

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Gewerbeeinheit (Büro) als Teileigentum	
Adresse	Burgeffstraße 8, 65293 Hochheim am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden, 61 K 11/25	
Projektnummer / Stichtag	25021_BUR08	18.06.2025
Verkehrswert	<u>285.000 -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 4
Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Wiesbaden
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	18.06.2025 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Burgeffstraße 8, 65293 Hochheim am Main
Bewertungsgegenstand	107/355 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum im Ober- und Dachgeschoss des Hinterhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und gelb umrandet
Objektart	Gewerbereinheit (Büro) als Teileigentum
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Hochheim, Gemarkung Hochheim, Flur 41, Flurstück 226/76; 582 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr (laut Bauakte)	Vorderhaus mit Anbauten ca. 1899, An- / Umbau ca. 1935 Hinterhaus (ehemalige Scheune) ca. 1913
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Mittlerer Modernisierungsgrad
Endenergiebedarfs- Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Nutzfläche des Sondereigentums	Ca. 132,00 m² (NF) (laut Bauakte)
Hausgeld	Keine Angabe
Nutzungssituation des Sondereigentums	Eigengenutzt
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsobjekt	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Teileigentum Nr. 2	287.907 €	-2.800 €	285.000 €	0 €	<u>285.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	10
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Gebäude	13
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
3.2.3	Grundrissgestaltung	15
3.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (Vorderhaus und Seitenbauten)	15
3.2.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (Hinterhaus)	15
3.2.6	Nutzungseinheiten gesamt	16
3.2.7	Fenster und Türen.....	16
3.2.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik	16
3.2.9	Energetische Eigenschaften	16
3.2.10	Baumängel, Bauschäden, Zustand der Gebäude (gemeinschaftliches Eigentum).....	17
3.3	Außenanlagen	17
3.3.1	Außenanlagen	17
3.3.2	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand.....	17
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	18
3.6	Beschreibung des Sondereigentums „Teileigentum Nr. 2“	19
3.6.1	Lage und Grundrissgestaltung	19
3.6.2	Nutzfläche	19
3.6.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	21
3.6.4	Fenster und Türen.....	21
3.6.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik	22
3.6.6	Zubehör, Küchenausstattung, Einbauten.....	22
3.6.7	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	22
4	Marktsituation	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts für das Sondereigentum.....	25
5.1	Grundstücksdaten.....	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.3	Bodenwertermittlung	25



5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	26
5.3.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	26
5.3.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	26
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	27
5.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	27
5.4	Ertragswertermittlung	28
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.4.3	Ertragswertermittlung	32
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	33
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37
5.5	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	38
5.6	Verkehrswert	39
5.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urberschutz und zum Verwendungszweck	40
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	41
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	43
7	Anlagen	44
7.1	Bauzeichnungen	44
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	44
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	45
7.2	Fotos	46
7.2.1	Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Osten	46
7.2.2	Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Westen	46
7.2.3	Straßenansicht, Blick aus der Delkenheimer Straße Richtung Südwesten	46
7.2.4	Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordosten	46
7.2.5	Hofansicht, Blick vom Gehweg Richtung Norden	46
7.2.6	Hofansicht, Blick vom Gehweg Richtung Nordosten	46
7.2.7	Südfassade, ehemalige Scheune, Blick vom Hof Richtung Norden	47
7.2.8	Westliches Nebengebäude und Südfassade, ehemalige Scheune, Blick vom Hof Richtung Nordwesten	47
7.2.9	Terrasse mit Überdachung im 1. OG der ehemaligen Scheune Blick vom Eingang der gegenständlichen Einheit Richtung Südosten	47
7.2.10	Östliches Nebengebäude, Vorderhaus und westliches Nebengebäude, Blick vom 1.OG der ehemaligen Scheune Richtung Süden	47
7.2.11	Terrasse mit Überdachung im 1. OG der ehemaligen Scheune, Blick Richtung Westen	47
7.2.12	Eingang im 1. OG der gegenständlichen Einheit der ehemaligen Scheune	47



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Gewerbeneinheit (Büro) als Teileigentum**

Objektadresse: **Burgeffstraße 8, 65293 Hochheim am Main**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Hochheim, Blatt 8722, Teileigentumsgrundbuch Bestandsverzeichnis**
- *Hier anonymisiert* -

Abteilung I:
Eigentümer:
- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:
- *Eintragungen nicht erhoben, hier auftragsgemäß nicht bewertet.* -

Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.* -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: **Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache**

Auftraggeber: **Amtsgericht Wiesbaden
65174 Wiesbaden**

Aktenzeichen: **61 K 11/25**

Grundlage: **Auftrag vom 29.04.2025, Beschluss vom 28.03.2025**

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag: **18.06.2025**

Ortsbesichtigung: **18.06.2025**

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: **Teileigentumsgrundbuch von Hochheim, Blatt 8722, vom 01.04.2025 (Quelle: Auftraggeber)**
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02.06.2025 (Quelle: <https://gds.hessen.de>)
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Main-Taunus-Kreis, Der Kreisausschuss vom 20.06.2025
Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.hessen.de) Stand 01.01.2024



Akteneinsicht Teilungserklärung vom 17. August 1995 beim Grundbuchamt Wiesbaden vom 11.07.2025 (Quelle: Grundbuchamt Wiesbaden)

Akteneinsicht in die Bauakten von der Bauaufsicht Hochheim am Main vom 16.06.2025

Auskunft über Kulturdenkmäler in Hessen vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen vom 22.09.2025

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation des Internetportals Regionalverband FrankfurtRheinMain (<https://mapview.region-frankfurt.de>) vom 22.09.2025

Auskunft vom Magistrat der Stadt Hochheim am Main über Erschließungsbeiträge vom 17.06.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 05.06.2025

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Büromieten:

IHK-Gewerbemarktbericht Frankfurt 2024 (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>)

Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Amt für Bodenmanagement Limburg

Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Wohnraummieten: Mietwertkalkulator MiKa (Quelle:

[https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-](https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Mietwertkalkulatoren/)

[Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Mietwertkalkulatoren/](https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Mietwertkalkulatoren/) MiKa%20regional%202025)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Wiesbaden (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Amt für Bodenmanagement Limburg

(Quelle: [https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-](https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/)

[Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/](https://www.gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/ViewDownloadcenter-Start?path=Immobilienwerte/Regionale%20Immobilienmarktberichte/) IMB%20regional%202025)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 24.06.2025 (Quelle: Gutachterausschuss Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. L.)

Auskünfte der am Ortstermin Anwesenden



Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Main-Taunus-Kreis

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite ---
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.

Unterlagen / Zutritt: Die angefragten Unterlagen (z. B. Energieausweis, WEG-bezogene Unterlagen etc.) wurden eigentümerseits nicht übermittelt.
Der Zutritt zum gegenständlichen Sondereigentum Nr. 2 wurde zum Ortstermin ermöglicht. Kein Zutritt bestand zu den Räumen des gemeinschaftlichen Eigentums, diese wurden von außen besichtigt.

