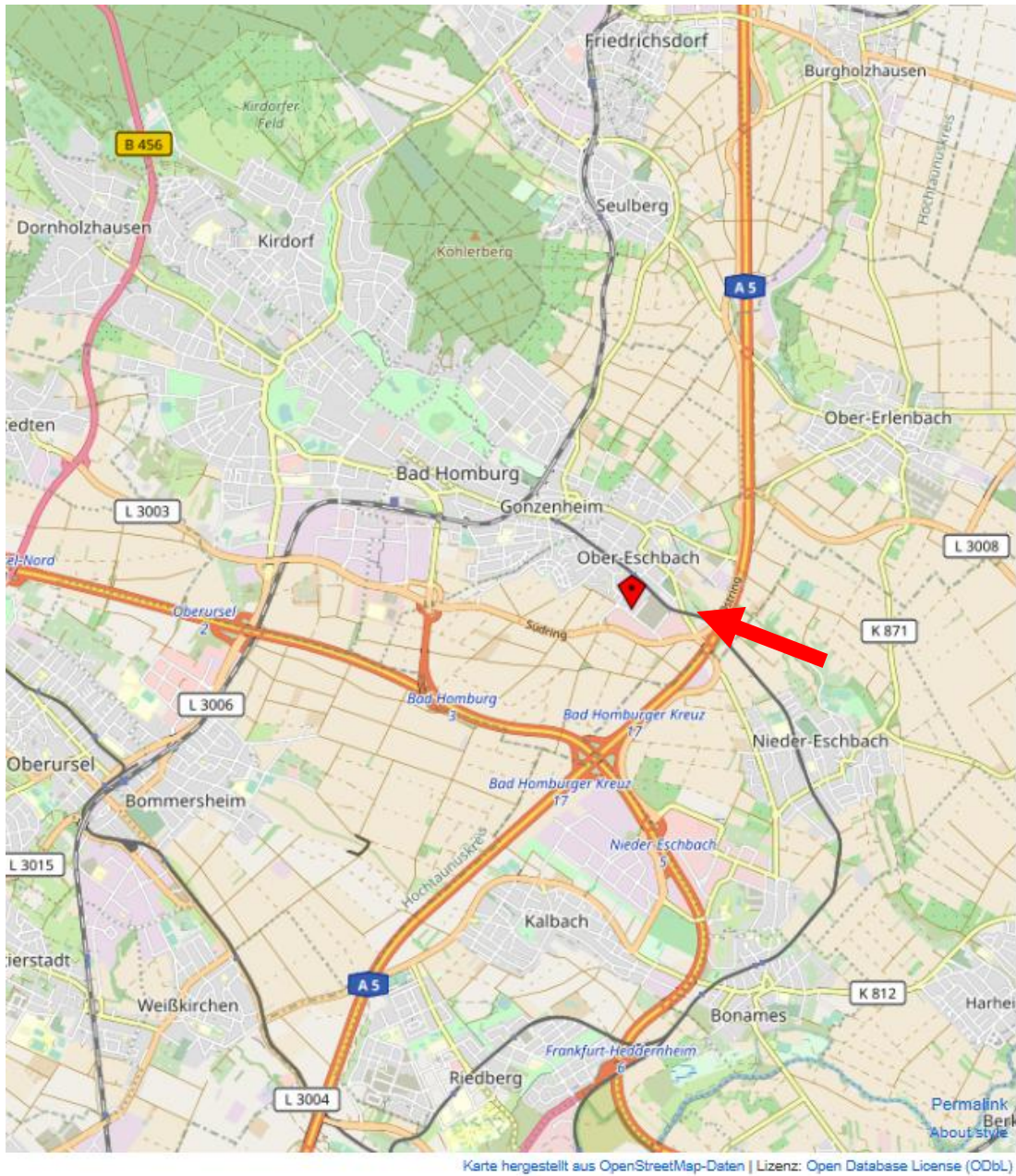


Übersichtskarte



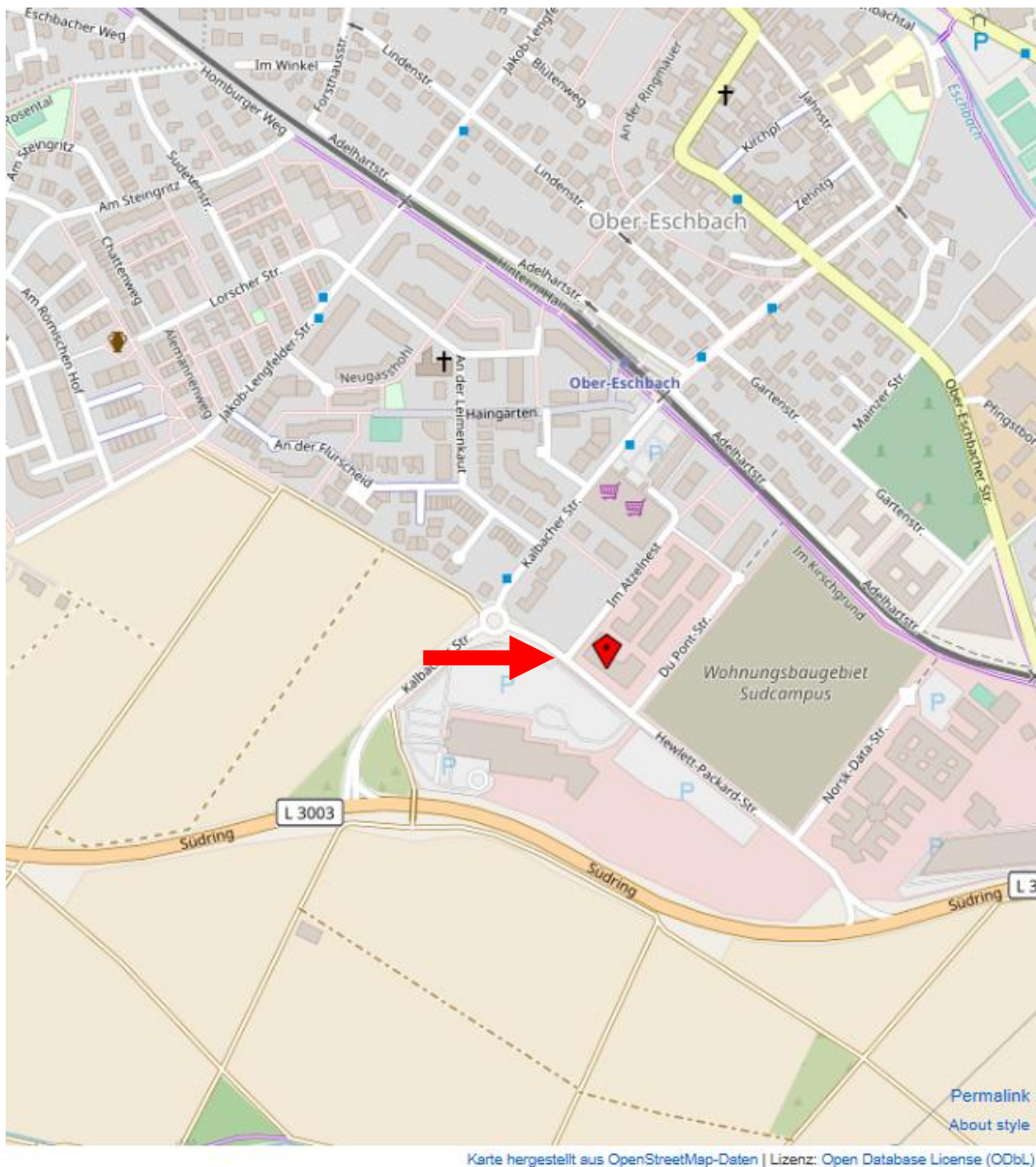
Quelle: Übersichtskarte openstreetmap.de
Aktualität: online, 04.11.2019

