



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



61 K 25/24

Darmstadt, 28.10.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Grundbuch von Wehrheim, Blatt 4984
Gemarkung Wehrheim

Flur 12, Flurstück 71/3, Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 19



Wertermittlungstichtag: 14.08.2024
Qualitätsstichtag: 14.08.2024

Verkehrswert: 258.000 €

Umfang: 56 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 3 x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

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

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	5
2. Grundbuchdaten	10
3. Grundstücksbeschreibung	11
3.1 Lage	11
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	13
3.3 Erschließungszustand	14
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	14
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	15
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	18
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	19
5.1 Vorbemerkung	19
5.2 Baubeschreibung	19
6. Flächenermittlung	23
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	23
6.2 Wohn-/Nutzfläche	23
6.3 Maß der baulichen Nutzung	24
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	25
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	25
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	26
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	26
8. Wertermittlungsverfahren	28
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	28
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
9. Bodenwertermittlung	29
10. Sachwertermittlung	32
10.1 Modell des Gutachterausschusses	33
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	33
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
10.4 Berechnung	38
11. Vergleichswertverfahren	40
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	41
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	41
11.3 Berechnung	44
12. Würdigung	46
13. Notwegerente	47
14. Verkehrswert	49
15. Literaturverzeichnis	50
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	51
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	54
Anlage 3: Notweg (über Flurstück 71/2)	55
Anlage 4: Liegenschaftskarte	56

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaft:	61273 Wehrheim, Hauptstraße 19
Objektart:	Einfamilienhaus
Katasterangaben:	Grundbuch von Wehrheim Gemarkung Wehrheim Flur 12; Flurstück 71/3; Größe: 325 m ²
Wertermittlungsstichtag:	14.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalschutzensemble)
Baujahr (fiktiv) / RND:	1963 (fiktiv: 1974) / 20 Jahre
Gebäudezustand:	Keine Angaben
Modernisierungszustand:	Keine Angaben
Vermietungszustand:	Eigen- sowie Fremdnutzung
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 300 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 79 m ² Wohnfläche sowie 73 m ² Nutzfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
107.000 €	-	287.000 €	258.000 €	3.270 €/m ² 790 €/m ²

Hinweis: Aufgrund der fehlenden bzw. unklaren Erschließungssituation des Wertermittlungsobjekts, ist eine Erschließung über einen Notweg erforderlich. Die jährliche Rente für den Notweg beträgt 240 €, der Barwert der Notwegrente (ewige Rente, vorschüssig) beträgt rund 11.000 €.

Die Notwegrente ist vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Wertermittlungsobjekt) an den Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flurstück 71/2) zu entrichten.

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Adresse:	Hauptstraße 19, 61273 Wehrheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe Abteilung Zwangsversteigerung Postfach 11 41 61343 Bad Homburg v.d. Höhe
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	61 K 25/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Auftragsdatum:	18.07.2024
Wertermittlungsstichtag:	14.08.2024
Qualitätsstichtag:	14.08.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Grundbuchauszug vom 14.06.2024 (zuletzt geändert am 14.06.2024) Beschluss des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 07.06.2024 Auftrag / Anschreiben des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 18.07.2024 Baulastenauskunft des Kreisausschusses Hochtaunuskreis Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz vom 19.06.2024
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 14.08.2024 Denkmalschutzauskunft des Landesamts für Denkmalpflege Hessen vom 15.08.2024 Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 15.08.2024 Wohn- und Nutzflächenberechnung des Architekturbüros Rudolf und Ernst Kutt vom 18.06.1963 Grundrisse des Architekturbüros Rudolf und Ernst Kutt vom Juni 1963 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 14.08.2024 Immobilienmarktbericht 2024; Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des

Hochtaunuskreises, 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 25.09.2024

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeindeverwaltung Wehrheim vom 15.08.2024

Zürs Hochwassergefährdung vom 14.08.2024

Starkregengefährdung vom 14.08.2024

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 07.10.2024

Korrespondenz (E-Mail, Telefonate) mit der Verwaltung des Kreisausschusses Hochtaunuskreis Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz hinsichtlich des Bauantrages zum Umbau des Daches zu Wohnzwecken vom 18.09.2024

Korrespondenz (E-Mail, Telefonate) mit der Verwaltung des Kreisausschusses Hochtaunuskreis Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz hinsichtlich der Erschließungssituation des Grundstücks vom 17.09.2024

Korrespondenz (E-Mail, Telefonate) mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Hochtaunuskreises vom 17.09.2024

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:** 14.08.2024 (16:00 Uhr – 16:20 Uhr)
- Umfang der Besichtigung:** Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Herr Wahid Hossaini (Gutachter)
- Allgemeine Anmerkungen:** Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.
Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.
Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung nicht abschließend beurteilt werden.

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: 14.06.2024 (letzte Änderung am 14.06.2024)
Amtsgericht: Bad Homburg v.d. Höhe
Grundbuchbezirk: Wehrheim
Band: -
Grundbuchblatt: 4984
Gemarkung: Wehrheim

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	12	71/3	Gebäude- u. Freifläche Hauptstraße 19	325 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d.H., 61 K 25/24); eingetragen am 14.06.2024.

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.

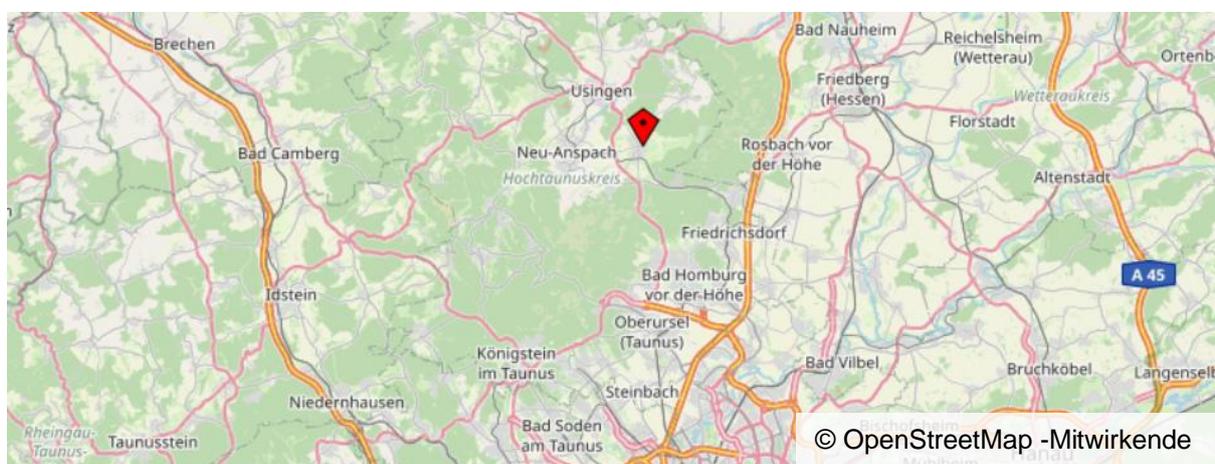
Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Hochtaunuskreis
Ort / Stadt:	Wehrheim
Einwohnerzahl und Prognose:	9.340 Einwohner, 244 EW/km ² Einwohnerprognose: leicht positiv, Zuwanderung + 0,5 % 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) Unterzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Bad Nauheim, Friedberg (Nordosten), Rosbach v.d. Höhe (Osten), Bad Homburg v.d. Höhe, Friedrichsdorf (Südosten), Oberursel (Süden), Neu-Anspach (Westen), Usingen (Nordwesten)
Kaufkraftindex:	124,9 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	4,6 % (Kreis Hochtaunuskreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 08/2024) 6,1 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 08/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A 5, Bundesstraße B 456 sowie der Landstraße L 3041. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Wehrheim. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Pharma-Industrie (z. B. Fa. Heraeus Medical GmbH, OHROPAX GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortszentrum. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Wohn- und Geschäftshäuser in tlw. offener und tlw. geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit gemischter Nutzung. Mehrere öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
Kindergarten in km: 0,3 (Kindertagesstätte Wiesenau),
Grundschule in km: 0,2 (Limesschule),
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 6,0 (Adolf-Reichwein-Schule),
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 6,0 (Adolf-Reichwein-Schule),
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 6,0 (Adolf-Reichwein-Schule),
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,2 (REWE),
größeren Einkaufszentrum in km: 14,0 (Taunus Carré),
Medizinischen Nahversorgung in km: 0,3 (Limes-Apotheke),
Klinikum in km: 6,5 (Hochtaunus-Kliniken gGmbH),
ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,25 (Wehrheim Obernhainer Weg),
Stadtzentrum in km: 0,2,
Autobahnanschluss in km: 10,0 (A 5),
ICE - Bahnhof in km: 33,0 (Frankfurt Hauptbahnhof),
Flughafen in km: 38,0 (Frankfurter Flughafen).