Hieraus möglicherweise entstehende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör wurde nicht vorgefunden.

Im Obergeschoss des Teileigentums befindet sich eine wohnwirtschaftlich genutzte, eigengenutzte Einbauküche. Unter der Voraussetzung, dass die Einbauküche nicht gewerblich zum Betrieb eines Büros genutzt wird, wird davon ausgegangen, dass diese nicht als Zubehör bewertet wird.

Wertanteile für Zubehör und Einbauküchen sind im Verkehrswert nicht enthalten.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren auftragsgemäß nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.

Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Sondereigentumseinheit.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Hochheim am Main
Zentrumsfunktion:	Mittelzentrum
Einwohnerzahl:	Hochheim 19.086 (31.06.2024)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nordwestlich von Stuttgart Ca. 145 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 25 km (Luftlinie) südwestlich von Frankfurt am Main Ca. 11 km (Luftlinie) südöstlich von Wiesbaden Ca. 6 km (Luftlinie) östlich von Mainz
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (Quelle: wegweiser- kommune.de, kaufkraft-ihk- wiesbaden.de)	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 5: „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 11,2 % (2023) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: + 6,0 % (2023) Durchschnittsalter: 45,3 Jahre (2023) Arbeitslosenquote: 5,3 % (06/2025) (https://statistik.arbeitsagentur.de/) Kaufkraftindex: Hochheim am Main: 114,7 (D=100) (2025) Zentralitätskennziffer: 72,7 (2025) Gewerbesteuerhebesatz: 370 % (2025)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Rd. 1,5 km (Luftlinie) südlich der Bundesstraße B40 Rd. 1,2 km (Luftlinie) nördlich vom Fluss „Main“ Rd. 0,9 km (Luftlinie) nördlich der Bundesautobahn BAB 671 Rd. 0,3 km (Luftlinie) nordöstlich der Altstadt Hochheim Straßenlage Burgeffstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Lage
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Friedhof, Postfiliale, Hotel, Grundschule, Apotheken, Kindertagesstätte, Kirche, Berufliche Schule, Privatschule Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Bildungs- und Sozialeinrichtung, Hotels, Weiterführende Schule, Tennisanlage, Sportanlage, Hallenbad, Festplatz
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 0,8 km (Luftlinie) zur A 671 (Wiesbaden – Mainspitzdreieck), Anschlussstelle Hochheim- Süd



Rd. 4,9 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Wiesbaden / Nordenstadt

ÖPNV:

Rd. 113 m (3 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Hochheim (Main) Berliner Platz“, von hier zum Umsteigehalt am Bahnhof „Wiesbaden-Mainz-Kastell Bahnhof“, von hier aus zum „Wiesbaden Hauptbahnhof“, im 5 bis 25 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Dauer: 0:31 Minuten

Rd. 594 m (9 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Hochheim (Main) Antoniusstraße“, von hier zum „Mainz Hauptbahnhof West“ im 30 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Dauer: 0:36 Minuten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene, vorwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung der Entstehungszeit des 19. bis Ende des 20. Jahrhunderts und teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts

Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen und öffentliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:
(HLNUG Lärmviewer Hessen)

Straßenseitig (Tag):

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 65-69 [dB(A)]

Straßenseitig (Nacht):

Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)]

Vergleichswerte für Dorfgebiete

(Tag / Nacht):

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹:

60 / 45 [dB(A)]

Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]

Topografie: Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Trapezförmig, annähernd rechteckig

Oberfläche:
(soweit ersichtlich) Annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 14,5 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 40,0 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 15,0 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **582 m²**

2.3 Erschließung

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Burgeffstraße
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße mit Einbahnverkehr und Spielstraßenzone, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, teilweise Baumbepflanzung 1-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: „[...] in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass für das o. g. Grundstück derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor. [...]“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Laut der Internet-Auskunft (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) besteht für das Bewertungsgrundstück keine Denkmalschutzeintragung .

2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Laut der Internet-Auskunft ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als, Mischbaufläche, Bestand “.
----------------------	---



Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft RegioMap befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans Nr. XXXVII „Zwischen Burgeff-, Allee- und Jahnstraße“**

Titel:	Zwischen Burgeff-, Allee- und Jahnstraße
Status:	rechtsverbindlich
Stadtteil:	Kernstadt
Rechtskraft:	03.11.2007
BauNVO:	BauNVO 1990

Festsetzungen: Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung:	MD (Dorfgebiet)
Maß der baulichen Nutzung:	
GRZ (Grundflächenzahl):	0,6; hier lt. Bauakte ² : 0,69
GFZ (Geschossflächenzahl):	1,2; hier lt. Bauakte ³ : 1,19
Zahl der Vollgeschosse:	2 hier vorh.: 2 Vollgeschosse
Bauweise:	k. A. hier vorh.: offen
TH max.:	8,00 m maximale Traufhöhe
FH max.:	12,00 m maximale Firsthöhe

Textteil zum Bebauungsplan

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nachfolgender Genehmigungsstand wurde an der Bauaufsicht eingesehen:

Aktenzeichen	Inhalt
--------------	--------

AZ: 071 BA 1425/94:	„Umbau einer Scheune zur Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit“
---------------------	---

AZ: C 175/46	„Aufstockung des Haupt- und Nebengebäudes“
--------------	--

AZ: 7593	„Errichtung einer Scheune“
----------	----------------------------

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte **4 PKW-Stellplätze** genehmigt. Hiervon sind 3 Stellplätze den 2 Wohnungen zugeordnet, während 1 Stellplatz als Besucherstellplatz für das Büro und den Probierraum nachgewiesen ist (gegenständliches Teileigentum).

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
---	----------------

Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei
----------------------------------	--------------

² Baugenehmigung 071 BA 1425/94

³ Baugenehmigung 071 BA 1425/94



2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/
Vermietungssituation:

Die bewertungsgegenständliche Sondereigentumseinheit (Räume Nr. 2) ist laut Angaben des Eigentümers **eigengenutzt**. Als **Büro / Probierraum (eines Weinbautriebs)** genehmigt, wird sie derzeit **wohnwirtschaftlich** genutzt.

