BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Rheinstraße 25
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Hossaini
M.Sc. – Wirtschaftsingenieurwesen / Bauingenieurwesen
MBA – Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IQ-Zert

Professional Member and Assessor of the Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Rheinstraße 25 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
Vollstreckungsgericht
Auf der Steinkaut 10/12
61352 Bad Homburg v.d.H.

25-G-12123

Darmstadt, 13.03.2026

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Grundbuch von Westerfeld, Blatt 1634
Gemarkung Westerfeld

Flur 4, Flurstück 425, Gebäude- und Freifläche, Lavendelweg 19



Wertermittlungsstichtag: 13.01.2026
Qualitätsstichtag: 13.01.2026

Verkehrswert: **792.000 €**

Umfang: 58 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 4x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse ... **3**
1. Allgemeine Angaben ... **4**
2. Grundbuchdaten ... **8**
3. Grundstücksbeschreibung ... **9**
3.1 Lage 9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt 11
3.3 Erschließungszustand 12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit 12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten 13
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag ... **15**
5. Beschreibung der baulichen Anlagen ... **16**
5.1 Vorbemerkung 16
5.2 Baubeschreibung 16
6. Flächenermittlung ... **20**
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF) 20
6.2 Wohn-/Nutzfläche 20
6.3 Maß der baulichen Nutzung 21
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage ... **22**
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland 22
7.2 Immobilienmarkt Deutschland 24
7.3 Regionaler Immobilienmarkt 25
8. Wertermittlungsverfahren ... **26**
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 26
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 26
9. Bodenwertermittlung ... **28**
10. Sachwertermittlung ... **31**
10.1 Modell des Gutachterausschusses 32
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter 32
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 36
10.4 Sachwertberechnung 37
11. Vergleichswertverfahren ... **39**
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise 40
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen 40
11.3 Vergleichswertberechnung 44
12. Würdigung ... **46**
13. Verkehrswert ... **47**
14. Literaturverzeichnis ... **48**

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes 49
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten 52
Anlage 3: Liegenschaftskarte 55
Anlage 4: Unwetterkarten 56
Anlage 5: Nebenfragen 58

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	61267 Neu-Anspach, Lavendelweg 19
Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Katasterangaben:	Grundbuch von Westerfeld Gemarkung Westerfeld Flur 4; Flurstück 425; Größe: 459 m²
Wertermittlungsstichtag:	13.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	2013 / 57 Jahre
Gebäudezustand:	Gut bis sehr gut
Modernisierungszustand:	Keine Angabe
Vermietungszustand:	Eigennutzung (Annahme)
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 343 m²
Wohnfläche:	Wohnhaus: rd. 233 m² Wohnfläche
Sonstiges:	-

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudefaktor €/m² WoFl. €/m² Grstfl.
188.000 €	-	880.000 €[1]	792.000 €[2]	3.400 €/m² 1.725 €/m²

[1] Exkl. Sicherheitsabschlag
[2] Inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. 10 %

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Adresse:	Lavendelweg 19, 61267 Neu-Anspach
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe Vollstreckungsgericht Auf der Steinkaut 10/12 61352 Bad Homburg v.d.H.
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen intern:	25-G-12123
Aktenzeichen des Amtsgerichts:	61 K 5/25
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung. Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	18.11.2025
Wertermittlungsstichtag:	13.01.2026
Qualitätsstichtag:	13.01.2026
Wertermittlungsunterlagen:	Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 18.11.2025 Beschlüsse des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 23.01.2025 und vom 18.11.2025 Grundbuchauszug vom 22.01.2025 (zuletzt geändert am 24.10.2024) Baulastenauskunft über den Kreisausschuss Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz vom 20.02.2025
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 12.12.2025 Bauakte aus dem Jahr 2012 und 2013 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 12.12.2025 Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v.d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises, des Landkreises Limburg-Weilburg 2025; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises, des Landkreises Limburg-Weilburg vom 04.02.2026

Altlastenauskunft über das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 01.12.2025

On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 04.02.2026

Denkmalschutzauskunft über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 01.12.2025

Erschließungsbeitragsauskunft seitens des Magistrats der Stadt Neu-Anspach vom 01.12.2025

Zürs Hochwassergefährdung vom 28.11.2025

DLR Starkregengefährdung vom 28.11.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr.163))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFlV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau –
Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2021 (BGBl. I S. 42))

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungs-verordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:
Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.
§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:
„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.”

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche

Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

13.01.2026 (09:00 Uhr – 09:15 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Herr Wahid Hossaini (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.
Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.
Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebserlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. 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.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 22.01.2025 (zuletzt geändert am 24.10.2024)
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Bad Homburg v.d. Höhe

Grundbuchbezirk: Westerfeld

Band: -

Grundbuchblatt: 1634

Gemarkung: Westerfeld

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	4	425	Gebäude- u. Freifläche, Lavendelweg 19	459 m²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Keine Eintragungen

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: -

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

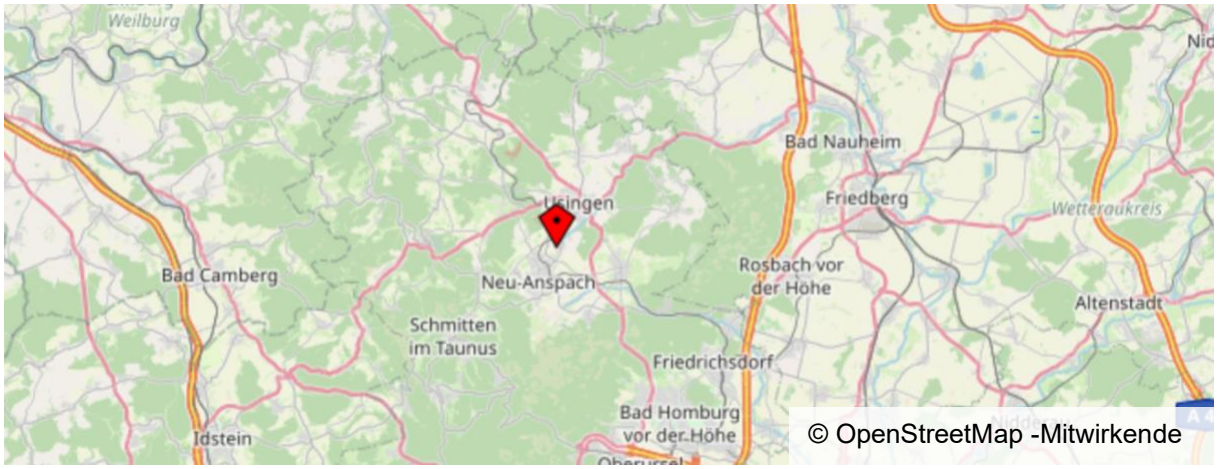
Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Hochtaunuskreis
Ort / Stadt:	Neu-Anspach
Einwohnerzahl und Prognose:	14.360 Einwohner, 398 EW/km² Einwohnerprognose: leicht positiv, Zuwanderung + 0,1 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Hochtaunuskreis: „sehr hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 14 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2025)
Demografietyp / Raumordnung:	10 „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ (gem. Wegweiser Kommune) Unterzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Usingen (Norden), Wehrheim (Osten), Friedrichsdorf (Südosten), Bad Homburg v.d. Höhe (Südosten), Weilrod (Westen)
Kaufkraftindex:	114,3 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	5,0 % (Kreis Hochtaunuskreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 01/2026) 6,6 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 01/2026)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Bundesstraßen B 275 und B 456 sowie die Landstraßen L 3041 und L 3270. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Neu-Anspach. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Backwaren-Industrie (z. B. Fa. Biback Zwiebackfabrik Sommer & Co. KG und Fa. F.W. Praum GmbH & Co. KG) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Neubaugebiet am Ortsrand des Neu-Anspacher Stadteils Westerfeld.
In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.
Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
Kindergarten in km: 1,8
Grundschule in km: 1,8
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 2,7
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 2,7
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 2,7
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1,1
größeren Einkaufszentrum in km: 15,0
Medizinischen Nahversorgung in km: 1,3
Klinikum in km: 5,2
ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,5
Stadtzentrum in km: 1,7
Autobahnanschluss in km: 13,5
ICE - Bahnhof in km: 33,0
Flughafen in km: 39,0

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Neu-Anspach-Westerfeld ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig erreichbar befinden sich der Stadtpark sowie mehrere Feldwege.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in der Kerngemeinde Neu-Anspach mit Kino, Billardbar etc.

Neu-Anspach-Westerfeld verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in der Kerngemeinde Neu-Anspach.

