



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

BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

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



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

61 K 30/23

Darmstadt, 05.02.2024

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Grundbuch von Wernborn, Blatt 1323
Gemarkung Wernborn
Flur 2, Flurstück 231, Hof- und Gebäudefläche



Wertermittlungstichtag: 29.11.2023
Qualitätsstichtag: 29.11.2023

Verkehrswert: 460.000 €

Umfang: 58 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 1 von 2 (1x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers)

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

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten.....	8
3. Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	12
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag	15
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	16
5.1 Vorbemerkung	16
5.2 Baubeschreibung	16
6. Flächenermittlung	20
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	20
6.2 Wohn-/Nutzfläche	20
6.3 Maß der baulichen Nutzung	21
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	23
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	23
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	24
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	25
8. Wertermittlungsverfahren.....	26
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	26
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
9. Bodenwertermittlung	28
10. Sachwertermittlung	31
10.1 Modell des Gutachterausschusses	32
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	32
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
10.4 Berechnung des Sachwerts	37
11. Vergleichswertverfahren.....	39
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	40
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	41
11.3 Berechnung des Vergleichswerts	43
12. Würdigung.....	46
13. Verkehrswert	47
14. Literaturverzeichnis	48
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	49
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	51
Anlage 3: Flächenaufstellung	55
Anlage 4: Liegenschaftskarte	58

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d.H.
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaft:	61250 Usingen-Wernborn, Auf der Elfengrube 8
Objektart:	Einfamilienhaus
Katasterangaben:	Grundbuch von Bad Homburg v.d.H. Gemarkung Wernborn Flur 2; Flurstück 231; Größe: 800 m ²
Wertermittlungsstichtag:	29.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung, Außenbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr (fiktiv) / RND:	1973 (1973) / 20 Jahre
Gebäudezustand:	Durchschnittlich/Baujahresentsprechend
Modernisierungszustand:	Keine Angaben
Vermietungszustand:	Vollvermietet
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 451 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 163 m ²

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebädefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
136.000 €	15.000 €	460.000 €	460.000 €	2.822 €/m ² 575 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Adresse:	61250 Usingen-Wernborn, Auf der Elfengrube 8
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d.H. -Vollstreckungsgericht-
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen (intern):	61 K 30/23
Aktenzeichen (extern):	-
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Auftragsdatum:	13.10.2023
Wertermittlungsstichtag:	29.11.2023
Qualitätsstichtag:	29.11.2023
Wertermittlungsunterlagen:	Grundbuchauszug vom 07.07.2023 (zuletzt geändert am 19.11.2015) Auskunft / Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.07.2023
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Auszug aus der Liegenschaftskarte (1:1000) vom 23.01.2024 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (1:1000) vom 23.01.2024 Immobilienmarktbericht 2023; Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte, u.a. für den Bereich Hochtaunuskreis vom 30.01.2024 Erschließungsbeitragsauskunft vom 10.11.2023 Auskunft aus der Altflächendatei vom 21.11.2023 Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 13.11.2023 Bauschein zum Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage vom 18.01.1974 inkl. Bauantrag vom 20.03.1972 und Flächenberechnungen Bauschein zum Nachtrag Dachänderung, Einbau eines Fensters und veränderter Stellung des Gebäudes vom 07.04.1976

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

Hinweis:

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

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-
Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–
Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von
der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur
Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von
Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor.
Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der
sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die

Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die außer Kraft getretene ImmoWertV vom 19.05.2010 sowie die dazugehörigen Wertermittlungsrichtlinien. Dies liegt darin begründet, dass die im Rahmen dieser Wertermittlung herangezogenen Daten des Gutachterausschusses (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) auf ebendieser Basis abgeleitet wurden und insofern – im Sinne der Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 – eine gleichgerichtete Herangehensweise gewählt wurde.

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:

29.11.2023 (10:30 Uhr – 11:00 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 auftraggeberseitig 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 werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 07.07.2023, zuletzt geändert am 19.11.2015

Amtsgericht: Bad Homburg v.d.Höhe

Grundbuchbezirk: Wernborn

Band: -

Grundbuchblatt: 1323

Gemarkung: Wernborn

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	2	231	Hof- und Gebäudefläche, Auf der Elfengrube 8	800 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke: Nießbrauchrecht für Berechtigter A sowie Berechtigter B (anonymisiert) – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB: löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 10.02.2008 (UR-Nr. 53/2008) eingetragen am 14.03.2008.

Wertung:

Gemäß mündlicher sowie schriftlicher Mitteilung des/r Miteigentümers/in (zuletzt vom 29.11.2023) sind die Berechtigten A und B im Jahr 2017 bzw. 2019 verstorben. Entsprechend wird der oben genannten Eintragung keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis:

