

# Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000030

## Einfamilienhaus

PLZ, Ort	<b>61250 Usingen</b>
Straße	Weilburger Str. 4
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Hom- burg v.d.H.
Aktenzeichen	61 K 2/25
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	24.04.2025
Qualitätsstichtag	24.04.2025



### Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

**840.000 EUR**

5.600 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

Dieses Gutachten enthält 84 Seiten mit 105464 Zeichen (118018 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

### Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um das Volleigentum an dem 1.855 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Flurstück 751/3). Die Liegenschaft befindet sich im nördlichen Bereich von Usingen (Hochtaunuskreis), unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße 456 (Hauptverkehrsstraße). Das Grundstück ist mit einer etwa 1974 errichteten Wohnimmobilie bebaut.

Das unter Walmdach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte, eingeschossige Einfamilienhaus nebst nicht ausgebautem Dachgeschoss verfügt im Erdgeschoss über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie über ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss (überschlägig abgeleitet). Der Unterhaltungszustand und die Ausstattung entsprechen im Wesentlichen dem Stand der Bezugsfertigkeit. Eine durchgreifende Modernisierung seit 1974 konnte im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es besteht ein umfangreicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

Margraf & Partner  
Friedhofstraße 15  
63150 Heusenstamm

info@oliver-margraf.de  
www.oliver-margraf.de

Tel.: 06106 666 111  
Fax.: 06106 6398544

DE36505201900342666337  
USt-Id.Nr. DE 244914746

#### Oliver M. Margraf

Dipl.- Immobilienökonom (ADI)  
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger  
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid.  
Sachverständiger f. d. Bewertung v.  
bebauten und unbebauten Grundstücken  
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

**Maarten C. L. Fijnaut** MRICS  
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)  
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

HypZert 

Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein pavillonartiges Gartenhaus aus dem Jahr 1905, das als Kulturdenkmal eingetragen ist. Ausstattung und Zustand des Gartenhauses sind als einfach zu bewerten. Auch hier besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf.

Zusammenfassend sind Ausstattung und Unterhaltungszustand der Liegenschaft als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

### Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

		<b>Marktwert</b>
		§ 194 BauGB
<b>Werte</b>	Bodenwert	612.150
	Sachwert	842.000
<b>Abschläge</b>	Abstandsflächenbaulast	0,36%    3.000
<b>Marktwert</b>	Ableitung vom Sachwert	<b>840.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNfl.	5.600
	x-fache Jahresmiete	
	RoE Wohnen / Gewerbe	/
	Bruttorendite (RoE/x)	
	Nettorendite (ReE/x)	

---

## Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

### Grundbuchübersicht

aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht  
30. Januar 2025  
Bad Homburg  
Usingen

Eigentümer/in  
Grundbuchauszug vom  
Amtsgericht  
Grundbuch von

Lfd. Nr.:	Flur:	Flurstück:	Fläche:
2	15	751/3	1.855,00 m <sup>2</sup>

### Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	+	Nebenfläche 1: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	+	Nebenfläche 2: m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup>	rentierl. Anteil:	Bodenwert:	
1. Teilfläche Weilburger Straße	1.230		330,00			Ja	405.900 EUR	
2. Teilfläche Wernborner Weg	625		330,00			Ja	206.250 EUR	
	Grundstücksfläche lt. Grundbuch davon zu bewerten							1.855,00 m <sup>2</sup> 1.855,00 m <sup>2</sup>

### Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Einfamilienhaus	1974	70 Jahre	19 Jahre	660,69 m <sup>2</sup> BGF
Garage	1974	70 Jahre	19 Jahre	39,00 m <sup>2</sup> BGF
Pavillon	1905			43,55 m <sup>2</sup> BGF

## SWOT-Analyse

### Interpretation und Würdigung der Analyseergebnisse (SWOT-Analyse)

In Ergänzung zu allgemeinen Standort- und Marktentwicklungen werden die Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes anhand der Zusammenhänge, also die Wechselbeziehungen zwischen Objekt, Standort und Markt gegenübergestellt. Diese sind abhängig von deren Zukunftserwartungen und darüber hinaus von den allgemeinen Marktverhältnissen (Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt), den Kapitalmärkten sowie den politischen und sozialen Rahmenbedingungen. Die Würdigung aller analysierten Daten und Informationen aus der Primär- und Sekundärerhebung erfolgt insbesondere durch die Herausarbeitung der konkreten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des individuellen Bewertungsgegenstandes in seiner Gesamtheit im Vergleich zu generell vergleichbarer Nutzungs- und Objekttypen.

#### Stärken

- Lage in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatz-zentralität

#### Schwächen

- die über längere Zeit nicht instandgesetzten baulichen Anlagen zeigen bautechnische Mängel
- Baujahr und damit verbundene bautechnische Eigenschaften sowie verwendete Baustoffe

#### Chancen

- Gentrifizierung / sozioökonomischen Strukturwandel des Viertels durch Attraktivitätssteigerung
- Weiter-/Nachvermietung

#### Risiken

- Phase des derzeitigen Immobilienzyklus
- Auswirkungen der geopolitischen Unruhen
- Entwicklung der Kapitalmarktzinsen
- Abschwächung des Marktes mit sinkenden Mieten und Kaufpreisen

### Vermietbarkeit

#### leicht unterdurchschnittlich

Im derzeitigen Marktumfeld, das von einer rückläufigen Neubautätigkeit und einer insgesamt stabilen Vermietungsnachfrage geprägt ist, stellen sich die Leerstände auf niedrigem Niveau dar; die Mietpreisentwicklung zeigt eine steigende Tendenz.

Aufgrund des gegenwärtigen baulichen Unterhaltungszustands sowie der unzureichenden energetischen Beschaffenheit des Einfamilienhauses erscheint eine wirtschaftlich sinnvolle Vermietung nicht realisierbar. Die Vermietbarkeit ist daher als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.

### Verwertbarkeit / Verkäuflichkeit

#### durchschnittlich

Angebot und Nachfrage für Einfamilienhäuser sind ausgeglichen, weshalb von einer dauerhaften durchschnittlichen Marktgängigkeit ausgegangen werden kann.

### Drittverwendungsfähigkeit

#### durchschnittlich

In der aktuellen Nachfragesituation ist ein hinreichend großer Interessentenkreis vorhanden, der eine weitere Nutzung als Einfamilienhaus gewährleistet.

### Objektspezifisches Risiko

#### normal

Es bestehen keine über das normale Maß hinausgehenden objektspezifischen Risiken, die die Werthaltigkeit des Einfamilienhauses

beeinträchtigen könnten. Die Kosten der notwendigen Sanierungsmaßnahmen sind jedoch mit Unsicherheiten behaftet.

Die denkmalschutzrechtlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Gartenhaus sowie mögliche baurechtliche Beschränkungen sind ebenfalls mit Unsicherheiten verbunden.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung.....	7
2.	Grundlagen der Wertermittlung.....	7
	Ortstermin und Besichtigung.....	9
	Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen.....	9
3.	Grundbuch, Rechte und Belastungen.....	10
	Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II.....	10
4.	Beschreibung und Beurteilung.....	12
	Lagebeschreibung.....	12
	Grundstücksbeschreibung.....	16
	Gebäudebeschreibung.....	20
	Ausstattung Geschoss- / Raumebene.....	24
5.	Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt.....	28
6.	Beschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	33
	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	34
7.	Ermittlung des Bodenwertes.....	35
	Methodik der Bodenwertermittlung.....	35
	Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung.....	36
8.	Ermittlung des Sachwertes.....	41
	Methodik der Sachwertermittlung.....	41
	Sachwertermittlung.....	42
	Bewertungsparameter der Sachwertermittlung.....	46
9.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG).....	54
10.	Ergebnis Marktwert (Verkehrswert).....	57
11.	Fragen des Amtsgerichts.....	59
12.	Anlagenverzeichnis.....	60
	Fotodokumentation.....	60
	Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu).....	69
	Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung.....	73
	Wesentliche rechtliche Grundlagen.....	77
	Abkürzungsverzeichnis.....	78
	Literaturverzeichnis.....	82

## 1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Bad Homburg v.d.H.
<b>Eigentümer gemäß Grundbuch</b>	aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht
<b>Zweck der Gutachtenerstellung</b>	Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

## 2. Grundlagen der Wertermittlung

<b>Gesetze und Richtlinien</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)</li><li>• Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</li><li>• Einschlägige Fachliteratur</li></ul>
--------------------------------	---

<b>Sachverhaltsfeststellungen</b>	<p>Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.</p>
-----------------------------------	---

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Wertermittlungsgutachten und nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks und Kampfmittelfreiheit unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür geeigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

<b>Beschreibungen</b>	<p>Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten, sondern als Grobübersicht. Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertschätzung 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 oder Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.</p>
-----------------------	--

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind (§ 97 BGB), sowie bewegliche Güter bleiben bei

der Wertermittlung unberücksichtigt, soweit diese nicht gesondert ausgewiesen werden.

Aus Datenschutzgründen unterbleiben alle personenbezogenen Angaben. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

### **Verwendung des Gutachtens**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung auftrags- oder verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

## Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 24.04.2025  
Besichtigungsumfang: Innen- und Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am 24.04.2025 gemeinsam mit (personenbezogene Daten werden nicht veröffentlicht, Verfahrensbeteiligten) besichtigt. Hierbei konnte das Objekt im erforderlichen Umfang von innen und außen besichtigt werden. Während des Ortstermins wurden handschriftliche Notizen gefertigt, ein mit Diktiergerät mündliches Protokoll erstellt und Fotos aufgenommen, die den Istzustand dokumentieren. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit, Eigenschaften der baulichen Anlagen zum Grund und Boden erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten sowie eingeholten Unterlagen. Baugrund-, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen wurden nicht vorgenommen und sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Alle Feststellungen des Sachverständigen wurden nur durch Inaugenscheinnahme getroffen. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die einschlägigen Vorschriften und Normen der Tragwerksplanung, des Brandschutzes, des Schall- und Wärmeschutzes eingehalten werden.

## Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Ansichten	vorhanden				22.01.1973
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden				14.04.2025
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden				12.02.2025
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	Internetrecherche			
Flurkarte	vorhanden				12.04.2025
Grundbuchblatt	vorhanden				30.01.2025
Grundrissplan	vorhanden				22.01.1973
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2024			
Paket Unwetterrisiko	vorhanden	Bestellnr. 03343403	12.04.2025	12.04.2025	12.04.2025
Wertermittlungsgutachten Gutachterausschuss	vorhanden			27.04.2025	16.12.2022
Wohnlage Kompakt	vorhanden	Bestellnr. 03369153	26.04.2025	26.04.2025	26.04.2025

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

### 3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

#### Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 30. Januar 2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bad Homburg im Grundbuch von Usingen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
	2824	2	Usingen	15	751/3	1.855,00

Gesamtfläche 1.855,00 m<sup>2</sup>  
**davon zu bewerten:** **1.855,00 m<sup>2</sup>**

Die Identität des Bewertungsgrundstücks ist anhand des Lageplans und des vorliegenden Grundbuchblatts nachvollziehbar. Die Angaben zur Grundstücksgröße sind plausibel (gemäß Messfunktion im Geoportal). Für die Bewertung wird vorausgesetzt, dass seit dem Zeitpunkt des Grundbuchabrufs vom 30. Januar 2025 keine wertrelevanten Eintragungen in Abt. II beantragt wurden.

#### Abteilung III des Grundbuchs

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
2824	3	2	751/3	Der Eigentümer und seine Rechtsnachfolger sind verpflichtet, den Grabenanteil auf ihre Kosten stets in solchem Zustand zu erhalten, dass der Wasserdurchlauf in keiner Weise gestört wird. Eingetragen am 18. September 1909.		
2824	4	2	751/3	Belastet zugunsten der Stadtgemeinde Usingen mit der Brunnenkammer Nummer 65. Eingetragen am 18. September 1909.		
2824	6	2	751/3	Zwangsversteigerungsvermerk		

**Grundbuch Abteilung II**

Laufende Nr. 3, 4 der Eintragung

Aus dem Wertermittlungsgutachten vom 16. Dezember 2022 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises ist auf Seite 10 zu entnehmen, dass gemäß Auskunft der Stadt Usingen die Eintragungen laufende Nummer 3 und 4 löscher sind. Nachfolgend wird die unentgeltliche Löscherfähigkeit angenommen.

Laufende Nr. 6 der Eintragung

Beeinflussungen durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu beachten. Hierzu gehört z.B. eine evtl. Wertminderung durch die anhängige Versteigerung. Der Verkehrswert ist so zu ermitteln, als wäre kein Versteigerungsverfahren anhängig.

#### 4. Beschreibung und Beurteilung

##### Lagebeschreibung

##### Makrolage

##### **Geografische Zuordnung**

##### **Gut**

Der Hochtaunuskreis, mit einer Einwohnerzahl von etwa 236.000 Personen, ist ein Landkreis im Regierungsbezirk Darmstadt des Landes Hessen. Er entstand im Jahr 1972 durch die Zusammenlegung der ehemaligen Landkreise Obertaunus und Usingen.

Geografisch liegt der Hochtaunuskreis am nördlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets, einem der größten und wirtschaftlich bedeutendsten Ballungsräume Deutschlands. Das Kreisgebiet grenzt im Südwesten an den Main-Taunus-Kreis, im Westen an den Rheingau-Taunus-Kreis, im Nordwesten an den Landkreis Limburg-Weilburg, im Osten an den Wetteraukreis sowie im Südosten an die Stadt Frankfurt am Main.

##### Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur des Hochtaunuskreises wird dominiert von den Dienstleistungsbranchen. Der überwiegende Teil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist in den Bereichen Handel, Verkehr, Kommunikationsdienstleistungen, Kreditinstituten, Versicherungen und sonstigen Dienstleistungsunternehmen tätig. Weitere Beschäftigungsanteile entfallen auf die Industrie und das Baugewerbe.

Der Hochtaunuskreis weist eines der höchsten Kaufkraftniveaus Deutschlands auf (Quelle: GfK Kaufkraftstudie 2023). Besonders hohe Kaufkraftkennziffern erreichen die Städte Königstein im Taunus und Kronberg im Taunus. Der Immobilienmarkt ist geprägt durch ein sehr hohes Miet- und Kaufpreisniveau.

##### **Überregionale Verkehrsanbindung**

Das Kreisgebiet wird von den Bundesautobahnen A5 (Frankfurt – Hatzenbacher Dreieck) und A661 (Darmstadt – Oberursel) durchquert. Zusätzlich erschließen die Bundesstraßen B275, B455 und B456 sowie ein Netz gut ausgebauter Kreisstraßen das Gebiet.

Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist in etwa 30 km Entfernung schnell erreichbar und gewährleistet eine gute Anbindung an den nationalen und internationalen Flugverkehr.

##### Mikrolage

##### **Gemeinde / Stadtteil / Straße**

##### **Leicht unterdurchschnittlich**

Usingen ist eine ländlich geprägte Stadt im Ballungsraum Rhein-Main, etwa 30 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main und rund 20 Kilometer nördlich der Kreisstadt Bad Homburg vor der Höhe gelegen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nördlichen Stadtbereich, rund 500 Meter vom Zentrum entfernt, und liegt unmittelbar an der Bundesstraße 456 (Hauptverkehrsstraße).

##### **Objektumfeld**

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Südlich befindet sich das ehemalige Amtsgericht, das aktuell als Polizeistation in Usingen dient.

##### **Umwelteinflüsse**

Es bestehen erhebliche Geräuschmissionen durch den Straßenverkehr.

