



BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
Abteilung Zwangsversteigerung
Postfach 11 41
61343 Bad Homburg v.d. Höhe

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Bleichstraße 8
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, European Certification
EUcert CYF

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



AZ: 61 K 11/24

Darmstadt, 03.09.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Burgholzhausen v.d. Höhe, Blatt 1706
51,5 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Burgholzhausen,
Flurstück 409/2, Gebäude- und Freifläche, Königsteiner Straße 22, 22a, 22b

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1.1
gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen.



Wertermittlungsstichtag: 25.06.2024
Qualitätsstichtag: 25.06.2024

Verkehrswert: 137.000 €

Umfang: 51 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 1 von 3

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	10
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung	17
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	22
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	22
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	22
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	23
7. Wertermittlungsverfahren	24
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	24
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
8. Bodenwertermittlung	25
9. Ertragswertermittlung	28
9.1 Modell des Gutachterausschusses	29
9.2 Mietvertragliche Situation	29
9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	29
9.4 Ertragswertberechnung	32
10. Vergleichswertverfahren	33
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	34
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	35
10.3 Berechnung	38
11. Würdigung	41
12. Verkehrswert	42
13. Literaturverzeichnis	43
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	44
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	47
Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung	48
Anlage 4: Liegenschaftskarte	49
Anlage 5: Unwetterkarten	50

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaft:	61381 Friedrichsdorf, Königsteiner Straße 22b
Objektart:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus
Katasterangaben:	Wohnungsgrundbuch von Burgholzhausen v.d. Höhe Gemarkung Burgholzhausen Flur 1; Flurstück 409/2; Größe: 1.343 m ²
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1973 / 19 Jahre
Gebäudezustand:	durchschnittlich / Baujahresentsprechend
Modernisierungszustand:	keine Angabe
Vermietungszustand:	keine Angabe
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 55 m ² Wohnfläche sowie rd. 3 m ² Nutzfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl.
39.000 €	-	152.000 €	137.000 €	2.490 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus
Adresse:	Königsteiner Straße 22b, 61381 Friedrichsdorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe Abteilung Zwangsversteigerung Postfach 11 41 61343 Bad Homburg v.d. Höhe
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	AZ: 61 K 11/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Auftragsdatum:	17.05.2024
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2024
Qualitätsstichtag:	25.06.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 17.05.2024 Beschluss des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 15.02.2024 Grundbuchauszug vom 16.02.2024 (zuletzt geändert am 16.02.2024) Baulastenauskunft des Kreisausschusses Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz vom 21.02.2024
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 21.08.2024 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 21.06.2024 Zürs Hochwassergefährdung vom 25.06.2024 Starkregengefährdung vom 25.06.2024 Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 27.06.2024 Denkmalschutzauskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 25.06.2024 Auskunft über das Nichtauffinden einer Bauakte des Kreisausschusses Hochtaunuskreis, Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz vom 17.07.2024

Teilungserklärung sowie Aufteilungsplan gemäß § 8 WEG vom 13.12.1972

Grundrisse des Architektenbüros Lange + Blunck vom 23.08.1972 und vom 24.08.1972

Immobilienmarktbericht 2024; Herausgeber: Gutachterausschuss 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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg vom 21.08.2024

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

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 - WoFIV
(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)

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 Immobilienwertermittlungsverordnung (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:

25.06.2024 (09:00 Uhr – 09:15 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung 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.

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.

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: 16.02.2024, letzte Änderung am 16.02.2024

Amtsgericht: Bad Homburg v.d. Höhe

Grundbuchbezirk: Burgholzhausen v.d. Höhe

Band: -

Grundbuchblatt: 1706

Gemarkung: Burgholzhausen

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	1	409/2	Gebäude- u. Freifläche	1.343 m ²

Es handelt sich um einen 51,5 / 1.000 Miteigentumsanteil an o.g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1.1 gekennzeichneten Wohn- und Nebenräumen.

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 7: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d.H., 61 K 11/24); eingetragen am 16.02.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

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.

Aufteilung nach § 8 WEG:

Gemäß Teilungserklärung (UR-Nr. 1066) vom 13.12.1972 wurde der Grundbesitz gem. § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes in der Weise aufgeteilt, dass 11 Eigentumswohnungen mit in Summe 731,5 Miteigentumsanteilen gebildet wurden. Des Weiteren sind in der Teilungserklärung und im Aufteilungsplan Teileigentumsanteile für gewerbliche Nutzung von 238,5 sowie für Garagen von 30,0 festgehalten. Demnach ergeben sich insgesamt 1.000 Miteigentumsanteile. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer

untereinander bestimmt sich dahingehend nach den Bestimmungen des WEG.

In der Teilungserklärung sind folgende wesentliche Bestimmungen vorhanden:

- Die Kostenverteilung von Lasten erfolgt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.
- Das Wohnungseigentum unterliegt keiner Verfügungsbeschränkung durch die Eigentümergemeinschaft oder den Verwalter.
- Die Wohnungen dürfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.
- Es besteht eine Instandhaltungspflicht.
- Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet Verwaltungskosten, Betriebskosten und Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zu leisten. Es werden entsprechende monatliche Abschlagszahlungen vom Verwalter festgesetzt.
- Die Stimmrechte der Eigentümer richten sich nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung lag dem Sachverständigen nicht vor. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Sondereigentum entsprechend begründet wurde.

Dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum ist ebenso der im Grundriss bezeichneter Kellerraum mit der Nr. 1.1 zugeordnet.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens liegt dem Sachverständigen – unter anderem durch die Tatsache, dass das Objekt nur von außen besichtigt werden konnte - keine Information über die WEG-Verwaltung der Liegenschaft, in welcher sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, vor. Es wird aus Sachverständigensicht jedoch davon ausgegangen, dass eine WEG-Verwaltung existiert. Auf Grund dieser Tatsachen liegen dem Sachverständigen keine Informationen über die Instandhaltungsrücklage vor.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