Es wird von unvermietetem Zustand ausgegangen.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Zutritt zum Sondereigentum Nr. 2 wurde zum Ortstermin ermöglicht. Die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Räume konnten von außen besichtigt werden.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude:	2-geschossiges Vorderhaus mit Teilunterkellerung und Satteldach, 2-geschossiges Hinterhaus mit Satteldach und Gauben, Zwei 2-geschossige Seitengebäude an der östlichen (Lager A) und westlichen (Lager B) Grundstücksgrenze Vier PKW-Stellplätze
Baujahr: (laut Bauakte)	Vorderhaus mit Anbauten ca. 1899, An- / Umbau ca. 1935 Hinterhaus (ehemalige Scheune) ca. 1913
Außenansicht:	Dach: Satteldächer Dachpfannendeckung Vorder- und Hinterhaus, Giebelgauben Hinterhaus, Pultdach und Satteldach auf Nebengebäuden Fassade: Putz, gebrochen weißer sowie pastellgelber Anstrich Terrassen: Terrasse im Erdgeschoss und Laubengang im 1. Obergeschoss mit



Überdachung

Fenster: Weiße Kunststofffenster und Fenstertüren, Metallfensterbänke und
Werksteinbänke, Kunststoffrollläden

Türen: 1-flügelige Metall-Hauseingangstüren mit Verglasung

Modernisierungen

(soweit ersichtlich bzw. nach
Angaben des Eigentümers):

Vorderhaus

- Ca. 1995: Erneuerung der Dachdeckung
- Weitere Modernisierungen nicht bekannt

Hinterhaus (ehemalige Scheune)

- Ca. 2023: Teil-/Modernisierung des Innenausbaus (Erneuerung der Bodenbeläge etc.) in der Einheit Nr. 2
- Vor ca. 2012: Erneuerung der Gastherme
- Ca. 1995: Erneuerung der Dachdeckung
- Ca. 1995: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster
- Ca. 1995: Teil-/Modernisierung der Leitungssysteme
- Ca. 1995: Modernisierung der Bäder

Geplante

Modernisierungen:

Nicht bekannt

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Fundamente: (Annahme)

Stahlbeton bzw. Bruchsteinmauerwerk

Kellerboden: (Annahme)

Estrich

Kellerwände: (Annahme)

Mauerwerk

Umfassungswände: (Annahme)

Mauerwerk

Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)

Mauerwerk, d= 24 cm

Sonstige tragende Innenwände: (Annahme)

Stahlbeton bzw. Mauerwerk

Nicht tragende Innenwände: (Annahme)

Leichte Trennwände

Decke über Kellergeschoss: (Annahme)

Kappendecke im bzw. Teilunterkellerung mit Gewölbe

Geschossdecken: (Annahme)

Stahlbetondecken bzw. Holzbalkendecken

Kellertreppen: (Annahme)

Massiv



Geschosstreppen:
(Annahme) Metall- bzw. Holztreppen mit Holzstufen
Metallstabgeländer

Aufzug: Nicht vorhanden

Dachkonstruktion: Holzkonstruktionen

Dachform: Überwiegend Satteldach
Neigung ca. 30 °

Dacheindeckung:
(Annahme bzw. laut Grundakte) Betondachsteine

Kamin: Metall bzw. Mauerwerkskamin

Dachrinnen und
Fallrohre: Metall

3.2.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Ein Vorderhaus mit einer Wohnungseinheit und ein Hinterhaus mit je 2 Einheiten mit jeweils einer internen Treppe vom Obergeschoss bis zum Dachgeschoss

Belichtung und
Besonnung: Überwiegend 2-seitig

3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (Vorderhaus und Seitenbauten)

Teilunterkellerungen:
(laut Grundakte) Kellerräume Nr. 3, Jauchegrube Nr. 3

Erdgeschoss:
(laut Grundakte) Treppenraum, Abstellraum im gemeinschaftlichen Eigentum
Bestandsräume, Lagerräume Nr. 3

Obergeschoss /
Dachgeschoss:
(laut Grundakte) Bestandsräume Nr. 3
Wohnhaus Nr. 3

3.2.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (Hinterhaus)

Kellergeschoss:
(laut Grundakte) Nicht vorhanden

Erdgeschoss:
(laut Grundakte) Scheune (Bestand) als gemeinschaftliches Eigentum

Obergeschoss /
Dachgeschoss:
(laut Grundakte) Flaschenlager, Technik als gemeinschaftliches Eigentum
1 x Wohnungseigentum (Wohnung Nr. 1)
1 x Teileigentum (Teileigentum Nr. 2) (**hier bewertungsgegenständliche Einheit**)



3.2.6 Nutzungseinheiten gesamt

Anzahl der Teil- bzw. Sondereigentums-einheiten: (laut Grundakte)	2 Wohnungseigentumseinheiten 1 Teileigentumseinheit
--	--

3.2.7 Fenster und Türen

Fenster: (teilw. Annahme)	Teilweise bodentiefe, ein- bzw. zweiflügelige Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff, weiß Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge, Kunststoffrollläden
Hauseingangstüren (Wohnungs- eingangstüren):	1-flügelige Hauseingangstüren in Metall mit Verglasung
Innen- bzw. Zimmertüren:	Siehe hierzu Sondereigentum, Ziff. 3.6.4

3.2.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik

Elektroinstallation: (teilw. Annahme)	Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen
Heizung und Warmwasser- versorgung:	Zentralheizung (Gastherme) Warmwasserversorgung zentral Installation unter Putz
Sanitäre Installation: (Annahme)	Je Sondereigentum Anschlüsse für Küche, WC und Bad
Klimatechnik:	---

3.2.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Keine Angabe
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Keine Angabe
Baujahr der Fenster:	Ca. 1995



Baujahr des Wärmeerzeugers:	Vorderhaus: nicht bekannt Hinterhaus: vor ca. 2012
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser:	Erdgas
Erneuerbare Energien:	---
Endenergiebedarfs- Kennwert:	kWh/(m²*a) / Nicht bekannt Kein Energieausweis vorliegend

3.2.10 Baumängel, Bauschäden, Zustand der Gebäude (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel ⁴ / Zustand: (soweit ersichtlich)	<ul style="list-style-type: none"> • Keller: nicht besichtigt • Laubengang / Terrasse: -- • Fenster: -- • Haustechnik: --- • Fassade: Verfärbungen, Putzabplatzungen im Sockelbereich
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich leicht unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grenzbebauung, Hoftor
Hofseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauung Grundstücksbefestigung: Betonsteinpflaster, Betonflächen Unbefestigte Grundstücksbereiche: -- Sonstiges: Carport in Holzkonstruktion mit Wellfaserzementplattendeckung

3.3.2 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.
---	--

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Für die bewertungsgegenständliche Sondereigentumseinheit bestehen laut Teilungserklärung keine Sondernutzungsrechte .
-----------------------	---

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Instandhaltungs-
rücklage / Hausgeld:

Nach Angaben des Eigentümers wurde **keine Hausverwaltung WEG** bestellt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass **keine Instandhaltungsrücklage** gebildet wurde und bislang keine Hausgeldzahlungen geleistet wurden. Mit Sonderumlagen ist zu rechnen.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage:

Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates, leicht unterdurchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild.