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Wehrheim ist durch Naherholung geprägt. In 500 m befindet sich fußläufig ein öffentlicher Garten sowie Felder etc. Zudem befindet sich in Wehrheim der Freizeitpark Lochmühle.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in Bad Homburg v.d. Höhe mit Kino, Schwimmbad etc.

Wehrheim verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in Bad Homburg v.d. Höhe.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Hauptstraße“, die gut befahren wird.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 17.09.2024) in einem Ausmaß zwischen 45 - 49 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 normalen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: durchschnittlich

Infrastruktur: durchschnittlich

Wohnlage: durchschnittlich

Quellen:

- Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 16.09.2024
- Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 16.09.2024
- Hessisches Landesamt für Statistik, Abruf am 16.09.2024
- Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 16.09.2024
- Openstreetmap, Abruf am 16.09.2024
- Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 16.09.2024
- etc.

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: ebenerdig

Grundstücksgröße: 325 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: rechteckig

Grundstückstiefe / Straßenfront: rd. 40 m / rd. 8 m

Eckgrundstück: Nein

Grenzverhältnisse: Es besteht eine Grenzbebauung.
Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.

Ausrichtung: Nach Südosten

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Die Erschließungssituation des Wertermittlungsobjekts ist nicht eindeutig geregelt, siehe Abschnitt 3.5. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) über das Nachbargrundstück erfolgt. Da das Wertermittlungsobjekt nicht an einen öffentlichen Weg / an einer öffentlichen Straße angrenzt und keine Wege- / Fahrrechte sowie sonstige nachbarrechtliche Vereinbarungen bestehen / bekannt sind, greift für das Wertermittlungsobjekt ein sogenanntes Notwegerecht, siehe Abschnitt 13 im Gutachten.
Straßenart und -ausbau:	Hauptstraße, 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 nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 15.08.2024 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 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
mittel

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der seit "10.05.2023" rechtskräftigen Gestaltungssatzung Nr. "WH100-033" "Alt-Wehrheim". Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Gestaltungssatzung lauten wie folgt:

- Neu- und Umbauten sowie Instandsetzungs- und Erweiterungsbauten müssen sich der benachbarten historischen schutzwürdigen Bebauung anpassen, insbesondere in Lage zu öffentlichen Flächen, Größe, Geschosshöhe, Traufhöhe, Umriss, Dachgestalt und Firstrichtung,
- Dachform: Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm, in Ausnahmen Mansardendach,
- Dachneigung: mindestens 45 Grad,
- Dachdeckung: rote Biberschwänze oder rote Tonfalzziegel,
- Regenrinnen / Regenrohre: Zink- oder Kupferblech,
- Fassade: Putz, Holz, Naturschiefer, Farbe in Abstimmung mit der Gemeinde,
- Fenster: nur in stehenden Formaten (Verhältnis Breite zu Höhe mindestens 1:1,25), bei Fachwerk nur aus europäischen Hölzern,
- Haustür: Holz, Kunststoff oder Aluminium unzulässig,
- Hofflächen: Naturstein oder Verbundsteinpflaster.

Im Rahmen der Wertermittlung besteht augenscheinlich eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben. Gemäß den Eindrücken beim Ortstermin wurde das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut. Des Weiteren wurden augenscheinlich Teile des Erdgeschosses, die Fassade sowie auch die Garage umgebaut/saniert. Bau- sowie Genehmigungsunterlagen hierzu lagen dem Sachverständigen nicht vor. Gemäß telefonischer sowie schriftlicher Rücksprache mit dem zuständigen Amt des Kreisausschusses Hochtaunuskreis (Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz) vom 17.09.2024 und vom 18.09.2024 wurde im Jahr 2010 seitens des Eigentümers ein Bauantrag für den Ausbau des Dachgeschosses gestellt. Aufgrund fehlender Mitwirkung des Eigentümers zu den gestellten Fragen des Bauaufsichtsamts wurde der Bauantrag nicht weiterverfolgt und folglich auch nicht genehmigt. Vor diesem Hintergrund kann seitens des Sachverständigen die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen nicht bestätigt werden.

Entwicklungszustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B.

Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeindeverwaltung Wehrheim vom 15.08.2024 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

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 15.08.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand eine Eintragung in der Denkmalliste. Gemäß der Auskunft ist das Objekt als Bestandteil einer als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in dem Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.

Gemäß einer Online-Abfrage für die Kulturdenkmäler in Hessen (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>) vom 15.08.2024 wird die geschützte Gesamtanlage (Denkmalensemble) in Wehrheim wie folgt beschrieben:

Wehrheims zentrales Siedlungsbild ist weitgehend Resultat der Wiederaufbautätigkeiten nach den folgenschweren Bränden des 19. Jahrhunderts, die 1819 den südlichen Bereich, 1870 das Umfeld der katholischen Kirche und 1897 Lagen am Untertor betrafen. Im Gegensatz zu den zuvor wiederholt geleisteten Teilerneuerungen – größere Feuer sind für die Jahre um 1500, 1581, 1651 und 1682 überliefert – resultierten aus diesen jedoch nicht nur substantiell, sondern vor allem auch strukturell erneuerte und baulich entschlackte Wohnquartiere. Dieser Entwicklung entgegen kam die damals behördlich geförderte Erschließung neuen Siedlungsgrundes jenseits des alten Befestigungsringes. Aus diesem Grund stellen sogenannten gewachsene Anlagen samt dem dazugehörigen Erschließungswerk (Fahrwege, Passagen) eher marginale Erscheinungen im Kerngebiet dar.

Wichtiger Bezugspunkt in der dörflichen bzw. frühstädtischen Phase Wehrheims war die vielleicht bereits in karolingischer Zeit gegründete und spätere Hauptkirche des Amtes Wehrheim, deren Kirchhof auch als Gerichtsstätte und Versammlungsort der Wehrheimer Markgenossenschaft fungierte. Im Ortsbild markant präsent gewesen war bis zum Stadtbrand um 1500 außerdem die Diezer Burg (siehe Sankt Michaelsweg 1 und 2), welche mit den Anlagen der ersten Stadtbefestigung im Verbund gestanden hatte: im Osten mit der als Rest noch bestehenden Mauer; im Westen ablesbar am Bogen des Grabens und am Verlauf der Kirchhofmauer.