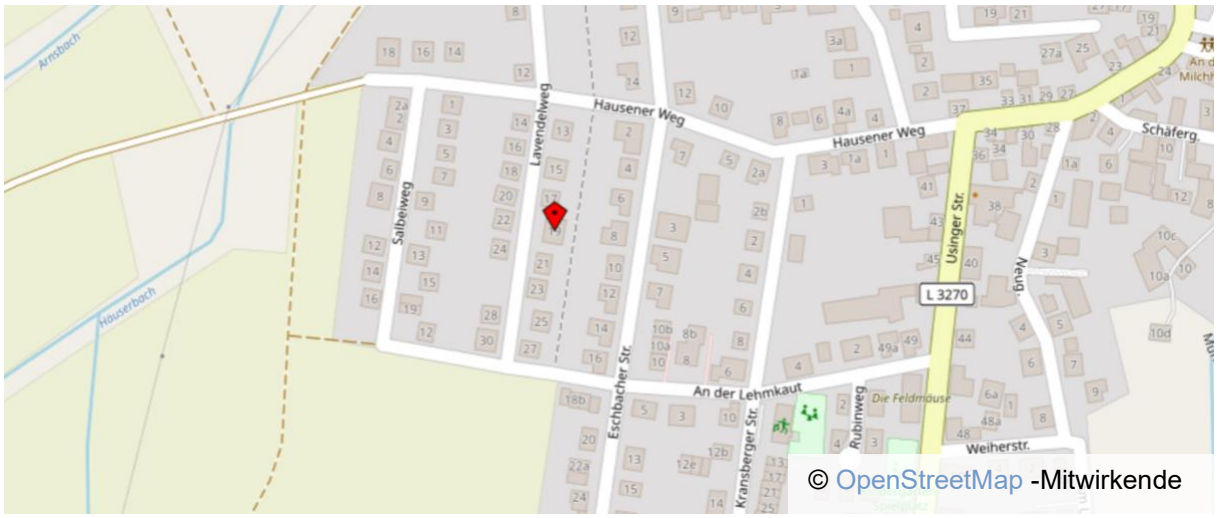
Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Lavendelweg“, die relativ wenig befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 03.02.2026) in einem Ausmaß zwischen 50-54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Eine überdurchschnittliche Belastung durch Fluglärm (>55 dB(A)) liegt gemäß Lärmviewer Hessen nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem geringen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Mittel
Infrastruktur:	Mittel
Wohnlage:	Gut bis sehr gut

Quellen:
Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2025, Abruf am 03.02.2026
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 03.02.2026
Prognos – Zukunftsatlas 2025, Abruf am 03.02.2026
Openstreetmap, Abruf am 03.02.2026
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 03.02.2026

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	Leichte Hanglage nach Westen
Grundstücksgröße:	459 m² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	Rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	Rd. 24 m / rd. 19 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung durch die offene Einzelgarage. Ein Überbau kann dahingehend nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.
Ausrichtung:	Nach Osten

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der Straße "Lavendelweg" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die Straße „Lavendelweg“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag Ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss Stromanschluss (Erdkabel) Telekommunikation (Telefon/Internet) Anschluss an zentralen Abwassersammler Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 01.12.2025 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Die Immobilie liegt in einer ehemaligen Bergbauregion.
Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schieflage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.
Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:
GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
gering

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt gelegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit "06.12.2010" rechtskräftigen Bebauungsplanes "Westerfeld West 1.Bauabschnitt". Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	Offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II
GFZ:	0,6
GRZ:	0,3

Tatsächliche Nutzung:
Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ist in einer II-geschossigen, vollständig unterkellerten Bauweise errichtet.

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens des Magistrats der Stadt Neu-Anspach vom 01.12.2025 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablöse(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 01.12.2025 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz vom 20.02.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.
Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Gemäß den Eindrücken aus dem Ortstermin wird die zu bewertende Immobilie eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen. Da im Rahmen des Ortstermins keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann seitens des Sachverständigen keine abschließende Aussage getätigt werden, ob das Objekt eigen- oder fremdgenutzt wird. Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.
Miet- und Pachtverträge:	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Geschosse:	Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	2
Baujahr / Historie:	2013
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	UG, Einliegerwohnung: Abstellraum, Küche, Wohnen, Diele, Badezimmer, Schlafen, Terrasse UG: Flur, Kinderzimmer, Badezimmer, Abstellraum / Hobbyraum, Heizungsraum, Terrasse EG: Windfang, WC, Küche, Wohnzimmer, zwei Terrassen DG: Flur, Galerie, Schlafzimmer, zwei Badezimmer, zwei Kinderzimmer, drei Balkone Belichtung/Besonnung: Keine Angabe Anzahl und Größe der Fenster: Keine Angabe Grundrissgestaltung zeitgemäß
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Außen Wärmedämmung mit Putz und Anstrich
Dach:	Form: Zeltdach

	Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Ziegelsteinen Dämmung vorhanden Dampfsperre vorhanden
Wände:	Außenwände: Massives Mauerwerk Innenwände: Tlw. tragende und tlw. nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung Wandbelag: Keine Angabe
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen Deckenhöhen ca. 2,40 m (UG), 2,50 m (EG), 2,70 m - 4,00 m (DG) Deckenbelag: Keine Angabe
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Verglasung Innentüren: Keine Angabe
Innentreppen:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Barrierefreiheit:	Keine Angabe
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Keine Angabe
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll. Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf. Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.
Besondere Bauteile/Anlagen:	Garage, vier Terrassen, drei Balkone, Photovoltaikanlage
Modernisierungen:	Dem Sachverständigen sind – auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung – keine seit der Errichtung des Gebäudes erfolgten Modernisierungen bekannt.

Außenanlagen:

Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Pflastersteinen
- Terrasse befestigt mit Natursteinplatten
- Befestigter Stellplatz für PKW im Freien
- Einfriedung straßenseitig: Mauer, Hecke

Wesentliche sonstige Anlagen sind:
- Gartenanlage mit Rasenfläche
- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang

Baumängel / Bauschäden:

Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren – auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung – im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich.
Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen guten bis sehr guten Zustand. Zum Ausstattungsstandard kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund des Baujahres – als gut bis sehr gut zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt sehr gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Dem Sachverständigen konnte die vollständige Bauakte, einschließlich der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben nach § 56 HBO a.F. sowie der eingereichten Bauvorlagen zur Verfügung gestellt werden.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Offene Einzelgarage:

Baujahr: 2013

Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Flachdach
Tor / Tür / Fenster:	Offene Bauweise
Boden:	Pflastersteine
Ausstattung:	Gut bis sehr gut
Beurteilung des Zustands:	Guter bis sehr guter Zustand

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Da eine Begehung des bewertungsgegenständlichen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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 Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:
Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen mittels digitaler Messwerkzeuge ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 343 m².

Wohnhaus	
UG:	rd. 119 m² BGF
EG:	rd. 112 m² BGF
DG:	rd. 112 m² BGF
	rd. 343 m² BGF

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der vorliegenden Pläne überschlägig ermittelt und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Wohnhaus	
UG, Einliegerwohnung:	rd. 43 m² WF
UG:	rd. 21 m² WF
EG:	rd. 88 m² WF
DG:	rd. 81 m² WF
	rd. 233 m² WF

Bei einer BGF von rd. 343 m² ergibt sich der Wohnflächenfaktor zu rd. 0,68 (exkl. Nutzflächen), welcher unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

Hinweis/Klarstellung:
Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: § 2 Abs. 4 HBO

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen."

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)				→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,50 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss	Tats. Höhe: 2,70 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
				∑:	2 Vollgeschosse

Hinweis: Gemäß der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen ist das Untergeschoss als Kellergeschoss im Sinne der HBO anzusehen, da die Deckenoberkante im Mittel nicht mehr als 1,40 m über der Geländeoberfläche liegt.

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	168 m²				
Grundstücksfläche	459 m²				
Grundflächenzahl (GRZ)	168 m²	/	459 m²	→	0,37

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	224 m²				
Grundstücksfläche	459 m²				
Geschossflächenzahl (GFZ)	224 m²	/	459 m²	→	0,49

Hinweis zur Grundflächenzahl: Nach § 19 BauNVO bestimmt die Grundflächenzahl (GRZ), welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der GRZ ist dabei nicht nur die überbaute Fläche des Hauptgebäudes maßgeblich, sondern auch weitere Flächen, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausdrücklich einzubeziehen sind. Dazu zählen insbesondere die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen sowie deren Zufahrten, ebenso wie Nebenanlagen und unterirdische bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage[3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17]

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich im Herbst 2025 weiterhin in einem schwierigen, aber zunehmend stabileren konjunkturellen Umfeld. Nach zwei Rezessionsjahren war das Jahr 2025 zunächst von anhaltender Stagnation geprägt. Belastend wirkten dabei vor allem globale Unsicherheiten, strukturelle Schwächen im Inland sowie eine gedämpfte Investitions- und Konsumneigung. Seit dem Frühjahr 2025 mehren sich jedoch erste Indizien auf eine allmählich konjunkturelle Bodenbildung.

Viele Stimmungsindikatoren zeigen eine leichte Aufhellung, besonders im Mittelstand – auch wenn diese Entwicklung weiterhin fragil bleibt. Die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Auftragsbestände werden zwar weiterhin eher zurückhaltend eingeschätzt, doch vor allem die Geschäftserwartungen haben sich seit Jahresbeginn spürbar verbessert.

Außenwirtschaftliche Lage und Industriekonjunktur:
Eine wesentliche Belastung für die konjunkturelle Entwicklung stellten die außenwirtschaftlichen Spannungen zu Beginn des Jahres dar. Die von der US-Regierung im April 2025 angekündigten umfangreichen Zollerhöhungen führten zu deutlichen Irritationen an den internationalen Finanzmärkten und belasteten die globalen Wachstumserwartungen. Die exportorientierte deutsche Industrie zeigte sich hiervon besonders betroffen.