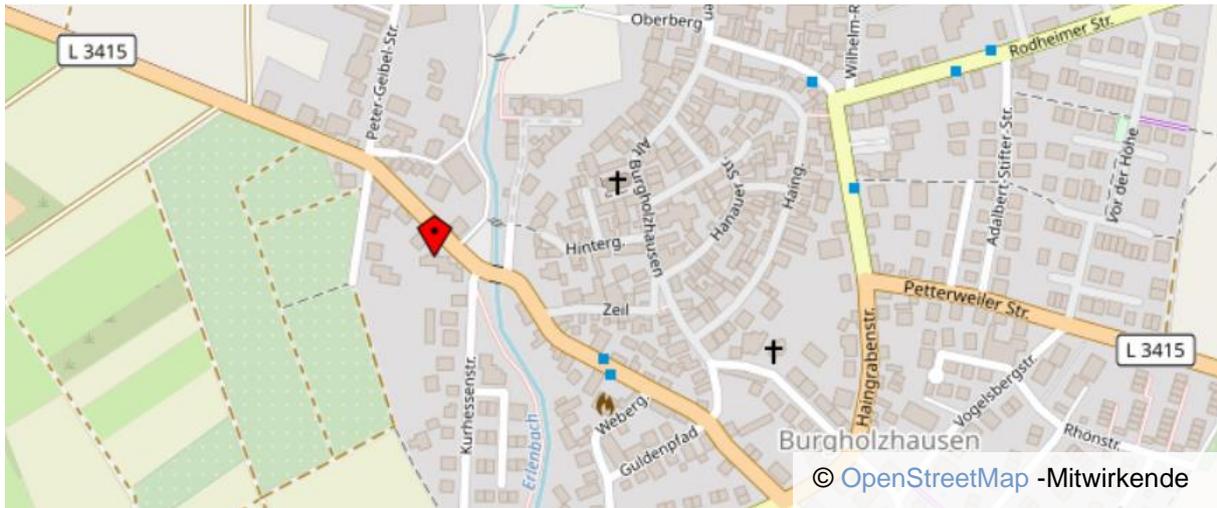
Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Kreis Hochtaunuskreis
Ort / Stadt:	Friedrichsdorf
Einwohnerzahl und Prognose:	rd. 26.000 Einwohner, 852 EW/km ² Einwohnerprognose: leicht negativ, Zuwanderung - 3 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Hochtaunuskreis: „sehr hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 12 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	10 „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Friedberg (Nordosten), Karben (Osten), Bad Homburg vor der Höhe (Süden), Schmitten (Westen)
Kaufkraftindex:	122,4 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	4,5 % (Kreis Hochtaunuskreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 07/2024) 6 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 07/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A5 sowie die Landstraßen L3057 und L3415. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Burgholzhausen v.d. Höhe. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Logistik-Industrie (z. B. Fa. Ludwig Meyer GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser in tlw. offener und tlw. geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis viergeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.
Infrastruktur:	Entfernung zu: Kindergarten in km: 0,3 (Kinderhaus Kinderburg Holzhausen), Grundschule in km: 0,3 (Grundschule Burgholzhausen), weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 1,5 (Philipp-Reis-Schule), weiterführenden Schule (Realschule) in km: 1,5 (Philipp-Reis-Schule), weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 1,5 (Philipp-Reis-Schule), Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1,0 (Netto), größeren Einkaufszentrum in km: 2,5 (Taunus Carré), Medizinischen Nahversorgung in km: 0,0 (Dr.med. Peter Laufer), Klinikum in km: 9,0 (Hochtaunus-Kliniken gGmbH), ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,2 (Friedrichsdorf-Burgholzhausen Königsteiner Straße), Stadtzentrum in km: 0,5, Autobahnanschluss in km: 4,5 (A5), ICE - Bahnhof in km: 21,0 (Frankfurt Hauptbahnhof), Flughafen in km: 30,0 (Flughafen Frankfurt).
Freizeit-/Kulturangebot:	Das Freizeitangebot in Friedrichsdorf-Burgholzhausen ist durch Naherholung geprägt. Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in der Kerngemeinde Friedrichsdorf mit Schwimmbad etc. Friedrichsdorf-Burgholzhausen verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in der Kerngemeinde Friedrichsdorf.
Immissionen / Umwelteinflüsse:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Königsteiner Straße“, die verhältnismäßig stark befahren wird. Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 21.08.2024) in einem Ausmaß zwischen 65-69 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 leicht erhöhten Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	gut
Infrastruktur:	gut
Wohnlage:	mittel bis gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 21.08.2024
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 21.08.2024
 Hessisches Landesamt für Statistik, Abruf am 21.08.2024
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 21.08.2024
 Openstreetmap, Abruf am 21.08.2024
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 21.08.2024

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	ebenerdig
Grundstücksgröße:	1.343 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	unregelmäßig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	rd. 27 m, rd. 50 m
Eckgrundstück:	Ja
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung. Ein Überbau kann dahingehend ausgeschlossen werden.
Ausrichtung:	Nach Süden

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der "Königsteiner Straße" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die „Königsteiner Straße“ 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/Oberirdisch), Telekommunikation (Telefon/Internet), Anschluss an zentralen Abwassersammler. Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag zum Wertermittlungsstichtag 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 27.06.2024, bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Ein eventueller Eingriff in den Boden wird voraussichtlich erst im Rahmen einer Neubebauung des Grundstücks erforderlich. Eine Abschätzung der Sanierungskosten der Bodenverunreinigung kann ausdrücklich nicht erfolgen.

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.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage 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 auftragsgemäß 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 2: Hochwasser statistisch 1 x in 100 - 200 Jahren

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die wesentlichen Eigenschaften der umliegenden Bebauung lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	tlw. offen und tlw. geschlossen
Geschosszahl:	II-IV

Tatsächliche Nutzung:

Das Mehrfamilienhaus, in welchem sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, ist in einer IV-geschossigen, vollständig unterkellerten Bauweise errichtet. Informationen über die tatsächliche Bebauung und Nutzung der Innenräume liegen dem Sachverständigen nicht vor. Das Gebäude und die Eigentumswohnung konnten im Rahmen des Ortstermins nicht besichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. 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.

Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens der zuständigen Behörde bis zur Finalisierung des vorliegenden Gutachtens keine Auskunft bezüglich ausstehender Erschließungsbeiträge zur Verfügung gestellt werden.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablässe(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 25.06.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Hochtaunuskreis Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz vom 21.02.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

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.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Keine Angabe 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:	Keine Angabe
Wohnpreisbindung:	Keine Angabe
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

5.2.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 13.12.1972 wurde der Grundbesitz in der Weise aufgeteilt, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer in sich abgeschlossenen Wohnung (Wohnungseigentum) samt Keller bzw. an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumlichkeiten verbunden ist.

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in der Teilungserklärung unter Nr. 1.1 aufgeführten Räume. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im 1. OG. Dies schließt die Nutzung des Kellerabteils mit der Nr. 1.1 ein.

5.2.2 Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss - 3. Obergeschoss
Wohneinheiten:	11
Baujahr / Historie:	1973 (Annahme gem. Teilungserklärung und Grundbuchauszug)
Nutzung:	Gemischte Nutzung (überwiegend Wohnnutzung)
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise kein Dachgeschoss vorhanden (Flachdach)
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	vollständig unterkellert Massive Ausführung
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Wände:	Außenwände – Beton/Massiv Innenwände – keine Angabe
Geschossdecken:	keine Angabe
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Glaseinsatz,

	zentraler Hauseingang, überdachter Eingangsbereich, Gegensprechanlage vorhanden.
Dach:	Form: Flachdach Konstruktion: keine Angabe Dacheindeckung: keine Angabe Dämmung: keine Angabe
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	keine Angabe
Erschließung:	keine Angabe
Elektroinstallationen:	keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	keine Angabe
Gemeinschaftsräume:	keine Angabe
Außenanlagen:	<p>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.</p> <p>Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt ist befestigt mit Betonsteinpflaster - befestigter Stellplatz für PKW im Freien - Einfriedung: z.T. Hecke <p>Wesentliche sonstige Anlagen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gartenanlage mit Rasenfläche, - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
Modernisierungen:	keine Angabe
Baumängel / Bauschäden:	<p>Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren 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.</p> <p>Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.</p>
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.

Bei Bestandsgebäuden sind gemäß GEG beispielsweise zu berücksichtigen:

- Bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten) einzuhalten.
- Die meisten vor dem Jahr 1991 eingebauten öl- oder gasbetriebenen Heizkessel, die noch nicht auf Nieder- oder Brennwerttechnik basieren, müssen ausgetauscht werden.
- Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden, sofern diese frei zugänglich sind.
- Die obersten Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen einfachen bis durchschnittlichen Zustand auf.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

WEG-Verwaltung:

unbekannt

WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:

unbekannt

Hausgeld:

unbekannt

Hinweise:

Dem Sachverständigen konnten keine Baugenehmigungen, Bauanträge etc. 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.

5.2.3 Sondereigentum (Wohnung Nr. 1.1)

Art/-typ:

2-Zimmer-Wohnung

Wohn-/Nutzfläche:

rd. 55 m² WF (gemäß Teilungserklärung / Aufteilungsplan)

Hinweis: Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u. Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

Ein exaktes Flächenmaß war nicht Bestandteil dieses Wertermittlungsauftrages. Für die Richtigkeit wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Etage:	1. OG
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Diele, Küche, Wohnzimmer, Bad, Schlafzimmer, Loggia Belichtung/Besonnung: keine Angabe Anzahl und Größe der Fenster: keine Angabe Grundrissgestaltung zeitgemäß
Ausrichtung:	Süden
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhe: keine Angabe Deckenbelag: keine Angabe
Wände:	Wandbelag – keine Angabe
Fußböden:	keine Angabe
Türen:	keine Angabe
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung Rolläden vorhanden
Belüftung:	keine Angabe
Heizung:	keine Angabe
Sanitärinstallationen:	keine Angabe
Elektroinstallationen:	keine Angabe
Küche:	keine Angabe
Loggia:	vorhanden (Ausrichtung nach Süden)
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil Nr. 1.1
Modernisierungen:	keine Angaben
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins (Außenbesichtigung) 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.