Falls nicht relevant löschen

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:	Landkreis Hochtaunuskreis
Ort / Stadt:	Usingen-Wernborn
Einwohnerzahl und Prognose:	Rd. 14.700 Einwohner (Usingen) Einwohnerprognose: leicht positiv, +6,9 % zwischen 2020 und 2040
Demografietyyp / Raumordnung:	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (Usingen, gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum (Usingen)
Umliegende Städte / Gemeinden:	Butzbach (Nordosten), Bad Nauheim und Friedberg (Osten), Bad Homburg (Süden) sowie Bad Camberg (Südwesten)
Kaufkraftindex:	111,2 in Usingen (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	4,1 % (Hochtaunuskreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 11/2023) 5,6 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 11/2023)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Landstraße 275 von Süden/Osten aus (rd. 2 km entfernt), durch die Landstraße 456 von Westen/Süden aus (rd. 5 km entfernt), Erschließung durch die Bundesautobahn A5 (rd. 15 km entfernt) Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Usingen (rd. 8 km entfernt). Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Usingen-Wernborn: Hauptsächlich wohnwirtschaftliche Nutzung; Usingen/Hochtaunuskreis: Prägung durch die Hochtaunuskliniken, Erdfunkstelle Usingen sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

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

Infrastruktur:

Entfernung zu:
 Kindergarten in km: rd. 0,5,
 Grundschule in km: rd. 4,
 weiterführende Schule (Gymnasium) in km: rd. 6,
 Geschäften des täglichen Bedarfs (REWE, Penny) in km: rd. 6,
 größeren Einkaufszentrum (Tanus Carré) in km: rd. 24,
 Medizinischer Nahversorgung (Allgemeinarzt) in km: rd. 4,
 Klinikum (Krankenhaus Usingen) in km: rd. 6,
 ÖPNV – Bahnhof (Usingen) / Bushaltestelle (Lindenstraße) in km: 8 / 0,7,
 Stadtzentrum (Usingen) in km: rd. 7,
 Autobahnanschluss (A5) in km: rd. 13,
 ICE - Bahnhof (Frankfurt am Main) in km: rd. 43,
 Flughafen (Frankfurt am Main) in km: rd. 46.

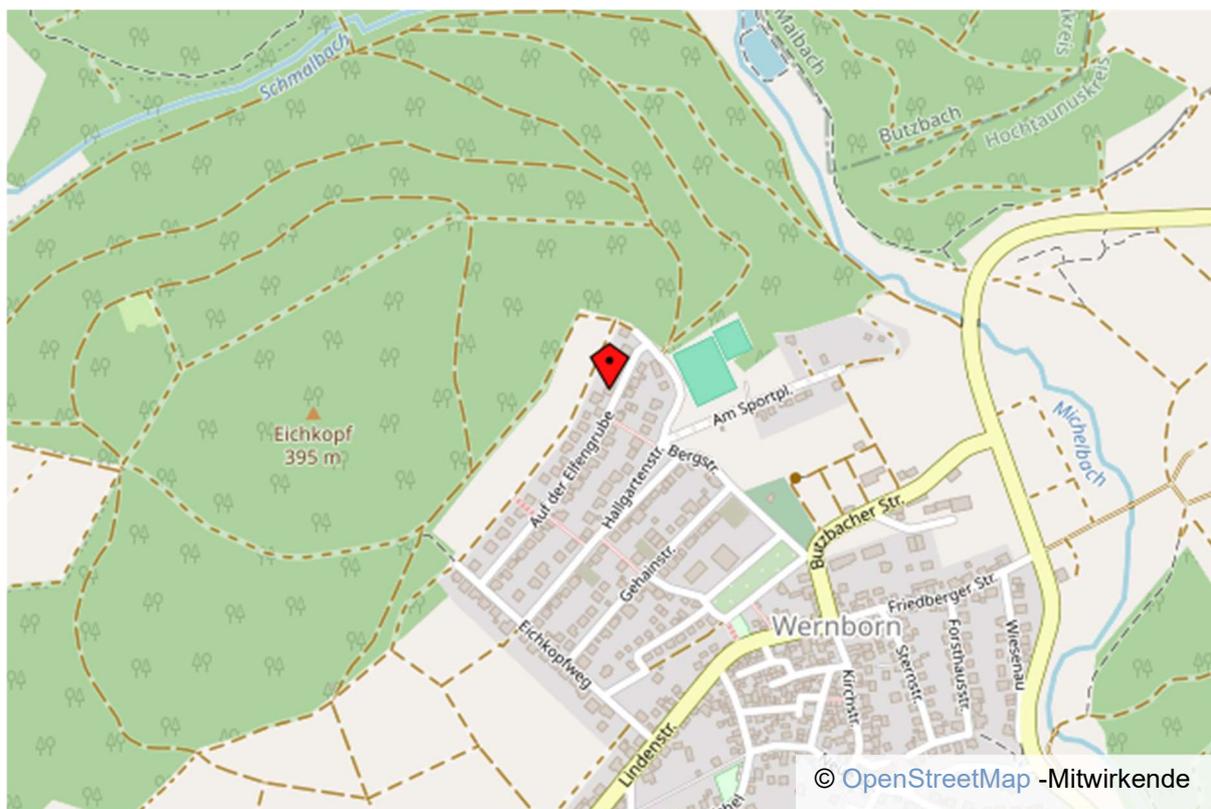
Immissionen / Umwelteinflüsse:

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

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 29.11.2023) in einem Ausmaß zwischen 40 und 54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

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

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem undurchschnittlichen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Mittel

Infrastruktur: Mittel

Wohnlage: Mittel

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2023, Abruf am 29.11.2023

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 14.12.2023

Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 30.11.2023

Openstreetmap, Abruf am 30.11.2023

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 30.11.2023

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: ausgeprägte Hanglage

Grundstücksgröße: 800 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt:	rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 40 m / ca. 20 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht keine Grenzbebauung.
Ausrichtung:	Nach Südosten fallend.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird von der Straße "Auf der Elfengrube" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über die Straße „Auf der Elfengrube“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Keine Angaben (Außenbesichtigung) Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden (Annahme).