Umgebungskarte



Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 04.11.2019

Stadtplan



Quelle: openstreetmap.de
Aktualität: online, 04.11.2019

Liegenschaftskarte

HESSEN



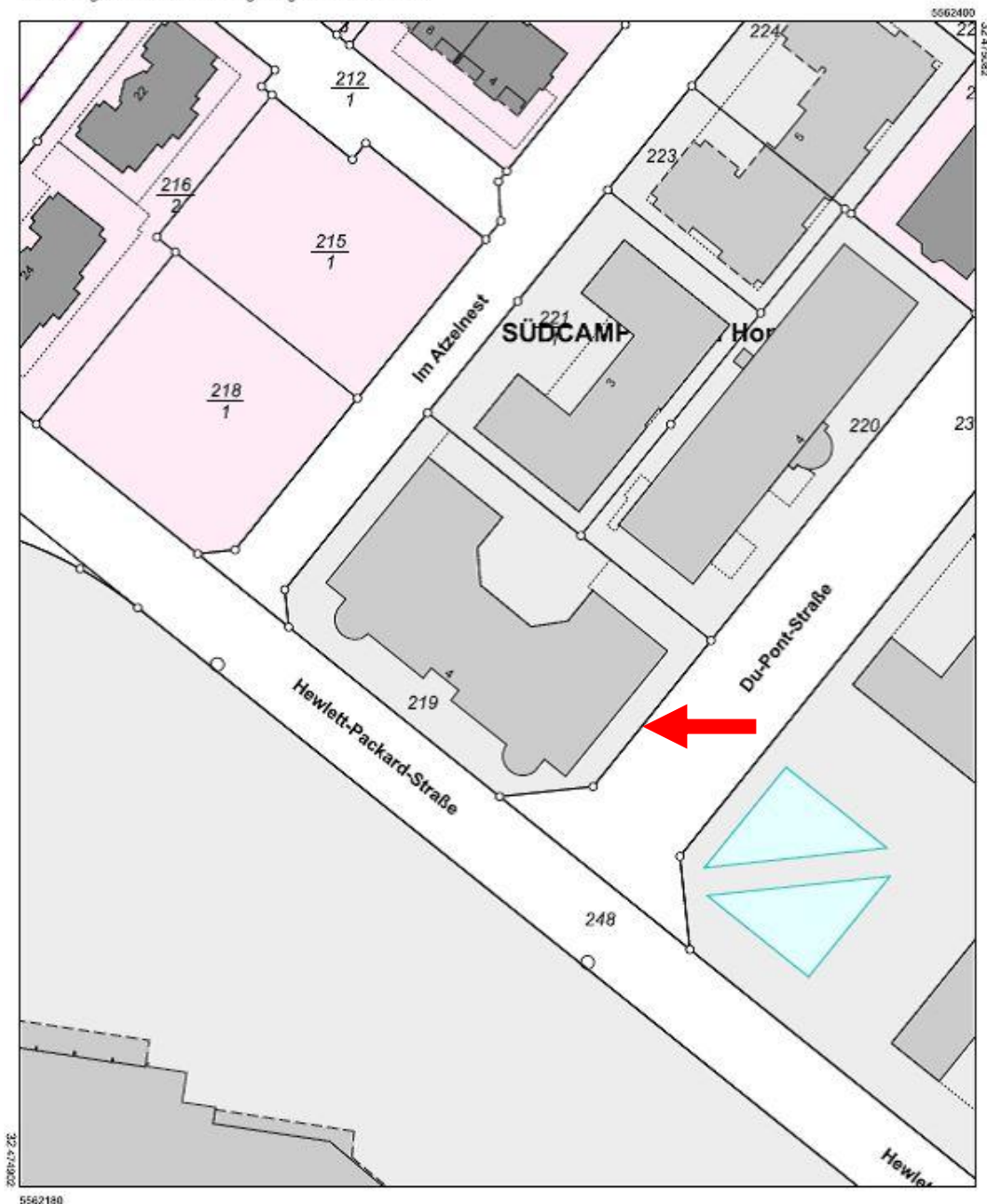
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 219
Flur: 4
Gemarkung: Ober-Eschbach

Gemeinde: Bad Homburg v.d.Höhe
Kreis: Hochtaunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