##### **Straßenart**

Durchgangsstraße

<b>Verkehr</b>	mit regem Straßenverkehr
<b>ÖPNV-Anbindung</b>	Usingen verfügt über eine Anbindung an das öffentliche Bahnnetz („Taunusbahn“). Ferner stehen Busverbindungen zur Verfügung.
<b>Straßennetz</b>	Usingen ist an die B 275 und B 456 angebunden. Der Flughafen Frankfurt/Main ist ca. 40 km entfernt.
<b>Parkplatzsituation</b>	Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum sind eingeschränkt.
<b>Versorgungsmöglichkeiten</b>	Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Anzahl vorhanden. Im Zentrum sind öffentliche Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vollumfänglich verfügbar.
<b><u>Beurteilung der Standortqualität</u></b>	<b>Leicht unterdurchschnittlich</b> Das Grundstück liegt in einem leicht unterdurchschnittlichen innerstädtischen Wohngebiet mit überwiegend offener Bauweise und normaler Wohndichte. Das Straßenbild ist gepflegt, die Gebäude sind überwiegend saniert oder neu errichtet. Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung sind gut; eine Beeinträchtigung durch Industrie oder Gewerbe liegt nicht vor. Insgesamt wird die Standortqualität als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

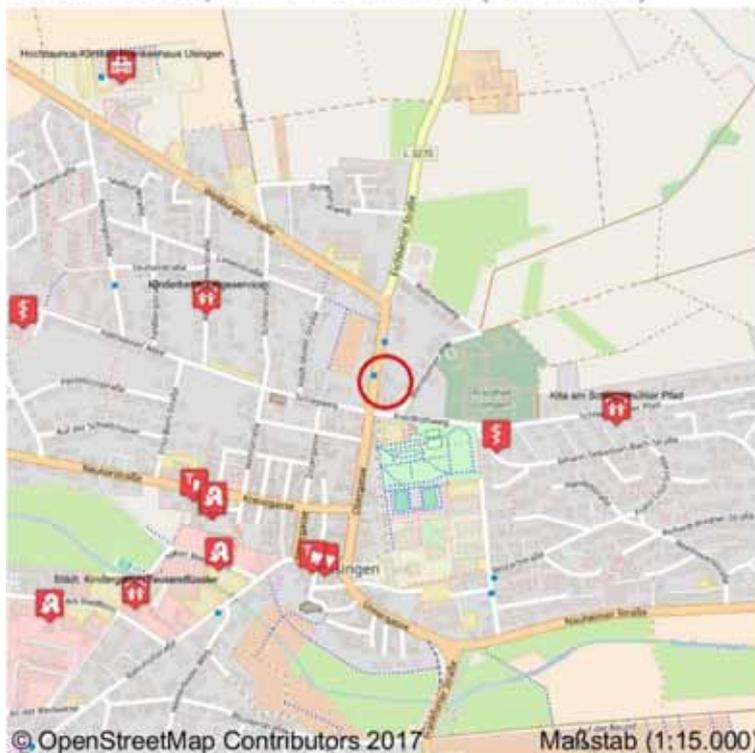
### MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Mittelstand in ländlichen Gemeinden
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

### INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Friedberg (11 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Usingen (1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Frankfurt am Main (27,1 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (32 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Altes Amtsgericht (0 km)

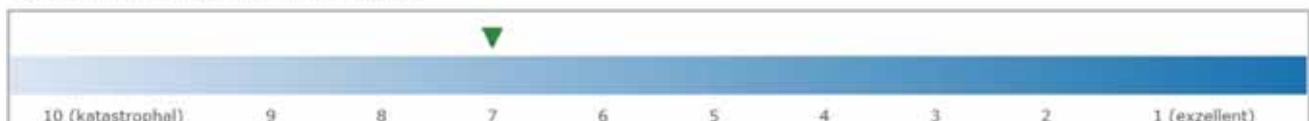
### VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,4 km)
Krankenhaus	(0,8 km)
Apotheke	(0,4 km)
EKZ	(4,6 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(4,3 km)
Realschule	(25,6 km)
Hauptschule	(18,4 km)
Gesamtschule	(11,6 km)
Gymnasium	(14,3 km)
Hochschule	(16,1 km)
DB_Bahnhof	(1,0 km)
Flughafen	(32,0 km)
DB_Bahnhof_ICE	(27,1 km)

### MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

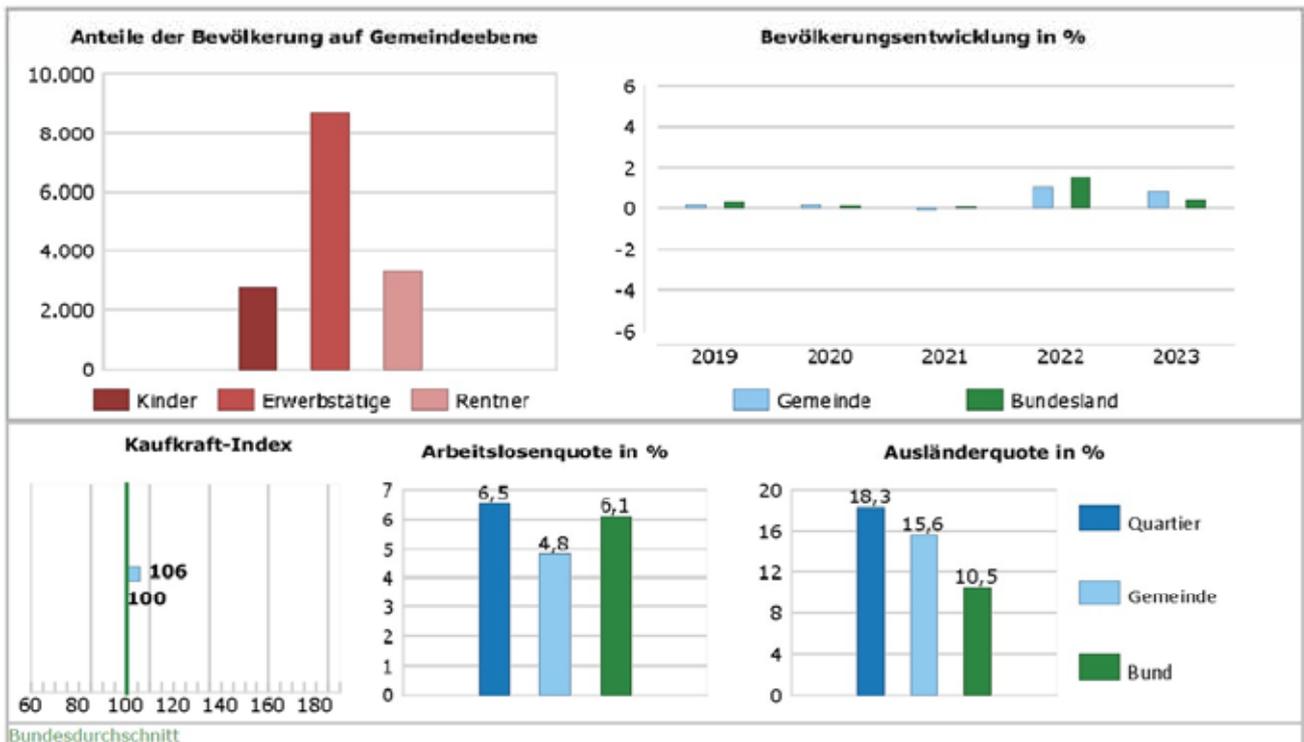


### GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (34,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Usingen, Stadt (1,8 km)

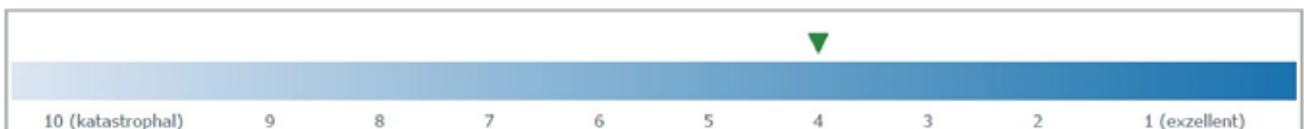
### BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	14.733	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.794
Haushalte (Gemeinde)	6.824	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.285



### MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 4 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024  
 Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020  
 Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

## Grundstücksbeschreibung

<b>Grundstücksmerkmale</b>	<p>Gemäß ImmoWertV bedürfen die Grundstücksmerkmale einer eingehenden Würdigung.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Lage und Strukturmerkmale</li><li>• Maß der baulichen Nutzung</li><li>• Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</li><li>• Ausformung, Topografie, Zuwegung</li><li>• Planerische Darstellung</li><li>• Anderweitige Nutzungsmöglichkeit, die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, die beschränkten dinglichen Rechte, die gesetzlichen Beschränkungen</li></ul>
<b>Flurstücksnachvollzug</b>	<p>Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplans nachvollziehbar.</p>
<b>Grundstücksform</b>	<p>unregelmäßig</p>
<b>Straßenfront</b>	<p>bis ca. 47 m (entlang der Erschließungsstraße)</p>
<b>Mittlere Tiefe</b>	<p>bis ca. 70 m</p> <p>Im Detail wird auf den beiliegenden Lageplan verwiesen.</p>
<b>Topografische Lage</b>	<p>von der Erschließungsstraße leicht ansteigend</p>
<b>Höhenlage zur Straße</b>	<p>Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.</p>
<b>Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten</b>	<p>Es besteht keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes.</p>
<b>Erschließung</b>	<p>Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten liegt nicht vor. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine historische, ortsüblich ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.</p>
<b>Altlastenverdacht</b>	<p>Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche verzeichnet. Auch aus der durchgeführten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente.</p> <p>Es wird darauf verwiesen, dass nur eine Bodenuntersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten herbeiführt.</p> <p>Eine Auskunft, dass Kampfmittelfreiheit besteht, liegt nicht vor.</p>
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	<p>Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im</p>

Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

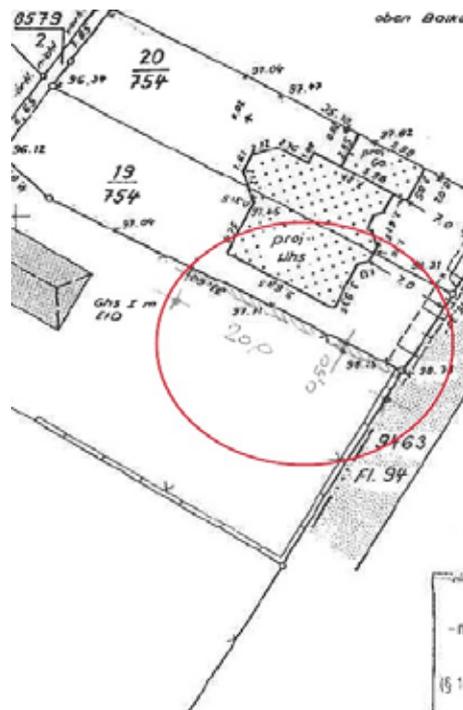
## Baulasten

Gemäß dem vorliegenden Auszug aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Usingen (Blatt-Nr. 187) ist zugunsten des Flurstücks 754/3 und zulasten des Bewertungsgrundstücks eine Abstandsflächenbaulast eingetragen.

Diese umfasst eine Fläche von etwa 10 m<sup>2</sup> (20 m Länge × 0,5 m Breite) entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Die mit der Abstandsflächenbaulast verbundenen Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit werden aus Sicht des Sachverständigen als erheblich bewertet.

Der Wertabschlag wird mit etwa 80 % der entsprechenden Grundstücksteilfläche, bezogen auf den unbelasteten objektspezifischen Bodenwert, in Ansatz gebracht.



## Überbau

Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.

## Wohnungsbindung

Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.

## Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

## Denkmalschutz

Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Gartenhaus aus dem Jahr 1905, das gemäß § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) als Kulturdenkmal eingestuft ist. Für unter Denkmalschutz stehende Gebäude ergeben sich in der Regel steuerliche Vorteile, insbesondere durch Sonderabschreibungen für Baukosten, die der Erhaltung des Denkmals dienen. Darüber hinaus können unter Umständen Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Diesen Vorteilen stehen regelmäßig Einschränkungen gegenüber, etwa in Form von Erhaltungsverpflichtungen, Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen sowie bestehenden Vorkaufsrechten. Die Vor- und Nachteile des Denkmalschutzes sind daher im Einzelfall sorgfältig gegeneinander abzuwägen.

Für die Grundstückswertermittlung können sich die Auswirkungen der Denkmaleigenschaft je nach Ausprägung wertmindernd, werterhöhend oder wertneutral darstellen.

Bei eigengenutzten Objekten mit Denkmaleigenschaft steht grundsätzlich das Sachwertverfahren im Vordergrund. Gutachterausschüsse weisen üblicherweise keine speziellen Sachwertfaktoren für denkmalgeschützte Objekte aus. Daher wird unter Berücksichtigung der positiven und negativen Einflussfaktoren ein angemessener Sachwertfaktor bestimmt, der die besondere Denkmaleigenschaft sachgerecht berücksichtigt.

## Flächennutzungsplan

Gemäß Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

## Baurecht

Gemäß der Auskunft des Internetportals des Stadtplanungsamts liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplans „Hinter den Gärten“.

Art der Nutzung	Mischgebiete (MI)
Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,40
Geschossflächenzahl (wGFZ)	0,80
Bauweise	offen

Die Baugenehmigung sowie ein Gebrauchsabnahmenachweis liegt nicht vor. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

## Mögliche bauliche Erweiterbarkeit

Baulandreserven sind vorhanden.

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

## Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem

Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.

**Baugenehmigung**

Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.

**Anmerkung**

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen bezüglich des Wertermittlungsgrundstücks sind nicht bekannt. Aufgrund der Lage sind landestypische sowie evtl. nachbarschaftliche Eintragungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass evtl. Rechte und Belastungen objekt- und lagebedingt üblich sind sowie keine wesentliche Wertbeeinflussung besteht. Sollte sich erweisen, dass wertbeeinflussende Rechte und Belastungen bestehen, ist das Gutachten ggf. entsprechend zu modifizieren.

## Gebäudebeschreibung

### 1 Einfamilienhaus:

Gebäudeart nach NHK:	1.02 freistehende Einfamilienhäuser Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1974
Ausstattungsstufe:	einfach (2,43)
Gebäudemaß / Anzahl:	661 m <sup>2</sup> BGF

### Konzeption

Das Grundstück ist mit einer etwa 1974 errichteten Wohnimmobilie bebaut. Das unter Walmdach in Massivbauweise errichtete, unterkellerte, eingeschossige Einfamilienhaus nebst nicht ausgebautem Dachgeschoss verfügt im Erdgeschoss über ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie über ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss (überschlägig abgeleitet). Der Unterhaltungszustand und die Ausstattung entsprechen im Wesentlichen dem Stand der Bezugfertigkeit. Eine durchgreifende Modernisierung seit 1974 konnte im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden. Es besteht ein umfangreicher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.

### Konstruktion

Anzahl der oberirdischen II. Geschosse:	II.
Untergeschoss:	unterkellert aus Mauerwerk
Fundamente / Gründung:	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
<u>Instandhaltungszustau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
Erd- bis Dachgeschoss:	
Umfassungswände:	Massivbauweise
Innenwände:	Massivbauweise
Geschossdecke:	Stahlbetondecke
Fassade:	Putzfassade
<u>Instandhaltungszustau:</u>	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut
Dachform:	Walmdach

	Dacheindeckung:	Faserzementplatten
	Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer
	Geschossdecke:	Massivdecke
	Instandhaltungszustand:	mäßiger Unterhaltungszustand
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich bis mäßig
<b>Grundrisskonzept</b>	Untergeschoss:	Treppenhaus mit Diele und Flur, Heizungskeller, Waschküche, Zerwirkraum, ein Saunaraum mit Dusche, Gästebad, zwei Gästeräume, vier Kellerräume (ein Kellerraum mit Außentür)
	Erdgeschoss:	Diele, Garderobenabteil, WC, Treppenhaus, Küche, Esszimmer, Wohn- und Kamminzimmer, Flur, vier Schlafräume, Bad
	Dachgeschoss:	Wohntreppe ins Erdgeschoss, mehrere abgetrennte nicht ausgebaute Räume
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	Instandhaltungszustand:	altersbedingte Abnutzungserscheinungen
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
<b>Ausstattung allgemein</b>	Hauseingangstür:	aus Holz
	Eingangsüberdachung:	nicht vorhanden
	Fenster:	aus Holz
	Fensterverglasung:	Doppelverglasung
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Belüftung:	Fenster in Standardgröße mit durchschnittlicher Besonnung und Belüftung
<b>Technische Gebäudeausrüstung</b>	Heizungsart:	Zentralheizung
	Fabrikat:	Buderus
	Herstellungsjahr:	1992
	Heizung Brennstoff:	Gas

Heizung (Details):	Flachheizkörper Gußgliederradiatoren Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung  Untersuchungsergebnisse der Trinkwasseranlage auf Legionellen liegen nicht vor.
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Brandschutz:	Die vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind noch nicht vorhanden.
Be- und Entlüftung:	Fensterlüftung
Sicherheitssystem:	Zugänge und Türen (z. B. Haupteingang, Wohnungseingänge) mit einem mechanischen Schließsystem
Besondere Bauteile Einrichtungen	Kamin mit geschlossener Brennkammer im Wohnzimmer; Fußbodenheizung im Erdgeschoss in der Küche, dem Esszimmer und dem Wohn- und Kaminzimmer, Sauna im Untergeschoss

### **Energetische Gebäudequalität**

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.