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 21.11.2023 vom Kreisausschuss Hochtaunuskreis, bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen den 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.

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 Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 02.12.1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Wernborn Flur 2". Somit richtet sich die Bebaubarkeit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans). Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II
GFZ:	0,7
GRZ:	0,4
Dachausbildung:	Sattel-, Walm- und Flachdach
Dachneigung:	von 0 bis 35°
Dachausbau:	Nur bei eingeschossiger Bauweise erlaubt.

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

Entwicklungszustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

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

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Usingen vom 10.11.2023, sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

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

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

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

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Hessen am 13.11.2023 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Kreisausschusses Hochtaunuskreis (Untere Bauaufsichtsbehörde) vom 17.07.2023 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

**Nutzung des Objektes,
ggf. Historie:**

Die zu bewertende Immobilie ist vermietet.

Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

Miet- und Pachtverträge:

Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

Gewerbebetrieb:

Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.

**Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:**

Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) 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:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss (nicht ausgebaut)
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	1973 (Annahme)
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	<p>KG: Flur, Waschküche/Keller, Gästezimmer, Bad, Hobbyraum, Geräteraum, Heizungsraum sowie Garage (angrenzend, Zugang von der Straße)</p> <p>EG: Diele, zwei (Schlaf-)Zimmer, Bad, (offener) Essbereich, Wohnzimmer, Küche, Terrasse</p> <p>DG: keine Angaben</p> <p>Belichtung/Besonnung: ausreichend; Ausrichtung nach Südwesten; Anzahl und Größe der Fenster: durchschnittlich</p> <p>Grundrissgestaltung: zweckmäßig und zeitgemäß</p>
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Walmdach Konstruktion: k.A.

	Dacheindeckung: Pfannendeckung Dämmung: k.A.
Wände:	Außenwände: massives Mauerwerk Innenwände: k.A. Wandbelag: k.A.
Geschossdecken:	k.A.
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach), Baujahr unbekannt, Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre: Aluminium mit Isolierverglasung, Innentüren: k.A.
Innentreppen:	k.A.
Fußböden:	KG: k.A. EG: k.A.
Barrierefreiheit:	k.A.
Elektroinstallationen:	k.A. Anzahl an Steckdosen: k.A.
Sanitärinstallationen:	k.A.
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölheizung, Baujahr unbekannt Warmwasserversorgung: k.A.
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: Garage, Terrasse, Balkon

Modernisierungen: k.A.

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 Wählen Sie ein Element aus.
- Terrasse befestigt mit Betonsteinpflaster
- Einfriedung straßenseitig: Holz, Pflanzenbewuchs
- Einfriedung rückseitig: k.A.

Wesentliche sonstige Anlagen sind:

- Gartenanlage mit Rasenfläche,
- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
- Pflanzbeete mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern

Baumängel / Bauschäden: Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins (Außenbesichtigung) nicht ersichtlich.

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter – insbesondere der Wahl des (fiktiven) Baujahres – entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

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

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand sowie einen tendenziell mittleren Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht bekannten energetischen Sanierungen – als mittel zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

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

Garage:

Baujahr:	1973 (Annahme)
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Flachdach
Tor / Tür / Fenster:	manuelles Rolltor, Holztür
Boden:	k.A.
Ausstattung:	k.A.
Beurteilung des Zustands:	einfacher Zustand

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. Ein Neuaufmaß von Flächen durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand der Wertermittlung. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 451 m².

Wohnhaus

KG:	150,22 m ² BGF
EG:	150,22 m ² BGF
DG:	<u>150,22 m² BGF</u>
	rd. 451,00 m ² BGF

Garage rd. 23,00 m² BGF

6.2 Wohn-/Nutzfläche

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

Wohnhaus

UG:	49,46 m ² WF
EG:	<u>113,86 m² WF</u>
	rd. 163,00 m ² WF

Bei einer BGF von rd. 451 m² (exkl. Garage) ergeben sich die Flächenfaktoren zu rd. 0,40 (inkl. Nutzflächen sowie Dachflächen), welche unter Beachtung der besonderen Bauweise (Hanglage mit Teilnutzung des Kellergeschosses als Wohnfläche sowie nicht ausgebautes Dachgeschoss) des vorliegenden Objektes plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

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

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)	Tats. Höhe: 2,65 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,75 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss	Tats. Höhe: 2,35 m*	≥	2,30 m	→	Kein Vollgeschoss
				Σ:	2 Vollgeschosse

*(Nicht ¾ des darunter liegenden Geschosses)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	173,33 m ² (inkl. Garage)				
Grundstücksfläche	800,00 m ²				
Grundflächenzahl (GRZ)	173,00 m ²	/	800,00 m ²	→	0,22

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	474,00 m ² (inkl. Garage)				
Grundstücksfläche	800,00 m ²				
Geschossflächenzahl (GFZ)	474,00 m ²	/	800,00 m ²	→	0,59

Wertrelevante Geschossflächenzahl gem. § 16 (4) ImmoWertV 2021

Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei nach § 5 Absatz 1 Satz 2 ein gegenüber den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten

im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ). § 16 (4) ImmoWertV 2021

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

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Im Jahr 2022 wurde gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland ein Wirtschaftswachstum von 1,8% erzielt, welches im Vergleich mit dem Vorjahr (3,2%) nennenswert geringer ausfiel. Als Ursache hierfür sind die Folgen des Krieges in der Ukraine, die stark gestiegenen Energiepreise, Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise, die hohe Inflation und der Fachkräftemangel sowie die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf 2022 abklingende, Corona-Pandemie zu nennen.