3.6 Beschreibung des Sondereigentums „Teileigentum Nr. 2“

3.6.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Einheit in der Anlage / Orientierung:	Die bewertungsgegenständliche Einheit ist laut Aufteilungsplan im Hinterhaus im Obergeschoss und im Dachgeschoss gelegen. Sie wird über den Hof separat über eine massive Freitreppe erschlossen und ist 1-seitig im Obergeschoss (Hof: Südseite) und 2-seitig im Dachgeschoss (Hof: Südseite, Grundstücksgrenze: Nordseite) orientiert.
Grundrissgestaltung:	<p>Teileigentum</p> <p>Die Sondereigentumseinheit besteht laut Aufteilungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> • im Obergeschoss aus einem Probierraum, einem Treppenflur, einem Bad, und einem Abstellraum sowie einem außerhalb der Einheit gelegenen, vorgelagerten Teil des Laubengangs • im Dachgeschoss aus einem Flur, einem WC, einem Büro, zwei Gästezimmern und einer offenen Treppe <p>Abweichend von der Teilungserklärung und der Bauakte wird das Teileigentum wohnwirtschaftlich genutzt. Der Probierraum im Obergeschoss ist in eine Wohnküche umgebaut worden. Vom Dachgeschossbereich des Teileigentums wird über eine interne Raumspartreppe ein teilausgebauter Spitzboden erreicht.</p>
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (1- bis 2- seitige Ausrichtung).

3.6.2 Nutzfläche

Vorbemerkung:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Nutzfläche wurde aufgrund der Bauzeichnungen der Bauakte i. S. d. DIN 277 berechnet. Die Nutzfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.
Nutzfläche: (laut Bauakte)	Ca. 132,00 m² (DIN277)



BUR08

Nutzflächenberechnung

Grundlage: Bauakte, 071 BA 1425/94

Teileigentum Nr. 2

OG	Raum-Nr. laut Bauakte	Raum-bezeichnung laut Bauakte	Länge [m]	Breite [m]	Nutz- fläche [m²] laut Bauakte
		Probierraum	5,18 1,00	4,06 -0,50	20,5
		Flur	1,51 2,00 1,00	7,07 3,01 0,50	13,2
		abzügl. Treppe	3,01 1,00	-1,00 -1,00	
		Bad	2,76	3,01	8,3
		Abstellraum	2,01	3,51	7,1
Summe OG					49,0

DG	Raum-Nr. laut Bauakte	Raum-bezeichnung laut Bauakte	Länge [m]	Breite [m]	Nutz- fläche [m²] laut Bauakte
		Büro	6,68 3,00 1,00	4,44 1,00 -1,00	35,3
		< 1,50 m	3,68	1,00	
		Flur	3,85 1,00 1,00	1,51 1,00 -1,00	5,8
		WC	1,39	1,51	2,1
		Gast 1	3,62 1,00	5,20 -0,50	23,7
		< 1,50 m	3,62	1,50	
		Gast 2	2,51 1,00	5,20 -0,50	16,3
		< 1,50 m	2,51	1,50	
Summe DG					83,3

Summe					132,3
--------------	--	--	--	--	--------------



Lichte Raumhöhe: (örtliche Maße)	Obergeschoss: keine Besonderheiten
	Dachgeschoss: ca. 0,63 m (Drempel) bis ca. 3,61 m (Büro (jetzt Wohnzimmer) ca. 0,63 m (Drempel) bis ca. 3,15 m (Gast 1), Unterkante Abkofferung ca. 2,26 m
	Dachspitz: 0,00 m bis 1,99 m (Unterkante Firstpfette)

3.6.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn-/Schlafräume /

Flure:

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidung: Putz, Tapete, Anstrich
Teilweise strukturierte Oberfläche (Kratzputz)

Deckenbekleidung: Putz, Tapete mit Anstrich bzw. Holzverschalung

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Tapete mit Anstrich
Fliesenspiegel

Deckenbekleidung: Holzverschalung, weiß

Bad / WC:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen 4-seitig
Putz, Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidung: Holzverschalung, weiß

3.6.4 Fenster und Türen

Fenster: Siehe hierzu Ziff. 3.2.7

Wohnungs-Eingangstür: Siehe hierzu Ziff. 3.2.7

Zimmertüren /
Innentüren: 1-flügelige, beschichtete Türen in Holz bzw. Holzwerkstoff, beschichtete Holz- bzw.
Holzwerkstoffzargen, Kunststoffbeschläge



3.6.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung, Warmwasserversorgung, Klimatechnik

Elektroinstallation:	Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
Heizung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.8) Flächenheizkörper
Warmwasser- versorgung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.8)
Sanitäre Installation:	Küche OG: Spülen-Anschluss Bad OG: Wanne, Dusche, Waschbecken, WC WC DG: WC, Waschbecken Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	--

3.6.6 Zubehör, Küchenausstattung, Einbauten

Zubehör:	---
Küchenausstattung:	Einbauküche mit Einbaugeräten (Baujahr 2023)
Einbauten:	---

3.6.7 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel bzw. Bauschäden ⁵ / Zustand des Sondereigentums:	<ul style="list-style-type: none">• Innenräume: Teilweise nicht fertiggestellte Deckenanschlüsse an der Treppe, defektes Türblatt• Bad: Spülkastengarnitur abmontiert• Haustechnik: siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.10)• Sonstiges: --
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums- einheit:	Das Sondereigentum befindet sich in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich der Sondereigentumseinheit können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

- Grundstückslage in einer Metropolregion um Frankfurt am Main als eine der nachgefragten Regionen Deutschlands (+)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in zentraler Wirtschaftsregion und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Büroraum (Ø +)
- Grundstückslage in der Nähe der Landeshauptstadt Wiesbaden (Ø)
- Hochheim als „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Hochheim als Gebiet mit leicht überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Mittlere Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (Ø)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Zentrale, mittlere Lage innerhalb von Hochheim (Ø)
- Sehr begrenztes Kaufangebot an Büros als Teileigentum in Hochheim und in vergleichbaren Städten im Main-Taunus-Kreis (+)
- Begrenztes Mietangebot an Büros in Hochheim (Ø +)
- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (Ø)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)
- Lage des gegenständlichen Sondereigentums in einem landwirtschaftlichen Betrieb des Baujahrs um 1900 u. a. (Ø)
- Kleine Büroeinheit mit wohnwirtschaftlichem Charakter (Ø)
- 1- bis 2-seitige Orientierung des gegenständlichen Teileigentums (Ø)
- Vermietungssituation des gegenständlichen Teileigentums (Ø)
- Mittlerer Gebäudestandard und durchschnittlicher Innenausbau (Ø)
- Teilweise ausgebauter Spitzboden innerhalb des Teileigentums (Ø)
- laut Bauakte Besucher-Stellplatz für das gegenständliche „Büro / Probierraum“ auf dem Grundstück nachgewiesen bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum, jedoch keine Zuordnung per Sondernutzungsrecht (Ø)
- Baulicher Zustand des Sondereigentums (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Sehr zurückhaltende Nachfrage nach Büros als Teileigentum zum Kauf in Hochheim (-)
- Erschließung des Teileigentums mit Überwindung von Stufen über eine 1-geschossige Außentreppe (-)