Ausstattungsstandard: keine Angabe

Hinweis: Dem Sachverständigen konnten keine Baugenehmigungen, Bauanträge etc. 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.

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9}

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die ifo Konjunkturprognose für das Frühjahr 2024 zeichnet ein düsteres Bild der deutschen Wirtschaft. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist Deutschland in puncto Stimmung und Unsicherheit deutlich abgefallen. Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession und eine Erholung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erwartet. Die Prognose für das laufende Jahr 2024 sieht eine geringe Steigerung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr vor, während für das kommende Jahr ein Anstieg um 1,5 % prognostiziert wird. Auch die Arbeitslosenquote wird sich voraussichtlich nur leicht von durchschnittlich 5,9 % in diesem Jahr auf 5,6 % im Jahr 2025 verbessern. Die Inflationsrate wird voraussichtlich weiter zurückgehen, insbesondere aufgrund erwarteter Preisrückgänge bei Gas und Strom, während die Kerninflationsrate langsamer zurückgehen und über der Gesamtinflationsrate liegen dürfte.

Eine konjunkturelle Trendwende ist erkennbar. Seit Jahresbeginn 2024 zeigen Industrieproduktion und Bauproduktion eine deutliche Erholung. Die Stimmung bei Unternehmen und Verbrauchern verbessert sich, Unsicherheiten bleiben jedoch bestehen. Im Außenhandel und der Weltwirtschaft ist eine langsame Erholung zu verzeichnen, obwohl die weltweite Industrieproduktion im Januar leicht sank. Die Exporte gingen im Februar zurück, während die Importe zunahen. Trotzdem erwarten deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute eine moderate Erholung des Welthandels.

Im produzierenden Gewerbe stieg die Fertigung im Februar 2024 deutlich an, insbesondere in den Bereichen Chemie, Pharma und Automobil. Die Auftragseingänge stiegen ebenfalls leicht an, allerdings mit unterschiedlicher Entwicklung in verschiedenen Wirtschaftszweigen. Im Einzelhandel hingegen gab es einen Umsatzrückgang im Februar, sowohl stationär als auch online. Die Preise für Nahrungsmittel und Energie gingen zurück, während die Dienstleistungspreise leicht stiegen. Trotz ausgelaufener Preisbremsen für Energieprodukte und einer CO₂-Preiserhöhung lagen die Energiepreise im März 2024 um 2,7 % niedriger als im Vorjahresmonat, während Nahrungsmittelpreise erstmals seit Februar 2015 um 0,7 % unter den Vorjahrespreisen lagen. Die Inflationsrate verzeichnete im März einen Rückgang auf 2,2 %. Eine genauere Betrachtung des Bruttoinlandsprodukts im 4. Quartal 2023 zeigt einen Rückgang gegenüber dem Vorquartal um 0,3 %.

Die privaten Konsumausgaben stiegen im 4. Quartal 2023 leicht um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Die Investitionen gingen jedoch im selben Quartal deutlich zurück, insbesondere die Bauinvestitionen um 1,7 % und die Investitionen in Ausrüstungen um 3,5 %.

Insgesamt steht die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen, die sich in einer unsicheren wirtschaftlichen Lage und einer moderaten Erholung manifestieren. Die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, im Außenhandel und im produzierenden Gewerbe müssen weiterhin genau beobachtet werden, um die langfristigen Auswirkungen auf die Wirtschaft Deutschlands abzuschätzen.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Im ersten Quartal des Jahres 2024 zeigt sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt in einer Phase der Zurückhaltung. Das Transaktionsvolumen verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 19 %. Ein Hoffnungsschimmer für Investoren ist die mögliche Leitzinssenkung der Europäischen

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführende Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2023

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand April 2024

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand März 2024

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im April 2024

⁵ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 06. März 2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q1 2024

⁷ Colliers, City Survey Q1 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024

⁹ Immobilienmarktberichte Südhessen 2024, Main-Kinzig-Kreis 2023, Bayern 2022

Zentralbank im Juni, die gemeinsam mit stabilen Finanzierungsbedingungen eine mögliche Belebung des Immobilienmarktes unterstützen könnte.

Trotz dieser verhaltenen Dynamik bleiben geopolitische Risiken wie der Ukraine- und der Nahostkonflikt sowie bevorstehende Restrukturierungen weiterhin bestehen. Insbesondere der Bereich der Restrukturierungen dürfte an Bedeutung gewinnen, da viele Objekte an ihre wirtschaftlichen Grenzen stoßen und Refinanzierungen erforderlich werden. Diese Entwicklungen könnten eine Zunahme des Transaktionsvolumens zur Folge haben, insbesondere für opportunistische Investoren.

Ein genauerer Blick auf die Marktsegmente offenbart eine differenzierte Situation. Während Industrie- und Logistikimmobilien einen beachtlichen Anstieg des Investmentvolumens verzeichnen, erleben Büroimmobilien einen Rückgang und nehmen nun den dritten Platz unter den umsatzstärksten Nutzungsarten ein. Projekte und Objekte von insolventen Entwicklern machen rund 12 % des Transaktionsvolumens aus, was attraktive Investitionsmöglichkeiten für eigenkapitalstarke Investoren bietet.

Im ersten Quartal 2024 verzeichnet der Investmentmarkt Wohnen eine leichte Zunahme des Transaktionsvolumens (+7,0 %), insbesondere in den Ballungszentren, was auf ein zurückkehrendes Interesse von Investoren an Wohnimmobilien hinweist.

Die Mieten für Wohnimmobilien bleiben weiterhin mindestens stabil und steigen in vielen Regionen. Die Büromieten in den Top7-Märkten stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 3%. Die Leerstandsquote im Bürosegment beläuft sich dabei auf 6,4 %. Im Einzelhandel zeigt sich eine leichte Erholung, was auf eine gestiegene Konsumnachfrage zurückzuführen ist. Die Einzelhandelsmieten stiegen im ersten Quartal um durchschnittlich 1 %. Die Leerstandsquote an den Top7-Standorten wird mit 5,8 % im Q1 2024 ausgewiesen.

Trotz der vorherrschenden Unsicherheiten zeichnet sich insgesamt eine positive Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt ab. Investoren hoffen weiterhin auf eine Stabilisierung der Kaufpreise und Renditen sowie auf eine mögliche Erholung des Investmentmarkts in den kommenden Quartalen.

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt zeigte eine negative Entwicklung zwischen den Jahren 2016 bis 2023. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss registrierten Kaufverträge zwischen 2016 und 2021 unterlag nur geringen Schwankungen. Im Jahr 2016 betrug die Anzahl an Transaktionen rd. 10.000. Bis 2020 sank diese auf rd. 9.700 und stieg anschließend im Jahr 2021 wieder auf rd. 10.500. In den Jahren 2022 und 2023 war die Anzahl der Transaktionen stärker rückläufig und fiel von rd. 8.300 (2022) bis auf rd. 6.700 (2023). Im Landkreis Hochtaunuskreis wurden im Jahr 2023 rd. 1.200 Transaktionen verzeichnet. Der Anteil der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Landkreis Hochtaunuskreis im Jahr 2023 lag bei ca. 27 %. Im Jahr 2023 wurden auf dem regionalen Immobilienmarkt Immobilien mit einem Volumen von rd. 2,3 Mrd. € umgesetzt, dies entspricht rd. 27 % weniger als im Vorjahr. Hiervon entfallen knapp 550 Mio. € auf den Hochtaunuskreis.

Es stehen zum Abrufdatum 22.08.2024 vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 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 ausreichender 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).