Im dritten Quartal 2023 wurde seitens des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorquartal eine leichte Abnahme des Bruttoinlandsproduktes veröffentlicht (-0,1%). Im Vergleich zum Vorjahresquartal (preisbereinigt) wurde ein Rückgang von -0,8% verzeichnet. In den beiden ersten Quartalen stagnierte die deutsche Wirtschaftsleistung nahezu (0,0% im 1. Quartal 2023 und +0,1% im 2. Quartal 2023).

Die deutsche Wirtschaft stagnierte im ersten Halbjahr 2023 aufgrund hoher Inflation und den darauffolgenden Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank. Weitere Notenbanken reagierten ebenfalls mit raschen Zinserhöhungen, um der Inflation entgegenzuwirken. Dies führte zu einem Rückgang in der Konsum- und Baukonjunktur, da die realen Haushaltseinkommen sanken und die Finanzierungskosten stiegen. Zusätzlich schwächte sich die Industriekonjunktur ab, obwohl die angebotsseitigen Engpässe nachließen. Die weltweite Konjunkturabkühlung wirkte nachfrageseitig als zusätzlicher Belastungsfaktor. Trotz gesunkener Energiepreise blieb eine spürbare Erholung in energieintensiven Industriezweigen in Deutschland aus.

Energieprodukte vergünstigten sich im Jahr 2023 im Durchschnitt um -4,5% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Haushaltsenergie folgte diesem Trend, darunter insbesondere die Preise für Heizöl (-19,4%) und Erdgas (-18,3%).

Die Inflationsrate lag im November 2023 mit 3,2% auf einem deutlich niedrigeren Niveau als im vorherigen Jahr (2022: rd. 7,9%). Im Juli und August 2023 lag die Inflationsrate noch über 6%, im Oktober schwächte sich der Anstieg weiter ab und erreichte +3,8% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Der niedrigste Stand seit August 2021 (+3,8%) wurde im November 2023 mit +3,2% im Vergleich zum Vorjahresmonat verzeichnet. Für das Jahr 2024 wird seitens des ifo Instituts eine Gesamtinflationsrate in Höhe von 2,6% und für das Jahr 2025 von 1,9% prognostiziert.

Die Weltwirtschaft leidet trotz leicht verbesserten Prognosen unter den erhöhten Leitzinsen. In Deutschland stagniert die wirtschaftliche Lage und eine erwartete Erholung in der zweiten Jahreshälfte bleibt aus. Die Bauindustrie und das Verarbeitende Gewerbe verzeichnen rückläufige Aufträge. Zudem bleibt die Nachfrage nach Industriewaren schwach. Der private Konsum dürfte im zweiten Halbjahr langsam ansteigen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt wird voraussichtlich um 0,4% zurückgehen. Der Ausblick bleibt unsicher und eine nachhaltige Erholung wird erst in den kommenden Jahren erwartet. Im kommenden Jahr wird eine steigende Wirtschaftsleistung um 1,8% prognostiziert.

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 3. Quartal 2023

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand November 2023

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand November 2023

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im November 2023

⁵ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 07. September 2023

⁶ JLL, Deutscher Investmentmarkt, Stand Januar 2023

⁷ Colliers, City Survey Q3 2023

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2023

⁹ Immobilienmarktbericht 2023 (u.a. für den Landkreis Hochtaunuskreis)

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Die Nachfrage nach Immobilien ist im Jahr 2023 weiter gesunken. Hierfür waren in erster Linie steigende (Leit-)Zinsen, welche im September 2023 ein Niveau von 4,50% erreicht haben, die damit verbundenen, gestiegenen Anforderungen für einen Immobilienkredit sowie die steigenden Baukosten verantwortlich. Besonders betroffen von der geringeren Nachfrage sind Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten.

Der Baukostenindex für Wohngebäude ist im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 6,4% gestiegen und befindet sich damit wieder auf dem Niveau des 2. Quartal 2021. Seit dem Rekordanstieg im 4. Quartal 2022 mit rd. 17% gegenüber dem Vorjahresquartal wurde der Anstieg jedes Quartal sukzessive weiter abgeschwächt. Für Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude weist das Statistische Bundesamt (Destatis) Werte von ebenfalls 6,4% und 5,7% aus.

Die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland sind im 2. Quartal 2023 um durchschnittlich rd. 10% gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Gemäß dem Statistischen Bundesamt (Destatis) war dies der stärkste Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Der Häuserpreisindex hatte im 2. Quartal 2022 seinen bisherigen Höchststand erreicht, seitdem sind die Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem jeweiligen Vorquartal rückläufig.