- Teileigentum über zwei Ebenen OG und DG und interner Treppe (Ø -)
- Erdgeschoss der Scheune im gemeinschaftlichen Eigentum und damit verbundener Abstimmungsaufwand (Ø)
- Sehr kleine Eigentümergemeinschaft (Ø -)
- Keine Hausverwaltung WEG bestellt (-)
- Rücklagensituation der Gemeinschaft (-)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø -)
- Leicht unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø -)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts für das Sondereigentum

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 107/355 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 65239 Hochheim am Main, Burgeffstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum im Ober- und Dachgeschoss des Hinterhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hochheim	8722	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hochheim / Main	41	226/76	582 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, auch weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von



Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Hessen (Zone 5360002) **720,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	410 m²

5.3.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,7
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	582 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	=	720,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.06.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 5360002	Zone 5360002	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	720,00 €/m²
Fläche (m²)	410	582	× 0,951	E1



Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch angepasster	beitragsfreier	=	684,72 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 684,72 €/m²	
Fläche	× 582 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 398.507,04 € <u>rd. 399.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.06.2025 insgesamt **399.000,00 €**.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: regionale Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten für den individuellen Wohnungsbau (Quelle: Immobilienmarktbericht AfB Limburg 2025), hier angewandt für das gemischt genutzte Grundstück

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	582	0,980
Vergleichsobjekt	410	1,030

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,951**

5.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 107/355) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	399.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	399.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	107/355
vorläufiger anteiliger Bodenwert	120.261,97 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 120.261,97 €	
	rd. 120.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.06.2025 **120.000,00 €**.



5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell:

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

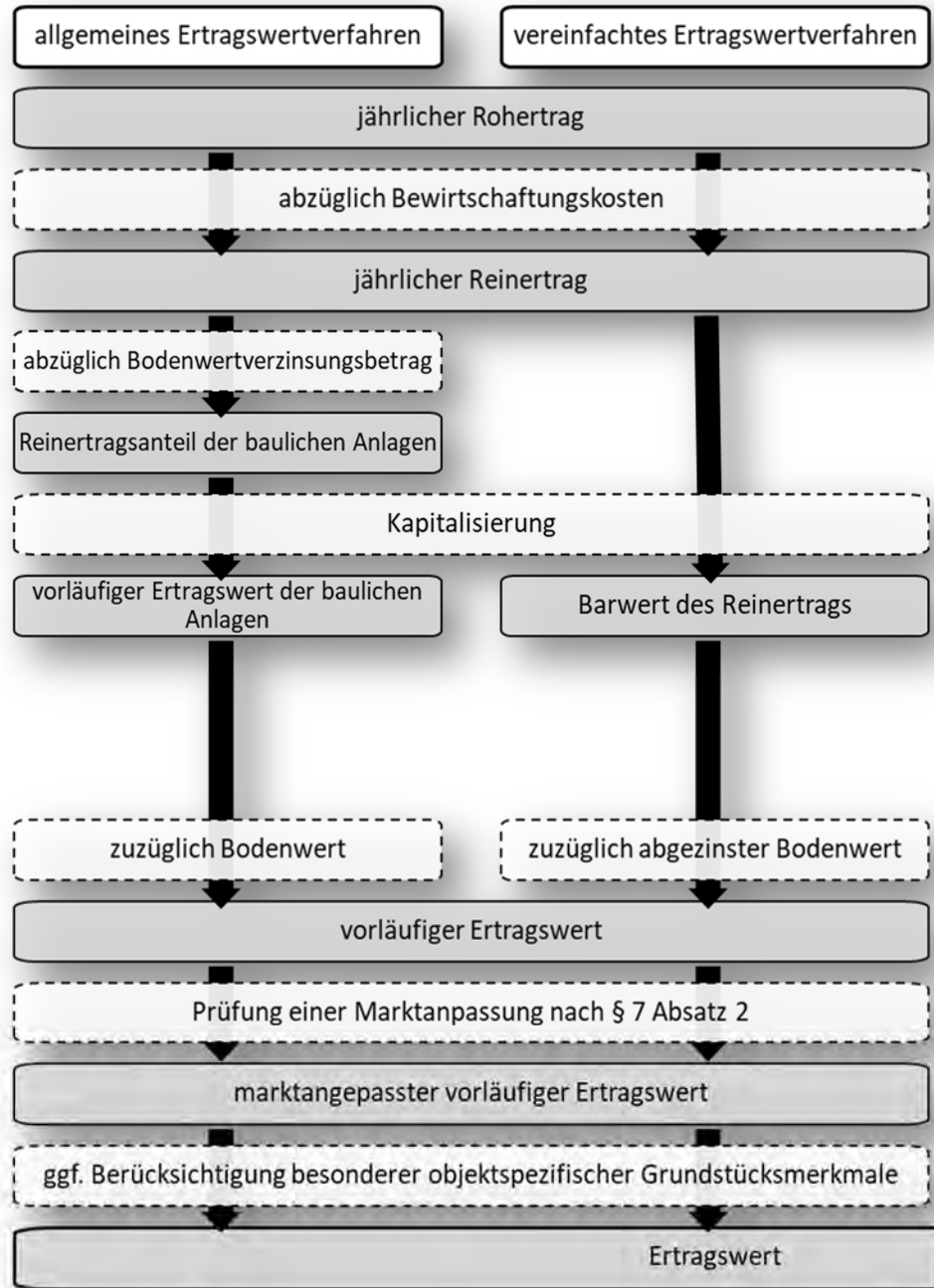
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



Ablaufschema des Ertragswertverfahrens
(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Rohertrag: Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

5.4.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Liegenschaftszinssatz: Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem



Verkehrswert entspricht.