Die folgenden Wachstumsschübe zeichnen sich heute vor allem in Form der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Binnenwege Grabengasse, Zur Burg und Am Ried ab. Noch dem 15. Jahrhundert zugeordnet werden die Umwandlung des Grabens zur Gasse und der Bau eines neuen Mauerzuges auf der Linie „Zur Burg“ (ein Rest davon angeblich erhalten im ehemaligen Gasthaus Sommer, Am Rathaus 1), wodurch ein langgezogener und am (1988 neu gestalteten) Rathausplatz endender Siedlungsstreifen begrenzt wird. Zu diesem Zeitpunkt dürfte auch bereits der Standort des Rathauses am Übergang von Unter- und Obergasse festgelegt worden sein. Seine nachmalig exponierte Lage verdankt es allerdings der strukturellen Neuordnung von Wehrheim-Süd nach dem Brand von 1819, in dessen Folge 1820 die Neugasse (untere Hauptstraße, Verbindung zur Chaussee) angelegt worden war. Innerhalb der Ortsausdehnung des 16. Jahrhunderts, die auch mit dem Zuzug der Bewohner Bizzenbachs um 1530 in Verbindung gesehen wird, deutlich herausragt eine Siedlerzeile entlang des Weges „Zur Burg“, bestehend aus kleinen Hakenhöfen, deren Scheunen eine geschlossene Außengrenze bilden und deren Wohnhäuser – gleichlautend in konstruktivem Fachwerk erstellte Bauten – die Gasse giebelständig säumen.

In der Praxis sowie gemäß telefonischer Auskunft beim zuständigen Denkmalschutzamt sind partielle Anpassungen einzelner Gebäude innerhalb eines Denkmalensembles zulässig, solange der Gesamteindruck des Ensembles gewahrt bleibt. Dies gilt insbesondere für Sanierungsmaßnahmen und bezieht sich auf die Auswahl der verwendeten Materialien, Farbgestaltungen sowie die eingesetzte Technik.

Die Denkmalbehörde hat zudem die Möglichkeit, die Nutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes zu reglementieren. Folglich ist die Sanierung einer denkmalgeschützten Immobilie genehmigungspflichtig und muss in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen, um die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen. Konkrete Vorgaben für das Wertermittlungsobjekt sind jedoch nicht bekannt.

Bei dem Wertermittlungsobjekt erfolgte gemäß den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins in den letzten Jahren eine bauliche Ergänzung bzw. Veränderung. Dies umfasst den Ausbau des Dachgeschosses, den Austausch der Fenster und der Haustür sowie die Neugestaltung der Fassade. Gemäß Auskunft von der zuständigen Denkmalschutzbehörde wurde eine bauliche Veränderung im Rahmen eines Bauantrags im Jahr 2010 beantragt. Aufgrund der unvollständigen Einreichung der geforderten Unterlagen durch den Eigentümer innerhalb der vom Bauaufsichtsamt gesetzten Frist, konnte der Bauantrag nicht bewilligt werden. Den Gegebenheiten entsprechend erfolgte die bauliche Veränderung, ohne eine entsprechende Genehmigung oder Abstimmung mit dem Bauaufsichtsamt bzw. mit der Denkmalschutzbehörde. Dies kann unter Umständen zur Aufforderung eines Rückbaus durch die Denkmalschutzbehörde führen.

Aufgrund der zuvor genannten Tatsachen wird im vorliegenden Fall keine Bewertung der denkmalschutzrelevanten Eigenschaften vorgenommen. Es werden lediglich die vorliegenden genehmigten Bauunterlagen herangezogen.

Hinweis: Sollte ein Rückbau durch die Bauaufsichtsbehörde bzw. Denkmalschutzbehörde angeordnet werden oder eine Legalisierung der baulichen Veränderung erfolgen, hat dies eine wertmäßige Auswirkung auf das Wertermittlungsobjekt und bedingt eine Neubewertung im Rahmen eines Gutachtennachtrags.

Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreisausschusses Hochtaunuskreis Fachbereich Bauaufsicht, Denkmalschutz und Immissionsschutz vom 19.06.2024 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 Wertermittlungstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die zu bewertende Immobilie ist augenscheinlich eigen- und fremdgenutzt.
Miet- und Pachtverträge:	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.
Gewerbebetrieb:	Gemäß dem Klingelschild ist eine Baufirma in dem Wertermittlungsobjekt ansässig.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Im vorliegenden Fall ist ein sogenanntes Notwegerecht gemäß § 917 BGB zu berücksichtigen, siehe Abschnitt 13.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	1963 (fiktiv: 1974)
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss nicht ausgebaut (gemäß Bauunterlagen)
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	EG: Eingangsbereich, Garage, drei weitere Räume OG: Eingangsbereich, Küche, Bad / WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer Belichtung/Besonnung: keine Angabe Anzahl und Größe der Fenster: keine Angabe Grundrissgestaltung veraltet
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	Keine Angabe
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: keine Angabe Dacheindeckung aus Ziegelsteinen Dämmung: keine Angabe Dampfsperre: keine Angabe
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – keine Angabe Wandbelag – keine Angabe

Geschossdecken:	Deckenhöhen rd. 2,75 m (EG und OG) bzw. rd. 2,10 m (DG), Deckenbelag: keine Angabe
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Isolierverglasung, Innentüren: keine Angabe
Innentreppen:	keine Angabe
Fußböden:	keine Angabe
Barrierefreiheit:	keine Angabe
Elektroinstallationen:	keine Angabe
Sanitärinstallationen:	keine Angabe
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	keine Angabe
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p> <p>Bei Bestandsgebäuden sind gemäß GEG beispielsweise zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.

Hinweis: Die Dämmpflicht für oberste Geschossdecken und Heizleitungen und die Pflicht zum Heizungstausch gilt nicht für Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, welche diese als Eigentümer seit mindestens Februar 2002 bewohnen. Während Alteigentümer vom Bestandsschutz profitieren, müssen neue Eigentümer die geforderten Maßnahmen spätestens zwei Jahre nach der Eigentumsübertragung durch Kauf, Erbe oder Schenkung umgesetzt haben.

Das GEG verpflichtet u.a. Käufer zu einem informatorischen Gespräch mit einem entsprechend qualifizierten Energieberater. Exakte energetische Anforderungen und resultierende Kosten können durch die Energieberater ermittelt werden.

Besondere Bauteile/Anlagen: Balkon

Modernisierungen: Dem Sachverständigen wurden keine Angaben zu erfolgten Modernisierungen innerhalb der letzten Jahre gemacht. Gemäß den Eindrücken im Ortstermin ist das Wertermittlungsobjekt jedoch innerhalb der letzten 10 Jahre saniert worden. Zugehörige Bauunterlagen sowie Baugenehmigungen hierzu liegen dem Sachverständigen nicht vor.

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

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster
- Einfriedung straßenseitig: Hoftor (nicht zum Wertermittlungsobjekt gehörig, sondern zum Nachbargrundstück)
- Einfriedung rückseitig: keine Angabe

Baumängel / Bauschäden: 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.

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

Beurteilung des baulichen Zustands: Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen durchschnittlichen Zustand mit normalen Gebrauchsspuren sowie einen tendenziell normalen Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang unbekanntem energetischen Sanierungen – nicht abschließend zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 300 m².