Im Laufe der ersten neun Monate des Jahres 2023 wurde ein Gesamtumsatz von 23,3 Milliarden Euro am deutschen Immobilieninvestmentmarkt verzeichnet. Dieser setzt sich überwiegend aus Gewerbeimmobilien (Wert von 17,3 Milliarden Euro) und dem Transaktionsvolumen des institutionellen Wohnsegmentes (Wert von 6,0 Milliarden Euro) zusammen. Obwohl dies eine Halbierung im Vergleich zum Durchschnitt der Ausnahmedekade von 2013 bis 2022 im Gewerbeimmobiliensektor darstellt, zeigt sich eine leichte Belebung, insbesondere durch die Rückkehr von Portfolios im Wert von 250 Millionen Euro und darüber. Insgesamt lag das Volumen im dritten Quartal 2023 mit rd. 7,0 Milliarden Euro rd. ein Drittel über dem Schnitt der beiden ersten Quartale 2023.

Der Büromarkt erfährt eine Dämpfung aufgrund der schwachen Konjunktur, während sich im Industrie- und Logistikbereich trotz nachlassender Nachfrage und steigender Mieten im dritten Quartal eine gestiegene Investorennachfrage zeigt. Der Einzelhandel bleibt trotz trübem Konsumklima die umsatzstärkste Nutzungsart, gestärkt durch marktprägende Transaktionen, die den Portfolioanteil von 14 Prozent auf 24 Prozent erhöhten. Der Wohnungsmarkt verzeichnet eine leichte Verbesserung, wobei sich die Spitzenrendite in fast allen Teilssegmenten stabilisiert hat.

Der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ist im August 2023 gegenüber Juli 2023 kalender- und saisonbereinigt um 10,8% gestiegen. In den ersten acht Monaten 2023 sanken die Umsätze im Vergleich zum Vorjahreszeitraum real um 4,0 % und stiegen nominal aufgrund der gestiegenen Baupreise um 5,4 % auf 9,9 Milliarden Euro an. Synchron zur sinkenden Nachfrage nach Kaufimmobilien hat sich die Nachfrage nach Mietimmobilien, verglichen mit dem Jahr 2022, maßgeblich erhöht. Besonders in den deutschen Großstädten ist der Immobilienkauf für viele Menschen nicht realisierbar. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung des bereits angespannten Mietmarktes.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für den Hochtaunuskreis zeigt eine durchwachsene Entwicklung in den letzten Jahren. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Hochtaunuskreis registrierten Kaufverträge stieg von 2020 bis 2021 (von 1.710 auf 1.963), jedoch sank diese von 2021 bis 2022 (von 1.963 auf 1.532). Die durchschnittlichen Kaufpreise zeigen eine überwiegend steigende Tendenz (bis max. 10 % Steigerung gegenüber den Vorjahren). Es bestehen aktuell mehrere Angebote für vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 5 km zum Abrufdatum 30.11.2023.

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 bausubstanzielle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Vergleichswertverfahren ergänzend Anwendung.

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

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 1) zum Stichtag 01.01.2022 bei 170 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-
Bauweise:	-
Sanierungs- / Entwicklungseinfluss:	-

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich / unrentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 231	Baureifes Land	800	Ja	170,00	136.000 €
Gesamt:			800		Summe:	136.000 €

Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für die Bereiche des Hochtaunuskreis etc.	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2022	170 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	29.11.2023	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:		0%

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Wertermittlungsstichtag rd. 2 Jahre zurück. Im Rahmen der Wertermittlung wird, vor dem Hintergrund der Marktschwankungen in den letzten zwei Jahren, die vor allem durch die verschärften Finanzierungsbedingungen bei Immobilieninvestitionen hervorgerufen sind, keine zeitliche Fortschreibung des Richtwertes vorgenommen.

Wertermittlungsgrundstück

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	800 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	GRZ 0,22 GFZ 0,59	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
(Angepasster) Bodenrichtwert rd. in €/m²			170

Erläuterungen

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.

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.