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Vergleichswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung und zur Vermietung geeignet ist und die Renditeerzielungsabsicht für den typischen Käufer im Vordergrund steht.

Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Ertragswertverfahren ergänzend Anwendung.

8. 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 liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 7850101) zum Stichtag 01.01.2024 bei 560 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche
Grundstücksgröße:	-
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 Hochtaunuskreises (ohne die Städte Oberursel und Bad Homburg v.d. Höhe), des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	560 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	25.06.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nur wenige Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung – Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	1.343 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	gemischte Baufläche	gemischte Nutzung	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			560

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).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

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 als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt. Der Anpassungsfaktor ergibt sich zu 1,00.

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 Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 560 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 409/2	Baureifes Land	1.343	Ja	560,00	752.080 €

Bodenwert (gesamt): 752.080 €

Bodenwert (gesamt, gerundet): 752.000 €

Bodenwert anteilig MEA = 51,5/1.000 39.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Verkehrswert gelegt. Dieser beträgt rd. 26% und wird als angemessen erachtet.

9. Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

Allgemeines Ertragswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

9.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Seitens 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 wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum:	Regionale Auswertung der Jahre: 2022 - 2023
Jahresrohertrag:	Die Miete wurde aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (MIKA) abgeleitet. Lagen tatsächliche Mieten (aus den geprüften Käuferangaben im Fragebogen) vor, wurden diese nur dann zur Berechnung herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegten.
Bewirtschaftungskosten:	in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (gemäß Leitfaden I)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert. Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.

9.2 Mietvertragliche Situation

Dem Sachverständigen liegen zum Wertermittlungsstichtag keine Informationen zur mietvertraglichen Situation vor.

9.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des **Rohertrags** sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten abzubilden und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Der Immobilienmarktbericht 2024 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 – als Ergebnis einer Kaufpreisauswertung aus den Jahren 2022 bis 2023 - eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,68 €/m² Wohnfläche (6,89 €/m² – 13,19 €/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 41 Jahren und einem Bodenrichtwert zwischen 400 €/m² und 599 €/m² aus.

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung), konnten teilweise auch Miethöhen ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von 9,22 €/m² - 10,00 €/m². Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

Angebotsmieten auf diversen Internetportalen liegen zum Wertermittlungsstichtag zwischen 11,39 €/m² und 17,75 €/m². Hierbei handelt es allerdings größtenteils um Neubauten sowie umfangreich sanierte

Bestandsgebäude mit deutlich höherer Wertigkeit. Diese sind somit nicht direkt mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar.

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 14,30 €/m² (9,50 €/m² - 18,20 €/m²) für Eigentumswohnungen aus.

Das Online-Portal Immowelt weist für die Stadt Friedrichsdorf eine Kaltmiete von 11,70 €/m² aus.

Mit Blick auf Lage und Größe sowie unterstelltem Zustand und unterstellter Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten/Vergleichsspannen, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe mit 11,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich erachtet.

9.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 400 € pro Jahr angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden mit 12,50 €/m² Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 16 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

9.3.3 Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren, 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.

Unter Beachtung der fehlenden Information über in naher Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt 0 Modernisierungspunkten erreicht.

Unter Zugrundelegung vorgenannter Informationen (Baujahr ca. 1973, keine bekannten Modernisierungen) und einer GND von 70 Jahren, wird eine Restnutzungsdauer von 19 Jahren angenommen. Unter Beachtung des zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von 19 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,23$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 73%.

9.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Für Eigentumswohnungen in einem Bodenrichtwertbereich von 400 €/m² bis 599 €/m² (Ø 480 €/m²) wird im Immobilienmarktbericht 2024 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 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,50 % (Standardabweichung ± 0,9) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.220 €/m² und 5.379 €/m² (Ø 3.233 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 28,0. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 6,89 – 13,19 €/m² (Ø 9,68 €/m²). Die Bewirtschaftungskosten betragen im Mittel 18 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 41 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2022/23.

Der Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objekt-spezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 0,9 % in Ansatz gebracht.

9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss 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. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

In vorliegendem Fall sind – auch hinsichtlich der nicht erfolgten Innenbesichtigung – keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt.

9.4 Ertragswertberechnung

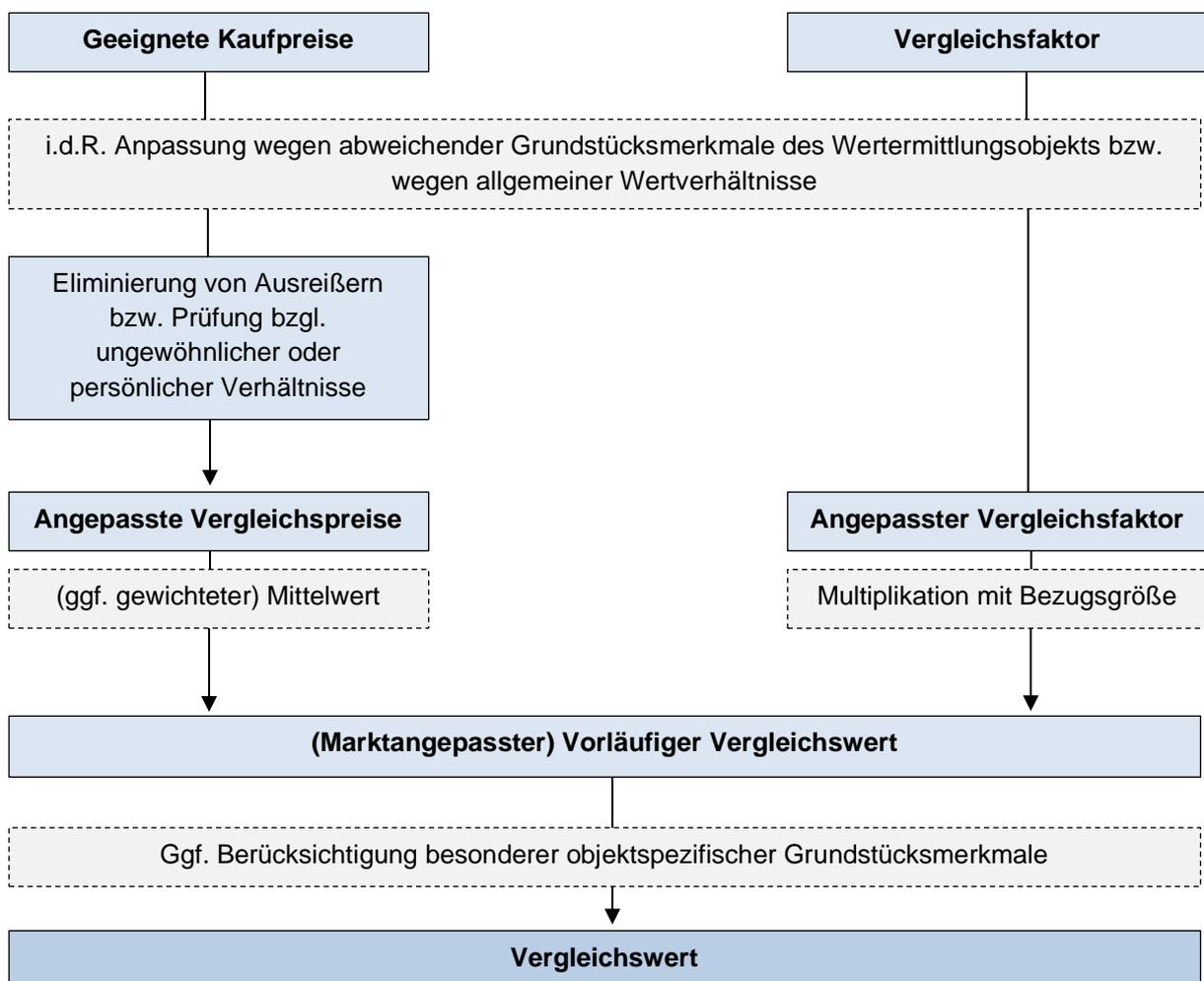
Ertragswert				
Einheit	Fläche (m ²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m ² /Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	55	1	11,50 €	7.590 €
Jahresrohertrag (JRoE)				7.590 €
Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten Wohnen	pro Jahr pro Einheit:		400,00 €	400 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m ² Wohnfl. pro Jahr:		12,50 €	688 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:		2,00%	152 €
Gesamt			(rd. 16%)	1.239 €
Jahresreinertrag				6.351 €
Bodenwertverzinsung		LSZ:	0,90%	351 €
Reinertrag der baulichen Anlagen				6.000 €
Baujahr Real:	1973	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1973	RND:	19	
Gebäudealter Real:	51	LSZ:	0,90%	
Gebäudealter Fiktiv:	51	RBF:	17,39	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	6.000 €	x	17,39	104.356 €
Zuzüglich Bodenwert:				39.000 €
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert				rd. 143.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				0 €
Ertragswert				rd. 143.000 €
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor		
Vorl. Ertragswert/m ² :	2.600 €	k.A.		
Ertragswert/m ² :	2.600 €	k.A.		
Rohrertrag/Vorl. Ertragswert:	5,31%	18,84		
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	4,44%	22,52		
Rohrertrag/Ertragswert:	5,31%	18,84		
Reinertrag/Ertragswert:	4,44%	22,52		
Net Initial Yield:	4,16%	24,05		