Wohnhaus

EG:	rd. 100 m ²
OG:	rd. 100 m ²
DG:	<u>rd. 100 m²</u>
	rd. 300 m ²

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Dem Sachverständigen wurde eine Wohnflächenberechnung des Architekturbüros Rudolf und Ernst Kutt vom 18.06.1963 zur Verfügung gestellt. Anhand der Grundrisse wurden die bereitgestellten Wohn-/Nutzflächenangaben grob plausibilisiert und wie folgt angesetzt:

Wohnhaus

Wohnfläche:	rd. 79 m ²
Nutzfläche:	rd. 73 m ²

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 300 m² ergeben sich die Flächenfaktoren zu rd. 0,51 (inkl. Nutzflächen), welche unter Beachtung der weniger effizienten Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse wurden im Rahmen der Wertermittlung Abweichungen zu den Eindrücken aus dem Ortstermin festgestellt. So wurde das Dachgeschoss nachträglich augenscheinlich ausgebaut. Hierzu liegen dem Sachverständigen keine Bauunterlagen sowie Genehmigungen vor. Zusätzlich wird gemäß den Eindrücken aus dem Ortstermin das Erdgeschoss zwischenzeitlich ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt. Die restlichen tatsächlichen Ausführungen entsprechen gemäß Eindruck im Ortstermin den Planunterlagen. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als

Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen o. Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Vollgeschossprüfung

Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Obergeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss*	Tats. Höhe: 2,10 m	≤	2,30 m	→	Kein Vollgeschoss
				Σ:	2 Vollgeschosse

*(Nicht ¾ des darunter liegenden Geschosses)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	100 m ²			
Grundstücksfläche	325 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	100 m ²	/	325 m ²	→ 0,31

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	200 m ²			
Grundstücksfläche	325 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	200 m ²	/	325 m ²	→ 0,62

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

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die ifo Konjunkturprognose für den Sommer 2024 zeigt eine langsame Erholung der deutschen Wirtschaft, doch ein umfassendes Wirtschaftswunder bleibt aus. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern verzeichnet Deutschland zwar eine Verbesserung, allerdings bleibt die wirtschaftliche Unsicherheit weiterhin bestehen. Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession, im ersten Quartal 2024 konnte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Für das laufende Jahr 2024 wird nun ein Anstieg des preisbereinigten BIP um 0,4 % erwartet, während für das Jahr 2025 ein Wachstum von 1,5 % prognostiziert wird. Die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich von durchschnittlich 5,9 % im Jahr 2024 auf 5,6 % im Jahr 2025 sinken, während die Kerninflationsrate weiterhin leicht über der Gesamtinflationsrate bleiben dürfte.

Eine konjunkturelle Erholung ist erkennbar, allerdings schwankend. Im ersten Quartal 2024 erholte sich die Bauwirtschaft mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um 2,7 % gegenüber dem Vorquartal deutlich, während die Industrieproduktion nur geringfügig um 0,2 % zulegte. Im Mai 2024 jedoch verzeichnete das produzierende Gewerbe einen Rückgang um 2,5 % gegenüber dem Vormonat, was die anhaltende Volatilität der wirtschaftlichen Erholung widerspiegelt. Der private Konsum blieb weiterhin schwach und sank im ersten Quartal 2024 um 0,4 % im Vergleich zum Vorquartal, was die Unsicherheiten in der wirtschaftlichen Entwicklung weiter verstärkte.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine gemischte Entwicklung. Im ersten Quartal 2024 stiegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 1,1 % gegenüber dem Vorquartal, angetrieben durch einen Anstieg der Warenexporte um 2,1 %. Gleichzeitig gingen die Dienstleistungsexporte um 2,9 % zurück. Die Importe nahmen insgesamt um 0,6 % zu. Im Mai 2024 erhielt die Erholung des Außenhandels jedoch einen Dämpfer, da die Exporte um 2,0 % und die Importe um 5,5 % im Vergleich zum Vormonat zurückgingen. Trotz dieser Rückschläge erwarten deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute, dass sich der Welthandel im weiteren Verlauf des Jahres 2024 langsam erholen wird.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im Mai 2024 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für Ausbaurbeiten deutlich stärker um 4,1 % stiegen als die Preise für Rohbaurbeiten, welche nur um 0,6 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft stieg im ersten Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen um 2,5 % gegenüber dem Vorquartal, während die Bruttowertschöpfung in der Industrie moderat um 0,2 % zunahm.

Die Inflation verzeichnete im Sommer 2024 einen leichten Rückgang. Im Juli 2024 lag sie bei 2,3 %, leicht höher als im Juni mit 2,2 %. Besonders die Preisrückgänge von Energieprodukten, welche um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,9 %.

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand Juli 2024

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand Juli 2024

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

⁵ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 20. Juni 2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q2 2024

⁷ Colliers, City Survey Q2 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024

⁹ Immobilienmarktberichte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg 2024

Insgesamt bleibt die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen. Die wirtschaftliche Erholung verzögert sich, und die Unsicherheiten, insbesondere im Außenhandel und im produzierenden Gewerbe, bleiben bestehen.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Im ersten Halbjahr 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 10 % auf 15,7 Milliarden Euro. Besonders im zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungstendenzen. Dennoch kämpfen Investoren weiterhin mit Herausforderungen wie Restrukturierungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Eine Welle von Notverkäufen, welche einen Preisverfall hätte auslösen können, blieb aus.

Die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank um 25 Basispunkte im Juni 2024 brachte zwar spürbare Erleichterung, führte jedoch nicht zu einer euphorischen Marktreaktion. Die Maßnahme war weitgehend erwartet und bereits in den Markt eingepreist, was sich in den stabil gebliebenen langfristigen Zinsen zeigte. Die fünfjährigen Swap-Rates und Umlaufrenditen für deutsche Staatsanleihen tendierten nach der Zinssenkung sogar leicht nach oben. Die EZB ließ offen, ob weitere Zinssenkungen folgen werden, da der Fokus nach wie vor auf der Bekämpfung der anhaltend hohen Inflation liegt. Das Zinsniveau bleibt insgesamt moderat, was für Investoren mit frischem Kapital oder hohem Eigenkapital interessante Einstiegsmöglichkeiten schafft. Dennoch erfordert das volatile Marktumfeld weiterhin vorsichtige Schritte und eine durchdachte Anlagestrategie. Trotz der verbesserten Marktlage bleiben strukturelle und geopolitische Risiken bestehen. Restrukturierungen gewinnen an Bedeutung, da hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten Druck auf viele Objekte ausüben. Dies schafft jedoch auch Chancen für opportunistische Investoren, insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien und Kreditrestrukturierungen.

In den Marktsegmenten zeigt sich ein gemischtes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten einen starken Zuwachs von 63 % gegenüber dem Vorjahr, während das Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien mit 3 Milliarden Euro stagnierte. Einzelhandelsimmobilien profitierten von Großtransaktionen, während insolvente Entwicklerprojekte 21 % des Transaktionsvolumens ausmachten. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich leicht im zweiten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um 80 % gegenüber dem ersten Quartal anstieg. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr um 21,1 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (-30,9 %). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 8 %, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in München und Düsseldorf zweistellig zulegten. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auf 6,7 %, während im Einzelhandel insbesondere Fachmärkte und Nahversorgungszentren mit einer Spitzenrendite von 5,40 % gefragt blieben.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Halbjahr 2024.

7.3 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 17.09.2024 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Des Weiteren findet das Vergleichswertverfahren ergänzend Anwendung. Jedoch ist dieses aufgrund mangelnder Anzahl an Vergleichspreisen zur Plausibilisierung nur bedingt anwendbar.

9. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 8440004) zum Stichtag 01.01.2024 bei 330 €/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, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	330 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	14.08.2024	
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:	-	325 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			330

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 Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 330 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 71/3	Baureifes Land	325	Ja	330,00	107.250 €
<u>Bodenwert (gesamt):</u>						107.250 €
<u>Bodenwert (gesamt, gerundet):</u>						107.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 37 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als angemessen erachtet.

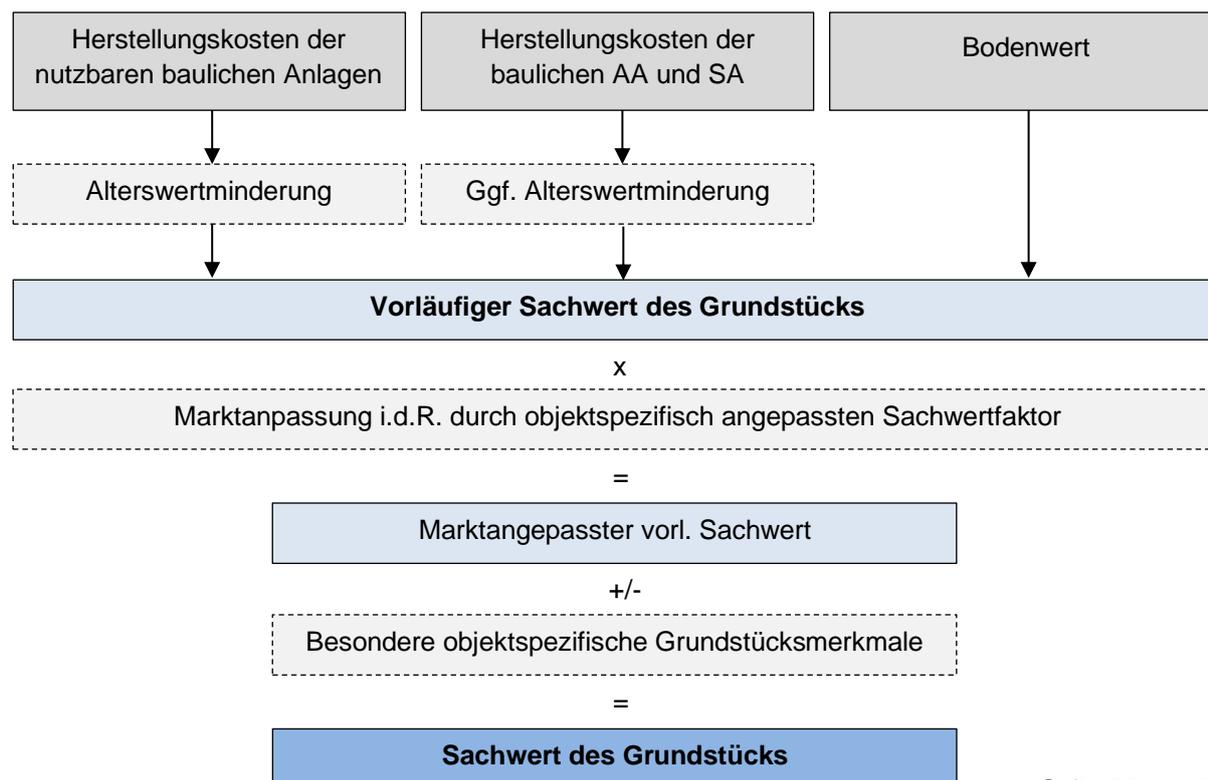
10. Sachwertermittlung

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

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

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

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

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

Seitens des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Entsprechend wird auf die Rahmenbedingungen der Sachwertrichtlinie (SW-RL) abgestellt..

Im Immobilienmarktbericht 2024 wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum:	2022 - 2023
Kaufpreise:	Vertragspreise ggf. bereinigt
Standardstufe:	Gemäß Leitfaden I
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	aktueller Index (quartalsweise)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche BGF, anhand der amtlichen Geobasisdaten ermittelt
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (gem. Leitfaden I)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert. Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.
Alterswertminderung:	linear
Nebengebäude:	Nebengebäude wertmäßig berücksichtigen. Garagen, die im Wohngebäude liegen, wurden mit dem Wertansatz des Wohngebäudes berücksichtigt. Garagengebäude als Nebengebäude wurden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.
Außenanlagen:	Wertmäßig berücksichtigen: i.d.R 5 % der alterswertgeminderten Gebäudeherstellungskosten
Bodenwert:	BRW anhand der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen angepasst.

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 300 m² (vgl. Punkt 6.1).

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

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die

Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 690 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.32, Standardstufe 2). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

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

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

Besondere Bauteile	Betrag
Balkon	7.500 €
Gesamt	7.500 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als einfache Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 3 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

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

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

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

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

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Unter Beachtung des Zustandes des Gebäudes, der Standardstufe, den Vorgaben aus dem Immobilienmarktbericht 2024 zur Modellkonformität sowie der Bauweise wird eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren als Sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,29$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 71%.

10.2.4 Marktanpassung

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

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

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich 300 – 399 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 221.000 € wurde durch den zuständigen Gutachterausschuss kein Sachwertfaktor veröffentlicht. Der nächste veröffentlichte Sachwertfaktor bezieht sich für den genannten Bodenrichtwertbereich auf einen vorläufigen Sachwert von rd. 300.000 € und beträgt 1,50 mit nachfolgend sinkender Tendenz.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 300 – 399 €/m² sind folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 420.150 €
- Grundstücksgröße: 600 m²
- Bodenrichtwert: 343 €/m²
- Restnutzungsdauer: 33 Jahre
- Standardstufe: 3,0
- BGF: 315 m²
- Wohnfläche: 181 m²
- Bodenwertanteil: 35 %
- Gebädefaktor: 3.410 €/m² (2.150 – 4.450 €/m²)

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen

Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen. Dabei soll die Anpassung möglichst auf Grundlage der vom Gutachterausschuss dafür bereitgestellten Indexreihen / Umrechnungskoeffizienten erfolgen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

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

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

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

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits mindestens ca. ein bis zwei Jahre zurück. In der Zwischenzeit hat der lokale Grundstücksmarkt im Wohnsegment (unter anderem durch den Zinsanstieg) an Dynamik verloren und eine Abkühlung erfahren. Attraktive Wohnlagen sind jedoch stets im Fokus von Investoren und haben erfahrungsgemäß eine weitgehend stabile Preisentwicklung.

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa eine kleinere Grundstücksfläche, einen niedrigeren Bodenrichtwert, einen niedrigeren vorläufigen Sachwert, eine niedrigere Standardstufe, niedrigere wirtschaftliche Restnutzungsdauer und eine niedrigere Größe (BGF, WoFI) auf.

Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass zum Wertermittlungsstichtag – bedingt durch eine auf gestiegene Zinsen und hohe Baukosten zurückzuführende stark zurückgegangene Erschwinglichkeit von Immobilien – die Nachfrage nachgegeben hat und dahingehend ein Käufermarkt vorherrscht. Dieser Umstand ist ebenfalls im Sachwertfaktor zu berücksichtigen.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 221.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt, der speziellen Grundstückssituation sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 1,30 in Ansatz gebracht.

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

In vorliegender Wertermittlung sind dem Sachverständigen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale bekannt, welche wertmäßig berücksichtigt werden müssten.