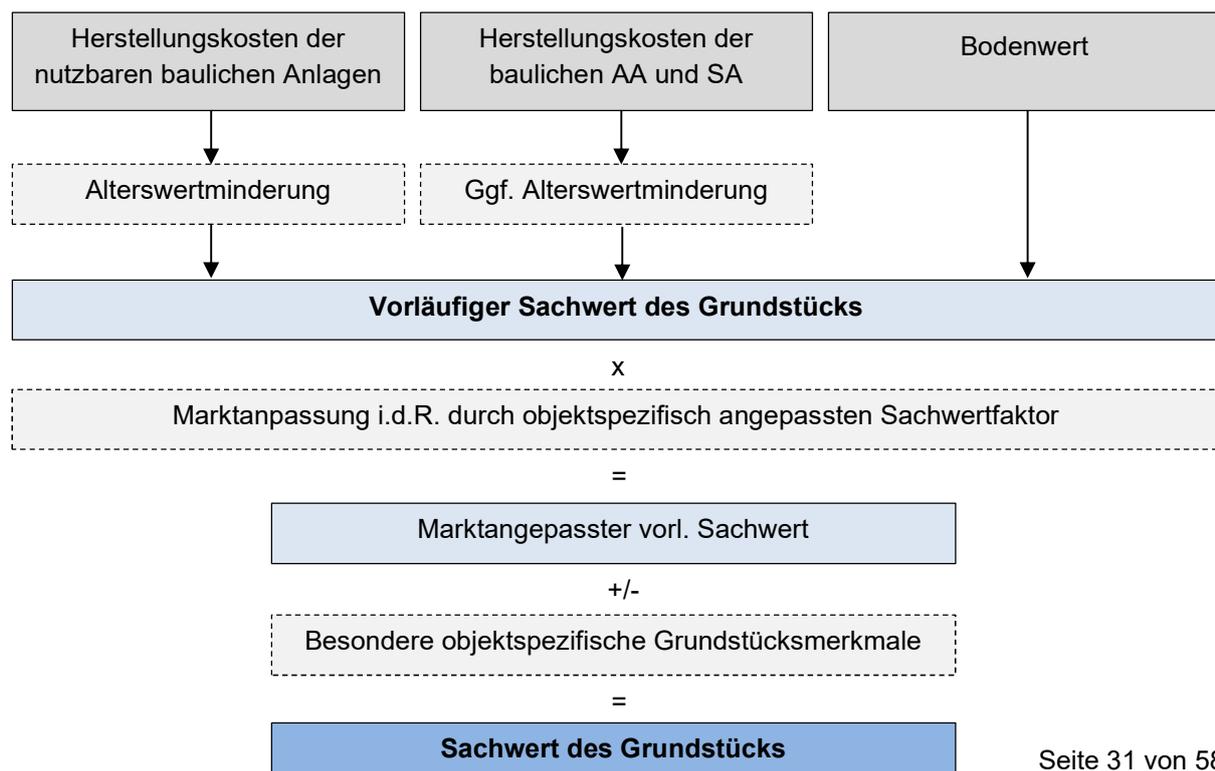
10. Sachwertermittlung

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 der zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse in Hessen (ZGGH) werden im Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Hochtaunuskreis entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Dabei wurde für die Ermittlung der Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum:	2021 und 2022
Datenmaterial:	Kauffälle von schadensfreien Objekten ohne ungewöhnliche Verhältnisse, Baujahr ab 1950
Gebäudestandard:	Standardstufe (gemäß Leitfaden I*)
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	aktueller Index (quartalsweise)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277 i.d.F. von 1987/2005
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (gem. Leitfaden I*)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert
Alterswertminderung:	linear
Nebengebäude:	Wertmäßig berücksichtigen
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz, i.d.R. 5 % des Herstellungswertes
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Auswertung fiktiv boG-freier Objekte
Bodenwert:	BRW für unbebaute Grundstücke ± Zu-/Abschläge
Grundstücksfläche:	Marktüblich, objektbezogene Grundstücksfläche
Bereinigter Kaufpreis:	Vertragspreis bereinigt um weitere Werte

* <https://hvbg.hessen.de/immobilienwertermittlung/kaufpreissammlung>

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 451 m² exkl. Garage (vgl. Punkt 5.2).

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.: 665 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.02). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbaustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Hanglage und des teilweise zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzten Kellergeschosses eine Anpassung in Höhe von +10 % vorgenommen. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses, welche aufgrund der Außenbesichtigung und der Informationslage wie folgt festgehalten wird:

Typ	1.02					Freistehendes EFH/ZFH		
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m ²)	545	605	695	840	1.050			
Außenwände:		1				23%	139	0,46
Dach:		1				15%	91	0,30
Fenster und Außentüren:		1				11%	67	0,22
Innenwände und -türen:		1				11%	67	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	67	0,22
Fußböden:		1				5%	30	0,10
Sanitäreinrichtungen:		1				9%	54	0,18
Heizung:		1				9%	54	0,18
Sonstige techn. Ausstattung:		1				6%	36	0,12
Standardstufengewichtet:							605	2,00
Korrekturfaktor:						1,10		
Zuschläge/Abschläge:						1,00		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	665	

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 sachverständigseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	Betrag
Balkon	4.000 €
Terrasse	6.000 €
Gesamt	10.000 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als durchschnittliche Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5 % 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

Entsprechend dem Vorgehen des Gutachterausschusses bzw. der ImmoWertV 2021 wird eine modellkonforme, lineare **Alterswertminderung** vorgenommen.

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

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** basiert in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, sprich gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie vom 18. Oktober 2012.

Unter Beachtung der Außenbesichtigung sowie der fehlenden Informationslage hinsichtlich der in der nahen Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht Modernisierungspunkte nicht angenommen.

Unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie unter Berücksichtigung der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie, ergibt sich eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren. Unter Beachtung des zum Wertermittlungstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren als sachgerecht erachtet.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen

Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

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

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Landkreis Hochtaunuskreis werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Immobilienmarktbericht 2023 für den Bereich des Landkreises Hochtaunuskreis in Abhängigkeit von dem Bodenrichtwertniveau Sachwertfaktoren abgeleitet. Für den Bodenrichtwertbereich 150 – 199 €/m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 299.000 € liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 1,54 (interpoliert).

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren im Bodenrichtwertbereich zwischen 150 – 199 €/m² waren folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: 377.000 €
- Grundstücksgröße: 756 m²
- Bodenrichtwert: 172 €/m²
- Restnutzungsdauer: 38 Jahre
- Standardstufe: 3
- BGF: 347 m²
- Wohnfläche: 173 m²
- Bodenwertanteil: 27 %
- Gebäudefaktor: 3.090 €/m² (1.750 – 4.150 €/m²)

Wesentliche Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor

Höhe des Sachwertes

Objekte mit geringem Wert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem 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).