10. 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.



10.1 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.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt, kann das Vergleichsverfahren als das Regelverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden.

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 zehn Vergleichskauffälle für Eigentumswohnungen im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	40 - 75 m ²
Baujahr:	1958 - 1988
Kaufzeitraum:	2019 - 2023
Bodenrichtwertbereich:	410 - 710 €/m ²
Gemeinde:	Friedrichsdorf
Gemarkung:	Burgholzhausen
Kategorie des Verkaufs:	Wiederverkauf

Die Stichprobe umfasst insgesamt zehn Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 25.04.2019 und dem 12.01.2023 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Anzahl WE	Baujahr	Etage	Wohnfläche (m ²)	Zimmer	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Anonym	2019	450 €/m ²	18	1973	1. OG	50	2	118.750 €	2.375 €/m ²
2	Anonym	2020	470 €/m ²	61	1974	4. OG	54	1	170.000 €	3.148 €/m ²
3	Anonym	2020	500 €/m ²	9	1985	1. OG	53	2	170.000 €	3.208 €/m ²
4	Anonym	2020	470 €/m ²	18	1973	1. OG	60	3	171.000 €	2.850 €/m ²
5	Anonym	2021	500 €/m ²	61	1974	5. OG	60	2	198.000 €	3.300 €/m ²
6	Anonym	2021	470 €/m ²	14	1973	1. OG	55	2	117.000 €	2.127 €/m ²
7	Anonym	2022	560 €/m ²	24	1972	EG	63	3	206.000 €	3.270 €/m ²
8	Anonym	2022	560 €/m ²	18	1973	EG	72	3	200.000 €	2.778 €/m ²
9	Anonym	2022	560 €/m ²	18	1973	1. OG	57	3	156.000 €	2.737 €/m ²
10	Anonym	2023	560 €/m ²	24	1972	3. OG	64	3	167.500 €	2.617 €/m ²

10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert einer Eigentumswohnung 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 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für wiederverkaufte Eigentumswohnungen für den Landkreis Hochtaunuskreis zwischen 2017 und 2023 von ca. + 45 % ausgewiesen. Der Anstieg des Preisniveaus hatte im Jahr 2022 seinen Höhepunkt mit einer Steigerung von + 65 % (Basis 2017) und flachte im Verlauf des Jahres 2023 durch einen Rückgang des Preisniveaus um – 20 % (im Vergleich zum Vorjahr) auf den aktuellen Stand von + 45 % gegenüber des Ausgangsjahres 2015.

Im Mittel ergab sich dahingehen eine Preissteigerung p.a. in Höhe von rd. 6,50 %.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2019 bis 2023. 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 Finanzierungssituation 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 den Jahren 2022 und 2023 ein Abschlag vorgenommen. Da zum Wertermittlungsstand vom 25.06.2024 keine Daten des Gutachterausschusses zum Jahr 2024 vorliegen, jedoch aus Sachverständigen Beobachtungen weitere Abkühlungen auf dem Immobilienmarkt erfolgt sind, ist für das Jahr 2024 ein weiterer Abschlag vorzunehmen.

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

2024 auf 2024	Faktor: -
2023 auf 2024	Faktor: 0,975
2022 auf 2024	Faktor: 0,90

	2021 auf 2024	Faktor: 0,90
	2020 auf 2024	Faktor: 0,975
	2019 auf 2024	Faktor: 1,00
Baujahr:	Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.	
Lage:	Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist weitgehend miteinander vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.	
Geschosslage:	Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Geschosslage für Eigentumswohnungen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht. Hilfsweise wird sich an Veröffentlichungen von Kleiber (2023) S. 1553 orientiert.	
	UG/EG:	0,97 → Anpassung $1,00/0,97 = 1,03 \rightarrow + 3\%$
	1. OG:	1,00 → Anpassung $1,00/1,00 = 1,00 \rightarrow \pm 0\%$
	2. OG:	1,02 → Anpassung $1,00/1,02 = 0,98 \rightarrow - 2\%$
	3. OG:	1,04 → Anpassung $1,00/1,04 = 0,96 \rightarrow - 4\%$
	4. OG:	1,06 → Anpassung $1,00/1,06 = 0,94 \rightarrow - 6\%$
	5. OG:	1,06 → Anpassung $1,00/1,06 = 0,94 \rightarrow - 6\%$
Wohnfläche:	<p>Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Der Gutachterausschuss veröffentlicht Kaufpreise für Wohnungen, ausgewertet nach m² Wohnfläche.</p> <p>Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd. 50 m² bis ca. 72 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 55 m²) vergleichbar dar.</p> <p>Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.</p> <p>Eine Veröffentlichung von Kleiber (2023) S. 1553 weist folgende Umrechnungskoeffizienten aus:</p> <p>30 – 50 m² = ca. 1,06 → Faktor: $1,03/1,06 = 0,97$ 50 – 60 m² = ca. 1,03 → Faktor: $1,03/1,03 = 1,00$ 60 – 80 m² = ca. 1,00 → Faktor: $1,03/1,00 = 1,03$</p> <p>Dies führt zu folgenden Anpassungen:</p> <p>30 – 50 m² → Anpassung: - 3 % 50 – 60 m² → Anpassung: 0 % 60 – 80 m² → Anpassung: + 3 %</p>	
Ausstattungsstandard:	<p>Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden.</p> <p>Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 2,0 und 3,0 (Mittelwert 2,73). Informationen über die Herleitung der Standardstufen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend wird auf eine Berücksichtigung von Zu-</p>	

oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

Balkon / Terrasse:

Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen einer jeden Vergleichswohnung liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Pkw-Stellplätze:

Der Wertermittlungsgegenstand verfügt über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe ist hinsichtlich Kaufpreisanteilen für Stellplätze – sofern vorhanden – bereits bereinigt. Dahingehend ist keine Anpassung notwendig.

10.3 Berechnung

10.3.1 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:

- Spannweite (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 $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.673 €/m² und einen Median von 2.756 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 381 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,14. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „gut bis noch ordentlich“ zu bewerten.