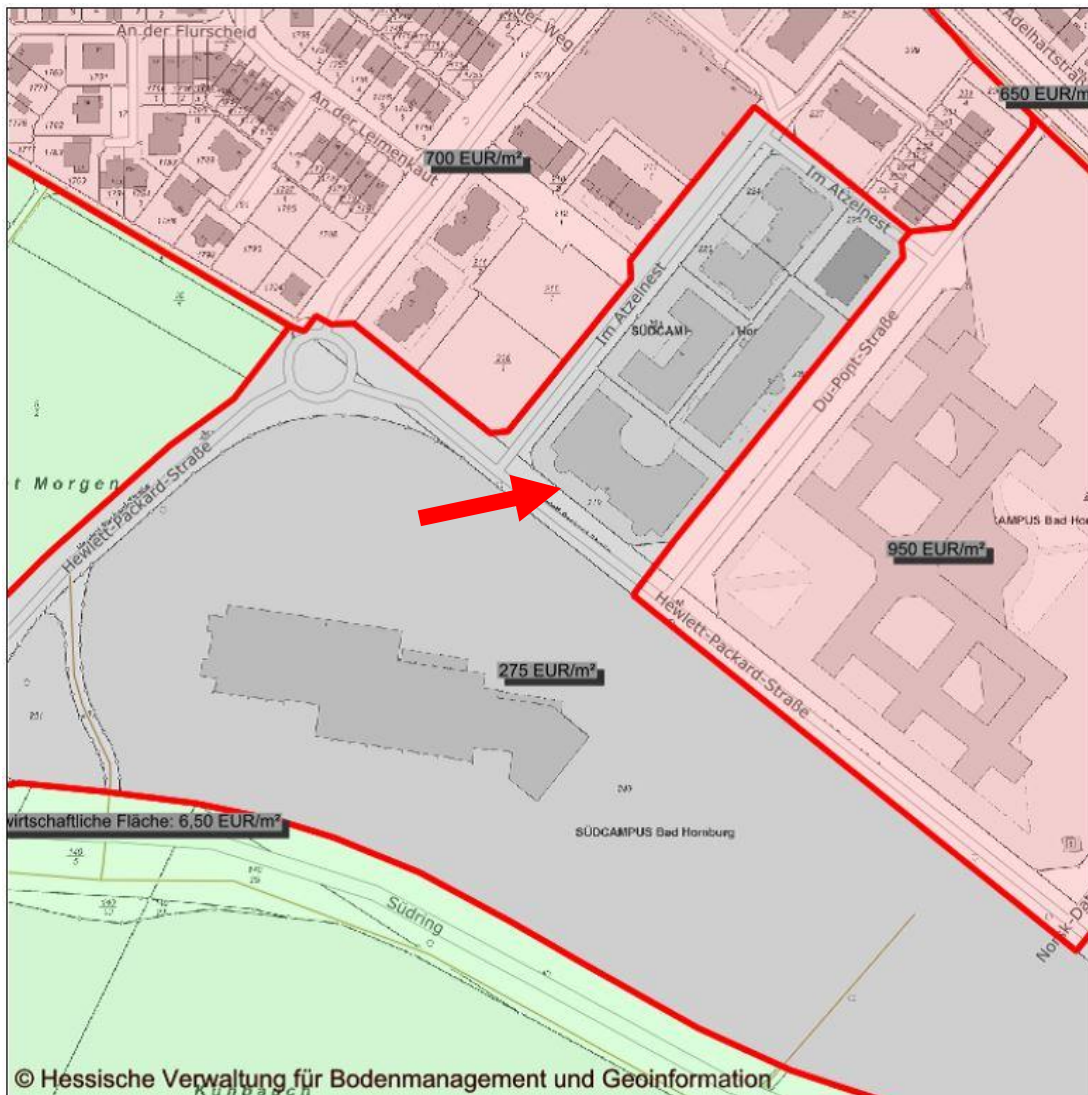
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 18.02.2019
Antrag: 200291394-1