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

5.4.2.5 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

5.4.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.4.2.6.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.2.7 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu-/ Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



5.4.3 Ertragswertermittlung

5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	2	Büro OG/DG Hinterhaus	132,00		0,00	0,00	00,00
Summe			132,00	-		0,00	0,00

5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	2	Büro OG/DG Hinterhaus	132,00		9,00	1.188,00	14.256,00
Summe			132,00	-		1.188,00	14.256,00

5.4.3.3 Ertragswertberechnung

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.256,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–
(vgl. Einzelaufstellung)	2.845,92 €
jährlicher Reinertrag	= 11.410,08 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,50 % von 120.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 3.000,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.410,08 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz	
und RND = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,965
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 167.907,25 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 120.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 287.907,25 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 287.907,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.800,00 €
Ertragswert des Teileigentums	= 285.107,25 €
	rd. 285.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.4.4.1 Nutzflächen

Nutzflächen: Siehe Ziff. 3.6.2

5.4.4.2 Rohertrag

Rohertrag allgemein: Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf die Mieterschaft zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Wohnraummiete: Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- Aufgrund des IHK-Gewerbemarktberichts Frankfurt 2024, Mieten für Büroflächen der vergleichbaren Gemeinde im Main-Taunus-Kreis Flörsheim am Main, Schwerpunkt 8,50 €/m² (Bandbreite 5,00 bis 11,00 €/m²),
- gestützt durch Angebotsmieten für Büroflächen von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de), 6 Angebotspreise in Hochheim, Mittelwert 8,64 €/m² (Bandbreite 7,50 bis 10,50 €/m²)
- gestützt durch Wohnraumieten für vergleichbar große Wohnungen im Hochheim am Main (Mietwertkalkulator AfB Limburg, 130 m², 10,10 €/m²)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Aufgrund der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage wird die marktüblich erzielbare Miete für das gegenständliche Teileigentum mit **9,00 €/m² (NF)** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die vermietetseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

**Bewirtschaftungskosten (BWK)**

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	427,68 €
Instandhaltungskosten Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc. 132,00 m² × 14,00 €/m²	1.848,00 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	570,24 €
Summe		2.845,92 €

5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz für Teileigentum ist laut Immobilienmarktbericht nicht verfügbar. Auch ein regional ermittelter und vom Gutachterausschuss beschlossener Liegenschaftszinssatz ist für diese Objektart nicht verfügbar. Aus diesem Grund wurde für das gegenständliche Teileigentum, welches in einem Wohn- und Geschäftshaus gelegen ist, der im Immobilienmarktbericht AfB Limburg 2025 veröffentlichte, hessenweite Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser herangezogen.

Jahrgang	Liegenschaftszins [%]	Standardabweichung [%]	Rohertragsfaktor	Standardabweichung	Anzahl	durchschnittliche Nettokaltemiete [€/m²]	durchschnittlicher Bodenrichtwert [€/m²]	durchschnittliche Resnutzungsdauer [Jahre]	durchschnittliche Bewirtschaftungskosten [%]
Marktbereich 5 (BRW < 600 €/m²)									
2024	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marktbereich 5 (BRW 600 bis 2.000 €/m²)									
2024	2,9	0,9	20,2	3,1	13	10,37 (6,10 - 18,30)	996 (600 - 2.000)	32	17
Marktbereich 5 (BRW > 2.000 €/m²)									
2024	3,4	1,4	21,6	5,6	39	14,61 (8,90 - 25,80)	4.519 (2.000 - 11.200)	31	15

- bei weniger als 5 Fällen erfolgt keine Angabe

Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser

(Quelle: Immobilienmarktbericht AfB Limburg 2025)

Für den Marktbereich 5 im Bodenrichtwertniveau 600 bis 2.000 €/m² wurde für die Objektart Wohn- und Geschäftshäuser der Liegenschaftszinssatz mit **2,9 %** (Standardabweichung +/- 0,9%-Punkte) aus 13 Kauffällen des Jahres 2024 abgeleitet. Für das gegenständliche **Teileigentum** wird der Liegenschaftszinssatz auf etwas erniedrigtem Niveau⁶ mit **2,5 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Das Teileigentum ist eine kleine Büroeinheit, liegt in einem kleinen Wohn- und Geschäftshaus in zentraler, mittlerer Lage. Es verfügt über etwas niedrigere

⁶ Mittlerer Liegenschaftszinssatz 2,9 %; hier: im Bereich innerhalb der 1,0-fachen Standardabweichung in etwa auf Niveau der -0,5-fachen Standardabweichung unterhalb des Mittelwerts (2,9% - (0,5 * 0,9 %-Punkte = 2,45 rd. 2,5%)



Ertragsmöglichkeiten und eine etwas kürzere Restnutzungsdauer als das Durchschnittsobjekt und den damit verbundenen etwas erniedrigten Risiken.

Ertragswertmodell für Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und gewerblich genutzte Grundstücke	
Untersuchungszeitraum	jährlich
Rohertrag	auf Marktüblichkeit überprüfter Ist-Ertrag
Wohn-/Nutzfläche	Abfrage, Bauakte
Bewirtschaftungskosten	ImmoWertV Anlage 3 I (Wohnnutzung) bzw. II (gewerbliche Nutzung)
Gesamtnutzungsdauer	Leitfaden I, Stand 2024 *
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer – fiktivem Alter ggf. nach sachverständigem Ermessen > ca. 25% der Gesamtnutzungsdauer
Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen	kein gesonderter Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Auswertung fiktiv schadensfreier Objekte (nur Kaufpreis ohne boG)
Bodenwert	lage- und objektangepasster Bodenrichtwert
Grundstücksfläche	entsprechend § 41 ImmoWertV

* <https://hvb.g.hessen.de/immobilienwertermittlung/kaufpreissammlung>

Ertragswertmodell Hessen

(Quelle: Immobilienmarktbericht AfB Limburg 2025)

5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohn- und Geschäftshaus (gemischt genutzte Gebäude) wird (gemäß Leitfaden I zur einheitlichen Erfassung der Kaufverträge) mit **70 Jahren** zu Grunde gelegt.

5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen



Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV 2021 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer

für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus (hier: ehemalige Scheune)

Das um 1913 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		8,0	0,0		

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1913 = 112$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 112 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 28 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1983.



5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.4.5.1 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw. Bauschäden: Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf

- Ziff. 3.2.10,
- Ziff. 3.3.2
- Ziff. 3.6.7
- Ziff. 5.4.2.6.1

verwiesen.

Der bauliche Zustand wird als baujahresadäquat bewertet. Ein Werteinfluss hierfür ist in den Ansätzen des Ertragswertverfahrens bereits enthalten und ist nicht gesondert zu berücksichtigen.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen. Diese Kosten sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

5.4.5.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Für die eigengenutzte Einheit wird von der Möglichkeit des Abschlusses eines marktgerechten Mietvertrags ausgegangen. Mietabweichungen sind nicht zu berücksichtigen.

5.4.5.3 Rücklagensituation

Rücklagensituation: Aufgrund der nicht gebildeten Instandhaltungsrücklage für das Gesamtobjekt besteht für das gegenständliche Teileigentum das Risiko einer Sonderumlage. Für dieses wird ein Wertabschlag in Höhe von pauschal -2.800 € für angemessen erachtet und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt. Grundlage hierfür bildet der übliche Ansatz der jährlichen Instandhaltungskosten in 1,5-facher Berücksichtigung als Basis zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage:
 $132,00 \text{ m}^2 \cdot 14,00 \text{ €/m}^2 \cdot 1,5 = 2.772 \text{ rd. } 2.800 \text{ €}.$



5.5 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

Rein nachrichtlich werden die Renditekennziffer, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.