Bereits im Vorfeld hatten die Auslandsaufträge im verarbeiteten Gewerbe über mehrere Monate hinweg eine rückläufige Tendenz. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) weist auch für den weiteren Jahresverlauf 2025 erneut sinkende Auslandsbestellungen sowie eine schwache industrielle Produktion aus. Strukturelle Herausforderungen wie hohe Energiekosten, gestörte Lieferketten und ein zunehmend protektionistisches globales Umfeld verstärken diese Entwicklung. Diese Entwicklungen führten im bisherigen Jahresverlauf 2025 unter anderem zu einem signifikanten Anstieg der Unternehmensinsolvenzen, welche im ersten Halbjahr 2025 den höchsten Stand seit einem Jahrzehnt erreichten und die Fragilität vieler Branchen aufzeigten.

Binnenwirtschaftliche Entwicklung:
In der Binnenwirtschaft zeigte sich im dritten Quartal 2025 eine Stabilisierung. Besonders die bau- und dienstleistungsorientierten Sektoren verzeichneten leichte Produktionsanstiege. Der private Konsum entwickelte sich hingegen weiterhin verhalten. Trotz moderat steigender Realeinkommen blieben die Verbraucher zurückhaltend, belastet durch allgemeine Unsicherheiten und einen sich merklich eintrübenden Arbeitsmarkt. Die Zahl der offenen Stellen sank, während die Arbeitslosenzahlen im Jahresverlauf anstiegen. Dennoch wird gemäß des ifo Instituts für das Gesamtjahr 2025 ein leicht höheres reales BIP-Wachstum von 0,2 % erwartet.

[3] Ifo Konjunkturprognose Herbst 2025, Stand 04.09.2025
[4] Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Stand 28.10.2025
[5] Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik, Stand November 2025
[6] Bundesministerium für Konjunktur und Wachstum, Stand 28.10.2025
[7] Destatis, Inflationsrate im Oktober 2025, Stand 12.11.2025
[8] Destatis, Baupreise für Wohngebäude im August 2025, Stand 10.10.2025
[9] Destatis, Baugenehmigungen für Wohnungen im August 2025, Stand 17.10.2025
[10] JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2025, Stand 10.10.2025
[11] BNP, Logistikinvestmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025
[12] BNP, Büro Investmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025
[13] BNP, Retail Investmentmarkt Deutschland Q3 2025, Stand 30.09.2025
[14] CBRE, Investmentmarkt Deutschland Top 7 Standorte Q3 2025, Stand 17.10.2025
[15] BNP, Investmentmarkt Deutschland Q3, Stand 30.09.2025
[16] Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Wohnungskrise spitzt sich zu, Stand 06.02.2025
[17] Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises, des Landkreises Limburg-Weilburg 2025

Politisch reagierte die Bundesregierung mit Investitionsprogrammen und Anreizen zu Modernisierung von Infrastruktur und Wirtschaft. Während diese Maßnahmen erste Impulse setzten, konnten die strukturellen Bremsfaktoren kurzfristig nicht vollständig kompensiert werden. Gleichwohl zeigten einige Zukunftsbranchen – insbesondere erneuerbare Energien, Kreislaufwirtschaft und digitale Technologiefelder – eine vergleichsweise robuste Entwicklung. Nach mehreren Jahren Rückgang wird hinsichtlich der Investitionstätigkeit dennoch ein klarer Aufschwung erwartet. Das ifo Institut prognostiziert infolgedessen einen BIP-Zuwachs von 1,3 % für das Jahr 2026 sowie von 1,6 % für das Jahr 2027.

Preisentwicklung und Inflation:
Die Inflationsrate setzte ihren Rückgang auch im Herbst 2025 fort. Im Oktober 2025 lag sie gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) bei + 2,3 % und somit geringfügig unter dem Vormonat (+ 2,4 %). Maßgeblich zur Entspannung trugen die Energiepreise bei. Energieprodukte waren insgesamt - 0,9 % günstiger als im Vorjahr. Deutlich sanken dabei vor allem die Preise für leichtes Heizöl (- 6,0 %). Auch Strom (- 1,4 %) und Fernwärme (-1,0 %) verzeichneten Preisrückgänge. Erdgas (+ 0,9 %) sowie Holzpellets (+ 2,5 %) wurden hingegen etwas teurer. Kraftstoffpreise stiegen im Jahresvergleich leicht um + 0,4 %.

Ebenfalls verteuerten sich Dienstleistungen im Jahresvergleich um + 3,5 %. Gleichzeitig stiegen die Netto-Kaltmieten moderat um + 2,0 % und lagen damit leicht unterhalb der allgemeinen Inflationsrate.

Bauwirtschaft, Baukosten und Bautätigkeit:
Die Lage im Baugewerbe zeigte im Jahresverlauf 2025 ein gemischtes Bild. Preislich setzte sich der moderate Aufwärtstrend fort. Neubaupreise für Wohngebäude stiegen bis August 2025 gegenüber dem Vorjahr um + 3,1 %, während Neubaupreise für Büro- und gewerbliche Betriebsgebäude um + 3,3 % und Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden um + 3,8 % stiegen.

Die Rohbaupreise stiegen im Jahresvergleich um + 2,2 %, wobei Mauerarbeiten (+ 1,3 %) und Betonarbeiten (+ 1,2 %) moderat zulegten. Stärker erhöhten sich die Preise bei Dachdeckungsarbeiten (+ 4,4 %), Erdarbeiten (+3,1 %) und Zimmer- / Holzbauarbeiten (+ 4,7 %). Bei den Ausbaugewerken ergab sich ein Anstieg um + 3,6 %, insbesondere getrieben durch Heizungsanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+ 4,4 %), metallbautechnische Leistungen (+ 1,9 %) sowie elektro- und informationstechnische Anlagen (+ 5,1 %).

Trotz der weiterhin hohen Kosten zeigte die Bautätigkeit erste leichte Erholungsimpulse. Die Zahl der Baugenehmigungen – welche im Jahr 2024 noch stark rückläufig waren (- 16,8 %) – stiegen im August 2025 erstmals wieder an (+ 5,7 % gegenüber dem Vorjahr). Besonders deutlich fiel der Zuwachs bei Einfamilienhäusern (+ 15,5 %) und Mehrfamilienhäusern (+ 4,9 %) aus. Im Zeitraum von Januar bis August 2025 wurden insgesamt 151.200 Wohnungen genehmigt, was einer Steigerung um + 6,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Dennoch bleibt die Bautätigkeit insgesamt niedrig. Hauptbremsfaktoren sind weiterhin hohe Finanzierungskosten und eine eingeschränkte Investitionsbereitschaft privater und gewerblicher Bauherren. Zwar sind die Bauzinsen seit Ende 2023 leicht rückläufig, liegen aber historisch betrachtet weiterhin auf einem erhöhten Niveau.

Chancen und Risiken:
Insgesamt bleibt die wirtschaftliche Entwicklung von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Besonders die außenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen stellen wesentliche Risiken dar. Unklare handelspolitischen Perspektiven, mögliche Konflikte mit den USA sowie die fragile Verlässlichkeit des EU-US-Handelsabkommens erschweren unternehmerische Planungen und verunsichern Konsumenten.

Hinzu kommen die ungelösten geopolitischen Krisen – insbesondere der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und der Konflikt im Nahen Osten – die im Falle weiterer Eskalationen zusätzliche Sanktionen, steigende Energie- und Warenpreise sowie Engpässe bei strategisch wichtigen Rohstoffen auslösen könnten. Diese Entwicklungen würden globale Lieferketten und Produktionsprozesse weiter belasten. Gleichzeitig könnte sich die erwartete Erholung des privaten Konsums trotz steigender Reallöhne verzögern, wenn Arbeitsplatzunsicherheit und erhöhte Vorsorgesparneigung anhalten.

Demgegenüber bestehen auch Chancen für eine günstigere Entwicklung. Eine Entspannung der geopolitischen Lage sowie verlässlichere handels- und wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen könnten das Vertrauen von Konsumenten und Investoren stärken und sowohl den Konsum als auch die Investitionstätigkeit spürbar beleben. Zudem könnten geldpolitische Normalisierungsschritte sowie wirtschafts- und finanzpolitische Impulse stärker wirken als derzeit angenommen, insbesondere wenn diese private Investitionen gezielt fördern.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Investmentmarkt

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt zeigte in den ersten drei Quartalen 2025 eine spürbare Belebung. Das Transaktionsvolumen belief sich in diesem Zeitraum auf rund 23,9 Mrd. €, was einem Zuwachs von 2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Laut dem Investmentmarktüberblick von JLL wurden im dritten Quartal 2025 bundesweit rund 8,6 Mrd. € investiert und damit ein Plus von 6,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal (ca. 8,1 Mrd. €) erzielt.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich im dritten Quartal 2025 ein differenziertes Bild:
Laut BNP verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten neun Monaten 2025 ein Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang um 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Zwar hat die Anzahl erfolgreich abgeschlossener Transaktionen zugenommen, ein höheres Gesamtvolumen bleibt jedoch bislang aus, da großvolumige Portfoliotransaktionen selten bleiben.