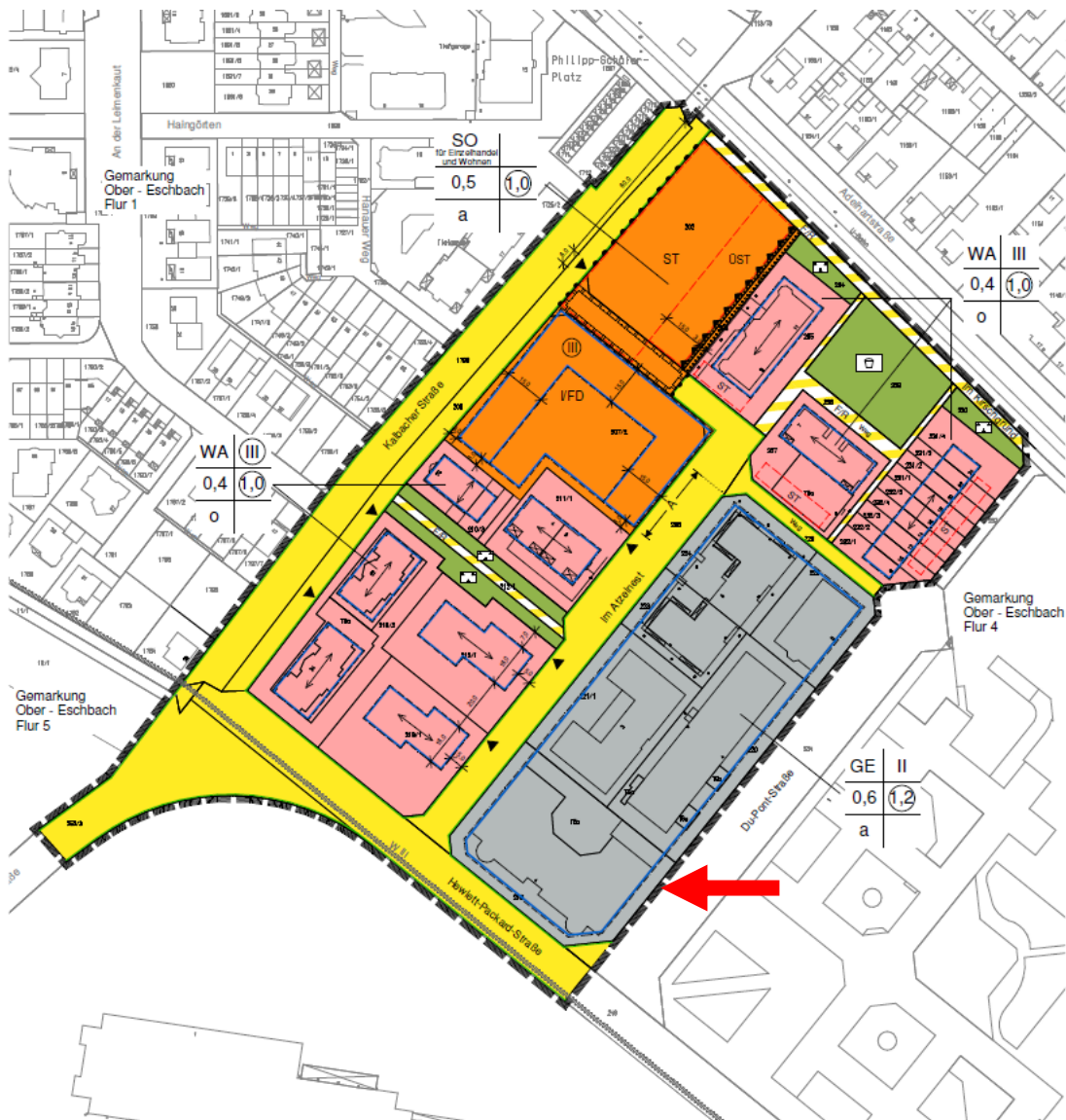
Quelle: Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Aktualität: 18.02.2019

Bodenrichtwertkarte (per 01.01.2018)