BUR08

Nettoanfangsrendite (NAR)

Marktübl. erzielter Reinertrag [EUR]				
NAR	=	100	x	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten				
Jahresreinertrag [EUR]				11.410
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]				285.000
Erwerbsnebenkosten				11,00%
NAR	=	100	x	
11.410				
= 3,6 %				
316.350				

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]				14.256
Ertragsfaktor	=			
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]				
Marktüblich erzielter Jahresrohertrag [EUR]				
Ertragsfaktor	=			
285.000				
= 20,0				
14.256				
Ertragsfaktor Wohn- und Geschäftshäuser, BRW-Niveau 600 - 2.000 EUR/m²				
(Immobilienmarktbericht AfB Büdingen 2025)				
20,2				
(17,1 - 23,3)				

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]				
Gebädefaktor	=			
Nutzfläche [m²]				
Nutzfläche [m²]				132,00
Gebädefaktor [EUR/m² WF]	=			
285.000				
= 2.159				
132,00				



5.6 Verkehrswert

Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungsobjekt	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Teileigentum Nr. 2	287.907 €	-2.800 €	285.000 €	0 €	<u>285.000 €</u>

Für das gegenständliche, sowohl zu Rendite Zwecken als auch zu Eigennutzungszwecken prädestinierte Bewertungsobjekt **"Teileigentum Nr. 2"** in zentraler, mittlerer Lage in Hochheim am Main wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem sehr begrenzten Angebot vergleichbarer Einheiten ausgegangen. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **285.000,00 €** ermittelt. Der Ertragswert entspricht einem relativen Wert von **2.159 €/m²** (unter Zugrundelegung einer Nutzfläche von 132 m² laut Bauakte).

Der **Verkehrswert für das Teileigentum** wird aus dem maßgeblichen Wertermittlungsverfahren, dem Ertragswertverfahren, mit **285.000 €** abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 18.06.2025 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 107/355 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 65239 Hochheim am Main, Burgeffstraße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Teileigentum im Ober- und Dachgeschoss des Hinterhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hochheim	8722	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Hochheim / Main	41	226/76

wird zum Wertermittlungstichtag 18.06.2025 mit rd.

285.000 €

in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 26.09.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



5.7 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

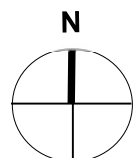
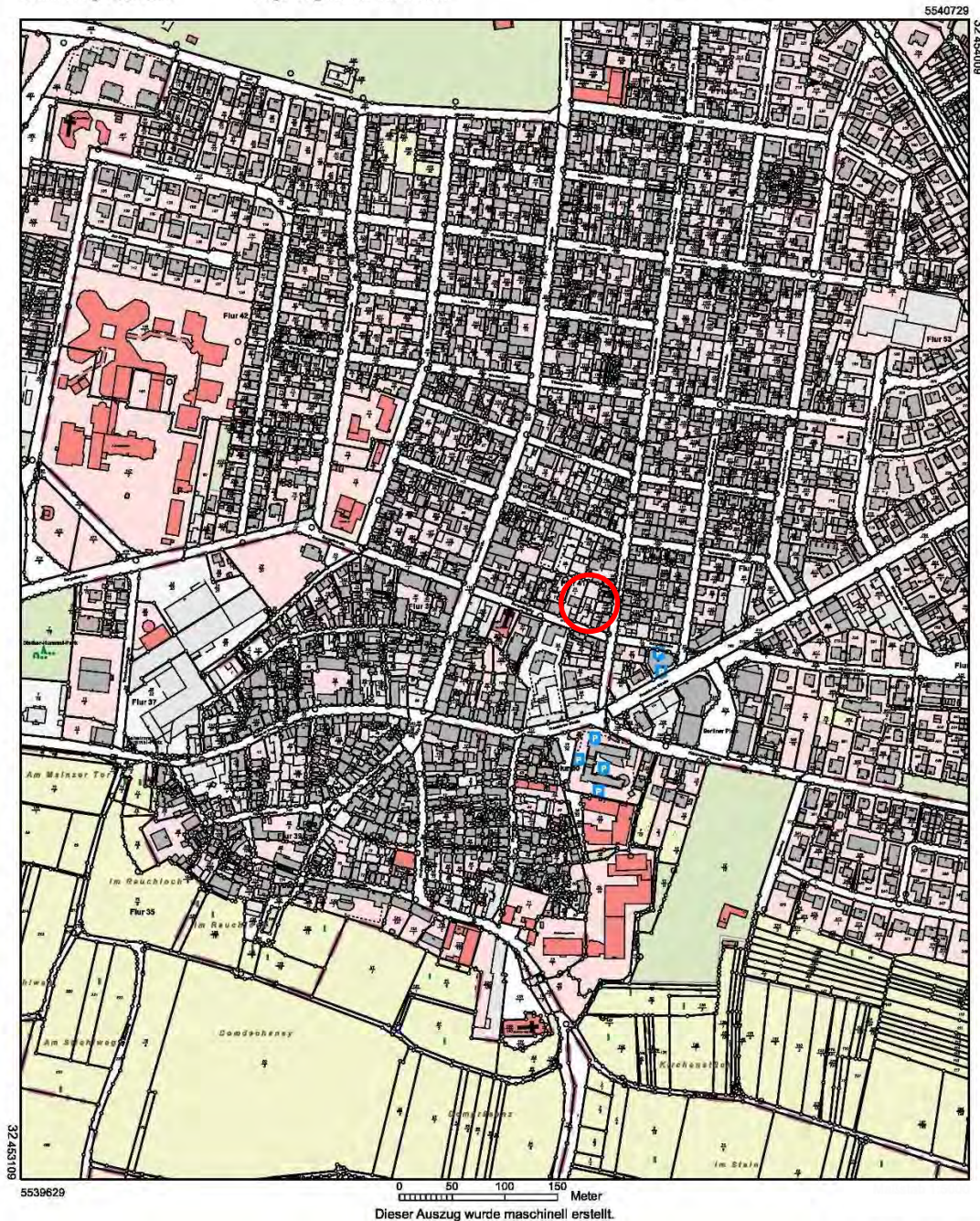
Flurstück: 115
Flur: 41
Gemarkung: Hochheim

Gemeinde: Hochheim am Main
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 02.06.2025
Antrag: 202921517-10
AZ: 25021_BUR08