10.4 Berechnung

Objektdaten			
Objektart:			Einfamilienhaus
Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen			
Gebäudetyp (NHK 2010):		1.32 Freistehendes EFH/ZFH	
Standardstufe:			2,00
Kostenkennwert			
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:			690 €/m ² BGF
Baupreisindex (2010 = 100):			100,0
Baupreisindex (Stand: Q2 2024):			182,8
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:			1.261 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
Wohnhaus:	300 m ² BGF x	1.261 €/m ² BGF =	378.300 €
Sonstige Bauteile:			7.500 €
Gesamt			385.800 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Abzgl. Alterswertminderung			
Reales Baujahr:		1963	
Fiktives Baujahr:		1974	
Gesamtnutzungsdauer:		70 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:		20 Jahre	
Fiktives Alter:		50 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,29; Alterswertminderung (linear):		71%	-275.571 €
Sachwert der baulichen Anlagen			110.229 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen			
in % des Sachwerts der baulichen Anlagen		3%	3.307 €
Bodenwert, rd.:			107.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			110.229 €
Außenanlagen:			3.307 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:		rd.	221.000 €
Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,30 x	221.000 € =	287.300 €
Sachwert:		rd.	287.000 €

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 3.630 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 880 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 37 %.

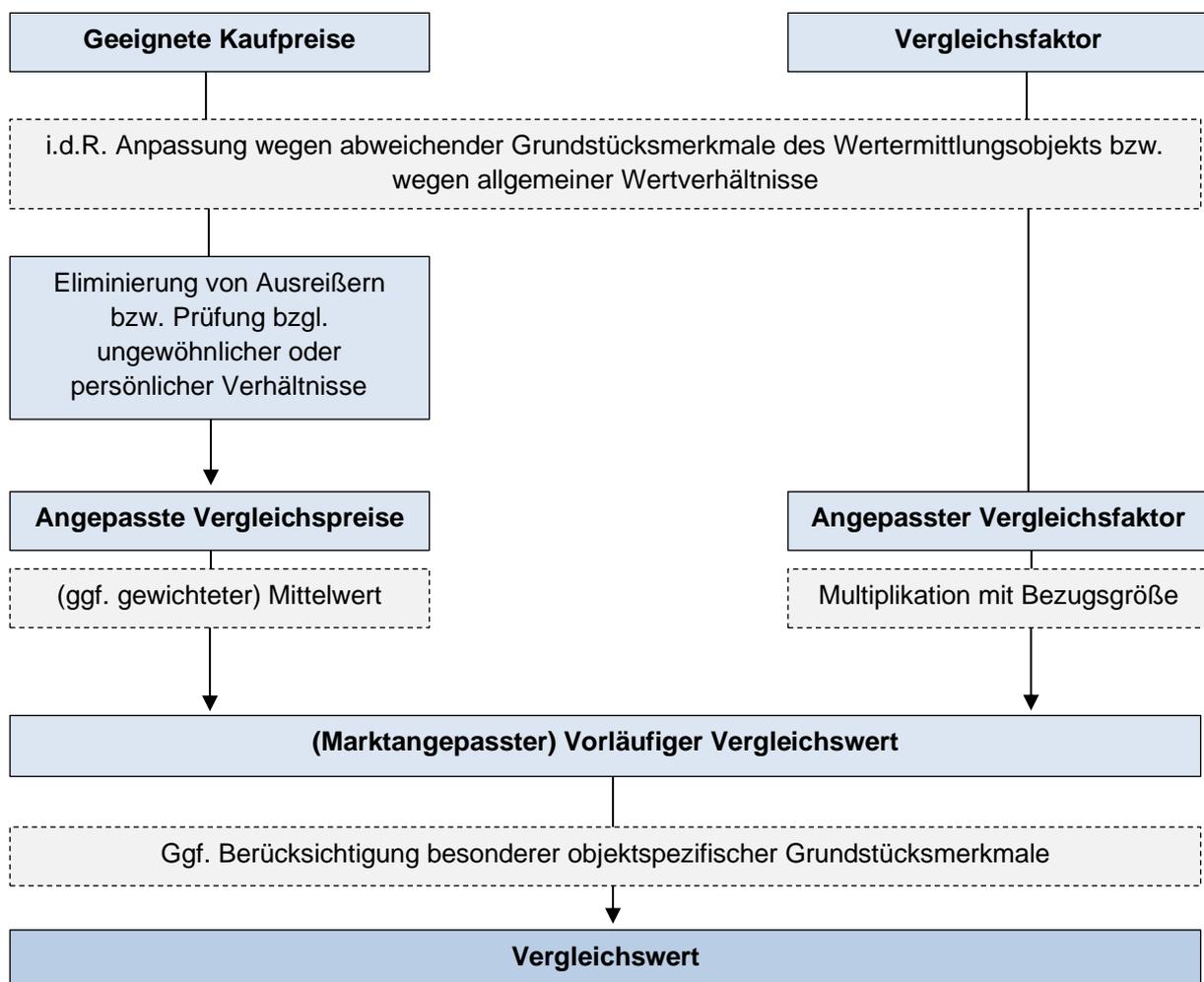
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – mittelfristige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, mittlere Ausstattung – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. Vergleichswertverfahren

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

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

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



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wurden insgesamt 10 Vergleichskauffälle für Einfamilienhäuser im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	60 – 120 m ²
Baujahr:	1945 – 1980
Gebäudetyp:	EFH
Kaufzeitraum:	2019 - 2024
Bodenrichtwertbereich:	250 – 450 €/m ²

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

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Gemäß 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 Einfamilienhäuser für den Landkreis Hochtaunuskreis zwischen 2017 und 2023 von ca. + 26 % ausgewiesen. Der Anstieg des Preisniveaus hatte im Jahr 2021 seinen Höhepunkt mit einer Steigerung von + 49 % (Basis 2017) und flachte im Verlauf der Jahre 2022 und 2023 durch einen Rückgang des Preisniveaus

um – 23 % (im Vergleich zu 2021) auf den aktuellen Stand von + 26 % gegenüber des Ausgangsjahres 2017.

Im Mittel ergab sich dahingehend eine Preissteigerung p.a. in Höhe von rd. 4,3 %.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2020, 2021 und 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 2020, 2021 und 2023 ein Abschlag vorgenommen.

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

2023 auf 2024	Faktor: 0,975
2021 auf 2024	Faktor: 0,90
2020 auf 2024	Faktor: 0,975

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist weitgehend miteinander vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd. 88 m² bis rd. 120 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 79 m²) vergleichbar dar.

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

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

60,0 m ²	= ca. 1,02
70,0 m ²	= ca. 1,00
80,0 m ²	= ca. 0,98
90,0 m ²	= ca. 0,96

100,0 m ²	= ca. 0,95
110,0 m ²	= ca. 0,94
120,0 m ²	= ca. 0,93
130,0 m ²	= ca. 0,92
140,0 m ²	= ca. 0,91
150,0 m ²	= ca. 0,90
160,0 m ²	= ca. 0,90
170,0 m ²	= ca. 0,89
180,0 m ²	= ca. 0,89

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

88 m ² <= x <= 100 m ²	= 1,025
101 m ² <= x <= 120 m ²	= 1,050

Ausstattungsstandard:

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

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1,6 und 2,6 (Mittelwert 2,23). Informationen über die Herleitung der Standardstufen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend wird auf eine Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

Balkon / Terrasse:

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

11.3 Berechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

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

- 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 3.853 €/m² und einen Median von 3.918 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 726 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,19. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich“ bis „problematisch“ 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 kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichsverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 3.853 €/m² Wohnfläche.