Marktsituation

Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits ca. zwei Jahr zurück. In der Zwischenzeit hat der lokale Grundstücksmarkt im Wohnsegment eine stabile bis leicht sinkende Entwicklung erfahren. Dahingehend wird keine Anpassung des Sachwertfaktors vorgenommen.

Erläuterung:

Das Wertermittlungsobjekt weist im Vergleich mit den Merkmalen der Datengrundlagen der Sachwertfaktoren jeweils eine niedrigere Restnutzungsdauer sowie eine niedrigere Standardstufe auf.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 293.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten – folgender Sachwertfaktor in Ansatz gebracht: 1,48.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen gem. (§ 8 (3) ImmoWertV 2021).

Instandsetzungsrückstau/Bauschäden: Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Die im Rahmen der Behebung von Baumängeln/Bauschäden/Instandsetzungsbedarf gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen werden im Berechnungsgang in der Höhe in Abschlag gebracht, welche dem Wertersatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Dabei erfolgt der Ansatz – zur Vermeidung einer Doppelerfassung – teilweise unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes.

Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden/Instandsetzungsbedarf sind keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Marktabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden oder unterlassener Instandhaltung können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Nach sachverständiger Einschätzung ist eine Anpassung an den Markt, ggf. ein Vorteilsausgleich „neu für alt“ vorzunehmen. Die Wertminderung bei aufschiebbaren Maßnahmen ist nicht mit den dafür aufzubringenden Kosten gleichzusetzen.

Ein gesonderter Abschlag wegen Sanierungsstau wird im Rahmen der Wertermittlung (vor allem aufgrund der nicht besichtigten Innenräume) als nicht erforderlich angesehen werden, wenn dieser bereits hinreichend in der in Ansatz gebrachten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgebildet ist. Geringfügige Aufwendungen, Schäden und Gebrauchsspuren sind i.d.R. in der Alterswertminderung ausreichend erfasst.

Einzelgarage: Für die Einzelgarage wird ein pauschaler Zeitwert i. H. v. 15.000 € in Ansatz gebracht.

10.4 Berechnung des Sachwerts

Objektdaten			
Objektart:		Freistehendes Einfamilienhaus	
Bruttogrundfläche Wohnhaus		rd. 451 m ²	
Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen			
Gebäudetyp (NHK 2010):		1.02 Freistehendes EFH/ZFH	
Standardstufe:		2,00	
Kostenkennwert			
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:		665 €/m ² BGF	
Baupreisindex (2010 = 100):		100,0	
Baupreisindex (Stand: Q3 2023):		178,3	
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:		1.186 €/m ² BGF	
Herstellungskosten			
Wohnhaus:	451 m ² BGF x	1.186 €/m ² BGF =	534.886 €
Sonstige Bauteile:			10.000 €
Gesamt			544.886 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Abzgl. Alterswertminderung			
Reales Baujahr:		1973	
Fiktives Baujahr:		1973	
Gesamtnutzungsdauer:		70 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:		20 Jahre	
Fiktives Alter:		50 Jahre	
Alterswertminderung (linear):		71%	-389.204 €
Sachwert der baulichen Anlagen			155.682 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen			
in % des Sachwerts der baulichen Anlagen		5%	7.784 €
Bodenwert, rd.:			136.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			155.682 €
Außenanlagen:			7.784 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:		rd.	299.000 €

Sachwert			
Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,48 x	299.000 € =	442.520 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			15.000 €
Einzelgarage			15.000 €
Sachwert:			rd. 460.000 €

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 2.800 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 580 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 30 %.