### **Modernisierung**

Nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar, ist die Liegenschaft letztmalig vor mehr als 20 Jahren renoviert worden. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 559 BGB konnten nicht festgestellt werden.

### **Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau**

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit besteht nach Auskunft im Ortstermin und soweit augenscheinlich feststellbar nachfolgender Instandhaltungsstau:

- Baualterstypische aufsteigende Bodenfeuchte stärker ausgeprägt an den Außenwänden mit daraus resultierenden Putzschäden.
- Dach: Die Dacheindeckung / Dachhaut hat ihre Nutzungsdauer erreicht. Kurz- bis mittelfristig ist die Erneuerung erforderlich.
- Dach: fehlende Dachdämmung.
- Dach: Dachflächenfenster veraltet / undicht.
- Dach: Feuchtigkeit oder Schimmelbildung in kleinen Teilbereichen.
- Innenausbau: Abgenutzte oder beschädigte Bodenbeläge
- Innenausbau: Abgenutzte oder beschädigte Wandbeläge.
- Innenausbau: Malerarbeiten und Dekorationsbedarf.
- Innenausbau: Abgenutzte oder veraltete Sanitäreinrichtungen.
- Haustechnik: Veraltete Elektroinstallationen.

- Haustechnik: Veraltete Heizung oder Warmwassersysteme.
- Energetische Gebäudequalität: Der Wärmeerzeuger ist älter als 30 Jahre.
- Energetische Gebäudequalität: Die Heizungs- und Warmwasserleitungen sind nicht isoliert.
- Energetische Gebäudequalität: Die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt.
- Energetische Gebäudequalität: Der sich aus den gesetzlichen Vorgaben ggf. ergebende Nachrüstungsbedarf wird unter bewertungsrelevanten Sicherheitsaspekten durch einen Abschlag berücksichtigt.

Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen.

Der Reparaturstau wird durch Wertabschläge in marktgerechter Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i. S. v. § 8 Abs. 2 ImmoWertV nachfolgend berücksichtigt.

**Wirtschaftliche Wertminderungen**

Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht erkennbar.

**Nebengebäude/-flächen**

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein pavillonartiges Gartenhaus aus dem Jahre 1905.

**Außenanlagen**

Die Oberflächen der Erschließungswege mit den Hauszugangsflächen bestehen aus Naturstein und Betonpflaster.

Einfriedung: Mauer  
Metallzaun

Freiflächen / Zuweg: Naturstein

Bepflanzung: aufwendige Bepflanzung

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

**Pkw-Stellplatz (-plätze)**

Garage(n): Doppelgarage: Stellplatz für zwei Fahrzeug (nebeneinander), in Massivbauweise unter Walmdach mit elektrisch betriebenem Schwingtor

Außenstellplatz(-plätze): befestigt mit Betonsteinen

Instandhaltungsstau: altersbedingte Abnutzungserscheinungen

Einstufung / Zustand: durchschnittlich

## Beurteilung Objektqualität

Leicht unterdurchschnittlich

Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypischen leicht unterdurchschnittlichen Zustand.

- Architektur: durchschnittlich
- Bautechnik: mäßig
- Funktion / Zuschnitt: durchschnittlich
- Grundriss: gut
- Unterhaltungszustand: mäßig

## Ausstattung Geschoss- / Raumebene

### Unter- bis Dachgeschoss

Wandbeläge: verputzt und gestrichen  
tapeziert  
in den Feucht- und Nassräumen gefliest

Bodenbeläge: unterschiedliche Bodenbeläge  
Fliesen  
Parkett

Deckenflächen: tapeziert  
Holzdecke  
Holzvertäfelung

Innentür(en): hochwertige Holztür (en)

Instandhaltungszustand: nicht renoviert

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich

### Wohnzimmer

Wandbeläge: tapeziert

Bodenbeläge: Fliesen

Deckenflächen: Holzdecke

Zimmertür: hochwertige Holztür (en)

Sonderausstattung: Kamin

Instandhaltungszustand: nicht renoviert

Einstufung / Zustand: leicht unterdurchschnittlich

### Gäste-WC

Sanitärausstattung: Toilette, Waschbecken

Sanitärobjekte: farbige Sanitärobjekte

Wandbeläge: Fliesen ca. 1,40 m hoch

	Bodenbeläge:	Fliesen
	Deckenflächen:	tapeziert
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Instandhaltungsstau:	nicht renoviert
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich bis mäßig
<b>Schlaf-/Kinderzimmer</b>	Wandbeläge:	tapeziert Holzverkleidung
	Bodenbeläge:	Parkett
	Deckenflächen:	tapeziert Holzdecke
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Instandhaltungsstau:	nicht renoviert
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
<b>Bad</b>	Bad Ausstattung:	Toilette, Waschbecken, Badewanne, Dusche
	Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
	Bad Sanitäröbekte:	farbige Sanitäröbekte
	Bodenbeläge:	Fliesen
	Bad Deckenflächen:	tapeziert
	Bad Wandbeläge:	Fliesen ca. 2,20 m hoch
	Sonderausstattung:	nicht vorhanden
	Instandhaltungsstau:	nicht renoviert
	<u>Einstufung / Zustand:</u>	leicht unterdurchschnittlich
<b>Küche</b>	Wandbeläge:	Fliesenspiegel an der Objektwand, darüber tapeziert
	Bodenbeläge:	Fliesen
	Deckenflächen:	tapeziert

Zimmertür:	durchschnittliche Holztür (en)
Sonderausstattung:	nicht vorhanden
Küche Ausstattung:	Einfache Küche; aufgrund des Alters und des Zustandes ohne Wertansatz.
Küche Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung zentral über die Heizung.
Küche Entlüftung:	Be-/Entlüftung über Fenster.
Instandhaltungszustand:	augenscheinlich keiner erkennbar
<u>Einstufung / Zustand:</u>	durchschnittlich

### Flächennachvollzug

Eine Flächenberechnung liegt nicht vor. Die Flächen (= Wohn- und Nutzflächen) wurden anhand der vorliegenden Unterlagen (Grundrisspläne) grob überschlägig eigen ermittelt, plausibilisiert und für in Ordnung empfunden. Ein örtliches Aufmaß ist nicht vorgenommen worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben. Grundlage ist die aktuelle Wohnflächenverordnung.

### 2 Garage:

Gebäudeart nach NHK:

14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.

Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):

1974

Gebäudemmaß / Anzahl:

39 m<sup>2</sup> BGF

### 3 Pavillon:

Bauweise:

Fachwerkhaus

Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):

1905 (Denkmalschutz)

Ausstattungsstufe:

sehr einfach (1)

Gebäudemmaß / Anzahl:

44 m<sup>2</sup> BGF

### Konzeption

Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein pavillonartiges Gartenhaus mit einer Grundfläche von ca. 43 m<sup>2</sup> (8,28 x 5,26) aus dem Jahre 1905, das ein Kulturdenkmal ist. Das in Holzfachwerk in Ziegelausfachungen errichtete Nebengebäude ist nicht unterkellert und verfügt über ein flach geneigtes Walmdach. Türen, Fenster (inklusive historischer Einfachverglasung) und Bodenbeläge sind aus der Erbauungszeit. Es ist eine Veranda mit verzierten Hölzern und bauzeitlichen Bodenfliesen vorhanden. Das Gartenhaus verfügt über zwei getrennte Räume nebst einem kleinen Nebenraum. Es sind keine Heizungs- oder Elektroinstallation vorhanden. Der Zustand des Gartenhauses ist als einfach zu bezeichnen. Es besteht ein umfangreicher Sanierungsbedarf.

Anzahl der oberirdischen I.

Geschosse:

Untergeschoss: nicht unterkellert

Umfassungswände:	Holzfachwerk
Innenwände:	Holzfachwerk
Fassade:	Holzfachwerk
Dachgeschoss:	nicht ausgebaut
Dachform:	Walmdach
Dacheindeckung:	Faserzementplatten
Geschossdecke:	Holzbalkendecke
Instandhaltungszustand:	mäßiger Unterhaltungszustand
Eingangstür:	aus Holz
Fenster:	aus Holz
Fensterverglasung:	Einfachverglasung
Heizungsart:	keine Heizung vorhanden
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	nicht vorhanden

#### **Beurteilung Objektqualität**

Leicht unterdurchschnittlich bis mäßig

Das Gartenhaus ist als Liebhaberobjekt einzustufen und eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung ist nur bedingt zu erkennen. Die mit dem Denkmalschutz verbundenen Sanierungskosten übersteigen den Wert des pavillonartigen Gartenhauses. Ein Wert kann diesem Baukörper nicht beigemessen werden.

## 5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

### Marktverhältnisse<sup>1</sup>

Bundesweit befindet sich der Immobilienmarkt zu Jahresbeginn 2024 in einem Spannungsfeld zwischen geopolitischen Krisen (Ukrainekrieg und Nahost-Konflikt), unsicheren Konjunkturaussichten, steigenden Finanzierungszinsen und hohen Baukosten, einer zunehmenden Regulierung sowie fehlenden Fach- und Arbeitskräften. Die exogenen Rahmenbedingungen erschweren eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich. Europaweit sind die Neubauzahlen in Deutschland am stärksten eingebrochen und die Baudynamik ist zum Erliegen gekommen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist laut den jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes um über 26 Prozent zurückgegangen.

Das Volumen an Projektentwicklungen, die in der Vergangenheit die Treiber des Investmentmarktes waren, nimmt deutlich ab. Derzeit ist eine zunehmende Zurückhaltung aufseiten der Immobilieninvestoren zu beobachten. Aufgrund der Baukostenentwicklung und gestiegenen Finanzierungskosten einerseits und der eingetrübten Renditeerwartungen andererseits stoßen hier viele Vorhaben an die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Darstellbarkeit. Teilweise werden Bauvorhaben verschoben oder gar ganz gestoppt. Diese Entwicklung betrifft grundsätzlich alle Immobilienklassen und wird insbesondere am Wohnimmobilienmarkt schon heute sichtbar.

### Allgemeine Marktentwicklung

Immobilienpreise schließen 2024 mit Plus ab. Im vierten Quartal 2024 verfestigte sich der Stabilisierungstrend am deutschen Immobilienmarkt. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal und erreichte nunmehr 178,4 Punkte. Im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnete der Index einen Anstieg von 1,8 %. Die Entwicklung bleibt vor dem Hintergrund der schwachen konjunkturellen Lage und der geopolitischen Unsicherheiten jedoch mit Vorsicht zu bewerten.

Die Preise von Wohnimmobilien nahmen im Vergleich zum Abschlussquartal 2023 um 2,1 % zu. Vom dritten zum vierten Quartal 2024 betrug das Plus 0,7 %, wobei sich die Preise für Mehrfamilienhäuser jeweils etwas dynamischer entwickelten als die Preise für selbst genutztes Wohneigentum. Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 4,6 % im Jahresvergleich, während der Index der Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser und damit die Renditen um 1,6 % zulegten. Auch in den Top 7-Städten Deutschlands setzte sich die moderat positive Entwicklung im vierten Quartal 2024 fort: Die Wohnimmobilienpreise in den Metropolregionen legten durchschnittlich um 2,3 % im Jahres- und um 0,9 % im Quartalsvergleich zu. Dies lässt auf eine anhaltend robuste Nachfrage und eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart schließen.

Die Neuvertragsmieten verzeichneten einen kräftigen Anstieg von durchschnittlich 3,9 % gegenüber dem vierten Quartal 2023 sowie von 0,9 % gegenüber dem dritten Quartal 2024. Bei Gewerbeimmobilien waren im Schlussquartal 2024 mit 0,5 % im Jahres- und 0,3 % im Quartalsvergleich leichte Preisanstiege zu beobachten. Während die Veränderungsraten der Einzelhandels- und Büroimmobilienpreise beim Vergleich mit dem direkten Vorquartal ein ähnliches Niveau erreichten (0,4 % bzw. 0,2 %), zeigten sie sich auf Jahressicht

---

<sup>1</sup> Quelle: Internetrecherche eigene Darstellung, Wohnungsmarktbericht 2023/2024 IHK Frankfurt am Main

uneinheitlich: Büros verteuerten sich um 0,7 %, die Preise für Handelsobjekte gaben um 0,2 % nach. Die Neuvertragsmieten zogen bei Büroimmobilien um 2,7 % gegenüber dem Schlussquartal 2023 an, bei Einzelhandelsimmobilien um 3,0 %. Auch beim Jahresvergleich der Liegenschaftszinsen bzw. Renditen wiesen Handelsobjekte mit 3,2 % einen höheren Wert aus als Büros (2,0 %). Quelle: vdpResearch, 10.02.2025.

## Lokale Marktentwicklung Baugenehmigungen Hessen

Im Jahre 2022 wurden hessenweit insgesamt 6.518 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Hiervon entfallen ca. 79 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser<sup>2</sup>.

Auf die Regierungsbezirke verteilt sich die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnbauten wie folgt:

Regierungsbezirk Darmstadt:	3.671 Baugenehmigungen	(anteilig 56%)
Regierungsbezirk Gießen:	1.362 Baugenehmigungen	(anteilig 21%)
Regierungsbezirk Kassel:	1.485 Baugenehmigungen	(anteilig 23%)

## Kaufverträge

Hochtaunuskreis, Main-Taunus-Kreis, Rheingau-Taunus-Kreis, Landkreis Limburg-Weilburg

Die Anzahl an abgeschlossenen Grundstücksverträgen ist 2023, im Vergleich zu 2022, um etwa 19 % zurückgegangen. Hierbei fiel der Rückgang bei unbebauten Grundstücken sowie bei bebauten Grundstücken niedriger aus als bei Wohnungs- und Teileigentum. Eine rückläufige Entwicklung gab es ebenfalls beim Gesamtflächenumsatz sowie beim Gesamtgeldumsatz. Trotz der allgemeinen Abschwächung des Immobilienmarktes bewegen sich die Kaufpreise weiterhin auf einem hohen Niveau. In Anbetracht des Wohnungsmangels kann davon ausgegangen werden, dass die Mietpreise in den Metropolen und den Ballungsräumen weiterhin steigen werden.<sup>3</sup>

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden im Berichtsjahr 2023 insgesamt 5.950 Kaufverträge ausgewertet. Hiervon entfielen 1.631 Kaufverträge auf den unbebauten Teilmarkt, 2.387 auf den bebauten Teilmarkt und 1.932 sind dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum zuzuordnen.