Im Einzelhandelssegment zeigte sich ein rückläufiger Trend: Der Retail-Investmentmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2025 ein Volumen von rund 4,1 Mrd. € und lag damit 16 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Dennoch blieb die Marktaktivität hoch: Das Einzeldealvolumen erreichte mit rund 944 Mio. € im Zeitraum Juli bis September 2025 den höchsten Quartalswert des laufenden Jahres.

Büroimmobilien konnten ihre Marktposition im Jahresverlauf wieder deutlich stärken. Mit einem Ergebnis von rund 4,5 Mrd. € wurde der Vorjahreswert um rund 23 % übertroffen. Damit entfällt gut ein Viertel des gewerblichen Investmentvolumens auf dieses Segment.

Im Wohnimmobiliensegment setzte sich der positive Markttrend auch in den ersten drei Quartalen 2025 fort. Insgesamt summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohninvestments auf 6,3 Mrd. € (+ 7 % y-o-y), womit gemäß BNP „Wohnen“ weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse bleibt.

Die Big 7 Städte Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) verzeichneten in den ersten drei Quartalen ein Transaktionsvolumen von insgesamt 10,4 Mrd. €. Dies entspricht einem Rückgang von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ihr Anteil am gesamtdeutschen Volumen sank damit von 52 % im ersten Halbjahr 2024 auf nun 44 % im ersten Halbjahr 2025. Die Entwicklung verlief regional heterogen: Während Hamburg (+ 29 %) und Düsseldorf (+ 8,0 %) Zuwächse verbuchten, registrierten Berlin (- 21,0 %) und München (- 38,0 %) deutliche Rückgänge. Größere Transaktionen bleiben weiterhin rar. Trotz einer graduell positiveren Einschätzung von Büroimmobilien besteht in Teilen des Marktes nach wie vor Zurückhaltung.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Die folgende Beschreibung des Regionalen Immobilienmarktes basiert auf den ausgewiesenen Marktdaten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den 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 im Rahmen des Immobilienmarktberichts 2025. Im Marktbericht werden einzelne Marktdaten nur bis zu dem Jahr 2024 ausgewiesen. Folglich liegen dem Sachverständigen keine Daten für das Jahr 2025 vor.

Der regionale Wohnimmobilienmarkt im Hochtaunuskreis zeigte im Jahr 2024 eine heterogene, insgesamt jedoch leicht rückläufige Entwicklung. Sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch Teile des Geld- und Flächenumsatzes entwickelten sich gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich.

Die Anzahl der vom Gutachterausschuss registrierten Grundstücksverträge erhöhte sich von 2023 bis 2024 um rd. 13 % (von 1.247 auf 1.408 Verträge). Die Zahl der Kaufverträge stieg ebenfalls um 14 % an und erreichte 1.224 Kaufverträge. Innerhalb der Teilmärkte entfielen 493 Transaktionen (40 %) auf Wohnungs- und Teileigentum, 498 (40 %) auf bebaute Grundstücke sowie 253 (20 %) auf unbebaute Grundstücke.

Der Geldumsatz ging 2024 im Vergleich zu 2023 insgesamt um rd. 11 % auf 487 Mio. € zurück. Während die Umsätze bei Wohnungs- und Teileigentum nahezu konstant blieben (129,4 Mio. €, + 2 %), reduzierten sich die Umsätze bei bebauten Grundstücken deutlich auf 317,8 Mio. € (- 18 %). Gleichzeitig stieg der Geldumsatz im Bereich der unbebauten Grundstücke auf 40,0 Mio. € (+ 20 %).

Der Flächenumsatz sank im Jahr 2024 auf 257,3 ha und lag damit rund 34 % unter dem Vorjahreswert. Besonders stark betroffen war der Teilmarkt der bebauten Grundstücke (15,0 ha; - 43 %). Die unbebauten Grundstücke wiesen hingegen erneut den größten Anteil am Flächenumsatz auf (108,0 ha), was jedoch einem leichten Rückgang von 1 % entspricht.

Es stehen zum Abrufdatum 13.01.2026 vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in auseichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (vgl. § 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da lediglich eine geringe Anzahl an Vergleichspreisen mit einer hinreichenden Vergleichbarkeit

zum Wertermittlungsobjekt vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren nur bedingt zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzielle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen vom 12.12.2025 liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 8470412) zum Stichtag 01.01.2024 bei 410 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	500 m²
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreise, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	**410 €/m² Bodenrichtwert**
Stichtag Wertermittlung:	13.01.2026	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0 %	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits zwei Jahre zurück. Im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreise, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg 2025 werden für die einzelnen Landkreise Bodenpreisindexreihen (31.12.2005 = 100) jeweils zum Stichtag 01.01. jedes geraden Jahres ausgewiesen. Für den Hochtaunuskreis wird ein stark ansteigendes Bodenpreisniveau zwischen den Jahren 2014 bis 2022 ausgewiesen. Zwischen 2022 und 2024 wird ebenfalls ein ansteigendes Bodenpreisniveau ausgewiesen, jedoch stagnierend im Vergleich zu dem Anstieg der Vorjahre. Im gleichen Zeitraum ist auch das Bodenpreisniveau in den weiteren ausgewiesenen Landkreisen stagniert. Für das Jahr 2025 wird im Immobilienmarktbericht keine Bodenpreisindexierung gegenüber 2024 ausgewiesen. Aufgrund der zuvor stagnierenden Bodenpreisentwicklung sowie im Hinblick auf eine vorsichtige Wertermittlung wird im vorliegenden Gutachten auf eine zeitliche Fortschreibung des Bodenrichtwerts verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungs-grundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	500 m²	459 m²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Immissionen:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			**1,00**
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			**410**

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Das Wertermittlungsgrundstück weicht lediglich marginal von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Eine Anpassung ist demnach nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone als durchschnittlich darstellt.

Vorhandene, wertrelevante Immissionen: Im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie unter Berücksichtigung der allgemeinen Lageverhältnisse konnten für das Wertermittlungsobjekt keine vorhandenen, wertrelevanten Immissionen festgestellt werden. Insbesondere im Vergleich zu den sonstigen Grundstücken innerhalb der maßgeblichen Bodenrichtwertzone sowie der unmittelbaren Mikrolage zeigen sich keine besonderen Beeinträchtigungen, die zu einer abweichenden

Wertbeeinflussung führen würden. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass den Bodenwert vom ausgewiesenen Bodenrichtwert abweichend anzupassen.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 410 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m²)	rentierlich	Wert (€/m²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 425	Baureifes Land	459	Ja	410,00	188.190 €

Bodenwert	**(gesamt, gerundet):**	188.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 21 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

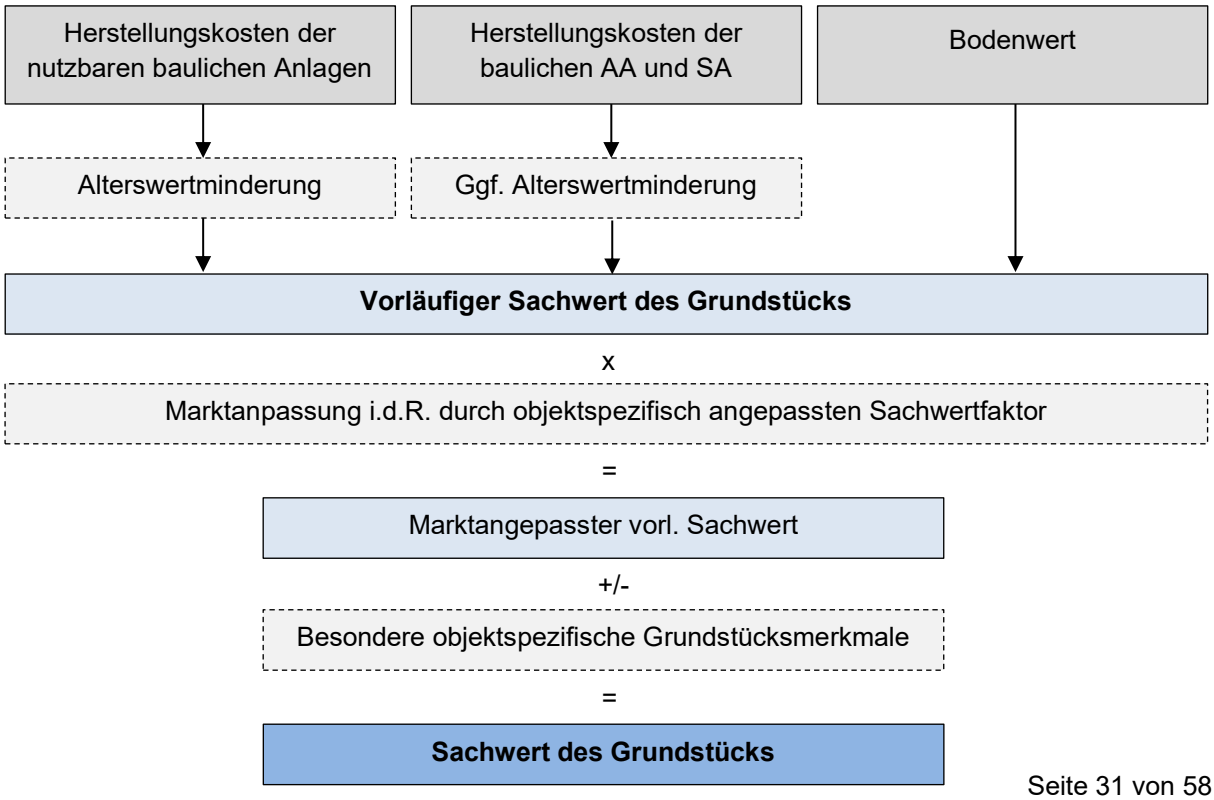
10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet.