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

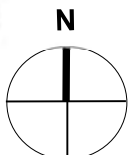
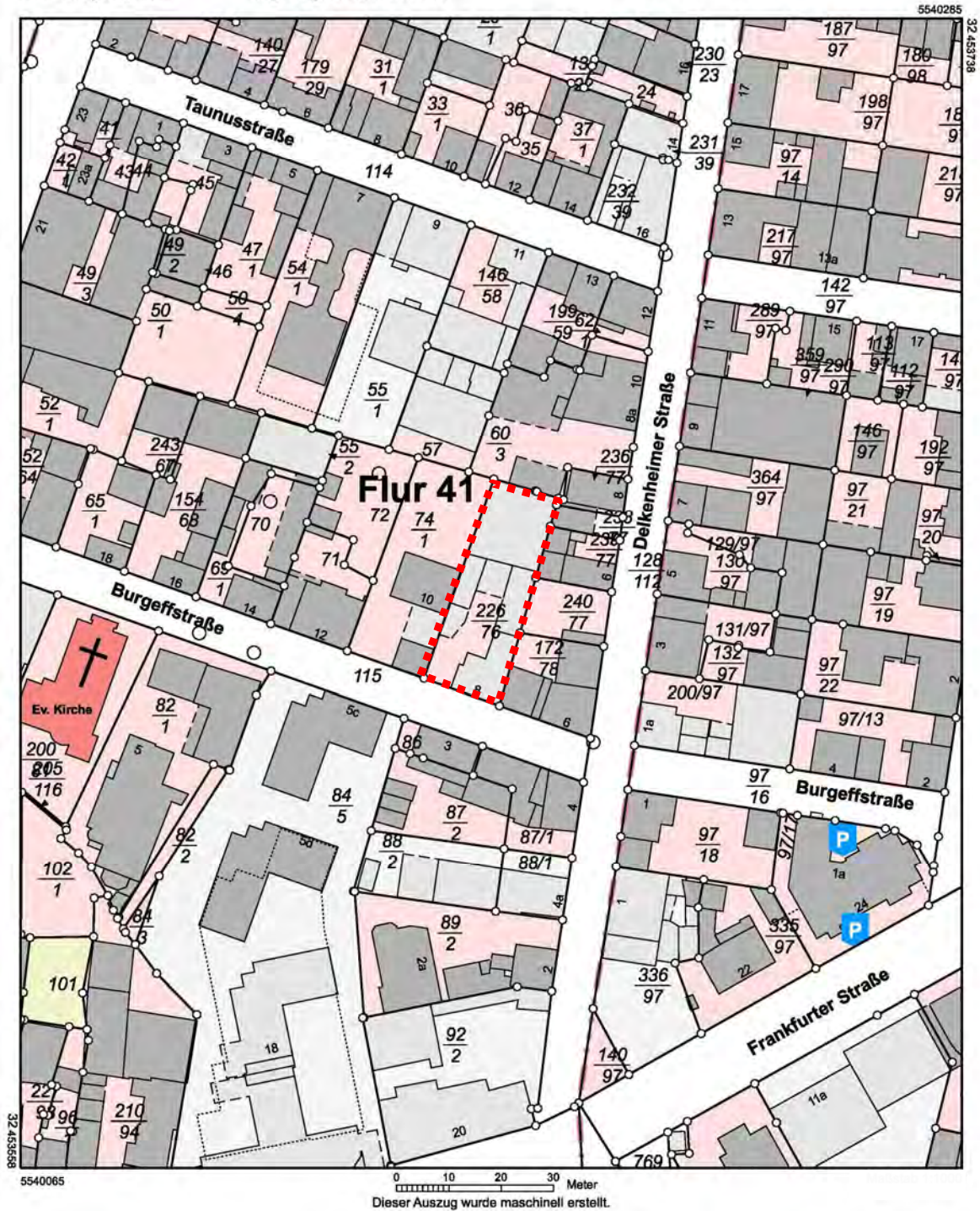
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 226/76
Flur: 41
Gemarkung: Hochheim

Gemeinde: Hochheim am Main
Kreis: Main-Taunus
Regierungsbezirk: Darmstadt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster****Liegenschaftskarte
Hessen**

Erstellt am 02.06.2025
Antrag: 202921517-9
AZ: 25021_BUR08



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)



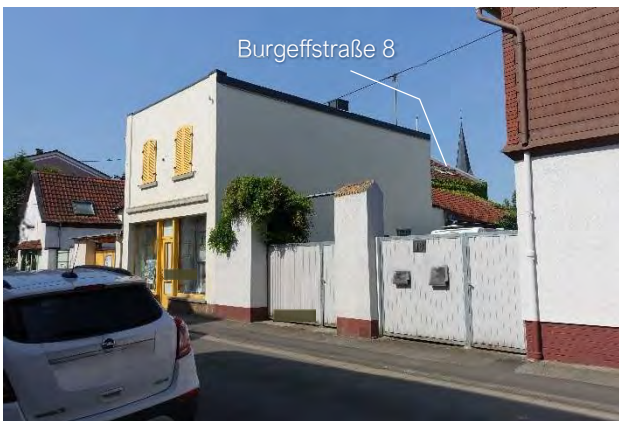
7.2 Fotos



7.2.1 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Osten



7.2.2 Straßenansicht, Blick aus der Straße Richtung Westen



7.2.3 Straßenansicht, Blick aus der Delkenheimer Straße Richtung Südwesten



7.2.4 Straßenansicht, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Nordosten



7.2.5 Hofansicht, Blick vom Gehweg Richtung Norden



7.2.6 Hofansicht, Blick vom Gehweg Richtung Nordosten



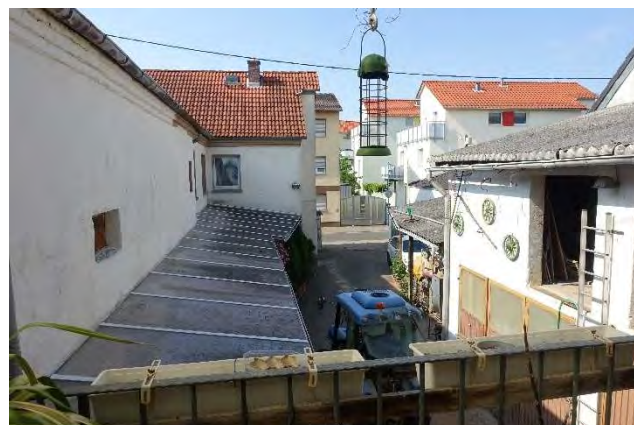
7.2.7 Südfassade, ehemalige Scheune, Blick vom Hof Richtung Norden



7.2.8 Westliches Nebengebäude und Südfassade, ehemalige Scheune, Blick vom Hof Richtung Nordwesten



7.2.9 Terrasse mit Überdachung im 1. OG der ehemaligen Scheune Blick vom Eingang der gegenständlichen Einheit Richtung Südosten



7.2.10 Östliches Nebengebäude, Vorderhaus und westliches Nebengebäude, Blick vom 1.OG der ehemaligen Scheune Richtung Süden



7.2.11 Terrasse mit Überdachung im 1. OG der ehemaligen Scheune, Blick Richtung Westen



7.2.12 Eingang im 1. OG der gegenständlichen Einheit der ehemaligen Scheune