	2021	2022	2023	2022 / 2023
Grundstücksverträge	10.457	8.292	6.742	-19%
davon Kaufverträge	9.377	7.097	5.950	-16%
Wohnungs- und Teileigentum	3.693	2.539	1.932	-24%
Bebaute Grundstücke	3.290	2.766	2.387	-14%
Unbebaute Grundstücke	2.394	1.792	1.631	-9%

<sup>2</sup> Quelle: Hessische Gemeindestatistik 2023, Hess. Statistisches Landesamt Wiesbaden

<sup>3</sup> Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte GMB 2024 GAA Limburg a. d. Lahn

Stadt / Gemeinde	Anzahl auswertbarer Kauffälle der letzten 3 Jahre	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Baujahr 1950 - 2020 Wohnfläche bis 275 m <sup>2</sup> , Kaufpreis bis 1,8 Mio. € durchschnittliche Preise der letzten 3 Jahre (ohne Villen)				
		mittlerer Kaufpreis	mittlere Grundstücks- größe	mittlere Wohnfläche	mittlerer Bo- denricht- wert	davon Anzahl 2023
		[€]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	
Bad Homburg	56	991.629	642	172	1.165	17
Friedrichsdorf	34	789.551	621	173	691	3
Glashütten	26	717.403	758	174	341	5
Grävenwiesbach	12	409.667	775	179	123	3
Königstein	35	1.076.538	628	173	833	7
Kronberg	17	1.186.059	654	176	919	2
Neu-Anspach	34	620.632	657	171	376	9
<i>Oberursel</i>	*	*	*	*	*	*
Schmitten	32	591.606	921	163	248	4
Steinbach	5	790.998	518	161	634	-
Usingen	35	590.759	636	166	337	5
Wehrheim	24	693.265	677	169	352	1
Weilrod	20	425.175	714	168	105	7

**Vergleichsangebote  
Datengrundlage**

Die Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) in München, wertet den Immobilienteil der wichtigsten Zeitungen sowie die Angebote im Internet in Deutschland aus. Die Daten für das Rhein-Main-Gebiet liegen dem Sachverständigen vor und sind geeignet, die aktuelle Marktsituation widerzuspiegeln.

**Mittelbare Vergleichswerte**

Bei den inserierten Kaufpreisen für Wohnungen oder Häuser muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise (Transaktionspreise) je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Kaufpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im aktuellen Marktumfeld tendenziell gegen null. Die inserierten Kaufpreise ermöglichen einen guten Eindruck über die Lage und Entwicklung auf dem Immobilienmarkt für Kaufobjekte.

**Erläuterung der nachfolgenden  
Auswertungstabelle**

Ort	Art Baujahr	Grdst. m <sup>2</sup>	Zeitraum
Usingen	EFH 1960 bis 1980	600 bis 1.400	2024 bis 2025

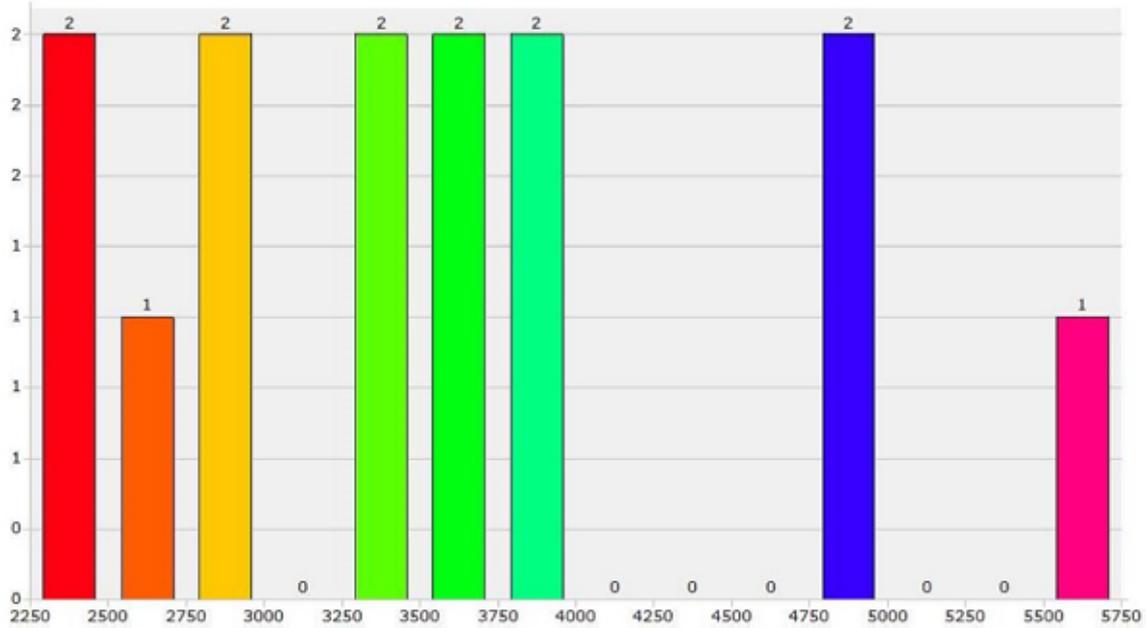
Aus den Angebotspreisen, die nach Lage, Größe und Beschaffenheit (z. B. Baualtersklasse, Grundstücksgröße, Wohnfläche) hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar sind, ergibt sich der nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Angebotspreis.

Um Verzerrungen der Analyseergebnisse zu vermeiden, wird die Stichprobe um mögliche Doppelungen bereinigt. Die Bereinigung ist notwendig, da Objekte neben dem eigentlichen Veräußerer meist durch weitere Makler angeboten werden und im Immobilienportal mehrfach erscheinen.

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	ausgew.	Preis je m <sup>2</sup> Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m <sup>2</sup>	Durchschnitt Kaufpreis €	Summe Wfl. m <sup>2</sup>	Summe Kaufpreis €
EFH	10	10	3.424	207	709.800	2.073	7.098.000
DHH	0	0	0	0	0	0	0
RH	0	0	0	0	0	0	0
REH	0	0	0	0	0	0	0
EFH+ELW	0	0	0	0	0	0	0
VIL/BUN	1	1	3.295	200	659.000	200	659.000
DH/ZFH	0	0	0	0	0	0	0
BHS	0	0	0	0	0	0	0
MFH	3	3	3.271	208	682.666	626	2.048.000
GESAMT	14	14	3.382	207	700.357	2.899	9.805.000

Grdstck: 600 m<sup>2</sup> - 1400 m<sup>2</sup>, Preis: 600000 € - 1200000 €

Anzahl Objekte



Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche in Euro

Grdstck: 600 m<sup>2</sup> - 1400 m<sup>2</sup>, Preis: 600000 € - 1200000 €

PLZ	Stadt/Gemeinde	Strasse	LKR	Typ	Zl.	Wfl. m <sup>2</sup>	Grd. m <sup>2</sup>	Kaufpreis €	€/m <sup>2</sup>	BJ	Sonstiges	Datum	Quelle
61250	Usingen		HG	EFH	14,0	340	682	795.000	2.338	1974		24.04.2024	IMMWE
61250	Usingen		HG	MFH	8,0	171	690	629.000	3.678	1968		04.04.2024	SCOUT
61250	Usingen		HG	EFH	6,5	242	694	675.000	2.789	1968		07.01.2025	IMMWE
61250	Usingen		HG	EFH	6,5	244	694	629.000	2.578	1968		20.03.2025	IMMWE
61250	Usingen	Am Wingert 3	HG	EFH	4,5	192	744	699.000	3.641	1967	PF	29.05.2024	SCOUT
61250	Usingen		HG	MFH	9,0	255	794	630.000	2.471	1972		03.06.2024	SCOUT
61250	Usingen		HG	EFH	8,0	130	828	715.000	5.500	1970		31.03.2024	IMMWE
61250	Usingen		HG	EFH	8,0	200	828	659.000	3.295	1970		10.12.2024	IMMWE
61250	Usingen	Joh.-Seb.-Bach-Str.	HG	EFH	10,0	240	828	699.000	2.913	1971	PF	31.03.2025	SCOUT
61250	Usingen		HG	VIL/BUN	8,0	200	828	659.000	3.295	1970		19.11.2024	SCOUT
61250	Usingen		HG	MFH	8,0	200	828	789.000	3.945	1970	PF	26.01.2024	IMMWE
61250	Usingen-Wernborn		HG	EFH	7,0	165	923	629.000	3.812	1972		23.09.2024	IMMWE
61250	Usingen		HG	EFH	7,0	160	1.396	799.000	4.994	1965		17.10.2024	ebay
61250	Usingen		HG	EFH	7,0	160	1.396	799.000	4.994	1968	ELW	18.11.2024	ebay
Summenwerte:		Wfl.:	2.899	m <sup>2</sup>	Kaufpreis:	9.805.000	€					Anzahl Objekte:	14
Durchschnittswerte:		Wfl.:	207	m <sup>2</sup>	Kaufpreis:	700.357	€	Durchschnittswerte berücksichtigen nur Objekte mit Angabe von Wohnfläche und Kaufpreis					
		je m <sup>2</sup> :			3.382	€/m <sup>2</sup>							

## Demografische Entwicklung<sup>4</sup>

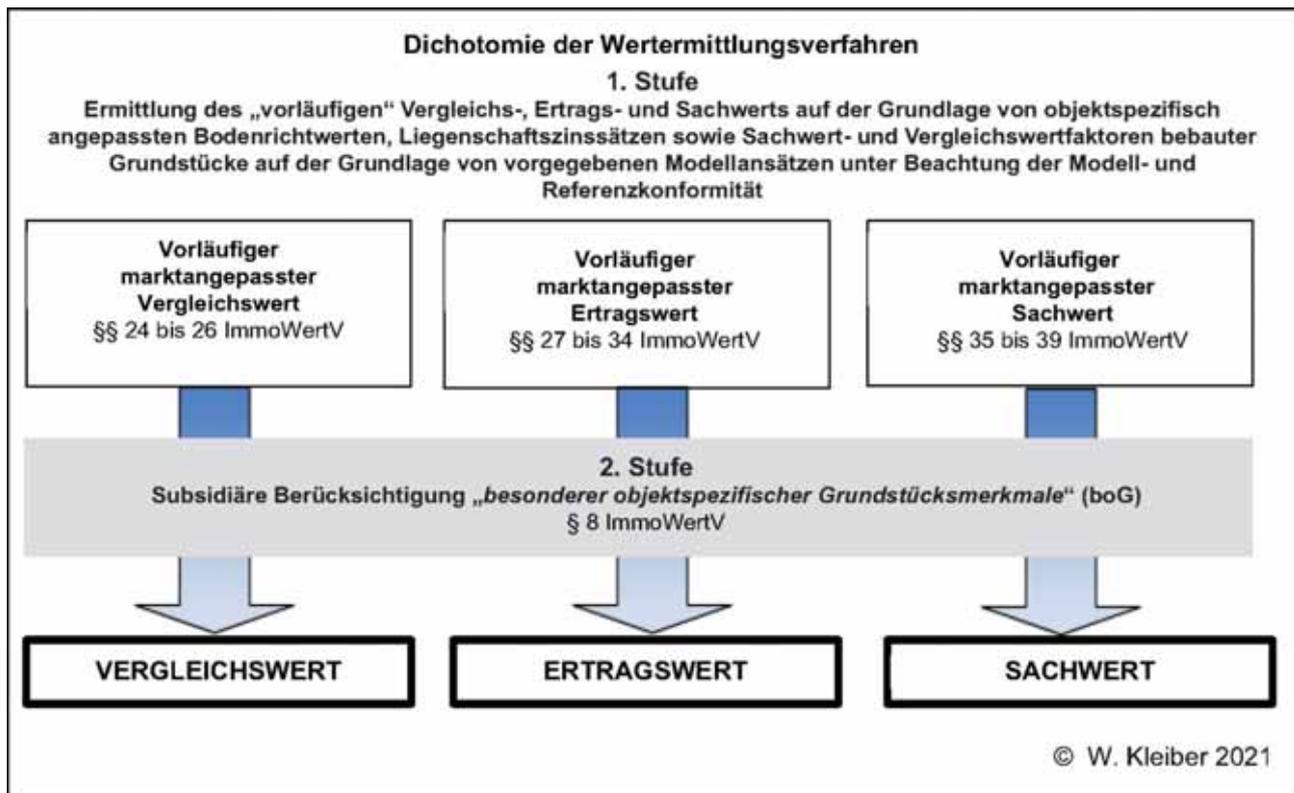
In kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen in allen kreisfreien Städten und in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 weiter zunehmen. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird in dieser Zeit die Stadt Offenbach haben, gefolgt von den Städten Wiesbaden und Darmstadt. Der hohe Zuwachs in Offenbach ist u. a. auf die junge Bevölkerungsstruktur dieser Stadt zurückzuführen. Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren hat Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen. Aber auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Die kreisfreien Städte und der Main-Taunus-Kreis werden auch im Jahr 2050 mehr Einwohner haben im Vergleich zu heute. Das bevölkerungsentwicklungsspezifische Risiko wird im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses Rechnung zu tragen. Dies gilt entsprechend im Falle der Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

---

<sup>4</sup> Quelle: <http://www.hessen-agentur.de>

## 6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

## Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätstichtag bestimmt. Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Nach den in der ImmoWertV genannten Grundsätzen bestimmt sich das Wertermittlungsverfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, d. h. nach den Überlegungen, die im Grundstücksverkehr nach Art des Wertermittlungsobjekts für die Preisbemessung maßgebend sind, sowie den sonstigen Umständen des Einzelfalls, worunter in erster Linie die dem Sachverständigen für die Wertermittlung zur Verfügung stehenden Vergleichsdaten zu verstehen sind. Grundsätzlich kann die Wertermittlung auf ein einziges Verfahren gestützt werden. Dies ist insbesondere dann sachgerecht, wenn nach der Art des Objektes auch nur dieses Verfahren angezeigt ist. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Wahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

### Vergleichswertverfahren

Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der zum Vergleich geeigneten Kaufpreise (Vergleichspreise) in aller Regel nicht unmittelbar aus den verbleibenden Kaufpreisen ableiten. Die den Kaufpreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen keine in jeder Beziehung mit dem zu bewertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Sie unterscheiden sich von dem zu bewertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Grundstücksmerkmalen. Darüber hinaus bezieht sich der Kaufpreis auf einen vom Wertermittlungstichtag abweichenden Zeitpunkt. Aufgrund einer mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, scheidet das Vergleichswertverfahren im Allgemeinen so auch hier aus.

### Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren für Objekte der vorliegenden Art ist nicht die geeignete Bewertungsgrundlage dar, da nicht die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht.

### Sachwertverfahren

Bei der Wertermittlung von Grundstücken der vorliegenden Art kommt das Sachwertverfahren in der Regel als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Anwendung, da vergleichbare Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) sowie dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens dem Sachwertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Auf die Durchführung eines stützenden Verfahrens wird verzichtet, da davon kein Erkenntnisgewinn zu erwarten ist.

## 7. Ermittlung des Bodenwertes

### Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>		
1	1. Teilfläche Weilburger Straße	1.230	330,00					Ja	405.900
2	2. Teilfläche Wernborner Weg	625	330,00					Ja	206.250

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

**BODENWERT (gesamt)**

**612.150**

#### Richtwertanpassung

- zu 1 1. Teilfläche Weilburger Straße  
 Bodenrichtwert: 440,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 700 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwertzone 8430001 / Stand: 1. Januar 2024  
 - 25,00% = 110,00 EUR/m<sup>2</sup> (Geräuschimmissionen (Straßenverkehrslärm) - 25 %)  
 = 330,00 EUR/m<sup>2</sup>
- zu 2 2. Teilfläche Wernborner Weg  
 Bodenrichtwert: 440,00 EUR/m<sup>2</sup>  
 Quelle: Bodenrichtwertkarte, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Wohnbaufläche, Fläche des Richtwertgrundstücks 700 m<sup>2</sup>, Bodenrichtwertzone 8430001 / Stand: 1. Januar 2024  
 - 25,00% = 110,00 EUR/m<sup>2</sup> (Beeinträchtigungen durch den Denkmalschutz -10 %, Maß der möglichen Nutzung -15 %)  
 = 330,00 EUR/m<sup>2</sup>

## Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

<b>Bodenwert</b>	<p>Der Sachverständige hat beim zuständigen Gutachterausschuss telefonisch Informationen zu Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke eingeholt. Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag erzielt wurden.</p> <p>In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird daher anstelle tatsächlicher Vergleichspreise der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert gemäß § 26 Abs. 2 ImmoWertV herangezogen. Dabei erfolgt eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse durch marktübliche Zu- oder Abschläge.</p>
<b>Grundlage</b>	Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone <sup>6</sup>
<b>Stichtag</b>	1. Januar 2024
<b>Bodenrichtwert</b>	<p>Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 440,00 €/m<sup>2</sup>.</p> <p>Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen.</p>
<b>Richtwertnummer</b>	Zone 8430001
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Wohnbaufläche
<b>Beitragszustand</b>	erschließungsbeitragsfrei
<b>Maß der baulichen Nutzung<sup>7</sup></b>	Geschossflächenzahl (wGFZ): keine Angaben Grundflächenzahl: keine Angaben
<b>Marktkonformer Bodenwert</b>	<p>Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.</p>
<b>Flurstücksnachvollzug</b>	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.
<b>Art der Nutzung</b>	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.