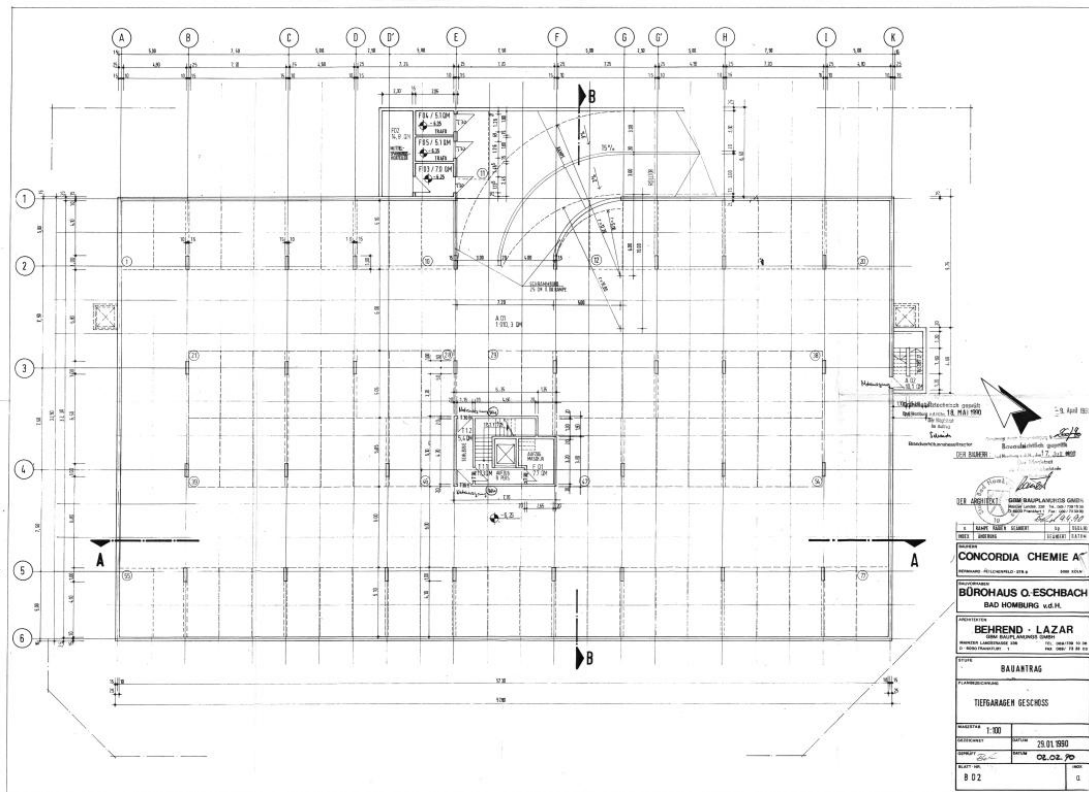
Quelle: BORIS Hessen
Aktualität: 01.01.2018 (Abruf: 04.11.2019)