Im Immobilienmarktbericht 2025 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2025
Untersuchungszeitraum:	2023 bis 2024
Gebäudestandard:	Standardstufe (gemäß Leitfaden I, Stand 2024)
Normalherstellungskosten:	NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	aktueller Index (quartalsweise)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche BGF, anhand der amtlichen Geobasisdaten ermittelt
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (gem. Leitfaden I) – (abweichende Regelung zur ImmoWertV 2021)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; Ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Alterswertminderung:	linear
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
Bodenwert:	Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024, anhand der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angepasst.

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) beläuft sich auf rd. 343 m².

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 1.135 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.01, freistehendes Einfamilienhaus: Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ	1.01	Freistehendes EFH/ZFH						
Standardstufe	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**Gewich-tung**	**Gesamt (€/m² BGF)**	**Stufe**
Kostenkennwert (€/m²)	655	725	835	1.005	1.260			
Außenwände:				0,5	0,5	23%	260	1,04
Dach:				0,5	0,5	15%	170	0,68
Fenster und Außentüren:				0,5	0,5	11%	125	0,50
Innenwände und -türen:				0,5	0,5	11%	125	0,50
Deckenkonstrukt. u. Treppen:				0,5	0,5	11%	125	0,50
Fußböden:				0,5	0,5	5%	57	0,23
Sanitäreinrichtungen:				0,5	0,5	9%	102	0,41
Heizung:				0,5	0,5	9%	102	0,41
Sonstige techn. Ausstattung:				0,5	0,5	6%	68	0,27
Standardstufengewichtet:							1133	4,50
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						1,00		
Kostenkennwert angepasst:						**rd.**	**1135**	

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindexes des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	Betrag
Vier Terrassen	20.000 €
Drei Balkone	15.000 €
Photovoltaikanlage	10.000 €
Offene Einzelgarage	10.000 €
Gesamt	**55.000 €**

Außenanlagen
Die Außenanlagen – als umfassende Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 7 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Geh-wege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 70 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Das Gebäude wurde im Jahr 2013 errichtet. Unter Zugrundelegung einer GND von 70 Jahren, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag eine RND von ca. 57 Jahren. Unter Beachtung des zum Qualitätsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von 57 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von RND/GND = rd. 0,81 und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 19 %.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Immobilienmarktbericht 2025 in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich 400 – 499 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 880.000 € liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 0,96.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 400 – 499 €/m² sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 553.550 €
- Grundstücksgröße: 650 m²
- Bodenrichtwert: 439 €/m²
- Restnutzungsdauer: 32 Jahre
- Standardstufe: 3,0
- BGF: 358 m²
- Wohnfläche: 176 m²
- Bodenwertanteil: 50 %
- Gebäudefaktor: 3.520 €/m² (2.350 – 4.800 €/m²)

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen / Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

<u>Höhe des vorläufigen Sachwertes</u>
Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

<u>Lage</u>
Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

<u>Gebäudestandard</u>
Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

<u>Restnutzungsdauer</u>
Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Wohnfläche
Objekte mit einer geringeren Wohnfläche erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit größerer Wohnfläche (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

WGFZ
Objekte mit einer höheren baulichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks erzielen relativ zum Sachwert in der Regel höhere Verkaufspreise als Objekte mit geringerer Ausnutzbarkeit (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:
Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa einen deutlich höheren vorläufigen Sachwert, eine höhere Standardstufe, eine höhere wirtschaftliche Restnutzungsdauer und eine größere Wohnfläche auf.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 880.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten (guter bis sehr guter Zustand, lange wirtschaftliche Restnutzungsdauer) ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,00 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Im vorliegenden Fall liegen keine in Ansatz zu bringenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vor.

10.4 Sachwertberechnung

Objektdaten

Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010):	1.01 Freistehendes EFH/ZFH
Standardstufe:	4,50

Kostenkennwert

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:	1.135 €/m² BGF
Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
Baupreisindex (Stand: Q4 2025):	190,6
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:	2.163 €/m² BGF

Herstellungskosten

Wohnhaus:	343 m² BGF x	2.163 €/m² BGF =	741.909 €
Sonstige Bauteile:			55.000 €
Gesamt			**796.909 €**

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr:	2013	
Fiktives Baujahr:	2013	
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	57 Jahre	
Fiktives Alter:	13 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,81; Alterswertminderung (linear):	19%	-147.997 €
Sachwert der baulichen Anlagen		**648.912 €**

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen	7%	**45.424 €**

Bodenwert, rd.:		188.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:		648.912 €
Außenanlagen:		45.424 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	**rd.**	**880.000 €**

Sachwert

Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,00 x	880.000 € =	880.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			**0 €**
Sachwert:		**rd.**	**880.000 €**

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 3.780 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 1.920 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 21 %.

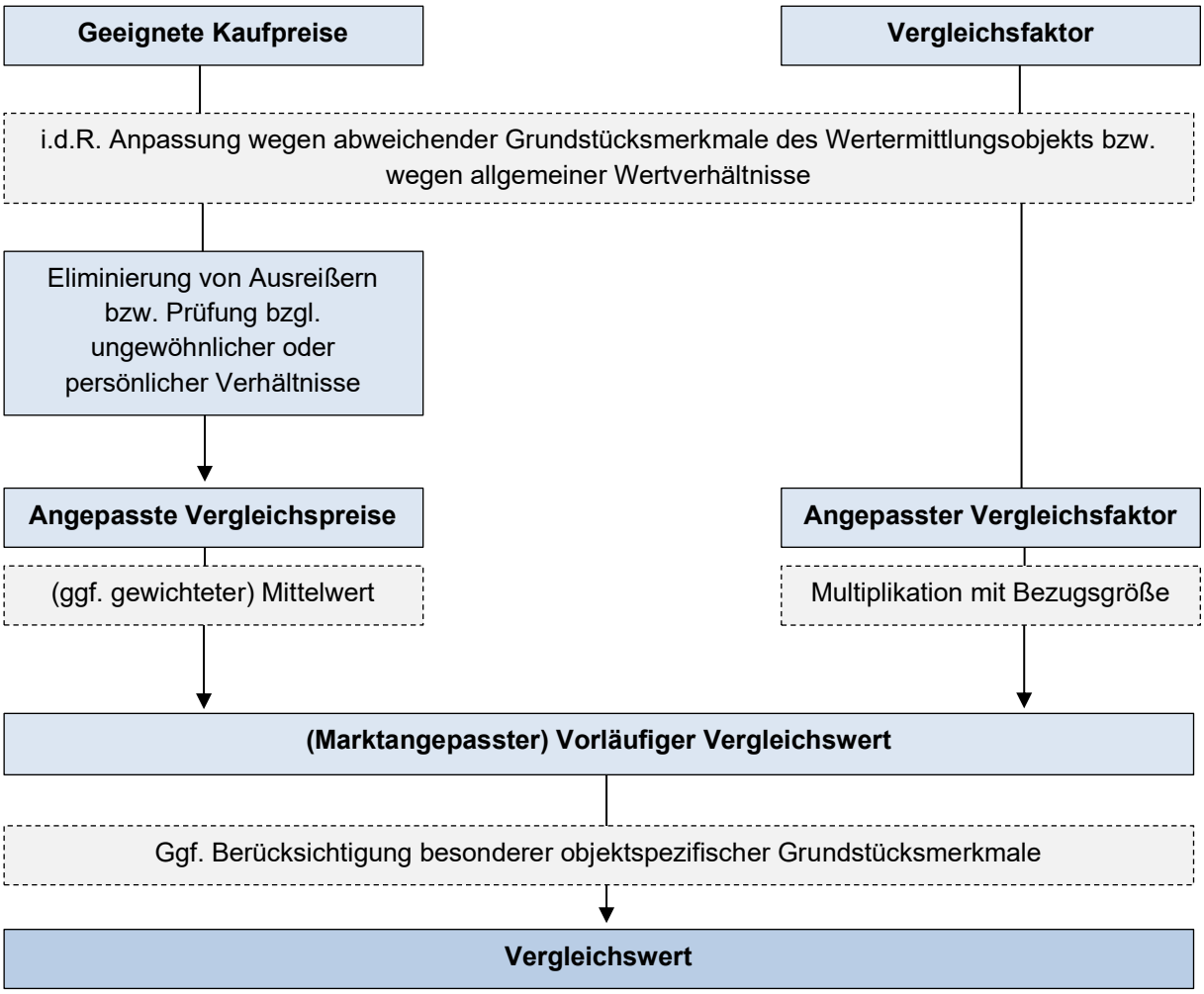
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – lange wirtschaftliche Restnutzungsdauer, guter bis sehr guter Zustand – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts. Siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wurden insgesamt 11 Vergleichskauffälle für Einfamilienhäuser in der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	180 bis 270 m²
Baujahr:	2000 bis 2025
Kaufzeitraum:	2021 bis 2025
Bodenrichtwertbereich:	300 bis 500 €/m²

Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Seitens des Sachverständigen wurden aus der o.g. Stichprobe lediglich die Kaufpreise herangezogen, die eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Wertermittlungsobjekt aufweisen.