11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2020	400 €/m ²	624	1971	EFH	1,9	110	315.000 €	2.864 €/m ²	505 €/m ²	-2,5%	2.792 €/m ²	5%	2.932 €/m ²
2	Anonym	2021	400 €/m ²	607	1971	EFH	1,9	120	525.000 €	4.375 €/m ²	865 €/m ²	-10%	3.938 €/m ²	5%	4.134 €/m ²
3	Anonym	2021	400 €/m ²	419	1974	EFH	2,2	120	470.000 €	3.917 €/m ²	1.122 €/m ²	-10%	3.525 €/m ²	5%	3.701 €/m ²
4	Anonym	2023	450 €/m ²	531	1973	EFH	1,6	119	540.000 €	4.538 €/m ²	1.017 €/m ²	-2,5%	4.424 €/m ²	5%	4.646 €/m ²
												Anzahl:	4		
												Minimum:	2.932 €/m ²		
												Maximum:	4.646 €/m ²		
												Mittelwert:	3.853 €/m²		
												Median:	3.918 €/m ²		
												Standardabweichung:	726 €/m ²		
												Variationskoeffizient:	0,19		
												MW + 1,96 x s:	5.275 €/m ²		
												MW - 1,96 x s:	2.431 €/m ²		
												Schwankungsintervall:	95%		
												Anzahl:	4		
												Minimum:	2.932 €/m²		
												Maximum:	4.646 €/m²		
												Mittelwert:	3.853 €/m²		
												Median:	3.918 €/m²		
												Standardabweichung:	726 €/m²		
												Variationskoeffizient:	0,19		

In vorliegendem Fall sind keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt. Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 3.853 €/m²

Wohnfläche: 79 m²

Vorläufiger Vergleichswert: 3.853 €/m² x 79 m² = **rd. 305.000 €**

Vergleichswert: **rd. 305.000 €**

12. Würdigung

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und Landkreises Limburg-Weilburg wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2023 für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Hochtaunuskreis mit rd. 693.000 € bzw. rd. 4.125 €/m² Wohnfläche angegeben.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Wehrheim für Einfamilienhäuser von 2.189 €/m² bis 4.031 €/m². Als angemessener Wert werden 2.971 € ausgewiesen.

Diverse Online-Portale (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet etc.) weisen eine leicht rückläufige Entwicklung des durchschnittlichen Angebotspreises für Wohnhäuser in Wehrheim von rd. 3.820 €/m² WF (Q 4 – 2023) bis rd. 3.600 €/m² WF (Q 3 – 2024) aus. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 10 km) werden vergleichbare Objekte (72 m² - 100 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1965 – 1968) durchschnittlich zu ca. 3.700 €/m² zum Kauf angeboten. Die Spanne reicht dabei von rd. 3.050 €/m² bis 4.490 €/m². Die Anzahl an vergleichbaren Objekten ist insgesamt begrenzt. Es ist zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht gleich den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wurde der Vergleichswert ergänzend berechnet, dieser ist jedoch aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichspreisen zu Plausibilisierungszwecken bedingt anwendbar. Das Vergleichsverfahren ergab einen Vergleichswert i. H. v. 305.000 € (rd. 3.850 €/m² Wohnfläche).

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 287.000 € (Bodenwertanteil rd. 37 % und einem Kapitalwert von 3.630 €/m² Wohnfläche) wird durch vorstehend dargelegte Vergleichsparameter gestützt. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Sachwert – insbesondere unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und des Gebäudezustandes – als markt- und sachgerecht erachtet.

13. Notwegerechte

Die Erschließung des Wertermittlungsobjekts ist nicht eindeutig geregelt, da das Grundstück nicht an einem öffentlichen Weg / an einer öffentlichen Straße liegt. Zudem sind innerhalb des Grundbuchs keine Wege- und Fahrrechte eingetragen, welche den Zugang zum Grundstück über das Nachbargrundstück regeln. Ebenso sind über mögliche nachbarschaftliche Regelungen keine Informationen bekannt. Die Erschließung solcher gefangener Grundstücke (auch Helikopter-Grundstück genannt) erfolgt über ein sogenanntes Notwegerecht.

Das Notwegerecht ist im § 917 BGB geregelt. Gemäß Abs. 1 kann der Eigentümer eines Grundstücks, dessen zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt, von seinem Nachbar verlangen, dass dieser bis zur Hebung des Mangels die Benutzung seiner Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung duldet. Dabei wird die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrecht erforderlichenfalls durch ein Urteil bestimmt.

Durch die Geltendmachung des Notwegerechts durch den Eigentümer (herrschendes Grundstück) entsteht gemäß Abs. 2 eine monetäre Verbindlichkeit gegenüber dem Nachbarn (dienendes Grundstück), über dessen Grundstücke der Notweg führt. Dieser ist durch eine Geldrente zu entschädigen.

Entsprechend der gesetzlichen Vorschrift, muss im Rahmen der Wertermittlung eine jährliche Notwegerechte ermittelt werden, welche sich aus dem Bodenwert der Notwegefläche multipliziert mit dem Kapitalisierungszinssatz ergibt.

Der Kapitalisierungszinssatz der Notwegerechte orientiert sich an dem durchschnittlichen Niveau der Kapitalverzinsung. Der Wert der Notwegerechte entspricht dabei der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks ohne die Beeinträchtigung durch das Notwegerecht und dem Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung. Somit wird das Recht der Nutzung für das dienende bzw. herrschende Grundstück bewertet. Hinsichtlich derartiger Konstellationen liegen i.d.R. keine marktüblichen Liegenschaftszinssätze vor.

Des Weiteren ist eine Marktanpassung (Lage auf dem Grundstücksmarkt) erforderlich, welche aus den Marktdaten vergleichbarer Grundstücksverkäufe abzuleiten ist. Da solche Daten in der Praxis kaum vorliegen, scheidet eine entsprechende Marktanpassung.

Die Notwegefläche ergibt sich aus der Länge multipliziert mit der Breite der benutzten Fläche des Nachbargrundstücks. Dies ergibt sich aus der Entfernung des zu bewertenden Flurstücks bis zur öffentlichen Straße (Länge von rd. 24 m) sowie eine Breite, die einen Durchgang sowohl für das dienende als auch für das herrschende Grundstück gewährleistet (Breite von rd. 1,5 m), siehe Anlage 3. Hieraus ergibt sich die folgende Notwegefläche:

$$24 \text{ m (Länge)} \times 1,5 \text{ m (Breite)} = 36 \text{ m}^2$$

Zur weiteren Berechnung muss der Bodenwert der Notwegefläche ermittelt werden. Dieser ergibt sich aus der Multiplikation der Notwegefläche (36 m²) mit dem aktuellen Bodenrichtwert. Der aktuelle Bodenrichtwert richtet sich nach dem Bodenrichtwert des dienenden Grundstücks, mithin 330 €/m². Der Bodenwert der Notwegefläche ergibt sich wie folgt:

$$36 \text{ m}^2 \text{ (Notwegefläche)} \times 330 \text{ €/m}^2 \text{ (Bodenrichtwert)} = \text{rd. } 12.000 \text{ €}$$

Um die jährliche Notwegerechte zu ermitteln, muss ein Kapitalisierungszinssatz angesetzt werden, mit welchem der Bodenwert der Notwegefläche multipliziert wird. Hierzu wird sich hilfsweise an den durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg im

Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für Ein- und Zweifamilienhäusern (in Anlehnung an das dienende Grundstück) orientiert.

Im Allgemeinen sind Liegenschaftszinssätze 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).