---

<sup>6</sup> Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.

<sup>7</sup> GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

## Lage

Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen von den Lagemerkmale der Grundstücke in der Richtwertzone ab.

Einschränkungen ergeben sich durch Verkehrsimmissionen (Straßenverkehrslärm) von der angrenzenden, stark befahrenen Weilburger Straße.

Umwelteinflüsse gewinnen zunehmend an Bedeutung für die Lebensqualität und wirken sich entsprechend auch auf den Marktwert von Immobilien aus.

Geräuschemissionen zählen zu den Umweltbelastungen, die von der Mehrheit der Bevölkerung als besonders störend empfunden werden. Insbesondere Straßenverkehrslärm stellt die am häufigsten als belastend wahrgenommene Lärmquelle dar.

Zur bodenwertmindernden Wirkung von Straßenverkehrsgläuschen existieren bislang nur wenige, teilweise widersprüchliche Untersuchungen. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Auswirkungen von Lärmimmissionen nicht ausschließlich von der Lautstärke, sondern auch von der Gebietsnutzung und der jeweiligen Vorbelastung abhängen.

In reinen Wohngebieten (WR) sind die Beeinträchtigungen stärker ausgeprägt als in allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) oder Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GI).

Da eine Verzehnfachung der Schallintensität subjektiv als Verdoppelung der Lautstärke empfunden wird, folgt die Abhängigkeit des Bodenwerts von Änderungen des Schallpegels einer exponentiellen Funktion.

Laut DIN 18005-1 und VDI 3722 Blatt 1 wird eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bei Schallpegeln unter 40 dB(A) noch nicht angenommen.

Der durchschnittliche Schallpegel an Hauptverkehrsstraßen beträgt etwa 56 dB(A). Für Einfamilienhäuser ergibt sich nach Angaben von Borjans eine mittlere Bodenwertminderung von etwa 0,5 % je 1 dB(A) Erhöhung des Schallpegels.

Pegelwert von < 40 dB(A)	40
durchschnittliche Schallpegel 56 dB (A)	56
Exponent	-16
geschätzte Anpassung in %	-24,00

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Werteinfluss auf rd. 25 % des Bodenwertes geschätzt.

## Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Flurstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

## Topografie

Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes

aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.

### **Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung**

Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht.

Das fiktive Teilgrundstück Wernborner Weg weist eine Grundstücksbreite von ca. 18 m auf, gemessen anhand des Lageplans. Der Bauwuch zur östlichen und westlichen Grundstücksgrenze beträgt jeweils 3 m. Unter Berücksichtigung der eingetragenen Abstandsflächenbaulast von ca. 10 m<sup>2</sup> (20 m × 0,50 m) sowie unter Annahme einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde ist die Errichtung eines Baukörpers mit einer Grundfläche von etwa 83 m<sup>2</sup> (8,60 m × 9,60 m) möglich. Die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt im Vergleich zur unmittelbaren wohnwirtschaftlichen Umgebungsbebauung unter dem Durchschnitt. Die daraus resultierende Einschränkung wird als wesentlich eingestuft und durch einen Abschlag in Höhe von 15 % auf den objektspezifischen Bodenwert berücksichtigt.

### **Grundstücksgröße**

Der Gutachterausschuss hat bezüglich der Grundstücksgröße des Richtwertgrundstücks eine Größe von 700 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 1855 m<sup>2</sup>.

Die Erschließung ist jeweils über die Weilburger Straße sowie dem Wernborner Weg sichergestellt. Eine Grundstücksteilung ist grundsätzlich möglich. Nachfolgend wird eine fiktive Grundstücksteilung in

1. Teilfläche Weilburger Straße mit einer angenommenen Größe von 1.230

2. Teilfläche Wernborner Weg mit einer angenommenen Größe von 625 m<sup>2</sup>

zugrunde gelegt.

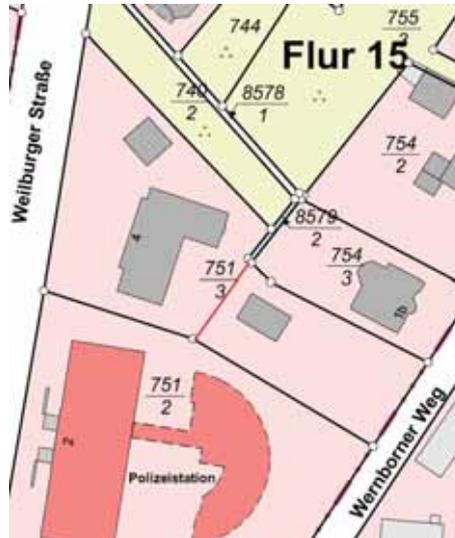
Eine Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksgrößen für die 1 Teilfläche erfolgt nicht.

Ein wesentlicher Einfluss von abweichenden Grundstücksgrößen ist nach den aktuellen Studien sowie Untersuchungsergebnisse der Gutachterausschüsse nicht feststellbar. Gleiches gilt auch für die GFZ-Umrechnungskoeffizienten, die seit dem 01.01.2024 nicht mehr Bestandteil der Richtwertdefinition für Geschosswohnungsbau sind.

## Baulandreserve

Fiktive Aufteilung des Grundstücks in:

1. Teilfläche Weilburger Straße mit einer angenommenen Größe von 1.230 m<sup>2</sup>
2. Teilfläche Wernborner Weg mit einer angenommenen Größe von 625 m<sup>2</sup>.



Die 2. Teilfläche ist bebaut mit einem Kulturdenkmal (Baujahr 1905, Pavillon / Gartenhaus) nach § 2 Absatz 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz.

Gemäß § 18 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen, sofern sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Diese Regelung beruht auf der Überlegung, dass der Schutz eines Kulturdenkmals auch dessen Umgebung umfassen muss, da die Wirkung des Denkmals wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung beeinflusst wird.

Inwieweit bauliche Veränderungen oder eine Neubebauung auf der ersten Teilfläche (Weilburger Straße 4) sowie eine Bebauung der zweiten Teilfläche (Wernborner Weg) möglich sind, ist eine rechtliche Frage, die abschließend erst durch eine erteilte Baugenehmigung beantwortet werden kann. Nach Einschätzung des Sachverständigen setzt dies die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde voraus.

Das ehemalige Amtsgerichtsgebäude (Polizeistation, Weilburger Straße 2) ist ebenfalls ein Kulturdenkmal, dessen bauliche Veränderungen in östlicher Richtung erfolgt sind. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Zustimmung der Denkmalschutzbehörde zu einer Neubebauung oder zu wesentlichen Änderungen am Bestandsobjekt grundsätzlich möglich.

Die sich aus dem Denkmalschutz ergebenden Auflagen können jedoch die Eigentümerbefugnisse erheblich einschränken. Für potenzielle Erwerber entstehen daraus Unsicherheiten und Risiken

hinsichtlich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks, die – solange keine Baugenehmigung vorliegt – einen Einfluss auf die Kaufpreisfindung haben können.

Nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind grundstücksbezogene Rechte und Belastungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Diese werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge bei der Wertermittlung abgebildet.

Der Grad der Einschränkung wird nach sachverständigem Ermessen mit etwa 10 % des objektspezifischen Bodenwerts in Ansatz gebracht.

**Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag**

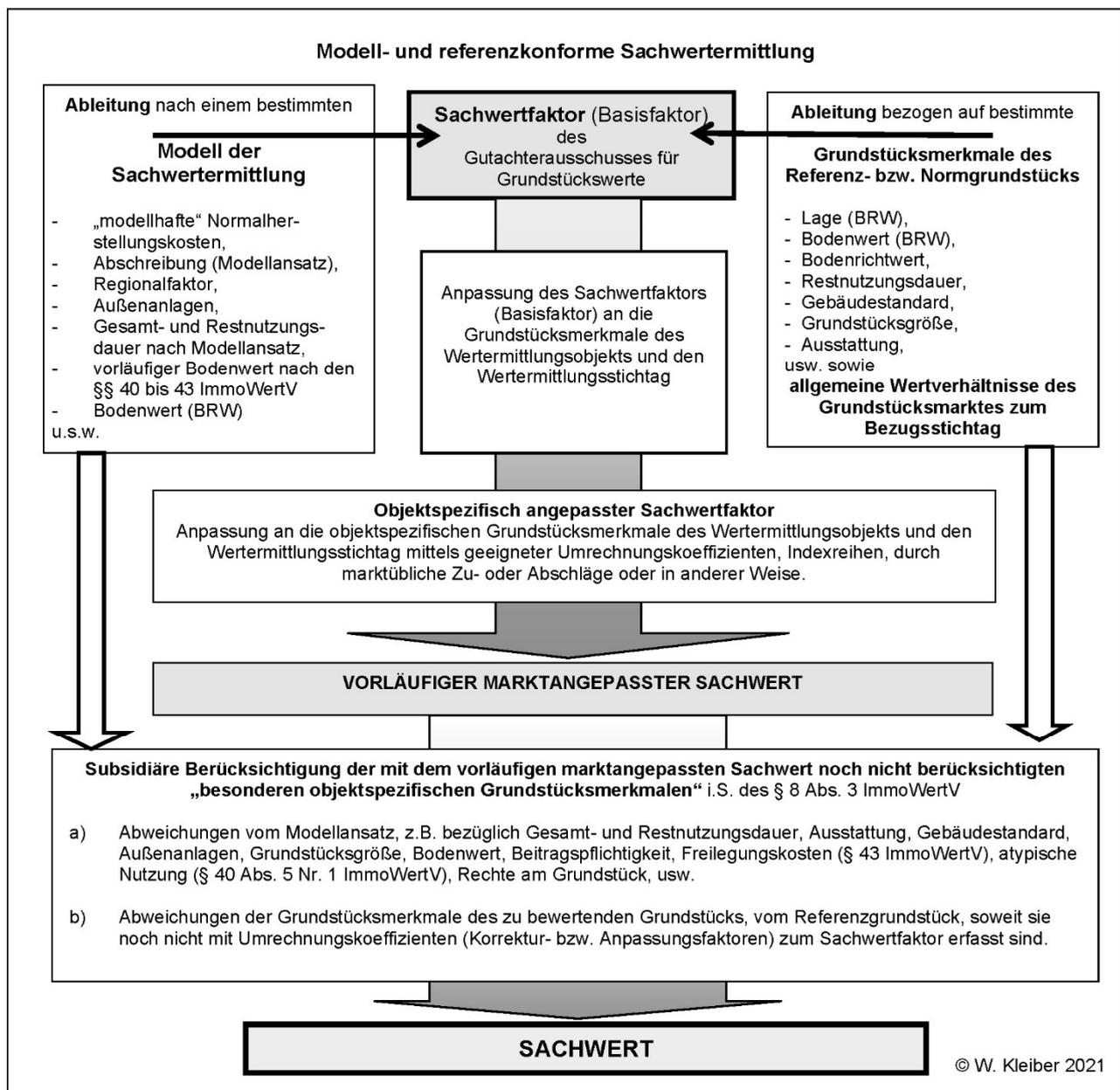
Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

**Objektspezifisch angepasster Bodenwert**

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert abgeleitet und bewertet mit insgesamt 612.150 €.

## 8. Ermittlung des Sachwertes

### Methodik der Sachwertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

## Sachwertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Sachwertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

### Vorläufiger Sachwert

Der **vorläufige Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 35 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Gebäude Nr.	Grundstücksteilfl. Bezeichnung	Grundstücksteilfl. Nr.	Bau- jahr	GND/RND		HK der baulichen Anlagen*			Alterswertmind.		alterswertg. HK EUR
				Jahre	Jahre	Anzahl	EUR	% BNK	Ansatz	%	
1	Einfamilienhaus	1	1974	70	19	660,69 m <sup>2</sup> BGF	1.079	17,00	Linear	72,86	226.367
2	Garage	1	1974	70	19	39,00 m <sup>2</sup> BGF	635	17,00	Linear	72,86	7.863
3	Pavillon	2	1905		0	43,55 m <sup>2</sup> BGF	7.500	17,00	Linear		

Σ 234.230

\* Baupreisindex (1) Wohngebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,8720; (2) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 1. Quartal 2025 = 1,9090

<b>alterswertgeminderte Herstellungskosten</b>		<b>234.230 EUR</b>
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00 %	11.711 EUR
<b>Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		<b>245.941 EUR</b>
+ Bodenwert		612.150 EUR
<b>vorläufiger Sachwert</b>		<b>858.091 EUR</b>

Der **Sachwert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 35 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

vorläufiger Sachwert		858.091 EUR
± Marktanpassung	5,00 %	42.904 EUR
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>900.995 EUR</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden		
Reparaturstau		58.558 EUR
<b>Sachwert (ungerundet)</b>		<b>842.437 EUR</b>
<b>Sachwert (gerundet)</b>		<b>842.000 EUR</b>

## Ableitung der Herstellungskosten

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **1: Einfamilienhaus** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	1.02 freistehende Einfamilienhäuser
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erdgeschoss
Kellergeschoss:	Keller
Unterkellerungsgrad:	100 %
Ausstattungsstufe:	2,43

Gewerk	Standardstufe <sup>1</sup>					Wägungs- anteil <sup>2</sup> %	anteiliger Kostenkennwert EUR/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23	118,91
Dach		1,0				15	77,55
Fenster und Außentüren		1,0	1,0			11	61,10
Innenwände und -türen			1,0			11	65,34
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	65,34
Fußböden			1,0			5	29,70
Sanitäreinrichtungen		1,0	1,0			9	49,99
Heizung		1,0				9	46,53
Sonstige technische Ausstattungen			1,0			6	35,64
Kostenkennwert für Stufe (EUR/m <sup>2</sup> BGF)	465	517	594	717	897		Σ 550

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1,0 normiert.

<sup>2</sup> Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 % normiert.

tabellarische NHK:

550 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Zuschlag für nicht in BGF erfasste Bauteile:

Bauteil	Anz.	Herstellungskosten EUR	boG	Zuschlag EUR/m <sup>2</sup> BGF
Kamin	1	7.500	nein	11
Sauna	1	1.500	nein	2

NHK inkl. Zu- / Abschläge: 563 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Herstellungskosten im Basisjahr: 563 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Indexwert zum Stichtag: 1,8720 (Wohngebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)

Herstellungskosten zum Stichtag: 1.053 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Regionalfaktor: 1,0250 (Stand: BKI 2025)

regionalisierte Herstellungskosten: 1.079 EUR/m<sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

Die **Herstellungskosten** nach NHK 2010 können für Gebäude **2: Garage** wie folgend abgeleitet werden:

Gebäudetyp:	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Ausstattungsstufe:	3,50
tabellarische NHK:	325 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten im Basisjahr:	325 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Indexwert zum Stichtag:	1,9090 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 1. Quartal 2025)
Herstellungskosten zum Stichtag:	620 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Regionalfaktor:	1,0250 (Stand: BKI 2025)
regionalisierte Herstellungskosten:	635 EUR/m <sup>2</sup> BGF

Die oben genannten Kostenkennwerte und Herstellungskosten werden ohne Baunebenkosten ausgewiesen.

### Berechnung der Brutto-Grundfläche

Die **Brutto-Grundfläche (BGF)** der baulichen Anlagen ergibt sich in Anlehnung an DIN 277 wie folgt:

in Gebäude	Anz. / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
Beschreibung						
1 UG bis DG Teil 1	3,00	19,55	9,35		548,37	548,37
1 UG bis DG Teil 1	3,00	6,00	6,24		112,32	112,32
Summe Einfamilienhaus						660,69
2 Garage	1,00	6,50	6,00		39,00	39,00
Summe Garage						39,00
3 Gartenhaus	1,00	8,28	5,26		43,55	43,55
Summe Pavillon						43,55

**Summe (gesamt)**

**743,24 m<sup>2</sup>**

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundriss-ebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer werden entsprechend in Ansatz gebracht. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, wird ggf. ihr Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berücksichtigt.