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert eines Einfamilienhauses durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt – unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen – eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse:	Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst. Gemäß den Marktdaten für die Stadt Neu-Anspach der Jahre 2019 bis 2024 im Immobilienmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg 2025 zeigt sich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser eine fortlaufend steigende Preisentwicklung. Die jährlichen Veränderungsraten lagen dabei bei rund + 9 % (2019-2020), gefolgt von einem deutlichen weiteren Anstieg um etwa + 22 % (2020-2021) sowie einer erneuten Erhöhung um rd. + 11 % (2021-2022). Im Jahr 2023 kam es zu einem leichten Rückgang des Preisniveaus um etwa - 1 % gegenüber 2022. Für 2024 ist wiederum eine nahezu stabile Entwicklung mit einer minimalen Veränderungsrate von

rd. + 0,2 % zu verzeichnen. Für das Jahr 2025 liegen keine Marktdaten vor.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2021 und 2025.

Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungsbedingungen begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der Sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit Preisabschlägen sowie der starken Veränderung der Finanzierungskonditionen gegenüber der Niedrigzinsphase, wird für die Kaufpreise aus dem Jahr 2021 ein Abschlag vorgenommen. Für die Kaufpreise aus den Jahren 2024 und 2025 wird keine Anpassung als erforderlich gesehen.

Unter Würdigung der aktuellen Marktsituation sowie im Sinne einer vorsichtigen Wertermittlung, erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung eine Anpassung der Vergleichspreise wie folgt:

2025 auf 2026	Faktor: 1,000
2021 auf 2026	Faktor: 0,900

Baujahr:

Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage:

Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist mit der Mikrolage des Wertermittlungsobjekts vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche:

Die Größe eines Einfamilienhauses nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten.

Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd. 195 m² bis rd. 270 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 233 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2134 weist folgende Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen, jedoch nicht für Ein- und Zweifamilienhäuser aus:

60,0 m²	= ca. 1,02
70,0 m²	= ca. 1,00
80,0 m²	= ca. 0,98
90,0 m²	= ca. 0,96
100,0 m²	= ca. 0,95
110,0 m²	= ca. 0,94
120,0 m²	= ca. 0,93

130,0 m²	= ca. 0,92
140,0 m²	= ca. 0,91
150,0 m²	= ca. 0,90
160,0 m²	= ca. 0,90
170,0 m²	= ca. 0,89
180,0 m²	= ca. 0,89

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht unmittelbar mit Eigentumswohnungen vergleichbar, da diese in der Regel eine größere Wohnfläche besitzen. Jedoch werden erfahrungsgemäß Ein- und Zweifamilienhäuser, die überdimensional ausgelegt sind, aufgrund der höheren Erhaltungs- sowie Energiekosten, auf dem Markt günstiger eingepreist. Im Rahmen der Wertermittlung werden Abweichungen der Wohnflächengröße aus der Stichprobe wie folgt adjustiert:

190 m² <= x < 200 m² = 0,950
201 m² <= x < 220 m² = Keine Anpassung erforderlich
221 m² <= x < 235 m² = 1,000
236 m² <= x < 250 m² = Keine Anpassung erforderlich
251 m² <= x < 259 m² = Keine Anpassung erforderlich
260 m² <= x < 271 m² = 1,100

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte nicht durch den Sachverständigen besichtigt wurden.

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 3,30 und 4,10. Informationen über die Herleitung der Standardstufen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend wird auf eine Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

Balkon / Terrasse:

Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen eines jeden Vergleichsobjekts liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird aus Vorsichtsgründen verzichtet.

Offene Einzelgarage:

Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über eine offene Einzelgarage. Informationen hinsichtlich der Existenz von Garagen oder Carports eines jeden Vergleichsobjekt liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird aus Vorsichtsgründen verzichtet.

Grundstücksgröße:

Die angegebenen Grundstücksgrößen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 438 m² und 680 m² und sind somit nicht vollumfänglich mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 459 m²) vergleichbar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Grundstücksgröße werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet / veröffentlicht.

Um eine bessere Vergleichbarkeit herzustellen, werden folgende Anpassungen der Kaufpreise in Bezug auf die in der Kaufpreissammlung veröffentlichten Grundstücksgrößen vorgenommen:

Delta i. H. v.	0 m²	- 50 m²	= Anpassung i. H. v.	+/-	0 %
Delta i. H. v.	50 m²	- 100 m²	= Anpassung i. H. v.	+/-	2,5 %
Delta i. H. v.	100 m²	- 200 m²	= Anpassung i. H. v.	+/-	5,0 %
Delta i. H. v.	200 m²	- 300 m²	= Anpassung i. H. v.	+/-	7,5 %

11.3 Vergleichswertberechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter
Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter
Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannbreite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall
Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3-fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 1,96-fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität
Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 3.540 €/m² und einen Median von 3.583 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 694 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,20. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich“ bis „problematisch“ zu bewerten.

Variationskoeffizient	**Datenqualität**
0,00 < V ≤ 0,05	„hervorragend“ bis „sehr gut“
0,05 < V ≤ 0,10	„sehr gut“ bis „gut“
0,10 < V ≤ 0,15	„gut“ bis „noch ordentlich“
0,15 < V ≤ 0,20	„noch ordentlich“ bis „problematisch“
0,20 < V ≤ 0,30	„problematisch“ bis „bedenklich“
0,30 < V	„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert ± 1,96 x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 3.540 €/m² Wohnfläche.

11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Anpassung - Grudstücksgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2021	400 €/m²	438 m²	2012	EFH	4,1	195 m²	773.000 €	3.964 €/m²	1.765 €/m²	*-10,0%*	3.568 €/m²	*-5,0%*	*0%*	3.389 €/m²
2	Anonym	2021	400 €/m²	627 m²	2005	EFH	3,3	233 m²	1.029.000 €	4.416 €/m²	1.641 €/m²	*-10,0%*	3.975 €/m²	*0%*	*-5,0%*	3.776 €/m²
3	Anonym	2025	330 €/m²	680 m²	2003	EFH	-	270 m²	704.000 €	2.607 €/m²	1.035 €/m²	*0%*	2.607 €/m²	*10,0%*	*-7,5%*	2.673 €/m²
4	Anonym	2025	420 €/m²	439 m²	2018	EFH	4,1	200 m²	910.000 €	4.550 €/m²	2.073 €/m²	*0%*	4.550 €/m²	*-5,0%*	*0%*	4.323 €/m²

Anzahl:	4
Minimum:	2.673 €/m²
Maximum:	4.323 €/m²
Mittelwert:	**3.540 €/m²**
Median:	3.583 €/m²
Standardabweichung:	694 €/m²
Variationskoeffizient:	0,20
MW + 1,96 x s:	4.899 €/m²
MW - 1,96 x s:	2.181 €/m²
Schwankungsintervall:	95%

Anpassungen Schwankungsintervall 0,95

Preisindizes: **Faktor**

2025 auf 2026 = 1,000

2021 auf 2026 = 0,900

Wohnungsgröße:

190 m² <= x < 200 m² = 0,950

221 m² <= x < 235 m² = 1,000

260 m² <= x < 271 m² = 1,100

Grundstücksgröße

Delta i. H. v. 0 m² - 50 m²

Delta i. H. v. 50 m² - 100 m²

Delta i. H. v. 100 m² - 200 m²

Delta i. H. v. 200 m² - 300 m² = 1,96

Anzahl:	**4**
Minimum:	**2.673 €/m²**
Maximum:	**4.323 €/m²**
Mittelwert:	**3.540 €/m²**
Median:	**3.583 €/m²**
Standardabweichung:	**694 €/m²**
Variationskoeffizient:	**0,20**

In vorliegendem Fall sind – auch hinsichtlich der nicht erfolgten Innenbesichtigung – keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt. Insofern entspricht der vorläufige Vergleichswert dem Vergleichswert. Dieser ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung				
Mittelwert:				3.540 €/m²
Wohnfläche:				233 m²
Vorläufiger Vergleichswert:	3.540 €/m²	x	233 m²	= **rd. 825.000 €**

Vergleichswert:	**rd. 825.000 €**

12. Würdigung

Der ermittelte Sachwert für das Einfamilienhaus liegt bei rd. 880.000 €, was einem Kapitalwert von rd. 3.780 €/m² Wohnfläche entspricht.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde der Vergleichswert ergänzend berechnet, dieser ist jedoch aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichspreisen mit einer hinreichenden Vergleichbarkeit zum Wertermittlungsobjekt zu Plausibilisierungszwecken bedingt anwendbar. Der ermittelte Vergleichswert liegt bei rd. 825.000 € – und somit rd. 6 % unter dem ermittelten Sachwert –, was einem Kapitalwert von rd. 3.540 €/m² Wohnfläche entspricht.