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes spiegelt die Bewertung der mit der Investition in das spezifische Objekt verbundenen Chancen und Risiken wider und fließt entsprechend in die Wertermittlung ein.

Für den Marktbereich 4, innerhalb dessen das Wertermittlungsobjekt liegt, wird im Immobilienmarktbericht 2024 ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % mit einer Standardabweichung von 0,9 % ausgewiesen. Der zur Berechnung der jährlichen Notwegerechte objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung – unter Beachtung der objektspezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter – mit 2,0 % in Ansatz gebracht.

Notwegerechte p.a.: 12.000 € (Bodenwert Notwegefläche) x 2,0 % (Kapitalisierungszinssatz) = 240 €

Gemäß § 917 Abs. 2 Satz 2 BGB i.V.m. § 913 Abs 2 BGB ist die Notwegerechte im Voraus zu zahlen. Deshalb ist der vorschüssige Rentenbarwertfaktor heranzuziehen, welcher mithilfe folgender Formel ermittelt werden kann:

Vorschüssiger Rentenbarwertfaktor: = Notwegerechte x $((1 + \text{Zinssatz})^n - 1) / ((1 + \text{Zinssatz})^{n-1} \times \text{Zinssatz})$

Um den Rentenbarwert und somit die in der Wertermittlung anzusetzende Notwegerechte zu ermitteln, muss die Anzahl der Perioden festgelegt werden, für welche das Notwegerecht greift. Da die Dauer des Notwegs ewig bzw. gemäß § 917 Abs. 1 S. 1 BGB „bis zur Hebung des Mangels“ ist und nach nachverständiger Einschätzung nicht davon ausgegangen wird, dass eine andere Zuwegung in absehbarer Zeit gestaltet werden kann, wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung eine Laufzeit von 100 Jahren angesetzt.

Vorschüssiger Rentenbarwertfaktor = $240 \times ((1,02)^{100} - 1) / ((1,02)^{100-1} \times 0,02) = 10.550 \text{ €}$

Barwert der Notwegerechte somit gerundet: rd. 11.000 €

Wertung:

Die jährliche Rente für den Notweg beträgt 240 €, der Barwert der Notwegerechte (ewige Rente, vorschüssig) beträgt rd. 11.000 €. Die Notwegerechte ist vom Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Wertermittlungsobjekt) an den Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flurstück 71/2) zu entrichten.

14. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

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

258.000 €

(in Worten: Euro zweihundertachtundfünfzigtausend)

Darmstadt, den 28.10.2024

Wahid Hossaini, MRICS

15. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. 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.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Einfriedung Nachbargrundstück
sowie Zugangsweg zum
Wertermittlungsobjekt



Ansicht Nordwest (Notweg)



Ansicht West



Ansicht
Nordwest



Garage



Haustür



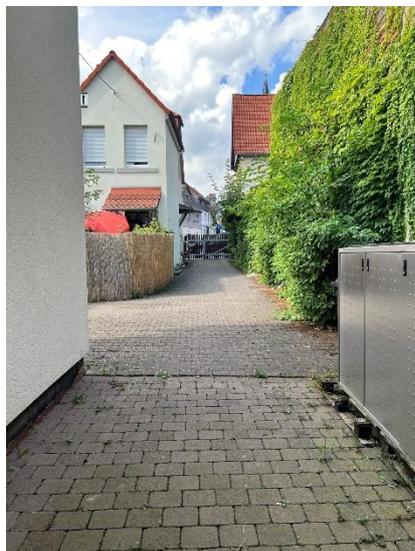
Fenster



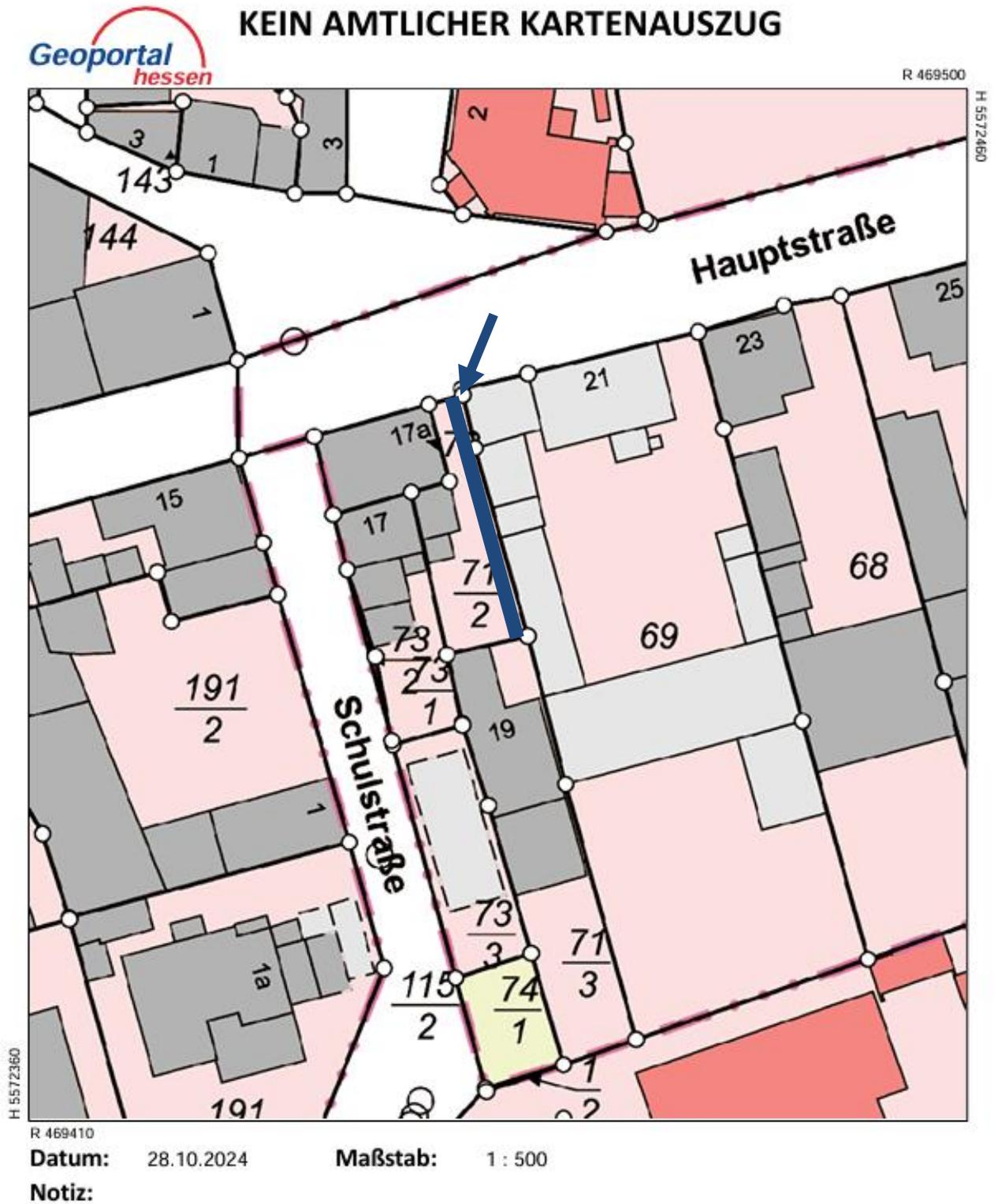
Ausgebautes DG



Einfahrt / Zugang über das
Nachbargrundstück (Notweg)



Anlage 3: Notweg (über Flurstück 71/2)



Anlage 4: Liegenschaftskarte