## Bewertungsparameter der Sachwertermittlung

### Flächen (Bauwert)

Die Berechnung der Brutto-Grundfläche (= BGF; nach DIN 277 liegt nicht vor. Die BGF wurde anhand der vorliegenden Unterlagen eigenermittelt, mittels Nutzflächenfaktoren NFF<sup>8</sup> (Ausbauverhältnis von Brutto-Grundfläche zur Wohn-/Nutzfläche) plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Die Verhältniszahl von  
Wohn-/Nutzfläche m<sup>2</sup>                    290 (grob überschlägig)  
BGF m<sup>2</sup>                                        660  
Verhältniszahl /NFF                    0,44  
ist objekttypisch angemessen.

Ungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Gewähr für die Flächenangaben wird nicht gegeben. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

### Herstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV verbindlich vorgegebenen modellhaften auf 2010 bezogenen Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) der Anl. 4 zur ImmoWertV ermittelt. Es wird auf die Kostenkennwerte der NHK 2010, die unter Berücksichtigung der Wägungsanteile der jeweiligen Ausstattungsmerkmale (Standardstufe), die dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entsprechen, abgestellt. Dabei handelt es sich nicht um die tatsächlich entstandenen Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind - soweit sie nicht gesondert ausgewiesen werden - im Baukostenansatz mit enthalten.

### Ausstattungsstandard

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Eine entsprechende Klassifizierung wird durch 15 Tabellen der Standardmerkmale (Beschreibung des Gebäudestandards Sachwerttrichtlinie – SW-RL Anlage 1)<sup>9</sup> indirekt berücksichtigt. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Ausstattungsmerkmale zu qualifizieren. Die NHK 2010 unterscheiden für Ein- und Zweifamilienhäuser 5 Standardstufen und für die anderen Nutzungsarten drei Standardstufen für insgesamt 9 Bauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster, Innenwände, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, sanitäre Einrichtungen, Heizung und sonstige technische Ausstattung). Für die einzelnen Bauteile werden Wägungsanteile mitgeteilt, mit deren Hilfe ein differenzierter Kostenkennwert ermittelt werden kann.

### Baupreisindex

Die Anpassung der Herstellungskosten aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100; Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17 Reihe 4).

---

<sup>8</sup> Hans-Georg Tillmann/Wolfgang Kleiber/Wolfgang Seitz, in Hans-Georg Tillmann|Wolfgang Kleiber|Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017

<sup>9</sup> Vgl. amtliche Veröffentlichungen – Bundesanzeiger [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)

## Baunebenkosten (BNK)

Die Baunebenkosten werden definiert als die im Allgemeinen entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Nur die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten gehören zu den berücksichtigungsfähigen Baunebenkosten. Die Höhe der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten hängt insbesondere von

- a) der Ausstattung des Bauwerks und
- b) der Höhe der Gesamtkosten

ab und beträgt je nach Gebäudegüte 5 bis 25 % der reinen Bauwerkskosten.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (€/m<sup>2</sup> BGF) inkl. der Baunebenkosten angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. Die objektspezifischen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit 17,00 % herausgerechnet und separat angesetzt.

## Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (fortdauernd und regelmäßig) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Objekt entsprechend seiner Zweckbestimmung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei normaler Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sind. Diese ergibt sich regelmäßig zunächst aus der Differenz zwischen GND und Baualter. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei Wohnimmobilie beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre ohne Differenzierung nach Standardstufen. Eine Individualisierung an den Einzelfall erfolgt durch die Restnutzungsdauer.

## Alterswertminderung

Für den Marktwert des Bewertungsobjekts ist im Wesentlichen der allgemeine Eindruck maßgebend, d. h. wie sich das Gebäude dem Kaufinteressenten präsentiert. Dabei geben die divergierenden Baujahre der einzelnen Gebäudeteile und die Zeitpunkte der Modernisierungen oder Instandsetzungen lediglich einen Anhalt. Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer.

Die Anlage 2<sup>10</sup> (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA<sup>11</sup>) vom 20. September 2023 erläutert ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Basis für die Ableitung ist die Feststellung eines Modernisierungsgrades, der sich durch Addition von vergebenen Punkten ermitteln lässt. Der Modernisierungsgrad hat insbesondere bei fortgeschrittenem Gebäudealter einen Einfluss auf den Sachwert, da jede Verlängerung der wirtschaftlichen

---

<sup>10</sup> Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen

<sup>11</sup> siehe auch [www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA](http://www.bmwsb.bund.de/ImmoWertA)

Restnutzungsdauer (RND) die Alterswertminderung (AWM) verringert und somit den Sachwert der baulichen Anlagen erhöht. Darüber hinaus erhöht der Modernisierungsgrad den Kostenkennwert aufgrund einer Verbesserung der Standardstufe. Das kann u. a. auch dazu führen, dass mit dem möglichen Wechsel zu einer höheren Standardstufe die Gesamtnutzungsdauer (GND) erhöht wird. Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich aus dem Verhältnis von Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die Restnutzungsdauer auf der Grundlage der Modernisierungspunktzahl auf 19 Jahre geschätzt. Die übrigen baulichen Anlagen teilen das Schicksal des Hauptgebäudes und dessen wirtschaftliche RND.

### **Außenanlagen**

Unter dem Begriff Außenanlagen werden alle baulichen Anlagen verstanden, die sich außerhalb des Gebäudes jedoch innerhalb von Grundstücksgrenzen oder der wirtschaftlichen Einheitsbildung befinden. Zu den baulichen Außenanlagen gelten z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den weiteren Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die Kosten der baulichen Außenanlagen (§ 21 ImmoWertV Abs. 3) werden im Normalfall mit einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten erfasst. Die Ansätze liegen erfahrungsgemäß je nach Art und Umfang zwischen 4 und 8 %. Schutz- und Gestaltungsgrün ist im Bodenwertansatz abgegolten.

Im vorliegenden Fall werden 5,00 % als angemessen eingestuft.

### **Regionalfaktor NHK**

Der Regionalfaktor (gem. § 36 Abs. 3 ImmoWertV) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der zuständige Gutachterausschuss wendet als Modellparameter kein Korrekturfaktor (= 1,0) an.

### **Sachwertfaktor (Marktanpassung)**

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts wieder und werden in der Regel von den Gutachterausschüssen (GAA) auf Basis der Kaufpreissammlung ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021). Die Gutachterausschüsse ergänzen in der Regel die Sachwertfaktoren durch die Merkmale der Auswertung und Referenzimmobilie sowie weitere statistische Kennzahlen wie z. B. Bestimmtheitsmaß, Mittelwerte, Standardabweichungen, Spannen, Vertrauensintervalle und Umrechnungskoeffizienten.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor erfolgt individuell für jedes Objekt anhand des Modells, der Modellansätze sowie der spezifischen Objekteigenschaften und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag. Mit ihm wird der vorläufige Sachwert multipliziert, um einen marktangepassten vorläufigen Sachwert auszuweisen.

## Sachwertfaktor Modell

Sachlicher Anwendungsbereich (Objektart)	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, Reihenhäuser und Doppelhaushälften)
Räumlicher Anwendungsbereich	Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v. d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg
Datenmaterial	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Kauffälle ohne ungewöhnliche Verhältnisse Baujahr ab 1950
Untersuchungszeitraum	Regionale Auswertung der Jahre: 2022 – 2023
Stichtag	01.01.2024
Ermittlungsmethodik	Die Sachwertfaktoren wurden mit mathematisch-statistischen Verfahren unter Eliminierung der Ausreißer mit den Eingangsgrößen „vorläufiger Sachwert“ und „Bodenrichtwert“ auf der Grundlage von Nachbewertungen geeigneter Objekte ermittelt. Zur Abbildung der aktuellen Marktlage sind die Daten des Jahres 2023 mit einer doppelten Gewichtung in die Auswertung eingeflossen.
Bereinigter Kaufpreis	Vertragspreis, ggf. bereinigt
Baujahr	ursprüngliches Baujahr oder modifiziertes Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre (gemäß Leitfaden)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Alterswertminderung	linear, entsprechend § 38 ImmoWertV
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Gebäudestandard	Standardstufe (gemäß Leitfaden I *)
Baunebenkosten	in NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	kein Regionalfaktor abgeleitet, daher Ansatz von 1,0
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (BGF), anhand der amtlichen Geobasisdaten ermittelt
Baupreisindex	aktueller Index zum Beurkundungsdatum (quartalsweise)
Nebengebäude	Nebengebäude wertmäßig berücksichtigen Garagen, die im Wohngebäude liegen, wurden mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.
Außenanlagen	wertmäßig berücksichtigen; i.d.R. 5 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

freistehende EFH / ZFH	Sachwertfaktor (k) je Bodenrichtwertniveau								
	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 149 €/m²	150 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 899 €/m²	ab 900 €/m²
	(50 €/m²)	(125 €/m²)	(175 €/m²)	(250 €/m²)	(350 €/m²)	(450 €/m²)	(600 €/m²)	(800 €/m²)	(1.000 €/m²)
150.000	1,63	1,84							
200.000	1,45	1,63	1,69						
250.000	1,33	1,49	1,54	1,58					
300.000	1,23	1,38	1,43	1,48	1,50	1,55			
350.000	1,16	1,29	1,35	1,40	1,43	1,47			
400.000	1,10	1,22	1,28	1,34	1,37	1,40	1,46		
450.000	1,05	1,16	1,22	1,28	1,31	1,35	1,40		
500.000			1,17	1,24	1,27	1,30	1,35	1,44	
550.000				1,19	1,23	1,26	1,31	1,41	
600.000					1,20	1,22	1,26	1,38	
650.000						1,19	1,23	1,36	
700.000						1,16	1,20	1,34	1,51
750.000							1,17	1,32	1,49
800.000							1,14	1,30	1,47
850.000							1,12	1,29	1,46
900.000								1,27	1,44
950.000								1,26	1,42
1.000.000								1,24	1,41
1.050.000								1,23	1,39
1.100.000								1,22	1,38
1.150.000									1,37
1.200.000									1,36

Merkmale der Datengrundlage freistehende Ein- / Zweifamilienhäuser									
Bodenrichtwertbereich	bis 99 €/m²	100 €/m² bis 149 €/m²	150 €/m² bis 199 €/m²	200 €/m² bis 299 €/m²	300 €/m² bis 399 €/m²	400 €/m² bis 499 €/m²	500 €/m² bis 699 €/m²	700 €/m² bis 899 €/m²	ab 900 €/m²
	(50 €/m²)	(125 €/m²)	(175 €/m²)	(250 €/m²)	(350 €/m²)	(450 €/m²)	(600 €/m²)	(800 €/m²)	(1.000 €/m²)
	Anzahl Kauffälle*	26	23	22	32	15	18	17	10
Bestimmtheitsmaß R²	0,56	0,31	0,35	0,27	0,40	0,05	0,09	0,25	0,17
Ø vorläufiger Sachwert [€]	245.050	325.500	389.200	425.250	420.150	491.800	659.050	703.950	1.006.250
Ø Grundstücksgröße rd. [m²]	770	710	730	710	800	850	860	570	660
(Min - Max)	500 - 1.150	450 - 1.350	400 - 1.400	400 - 1.300	400 - 800	400 - 1.100	400 - 1.050	400 - 750	400 - 1.100
Ø Bodenrichtwert [€/m²]	72,-	117,-	173,-	239,-	343,-	436,-	594,-	823,-	1.164,-
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	31	34	38	36	33	33	34	30	34
Ø Standardstufe	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Ø BGF [m²]	321	366	362	361	315	317	382	366	363
Ø Wohnfläche [m²]	166	175	183	175	181	188	199	185	190
(Min - Max)	100 - 280	110 - 270	100 - 260	110 - 250	120 - 280	100 - 270	140 - 270	150 - 240	120 - 270
Ø Wert Außenanlagen [€]	8.900,-	11.600,-	12.550,-	12.350,-	10.050,-	10.000,-	12.800,-	11.850,-	12.800,-
Ø Wert Nebengebäude [€]	7.100,-	6.300,-	4.950,-	7.300,-	5.250,-	6.300,-	6.350,-	6.550,-	5.950,-
Ø Bodenwertanteil am bereinigten Kaufpreis	0,17	0,21	0,25	0,30	0,35	0,47	0,48	0,53	0,58
Ø Gebäudefaktor [€/m²] bei KP/WV rd.	2.030,-	2.350,-	3.340,-	3.360,-	3.410,-	3.910,-	4.210,-	4.730,-	6.760,-
(Min - Max)	1.300 - 3.300	1.350 - 4.000	2.200 - 5.000	2.100 - 5.100	2.150 - 4.450	2.350 - 6.150	2.500 - 6.550	3.950 - 5.750	4.200 - 8.900

Bei einem vorläufigen Sachwert von 858.091 € zeigt das Bestimmtheitsmaß mit 0,05 eine gute Korrelation der Daten auf. Die Kaufpreisspanne von 2.350 bis 6.150 €/m<sup>2</sup> Wfl. verdeutlicht jedoch die erhebliche Streuung der Daten.

Grundsätzlich sind Wertspannen zwangsläufig mit Unsicherheiten ihrer Ermittlung behaftet. Die durchschnittliche Standardabweichung wird vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Der Gutachterausschuss Südhessen veröffentlicht eine durchschnittliche Standardabweichung von 0,19 bei einem Bestimmtheitsmaß von 0,38 für vergleichbare Sachwertfaktoren:

Durchschnittlicher Sachwertfaktor	1,16
Standardabweichung	0,19
Sachwertfaktor von	1,35
Sachwertfaktor bis	0,97

als sachgerecht und marktüblich einzustufen.

**Hinweis Grundstücksmarktberichte** Die im Jahr 2024 erschienenen Grundstücksmarktberichte können den tatsächlichen Markt im Jahr 2025 in der Regel nicht darstellen, weil die Grundlagen im Berichtszeitraum sich bis heute in bisher nie da gewesene Geschwindigkeit und Höhe verändert haben. Es bestehen erhebliche Dissonanzen zu den volatilen Marktverhältnissen im Jahr 2021 bis 2022. Die innerhalb von kurzer Zeit völlig veränderten Finanzierungssituation von Anfang 2022 um 1 % per anno auf bis zu 4 % Ende 2022 (bei 10-jähriger Zinsbindung) führt zu einem umgekehrt proportionalen baudarlehensfinanzierten Kaufkraftschwund. Ferner verringern die proportional gestiegenen Anlagezinssätze den Kapitalanlegern den Immobilienanlagedruck und zeigen wieder alternative Finanzanlagen auf. Hinzu kommen die wesentlich gestiegenen Baukosten und energetischen Anforderungen.

Der Markt befindet sich insofern in einer anhaltenden Preisfindungsphase, in der Investoren weiterhin zurückhaltend agieren. Eine Stabilisierung des Preisniveaus ist meines Erachtens nicht vor 2025/26 zu erwarten. In Abhängigkeit der Lage ist ein Immobilienpreiserückgang im Jahr 2024 insbesondere im Wohnimmobilienmarkt von bis zu 25 % als relativ wahrscheinlich anzusehen, auch wenn dies durch die derzeitige Datenlage nicht dokumentiert werden kann.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Es ergeben sich insbesondere nachfolgende Abweichungen im Vergleich zu den vorgenannten durchschnittlichen Referenzdaten:

- Ø Grundstücksgröße m<sup>2</sup>
- Ø BRW angepasst €/m<sup>2</sup>
- Ø wirtschaftl. RND-Jahre
- Ø Standardstufe
- Ø Bruttogrundfläche m<sup>2</sup>
- Ø Wohnfläche m<sup>2</sup>

Ø Wert Nebengebäude €  
Ø Wert Außenanlage €  
Denkmalschutzauflagen

Sachwertfaktoren sind rückblickende Indikatoren, die insbesondere keine Aussagen über die Richtung des Preistrends und dessen Stärke zum Wertermittlungsstichtag ermöglichen. Eine Reihe von Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichen, ergänzend zu den nach einem vorgegebenen Modell der Sachwertermittlung ermittelten und auf die Grundstücksmerkmale eines bestimmten Norm- bzw. Referenzgrundstücks bezogenen Sachwertfaktoren, Umrechnungskoeffizienten (auch Anpassungs- bzw. Korrekturfaktoren genannt), mit denen die Sachwertfaktoren an die besonderen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks angepasst werden können.