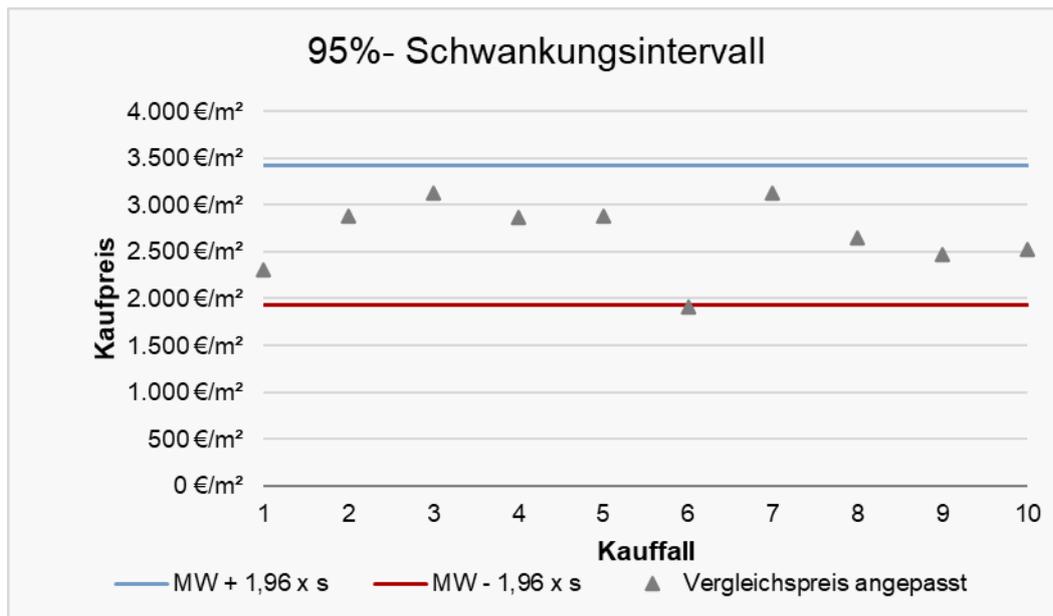
Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05
0,05 < V ≤ 0,10
0,10 < V ≤ 0,15
0,15 < V ≤ 0,20
0,20 < V ≤ 0,30
0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
„sehr gut“ bis „gut“
„gut“ bis „noch ordentlich“
„noch ordentlich“ bis „problematisch“
„problematisch“ bis „bedenklich“
„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab das Erfordernis, einen Vergleichskaufpreis (Kauffall 6) aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen. Die Stichprobe wird um den Kaufpreis Nr. 6 bereinigt.



Nach Vornahme der Adjustierungen ergibt sich das errechnete arithmetische Mittel zu 2.758 €/m² Wohnfläche. Die Standardabweichung liegt bei 289 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,10, welcher die Datenqualität als „sehr gut“ bis „gut“ bewertet.

10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Anzahl WE	Baujahr	Etage	Wohnfläche (m²)	Zimmer	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Geschosslage	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2019	450 €/m²	18	1973	1. OG	50	2	118.750 €	2.375 €/m²	0,0%	2.375 €/m²	0%	-3%	2.304 €/m²
2	Anonym	2020	470 €/m²	61	1974	4. OG	54	1	170.000 €	3.148 €/m²	-2,5%	3.069 €/m²	-6%	0%	2.885 €/m²
3	Anonym	2020	500 €/m²	9	1985	1. OG	53	2	170.000 €	3.208 €/m²	-2,5%	3.127 €/m²	0%	0%	3.127 €/m²
4	Anonym	2020	470 €/m²	18	1973	1. OG	60	3	171.000 €	2.850 €/m²	-2,5%	2.779 €/m²	0%	3%	2.862 €/m²
5	Anonym	2021	500 €/m²	61	1974	5. OG	60	2	198.000 €	3.300 €/m²	-10,0%	2.970 €/m²	-6%	3%	2.881 €/m²
6	Anonym	2021	470 €/m²	14	1973	1. OG	55	2	117.000 €	2.127 €/m²	-10,0%	1.915 €/m²	0%	0%	1.915 €/m²
7	Anonym	2022	560 €/m²	24	1972	EG	63	3	206.000 €	3.270 €/m²	-10,0%	2.943 €/m²	3%	3%	3.119 €/m²
8	Anonym	2022	560 €/m²	18	1973	EG	72	3	200.000 €	2.778 €/m²	-10,0%	2.500 €/m²	3%	3%	2.650 €/m²
9	Anonym	2022	560 €/m²	18	1973	1. OG	57	3	156.000 €	2.737 €/m²	-10,0%	2.463 €/m²	0%	0%	2.463 €/m²
10	Anonym	2023	560 €/m²	24	1972	3. OG	64	3	167.500 €	2.617 €/m²	-2,5%	2.552 €/m²	-4%	3%	2.526 €/m²

Anpassungen	Schwankungsintervall	0,95
Preisindizes:	Faktor	
2023 auf 2024	= 0,975	
2022 auf 2024	= 0,90	
2021 auf 2024	= 0,90	
2020 auf 2024	= 0,975	
2019 auf 2024	= 1,00	
Etage:		
UG/EG	= 1,03	
1.OG	= 1,00	
2.OG	= 0,98	
3.OG	= 0,96	
4 - 5.OG	= 0,94	
Wohnungsgröße:		
30 m² <= x < 50 m²	= 0,97	
50 m² <= x < 60 m²	= 1,00	
60 m² <= x < 80 m²	= 1,03	

Anzahl:	10
Minimum:	1.915 €/m²
Maximum:	3.127 €/m²
Mittelwert:	2.673 €/m²
Median:	2.756 €/m²
Standardabweichung:	381 €/m²
Variationskoeffizient:	0,14
MW + 1,96 x s:	3.420 €/m²
MW - 1,96 x s:	1.926 €/m²
Schwankungsintervall:	95%

Anzahl:	9
Minimum:	2.304 €/m²
Maximum:	3.127 €/m²
Mittelwert:	2.758 €/m²
Median:	2.862 €/m²
Standardabweichung:	289 €/m²
Variationskoeffizient:	0,10

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:			2.758 €/m²
Wohnfläche:			55 m²
Vorläufiger Vergleichswert:	2.758 €/m²	x 55 m²	= rd. 152.000 €
Vergleichswert:			rd. 152.000 €

11. Würdigung

Da eine ausreichende Anzahl an heranziehbaren Vergleichstransaktionen vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren als das maßgebende Verfahren angewandt und zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich zu 152.000 €.

Das Ertragswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung Plausibilisierungszwecken. Der ermittelte Ertragswert liegt bei 143.000 € und somit insgesamt rd. 6 % unter dem abgeleiteten Vergleichswert. Diese Relation wird seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet, da die vorliegende Objektart am Grundstücksmarkt vorrangig zu Quadratmeterpreisen gehandelt wird.

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wird das durchschnittliche Preisniveau im Hochtaunuskreis für die vergangenen drei Jahre für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Baujahr zwischen 1950 und 2020, einer durchschnittlichen Wohnfläche von 82 m² und einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 725 €/m² mit rd. 3.700 €/m² Wohnfläche angegeben. Aufgrund der großen Zeitspanne der ausgewiesenen Baujahre und des Mangels an weiteren Informationen hinsichtlich des Zustands und der Ausstattung der Eigentumswohnungen, ist eine direkte Vergleichbarkeit nicht möglich.