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises, des Landkreises Limburg-Weilburg wird das durchschnittliche Preisniveau der vergangenen drei Jahre für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in Neu-Anspach mit rd. 620.000 € bzw. rd. 3.680 €/m² Wohnfläche angegeben.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Neu-Anspach für Einfamilienhäuser (unter Berücksichtigung von Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung vergleichbar mit dem Wertermittlungsgegenstand) von rd. 3.760 €/m² bis 4.800 €/m² Wohnfläche.

Der Homeday Preisatlas weist für Wohnhäuser in der Lage des Wertermittlungsobjekts einen durchschnittlichen Angebotspreis von rd. 3.700 € Wohnfläche aus.

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 10 km) werden vergleichbare Objekte (180 m² - 310 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 2010 - 2024) durchschnittlich zu rd. 3.890 €/m² zum Kauf angeboten (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 3.330 €/m² bis 4.260 €/m².

Der dem Sachwert zu Grunde liegende Kapitalwert in Höhe von rd. 3.780 €/m² Wohnfläche wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter sowie mit Blick auf die lange wirtschaftliche Restnutzungsdauer, den guten bis sehr guten Gebäudezustand und der sonstigen objektspezifischen Merkmale – als marktgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Die bewertungsgegenständliche Immobilie war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich, weshalb lediglich das Gebäudeäußere besichtigt werden konnte. Hinsichtlich der Innenausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein Sicherheitsabschlag in Höhe von pauschal 10 % berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/ -schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation sowie eines Sicherheitsabschlags von 10 % zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

792.000 €

(in Worten: Euro siebenhundertzweiundneunzigtausend)

Darmstadt, den 13.03.2026

Wahid Hossaini, MRICS

14. Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden. 2. Auflage. Springer Gabler Verlag.

BKI (2025): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2025

Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z. 4. Auflage. Reguvis Verlag.

Schaper/Kleiber (2025): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025. GuG-Sachverständigenkalender. Köln: Werner Verlag.

Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5. Auflage. Köln: Werner Verlag.

Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.

Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Köln: Werner Verlag.

Sommer/Kröll (2025): Lehrbuch Immobilienbewertung. 7. Auflage. Köln: Werner Verlag.

Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2024): Baukosten 2024/25. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 25. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.

Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.

Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen. 1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße (Lavendelweg)



Ansicht West



Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Abgang zum Eingang der Einliegerwohnung