Für den bewerteten Teilmarkt liegen zum Wertermittlungsstichtag keine aus empirischen Daten abgeleiteten Korrekturfaktoren vor, die den Einfluss auf den Sachwertfaktor näher bestimmen. Auch in dem Immobilienmarktbericht des Landes werden keine vergleichbaren Faktoren veröffentlicht.

Welche unabhängigen Einflussmerkmale signifikant auf den Sachwertfaktor wirken, kann m. E. nur mithilfe von mathematisch-statistischer Verfahren abgeleiteten Anpassungsfaktoren (Umrechnungskoeffizienten) nachgewiesen werden. Die Ableitung der erforderlichen Daten u. a. Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung der Sachwertfaktoren zählt zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse. Soweit diese nicht vorliegen, muss der Sachverständige sich bei der Berücksichtigung der Marktanpassung größtenteils auf Erfahrungswerte und Analogien stützen, die nicht statistisch gesichert sind. Vielmehr sind die einzelnen Parameter, die die Marktanpassung erfassen muss, stark abhängig von der allgemeinen regionalen Wirtschaftslage und der Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Dies ist im Rahmen des Beurteilungsspielraums einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich möglich.

In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück sowie der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag wird nach sachverständiger Würdigung der vorliegenden Daten eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes um 5,00 % als marktkonform eingestuft.

## Ergebnisplausibilisierung

Ausgehend von dem ermittelten Sachwert ergeben sich nachfolgende Werte:

Sachwert €	842.000
Wohnfläche	150
EUR/m <sup>2</sup> Wfl.	5.613

Der Wert pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche liegt im oberen Bereich der Vergleichskaufpreise sowie der im Grundstücksmarktbericht genannten Faktoren und oberen Bereich vergleichbarer Angebote.

Aufgrund der Markt- und Objektparameter, der Ausstattung, der Lage, der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

sowie des örtlichen Immobilienmarktes spiegelt aus gutachterlicher Sicht der ermittelte Sachwert das Marktgeschehen wider. Bei der Ableitung des Marktanpassungsfaktors ist insbesondere die stichtagsbezogene geänderte Nachfragesituation im Vergleich zu der Datenerhebung des Gutachterausschusses zu würdigen. Die Kaufzurückhaltung ist unter anderem den gestiegenen Finanzierungskosten sowie der zurückhaltenden Kreditvergabe der Geschäftsbanken geschuldet.

Statistische Methoden basieren auf Auswertungen aus der Vergangenheit, sodass ohne zusätzliche sachverständige Beurteilung sämtliche wertbestimmenden Merkmale eines Bewertungsobjektes sowie die am Bewertungsstichtag vorherrschenden Markteinflüsse mit einer rein statistischen Berechnungsmethode, insbesondere vor dem Hintergrund der Heterogenität von Immobilien und die Unvollkommenheit der Immobilienmärkte nicht zu erfassen sind.

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist in seinem Grundstücksmarktbericht ausdrücklich darauf hin, dass die ermittelten Sachwertfaktoren in jedem Fall einer kritischen Würdigung zu unterziehen sind.

## 9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

### Bauschäden / Baumängel <sup>12</sup>

Ein Baumangel entsteht definitionsgemäß während der Bauphase. Bauschäden hingegen entwickeln sich während der Nutzungsdauer eines Gebäudes infolge von Gebrauch, Ereignissen wie Wasser- oder Feuerschäden, mangelnder Instandhaltung, Alterungsprozessen oder als Folgeschäden von Baumängeln. Solche Schäden stellen einen Mehraufwand dar, der über den gewöhnlichen Instandhaltungsaufwand hinausgeht.

Am Wertermittlungsstichtag wird die Wertminderung aufgrund vorhandener Baumängel und Bauschäden, die dem üblichen Geschäftsverkehr entsprechen, in die Wertermittlung einbezogen. Dabei wird bewertet, in welchem Umfang der Markt den durch die Mängel bedingten Minderwert der Liegenschaft bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Der Wertminderungsbetrag darf dabei nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers. Üblicherweise werden die am Stichtag geschätzten Mängelbeseitigungskosten unter Anwendung eines Alterswertminderungssatzes reduziert. Die altersbedingt geminderten Schadensbeseitigungskosten führen jedoch weder zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer noch zu einer Erhöhung des Verkehrswerts des Objekts. Eine vernachlässigte Instandhaltung kann alternativ durch eine Verkürzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wird regelmäßig eine Verlängerung der Restnutzungsdauer angenommen. In diesem Fall erfolgt die Bewertung anhand der vollen Mängelbeseitigungskosten, da der Werteeinfluss der Maßnahmen auf Basis der grob geschätzten Gesamtkosten zu berücksichtigen ist.

Wertbeeinflussung durch Bauschäden:

- **Durchschnittliche Gebrauchsspuren:**  
Werden im Rahmen der laufenden Instandhaltung beseitigt und sind bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt.
- **Verfügbare (disponible) Schadensbeseitigungskosten:**  
Diese Maßnahmen stehen im Ermessen des Eigentümers. Es ist zu prüfen, ob die Kosten wirtschaftlich rentabel sind und sich wertsteigernd auswirken.
- **Unabweisbare Schadensbeseitigungskosten:**  
Diese Maßnahmen müssen aufgrund rechtlicher oder wirtschaftlicher Notwendigkeiten zwingend durchgeführt werden. Die vollen Schadensbeseitigungskosten sind bei der Wertermittlung anzusetzen.

---

<sup>12</sup> Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadensachverständigen wird empfohlen

## Reparaturstau

Es wird auf die oben genannten Ausführungen zum Reparaturstau verwiesen. Gebäude einer bestimmten Baujahrsklasse weisen oft Verdachtsbereiche auf, die spezifisch untersucht werden sollten. Zu diesen Bereichen gehören Geräte und Anlagen, die möglicherweise Schadstoffe enthalten. Dies umfasst unter anderem:

- PCB-haltige Kondensatoren
- asbesthaltige Brandschutzklappen
- asbesthaltige Brandschutztüren

Weitere Verdachtsmomente liegen beispielsweise bei folgenden Materialien vor:

- Kleber von Fußbodenbelägen, gegebenenfalls PAK, Asbest
- Cushion-Vinyl-Bodenbeläge, gegebenenfalls asbesthaltige Unterschicht
- Fugendichtmassen, gegebenenfalls PCB
- Mineralwolle, gegebenenfalls alte KMF
- Schwarzbeschichtungen, gegebenenfalls PAK
- PVC-Plattenbeläge, gegebenenfalls Asbest
- Putzoberflächen, Spachtelmassen, Estrich, gegebenenfalls Asbest
- Wandputze, gegebenenfalls Quecksilber

### Empfohlene Untersuchungen

- Kanaluntersuchung mittels Kamera
- Untersuchung auf korrodierte Sanitärinstallationen
- Untersuchung Polychlorierte Biphenyle (PCB, Weichmacher in Fugenmassen)
- 

Ob in einem (älteren) Gebäude Schadstoffe vorhanden sind, kann nur mittels einer Beprobung festgestellt werden. Zu den abschließenden Beurteilungen wird eine technische Due Diligence empfohlen.

## Verfahrensweg

In der üblichen Praxis der Wertermittlung werden Baumängel und Bauschäden sowie weitere Abweichungen vom normalen Zustand eines Bauwerks berücksichtigt, indem zunächst der vorläufige Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung der Mängel für ein hypothetisch ordnungsgemäß instand gehaltenes und mangelfreies Gebäude bestimmt wird. Dieser vorläufige Wert wird dann um die durch den Baumangel oder Bauschaden resultierende Wertminderung reduziert.

Die Bestimmung der Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Bauschäden erfolgt anhand bewährter Erfahrungssätze. Hierbei stehen zwei Ansätze zur Verfügung:

- Die Anwendung absoluter Kostenkennwerte oder
- Die Berücksichtigung prozentualer Wertanteile an den Gesamtherstellungskosten.

Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Systemkonformität und der Konsistenz der Bewertungsmethodik den prozentualen Wertanteilen der Vorzug gegeben.

Diese werden wie folgt ermittelt:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.245.200 EUR
geschätzter Mangel	25,00 %
geschätzt Kosten	311.300 EUR
Alterswertminderung	72,86 %
alterswertgeminderte Kosten	58.558 EUR

Die zur Behebung des Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten werden grob kalkulativ ermittelt. Dieser ist nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Kosten identisch. Diese sind nur nach entsprechenden Angeboten bzw. nach vorheriger Untersuchung und Ausschreibung genauer quantifizierbar. Dies ist als überschlägige Kostenschätzung vorbehaltlich genauer Angebote zu verstehen.

Der Wertabschlag wird entsprechend dem Marktverhalten auf 58.558 € geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

## 10. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

		<b>Marktwert</b>	
		§ 194 BauGB	
<b>Werte</b>	Bodenwert		612.150
	Sachwert		842.000
<b>Abschläge</b>	Abstandsflächenbaulast	0,36%	3.000
<b>Marktwert</b>		Ableitung vom Sachwert	<b>840.000</b>
<b>Vergleichsparameter</b>	EUR/m <sup>2</sup> WNFI.		5.600
<b>Mietfläche</b>	Wohnfläche		150m <sup>2</sup>
	Nutzfläche		
	Σ		150m <sup>2</sup>

---

**Wertermittlung** für das Grundstück Weilburger Str. 4  
61250 Usingen

**Wertermittlungsstichtag** 24.04.2025

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

**840.000 EUR**

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

**Anmerkungen**

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

Heusenstamm, 29.04.2025

Oliver M. Margraf

## 11. Fragen des Amtsgerichts

<b>Mieter / Pächter</b>	Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet und ist seit ca. 4 Jahren unbewohnt.
<b>Hausverwaltung</b>	Eine Hausverwaltung nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
<b>Zubehör</b>	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht vorhanden.
<b>Gewerbebetrieb</b>	Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden.
<b>Hausschwamm</b>	Bei dem Ortstermin wurde augenscheinlich kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.
<b>Baubehördliche Beschränkungen</b>	Die Recherchen des Sachverständigen ergaben keinen Hinweis auf behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen.

## 12. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation  
Paket Unwetterisiko

### Fotodokumentation

Straßenansicht:



Außenansicht:



Außenansicht:

Nebengebäude



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



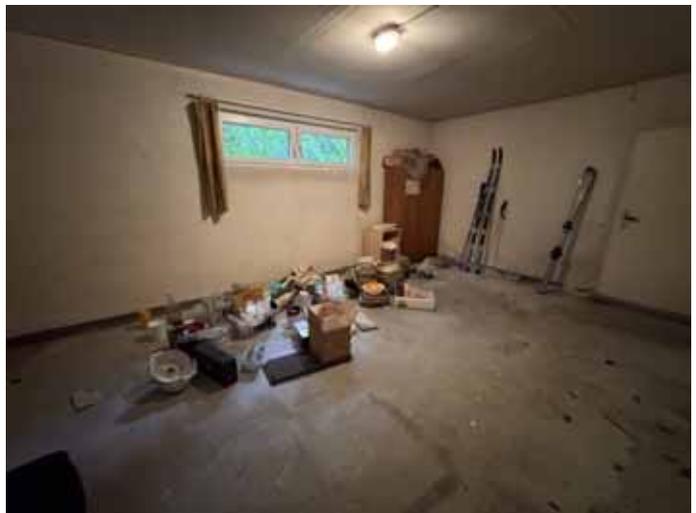
Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Innenansicht exemplarisch:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