Der dem Vergleichswert zu Grunde liegende Kapitalwert wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

12. 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 Vergleichswert ab.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung 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 Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

137.000 €

(in Worten: Euro einhundertsevenunddreißigtausend)

Darmstadt, den 03.09.2024

Wahid Hossaini, MRICS

13. Literaturverzeichnis

- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger 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. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung. 3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender Köln: Wolters Kluwer Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die Königsteiner Straße



Ansicht Nordost



Hauseingang



Ansicht Süd



Fußweg in den Garten



Garten



Außenstellplätze

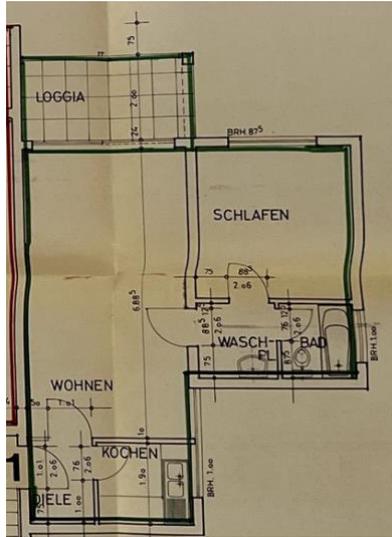


Müllsammelstelle

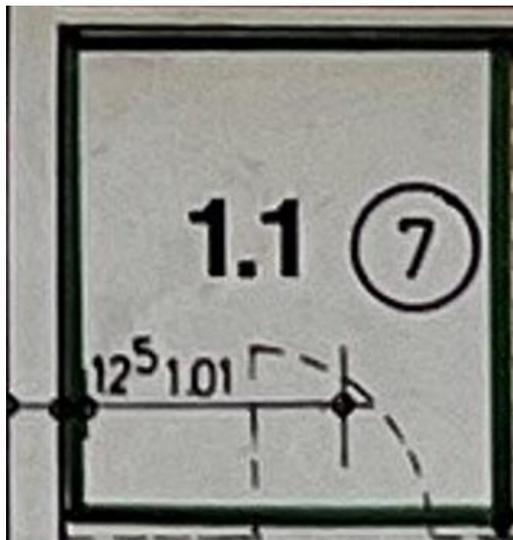


Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

Grundriss Wohnung 1.OG



Grundriss Kellerraum



Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung

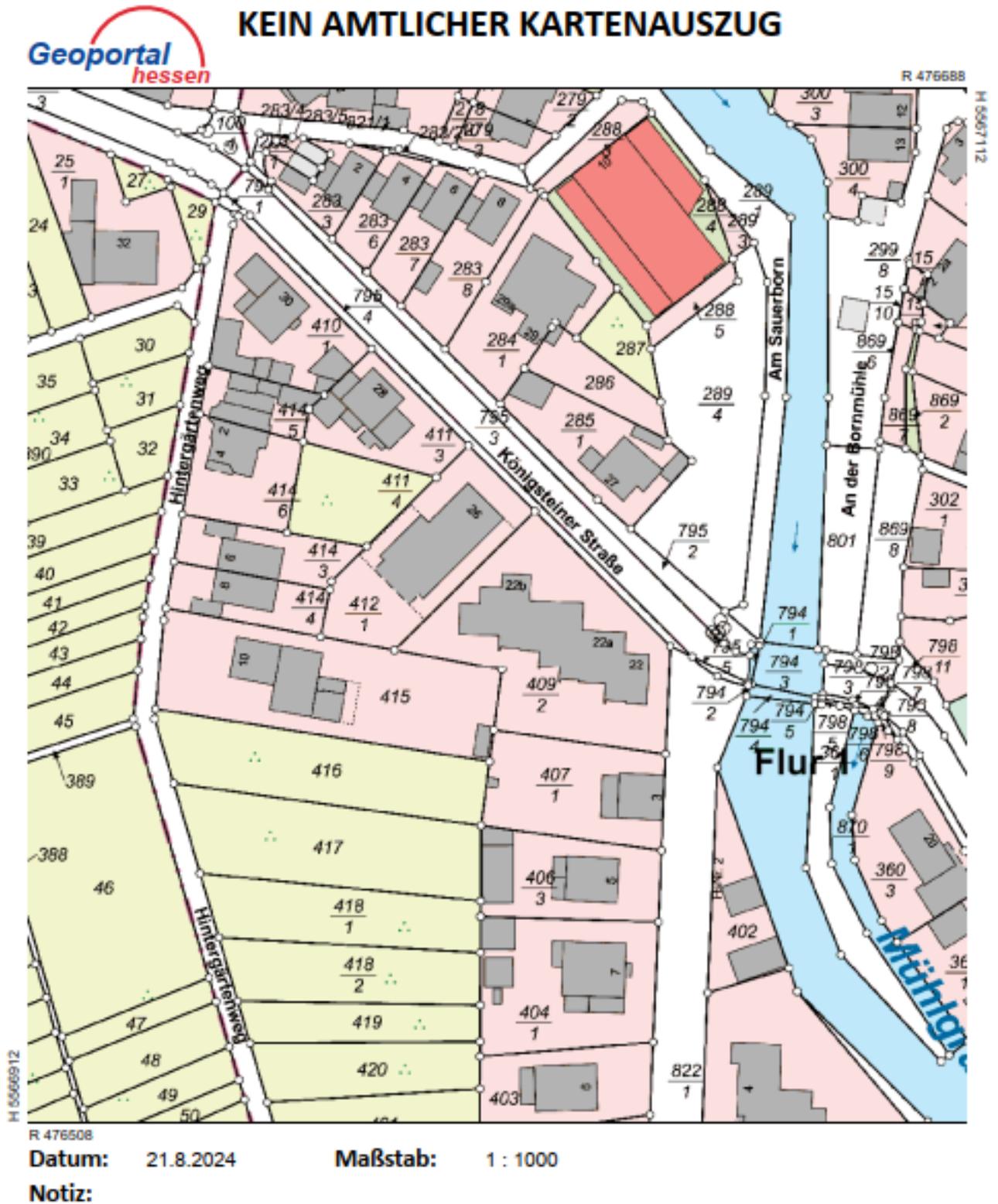
Anlage 4 zu UR 1066/1972

Aufteilungsplan des Mehrfamilienwohnhauses in
6362 Friedrichsdorf - Stadtteil Burgholzhausen
Teonusstraße 22

Flur 1 Flurstück 408, 407/2, 407/3, 409/1

Bezeichnung der Einheit	Miteigentumsanteil von:	verbunden mit dem Sondereigentum an:
<u>1. Teileigentum</u>		
A 4	92,5/1000	Geschäftsräume mit 95,97 m2 Fläche und Keller A 4 im Aufteilungsplan mit A 4 gekennzeichnet und rot angelegt.
Pr. 3	94,5/1000	Praxiseräume mit 99,37 m2 Fläche und Keller Pr.3 im Aufteilungsplan mit Pr.3 gekennzeichnet und blau angelegt.
Pr. 1	51,5/1000	Praxiseräume mit 54,73 Fläche und Keller Pr. 1 im Aufteilungsplan mit Pr. 1 gekennzeichnet und grün angelegt.
Teileigentum insgesamt		238,5/1000
<u>2. Wohnungseigentum</u>		
E 2	69,0/1000	3-Zimmer-Wohnung mit 73,36 m2 Wohnfläche und Keller E 2, im Aufteilungsplan mit E 2 gekennzeichnet und braun angelegt.
1.1	51,5/1000	2-Zimmer-Wohnung mit 54,73 m2 Wohnfläche und Keller 1.1 im Aufteilungsplan mit 1.1 gekennzeichnet und grün angelegt.
1.2	69,0/1000	3-Zimmerwohnung mit 73,36 m2 Wohnfläche und Keller 1.2 im Aufteilungsplan mit 1.2 gekennzeichnet und braun angelegt.
1.3	59,0/1000	2-Zimmer-Wohnung mit 63,57 m2 Wohnfläche und Keller 1.3 im Aufteilungsplan mit 1.3 gekennzeichnet und orange angelegt.
1.4	33,5/1000	1-Zimmer-Wohnung mit 35,90 m2 Wohnfläche und Keller 1.4 im Aufteilungsplan mit 1.4 gekennzeichnet und blau angelegt.