Eingang Einfamilienhaus



Beispielbild Terrasse und Gartenfläche



Beispielbild Balkon



Offene Garage

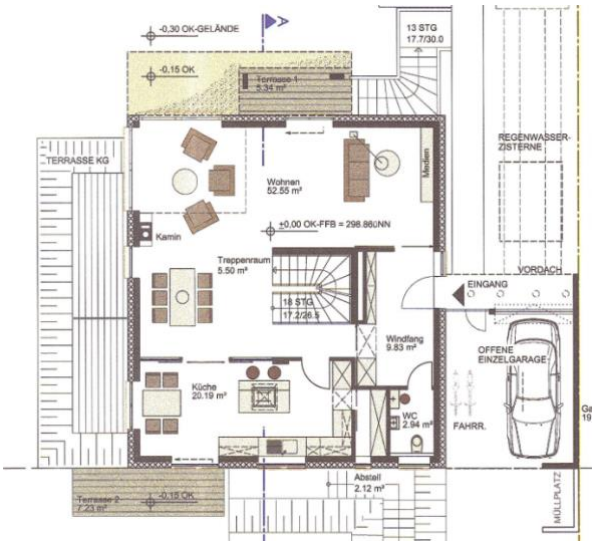


Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

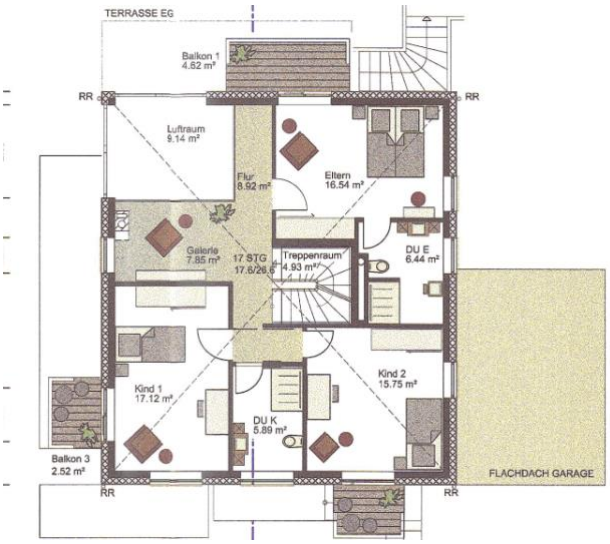
Untergeschoss



Erdgeschoss



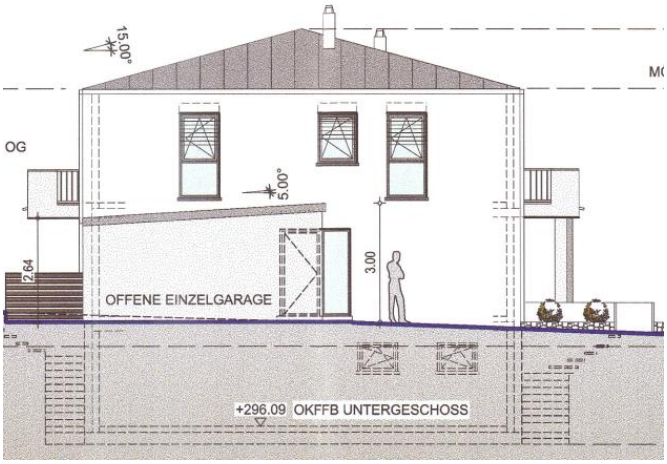
Dachgeschoss



Ansicht Süden



Ansicht Norden



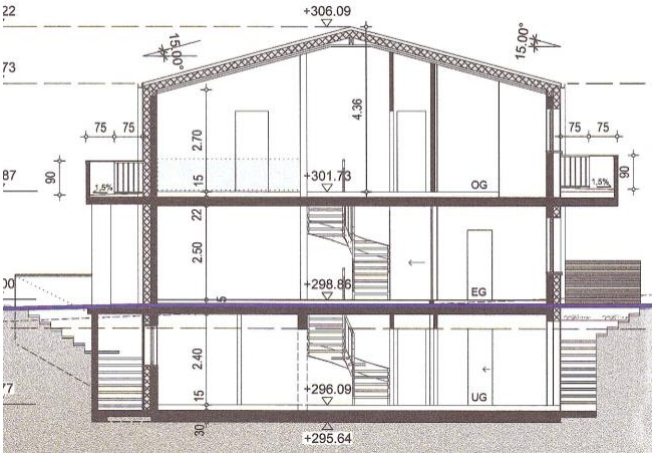
Ansicht Osten



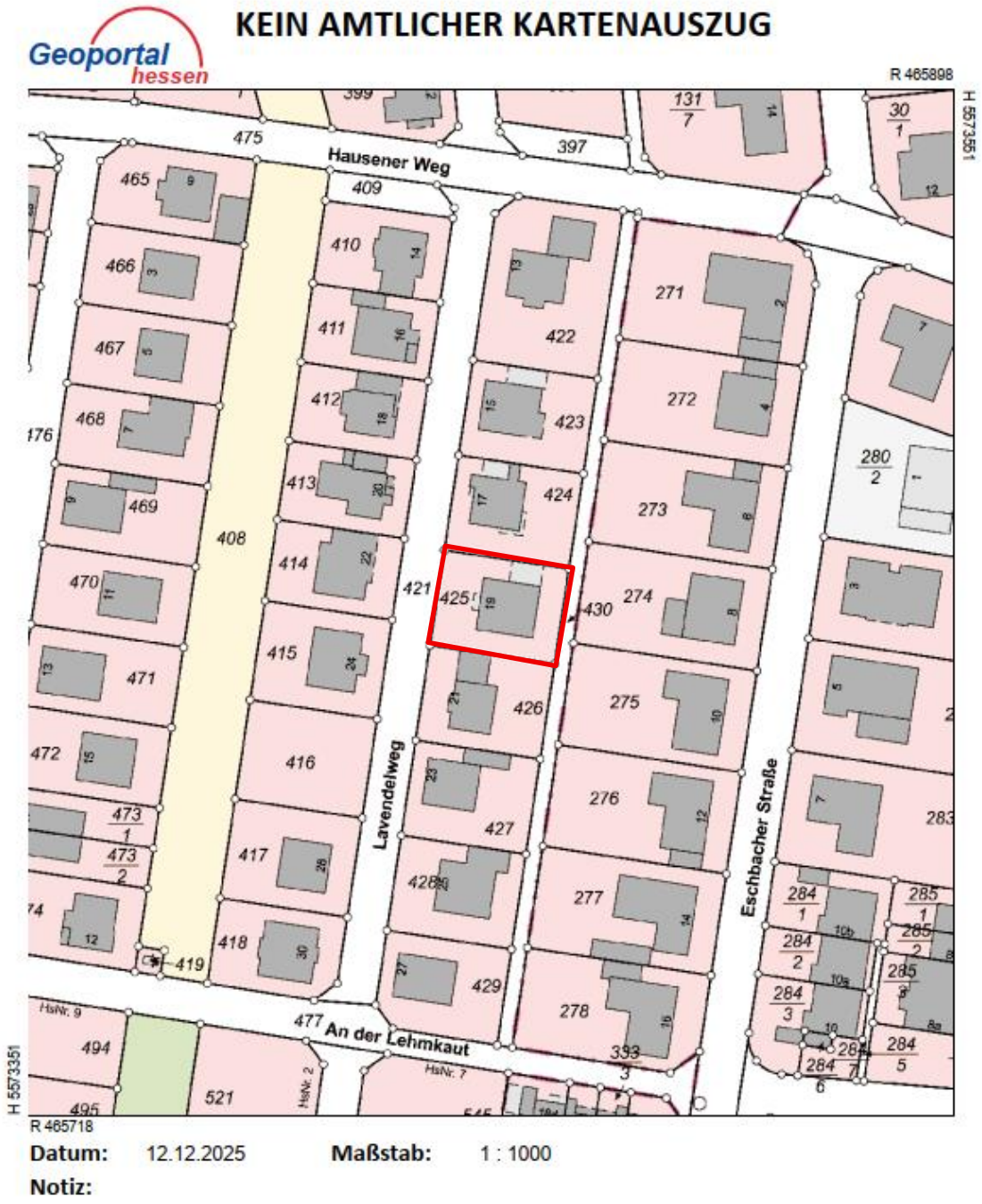
Ansicht Westen



Schnitt



Anlage 3: Liegenschaftskarte

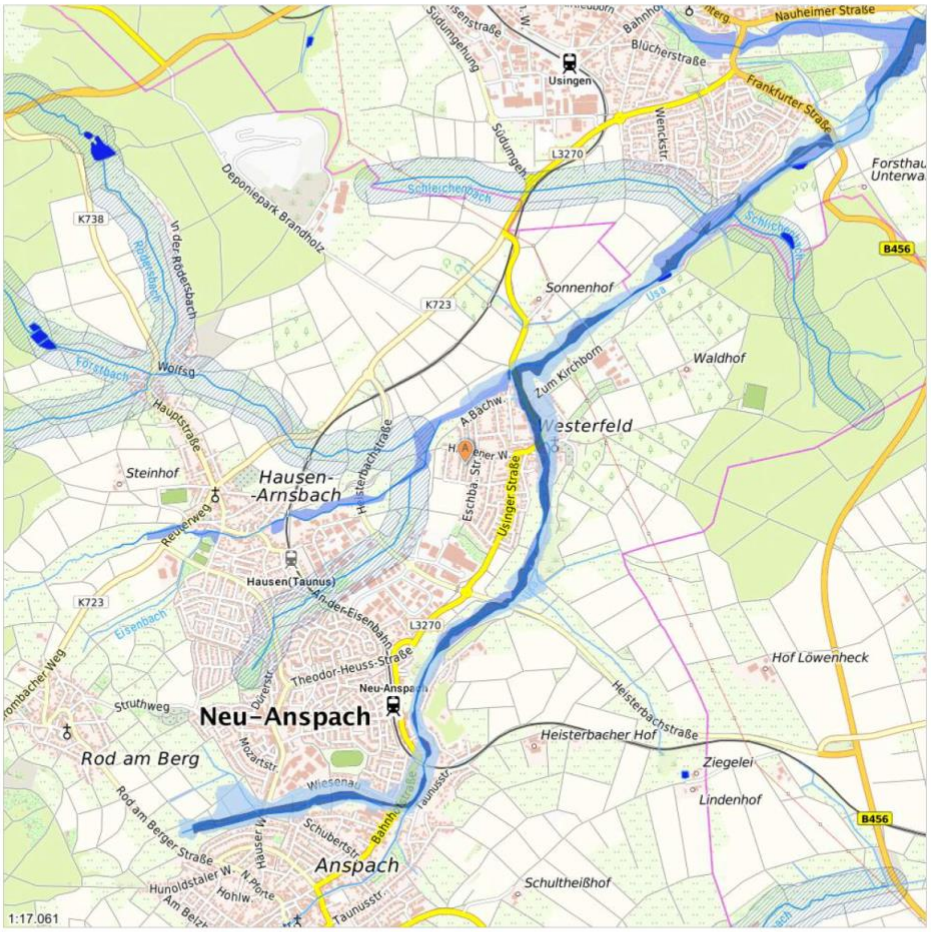


Anlage 4: Unwetterkarten

ZÜRS Hochwassergefährdung

61267 Neu-Anspach, Lavendelweg 19

Geoport



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.

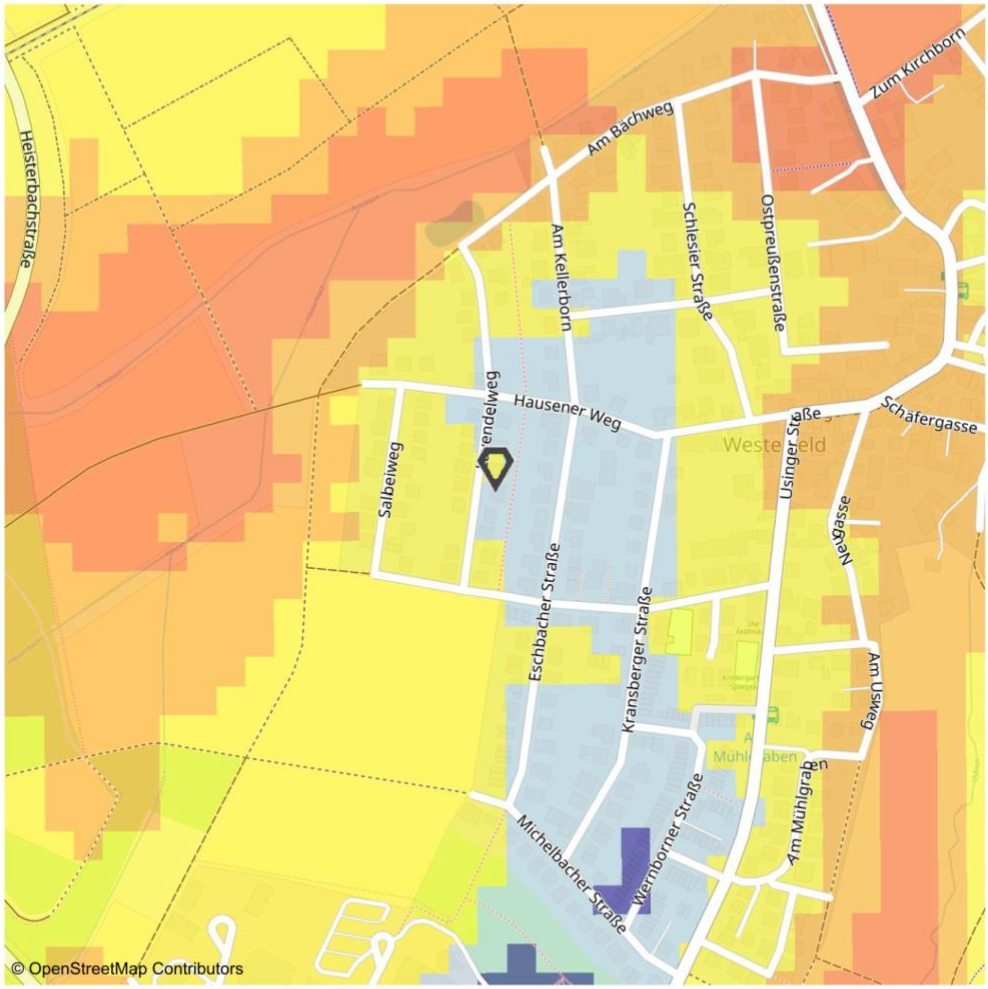
on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03855752 vom 28.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Starkregengefährdung

61267 Neu-Anspach, Lavendelweg 19

Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark	stark	mittel	gering	sehr gering

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.)

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03855752 vom 28.11.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2025

Anlage 5: Nebenfragen

Frage: Sind Mieter / Pächter vorhanden?

Antwort: Gemäß den Eindrücken aus dem Ortstermin wird die zu bewertende Immobilie eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen. Da im Rahmen des Ortstermins keine Innenbesichtigung erfolgen konnte, kann seitens des Sachverständigen keine abschließende Aussage getätigt werden, ob das Objekt eigen- oder fremdgenutzt wird. Dem Sachverständigen liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor. Siehe im Gutachten Abschnitt 4.

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Siehe Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Es wurde keine Innenbesichtigung vorgenommen. Es ist daher nicht bekannt, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Siehe Abschnitt 5.2 im Gutachten.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 01.12.2025 ist das Grundstück in Neu-Anspach, Gemarkung Westerfeld, Lavendelweg, Flur 4, Flurstücks-Nr. 425 nicht in der Altflächendatei erfasst. Siehe Abschnitt 3.4 im Gutachten.