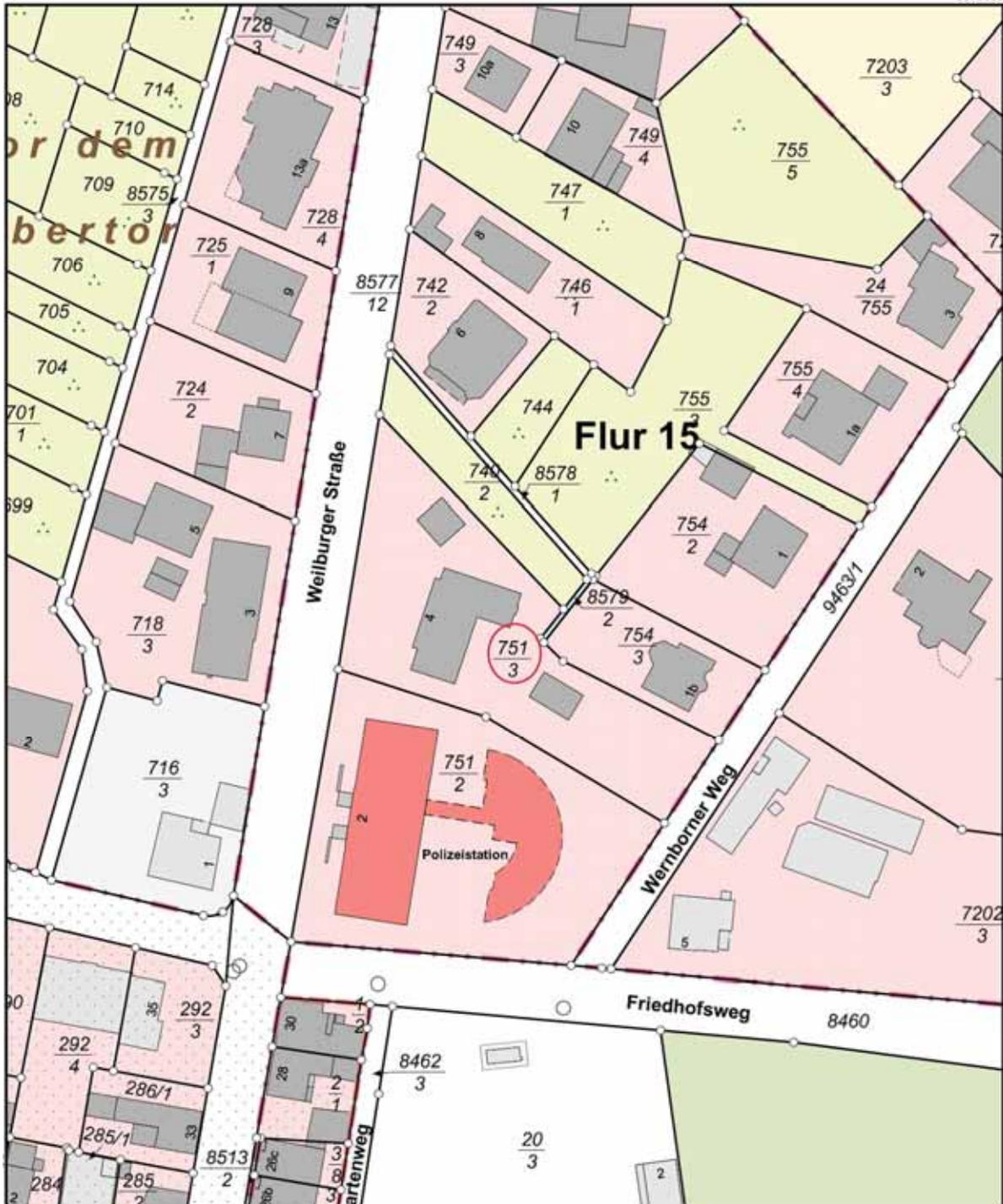
Liegenschaftskarte 1:1000  
Hessen

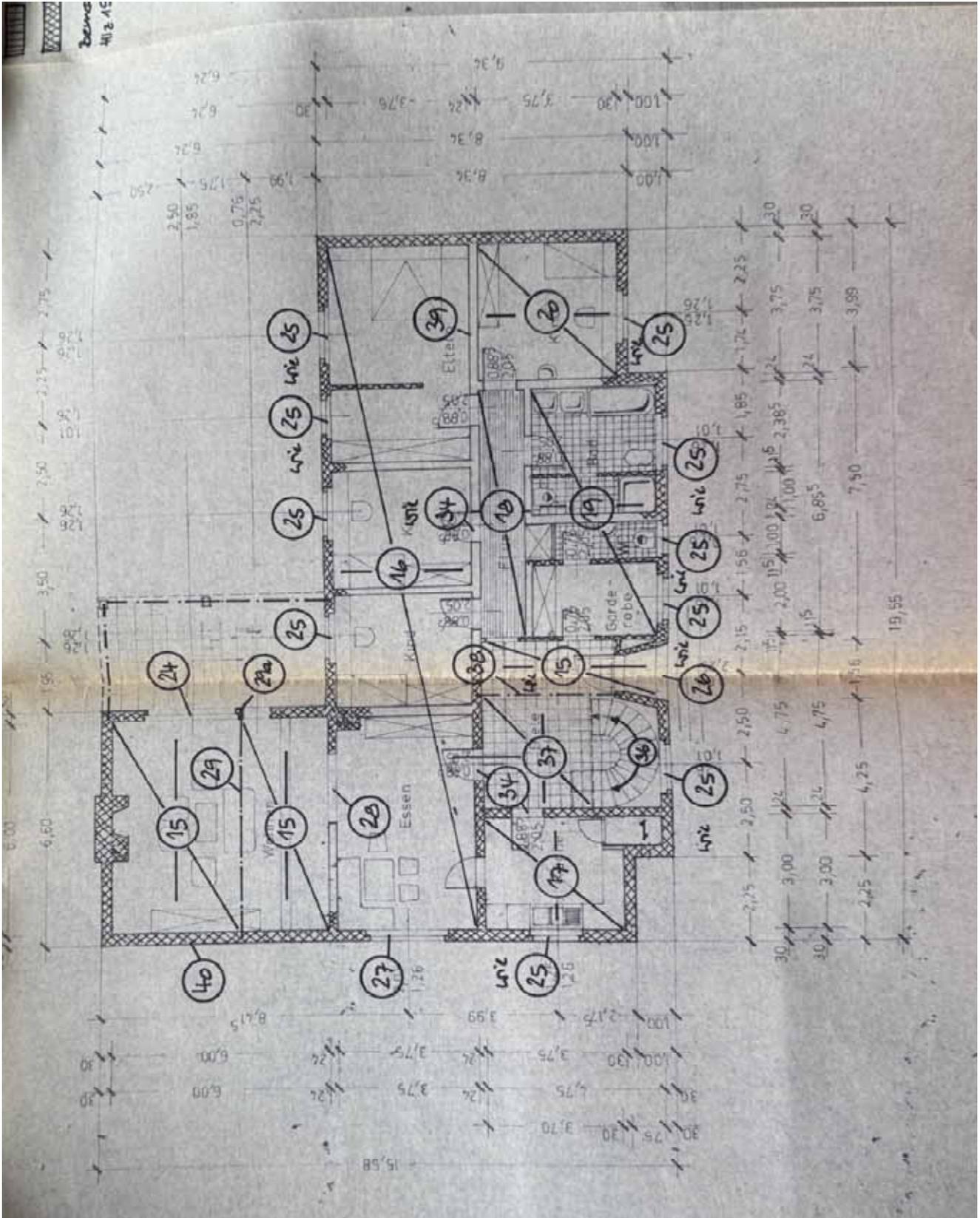
Erstellt am 12.04.2025  
Antrag: 202874791-1

Flurstück: 751/3  
Flur: 15  
Gemarkung: Usingen

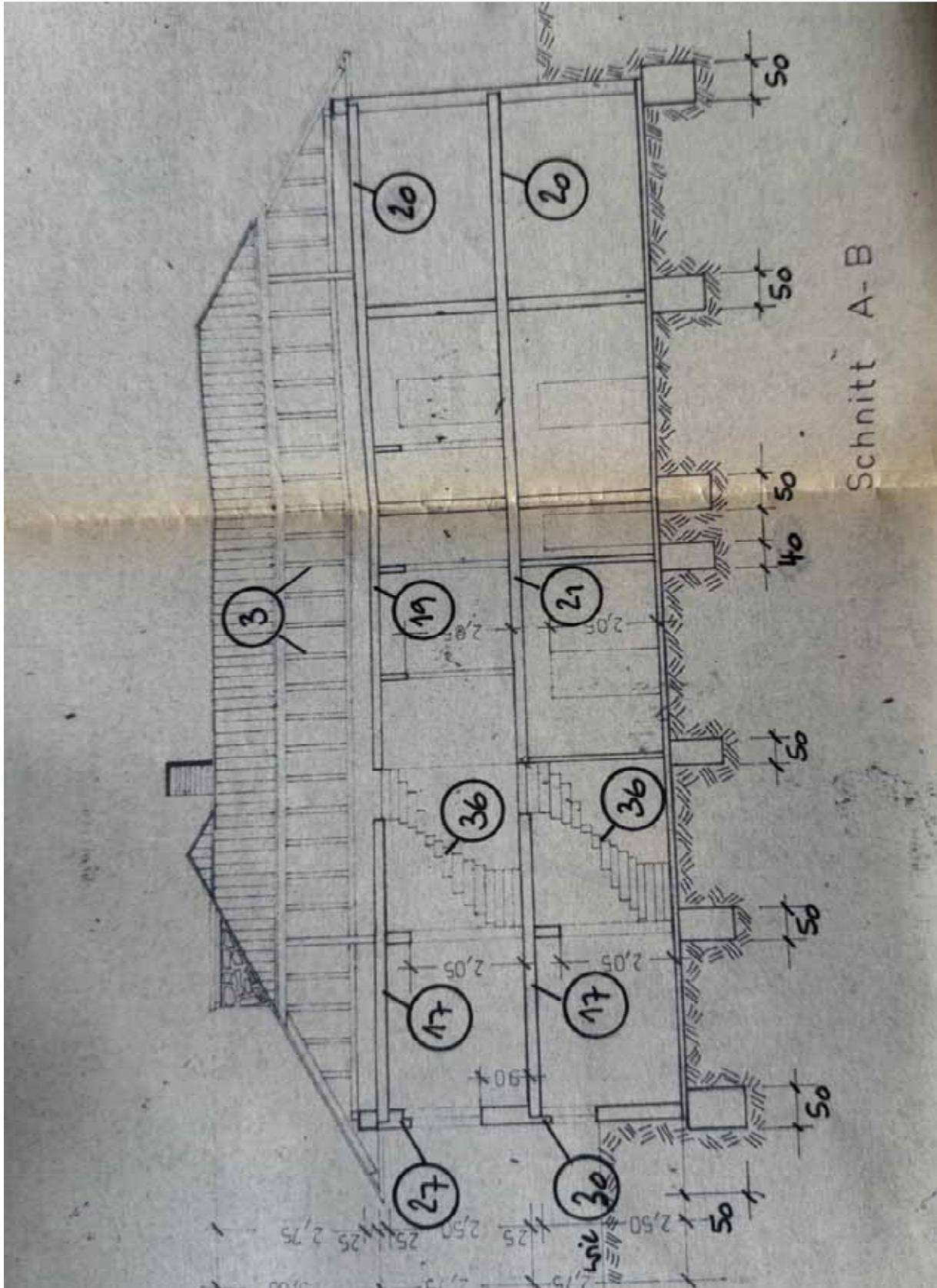
Gemeinde: Usingen  
Kreis: Hochtaunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt

5576380









Schnitt A-B

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind Grundlage der vorliegenden Wertermittlung. Der Sachverständige geht von der Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen aus. Für falsche Angaben in den vorgelegten Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

## Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

### Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert/ Marktwert wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

### Legaldefinition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

„Der Verkehrswert/ Marktwert wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

## Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteeinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteeinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

## Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttoarminhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der

Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

### **Ertragswertermittlung**

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgegenwärtige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

### **Vergleichswertermittlung**

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

## Wesentliche rechtliche Grundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BetrKV:** Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**CO2KostAufG:** Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**DIN 276:** DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

**DIN 277:** DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

**EBeV 2030:** Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

**GBO:** Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

**ImmoWertV:** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

**WEG:** Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

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

**II. BV:** Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-Immobilien geschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO <sub>2</sub> / CO <sub>2</sub>	Kohlenstoffdioxid
CO <sub>2</sub> KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinnahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFI.	Wohn- / Nutzfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

## Literaturverzeichnis

**Kleiber:** Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

**Kleiber, Fischer, Werling:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

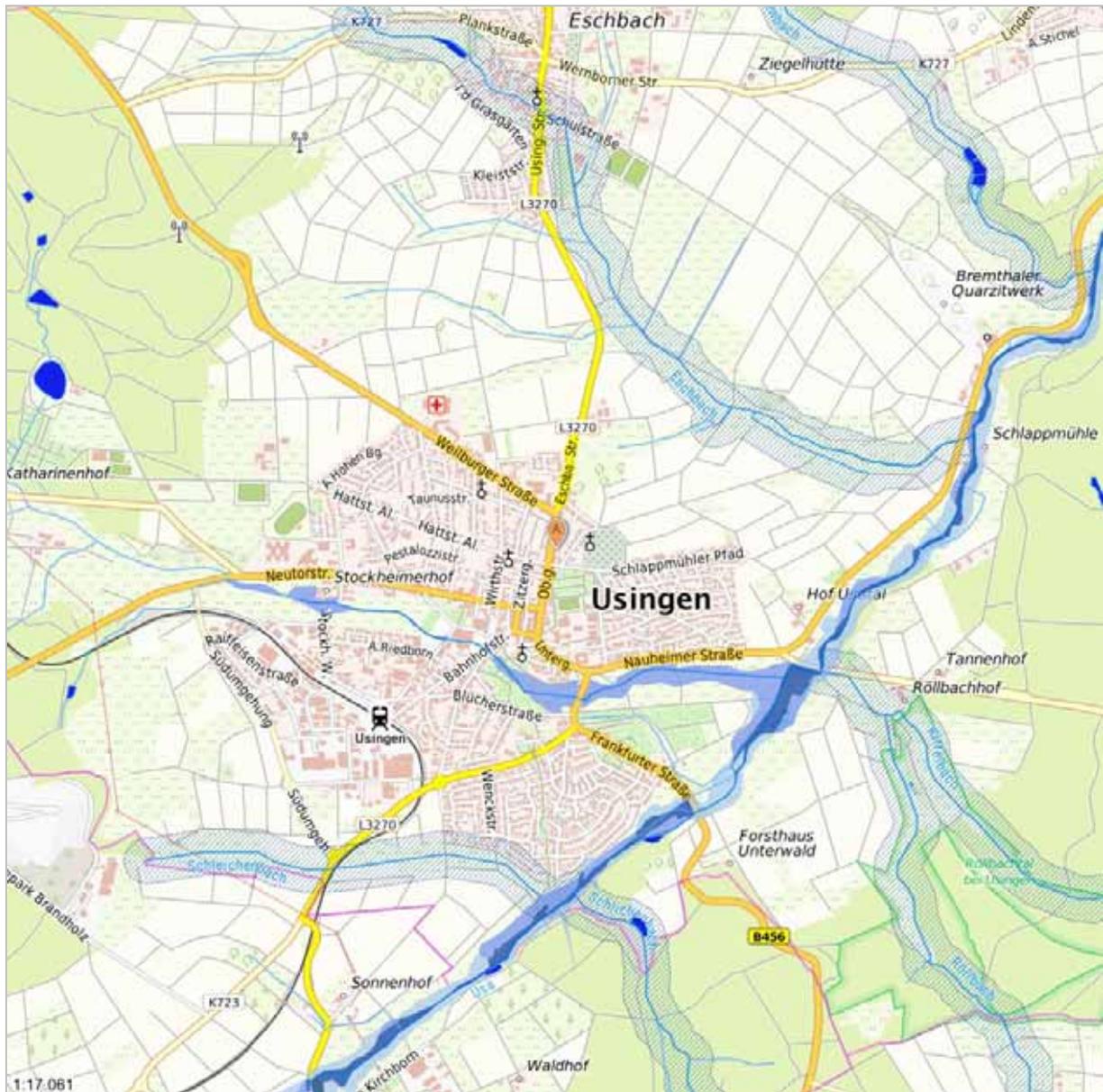
**Kleiber, Schaper (Hrsg.):** GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

**Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

**Rössler, Langner et al.:** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

**Vogels:** Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



### Gefährdungsklasse der Objektadresse

**GK1**

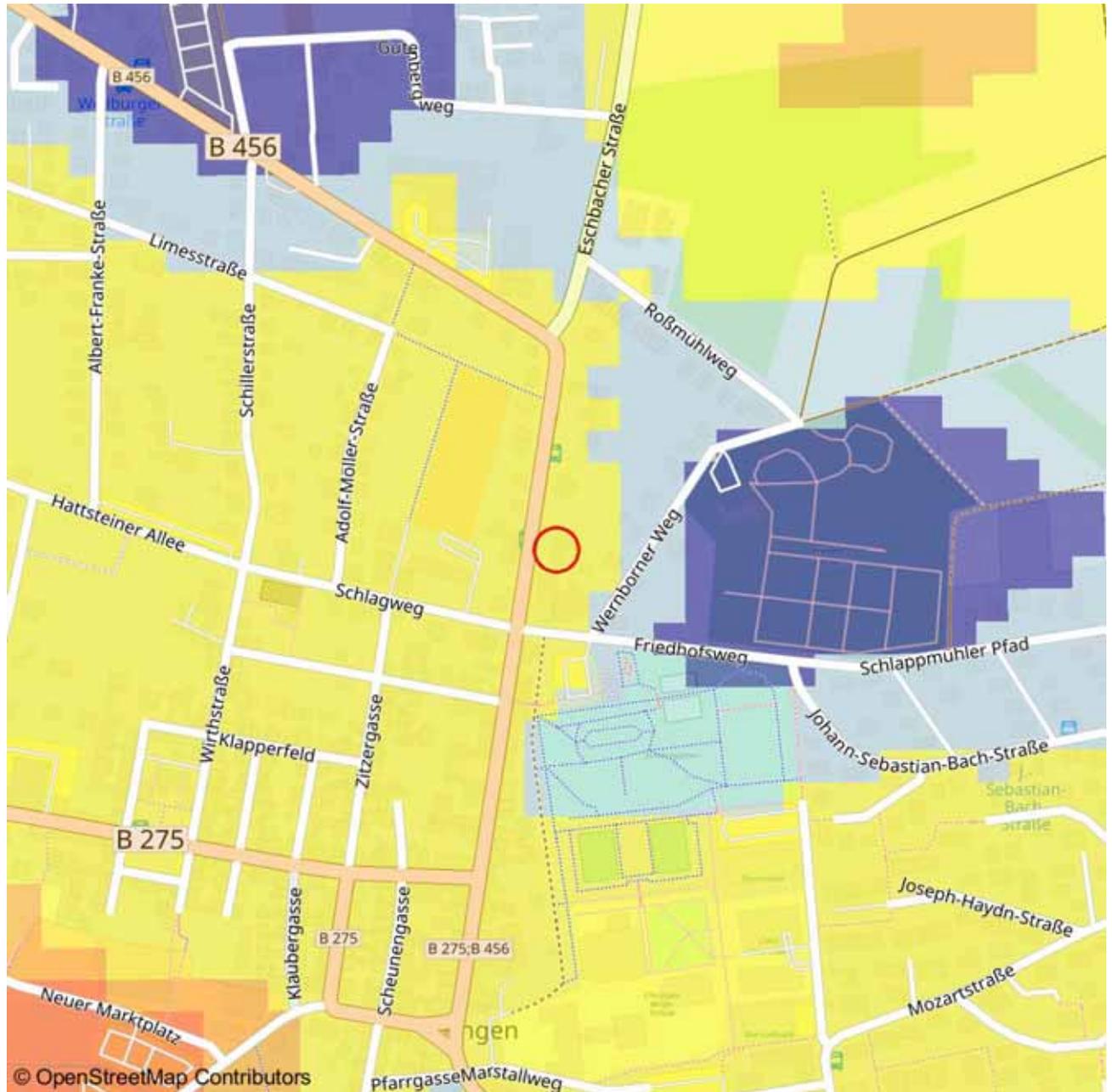
GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

**Datenquellen:** Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



### Gefährdungsklasse der Objektadresse



#### Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

#### Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR): Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)