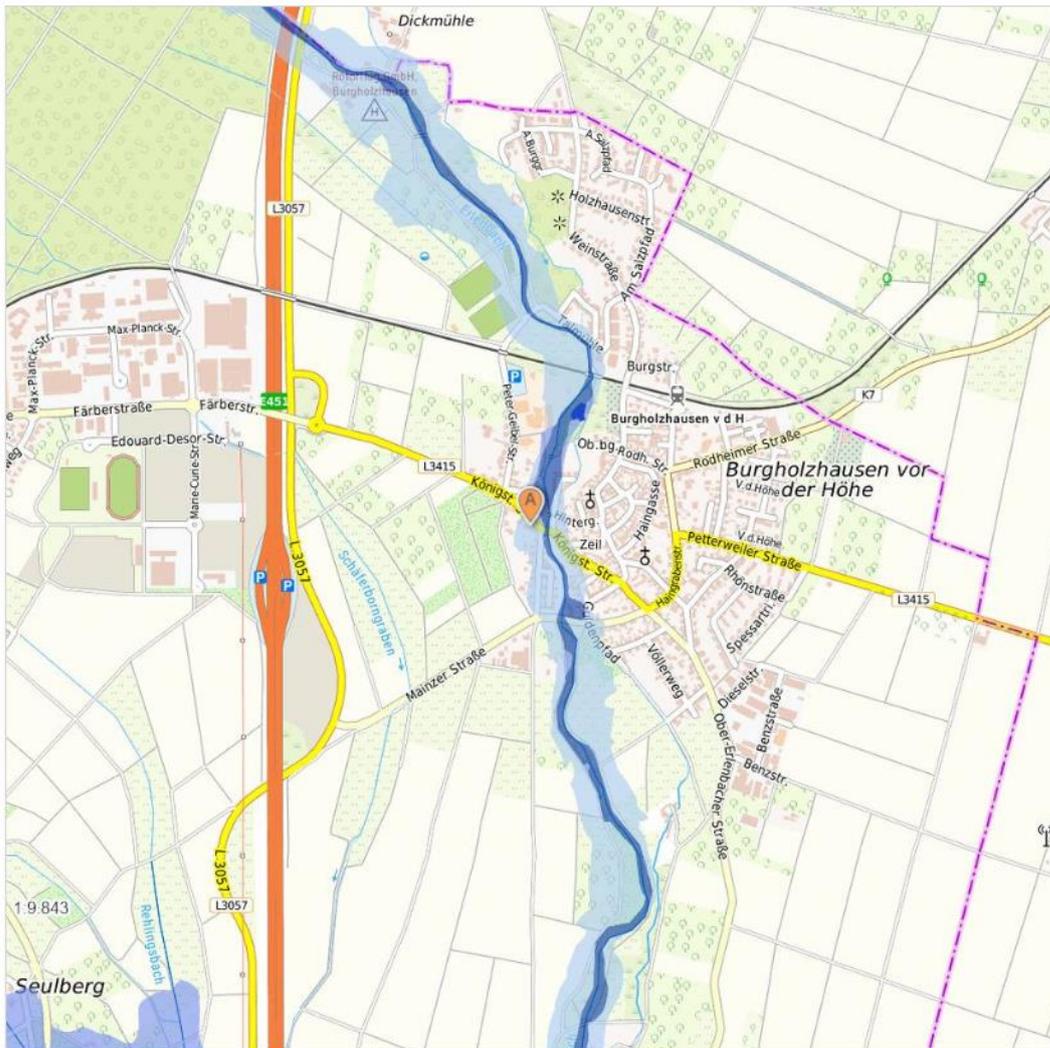
Anlage 4: Liegenschaftskarte



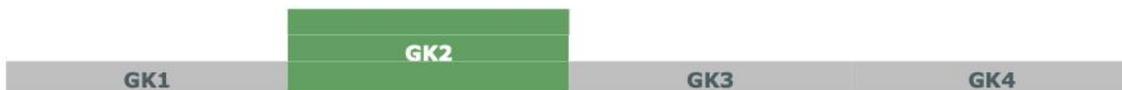
Anlage 5: Unwetterkarten

Zürs Hochwassergefährdung

61381 Friedrichsdorf . Taunus, Königsteiner Str. 22



Gefährdungsklasse der Objektadresse



- 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.)

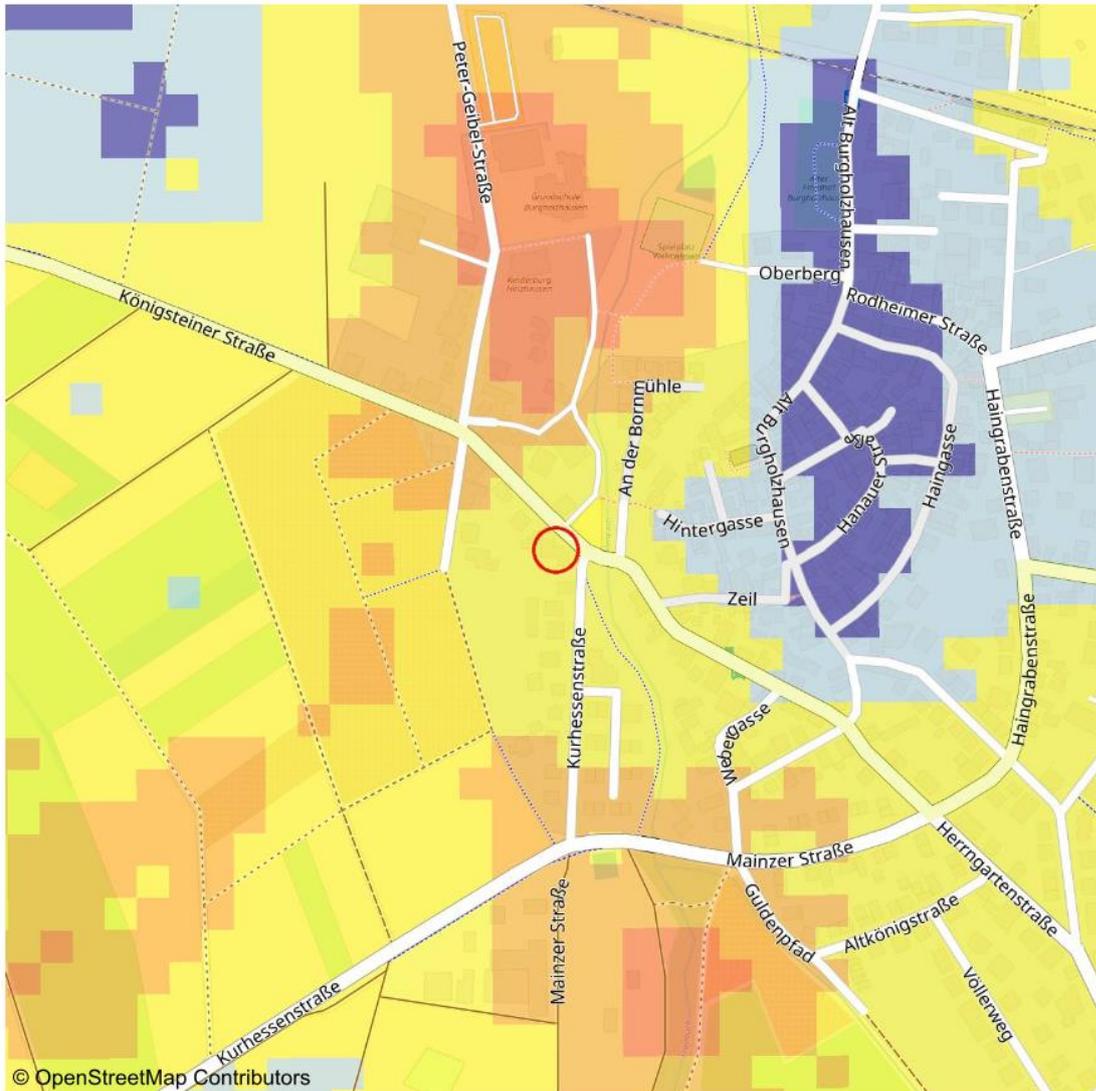
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © Vds; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community;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



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02755892 vom 25.06.2024 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® 2024

Starkregengefährdung

61381 Friedrichsdorf . Taunus, Königsteiner Str. 22



Gefährdungsklasse der Objektadresse



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

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)