B-Plan „Orkotten II – Teil West“

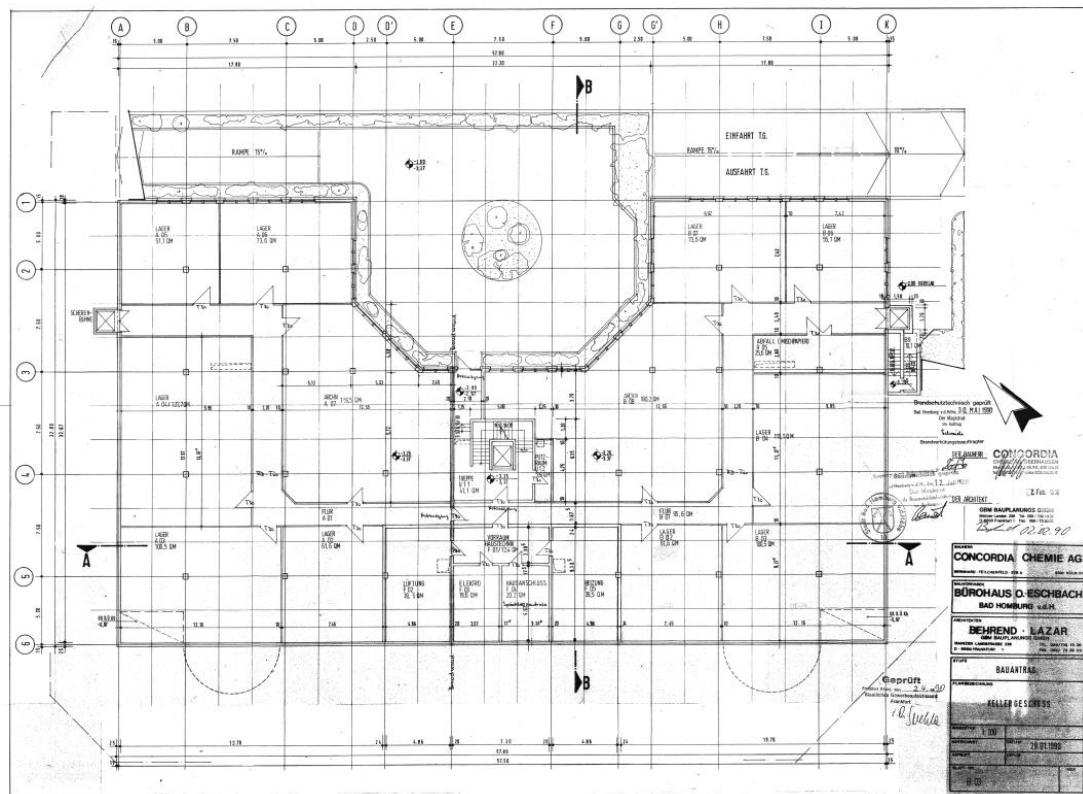


Quelle: Stadtverwaltung Bad Homburg
Aktualität: 23.11.2007

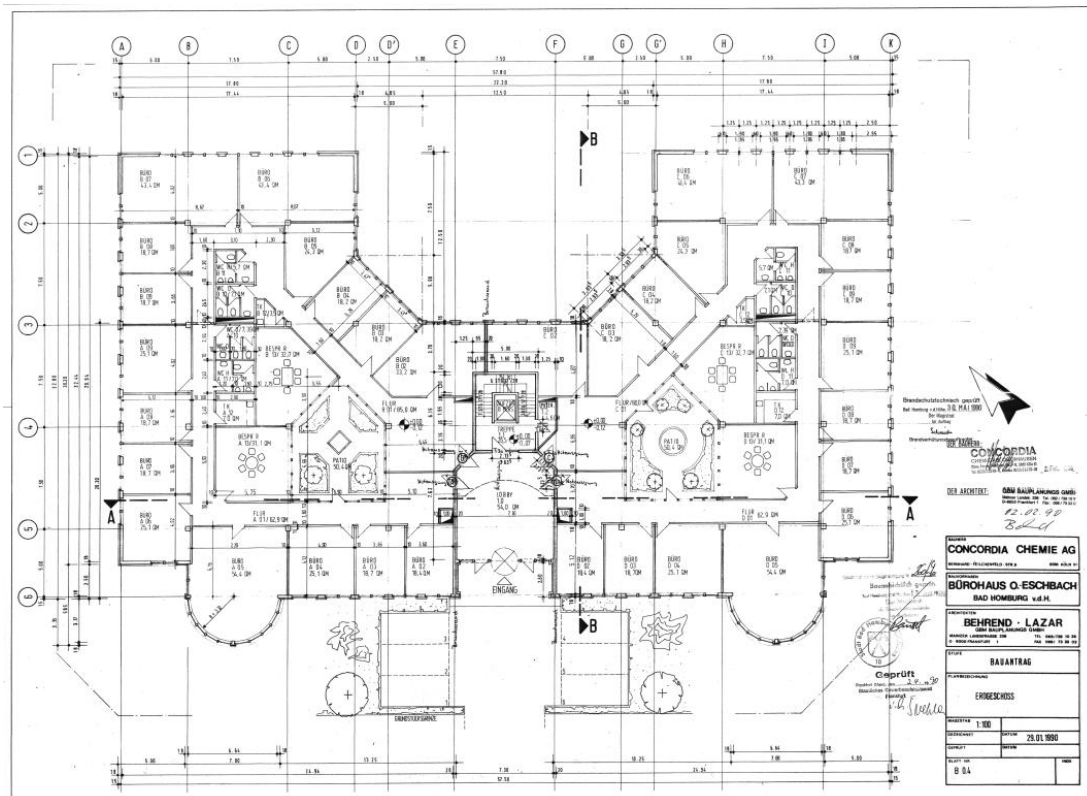
Anlage Bauzeichnungen



Grundriss UG 2

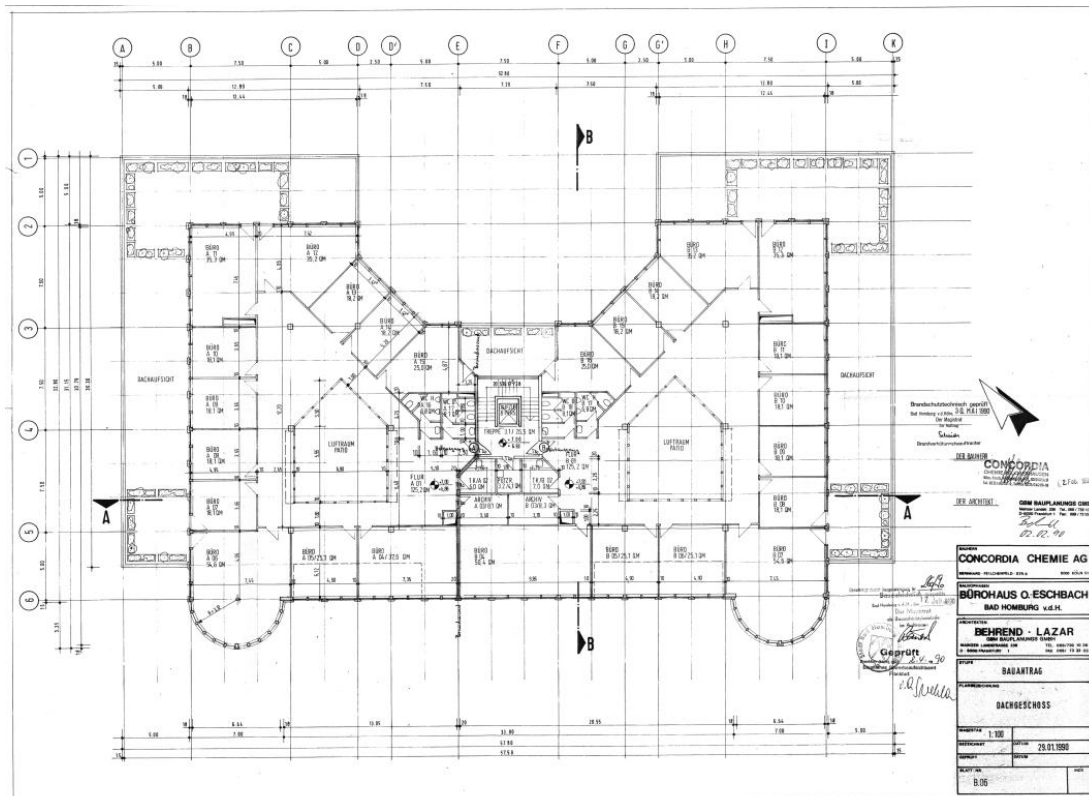


Grundriss UG 1



Grundriss EG





13 Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren

Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenwert (§§ 9 und 10 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Richtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Soweit einzelne Grundstücke von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, auf die sich der Richtwert bezieht, abweichen (z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt), ergeben sich daraus Abweichungen ihrer Verkehrswerte vom Richtwert.

Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird das Sachwertverfahren dann benutzt, wenn die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist (z.B. eigengenutzt bebaute Grundstücke). Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert. Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert des Gebäudes sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellwertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden. Neben der technischen Wertminderung ist noch eine wirtschaftliche Wertminderung durch Abschläge zu berücksichtigen, wenn Umstände vorliegen, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen.

Als Umstände dieser Art sind insbesondere anzusehen:

ein wirtschaftlicher Aufbau, eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die neueren Anforderungen nicht entspricht.

Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes durch Preisvergleich sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Hierbei sollen Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert.

Mit Hilfe des direkten, oder bei mehreren Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahrens, ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Bei mehreren Einflussgrößen geschieht dies mit mathematisch-statistischen Auswerteverfahren (multiple Regressionsanalyse).

Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise dann Anwendungen, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z.B. Mietwohngrundstücke).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren ist der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) den Ertragswert des Grundstücks.

Aus den Miet- oder Pachteinnahmen einschließlich Umlagen und Vergütungen (Rohertrag) müssen zunächst die laufenden Bewirtschaftungskosten, das sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis bestritten werden.

14 Begriffserläuterungen

Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe (alphabetisch geordnet):

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 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.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungsprozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriebauten, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

Betriebskosten

Sind die Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 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.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der 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 Ertragswert des Objekts.

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

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m³) oder der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Marktanpassung

Sind Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Reinertrag

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag verbleibende Betrag, der sogenannte Reinertrag, ist als Verzinsung des Ertragswertes des Grundstücks (Grund und Boden und Gebäude) anzusehen, der durch Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt wird.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche (WFL bzw. NFL). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Rohrertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertmarktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

15 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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 Beschaffenheitsgarantie, 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 € 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.

Das Gutachten darf – auch auszugsweise – nicht im Internet veröffentlicht werden.

16 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom März 2006b (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BRW-RL

Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011

SW-RL

Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

EW-RL

Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1190)

EnEV

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau von Januar 2016

Wohnungseigentumsgesetz WEG oder WoEigG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)