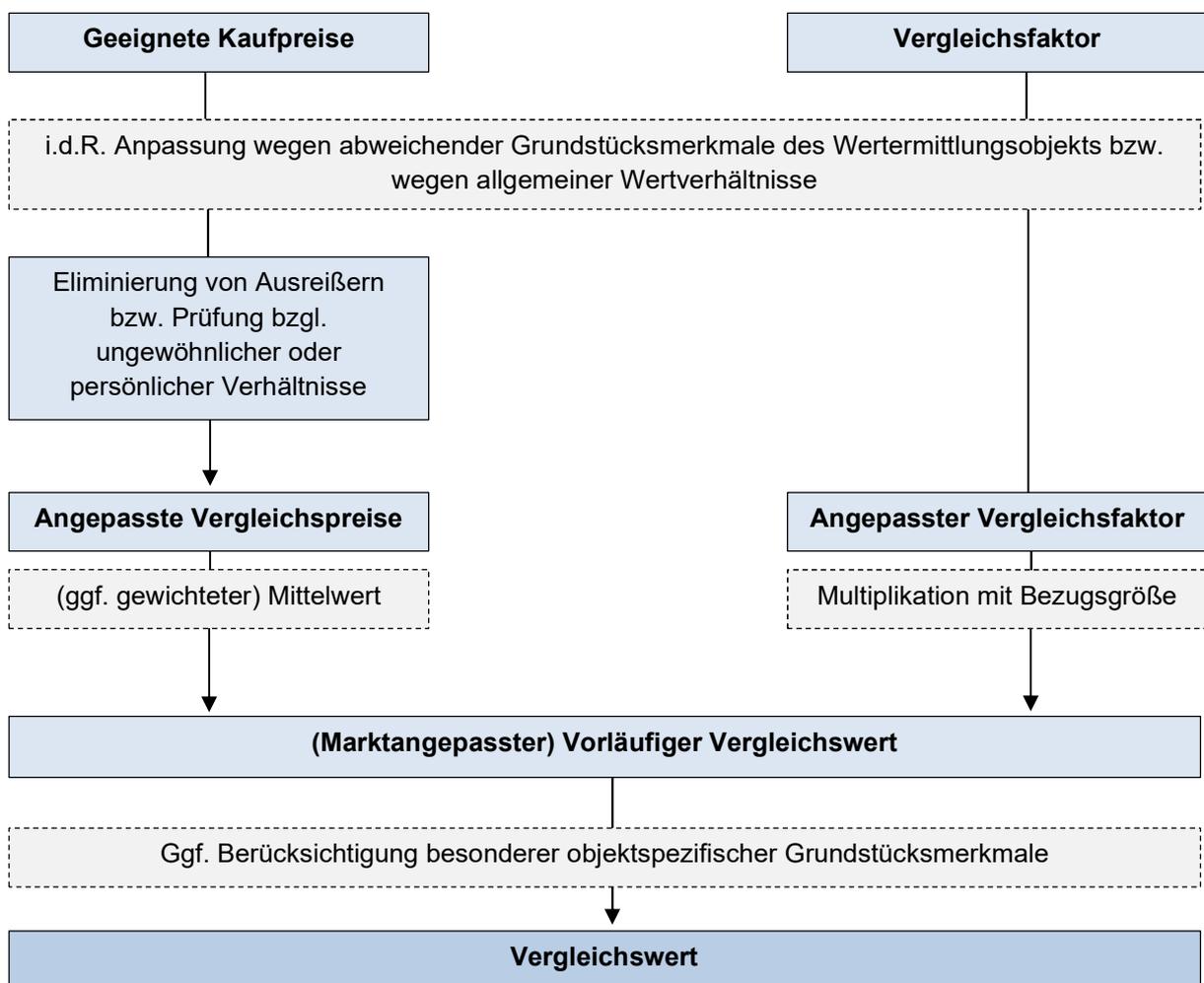
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – kurz- bis mittelfristige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, mittlere Ausstattung – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

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, der Lage sowie der Aktualität der Vergleichsdaten, 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 Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn (Geschäftsstelle Gutachterausschuss) wurden insgesamt elf Vergleichskauffälle für Einfamilienhäuser (teilweise mit Einliegerwohnung) im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	120 bis 200 m ²
Baujahr:	1960 bis 1980
Bodenrichtwerte:	120 bis 220 €/m ²
Kaufzeitraum:	2020 bis 2023
Gebäudetyp:	EFH sowie EFH mit Einliegerwohnung

Die Stichprobe umfasst insgesamt elf Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 01.01.2020 und dem 31.12.2022 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Bauart	Geschosszahl	Modernisierungspunkte	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche
1	anonym	2020	220 €/m ²	937 m ²	1979	EFH mit EW	2,9	197 m ²	Massivhaus	1	7	550.000	2.792 €	587 €/m ²
2	anonym	2020	160 €/m ²	791 m ²	1970	EFH	2,5	180 m ²	Massivhaus	1	5	340.000	1.889 €	430 €/m ²
3	anonym	2020	180 €/m ²	944 m ²	1966	EFH mit EW	2,6	160 m ²	Fertighaus	2	4	450.950	2.818 €	478 €/m ²
4	anonym	2020	210 €/m ²	626 m ²	1976	EFH	2,2	190 m ²	Massivhaus	1	6	530.000	2.789 €	847 €/m ²
5	anonym	2021	220 €/m ²	854 m ²	1977	EFH	1,5	132 m ²	Holzhaus	1	-	515.000	3.902 €	603 €/m ²
6	anonym	2020	120 €/m ²	614 m ²	1970	EFH	1,9	193 m ²	Massivhaus	1	6	300.000	1.554 €	489 €/m ²
7	anonym	2020	130 €/m ²	842 m ²	1976	EFH mit EW	2,4	182 m ²	Massivhaus	2	2	400.000	2.198 €	475 €/m ²
8	anonym	2021	150 €/m ²	674 m ²	1978	EFH	2,2	134 m ²	Fertighaus	1	1	349.000	2.604 €	518 €/m ²
9	anonym	2022	180 €/m ²	897 m ²	1973	EFH	2,6	200 m ²	Fertighaus	-	2	655.000	3.275 €	730 €/m ²
10	anonym	2022	200 €/m ²	827 m ²	1968	EFH mit EW	3	200 m ²	Fertighaus	2	3	580.000	2.900 €	701 €/m ²
11	anonym	2021	120 €/m ²	893 m ²	1974	EFH	2,5	173 m ²	Fertighaus	1	4	335.000	1.936 €	375 €/m ²

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 Wertermittlungstichtag angepasst.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn (u.a. im Auftrag des Gutachterausschusses für den Bereich Hochtaunuskreis) werden keine aktuellen Preisindizes ausgewiesen. Es werden jedoch Durchschnittspreise für freistehende Einfamilienhäuser für den Landkreis Hochtaunuskreis zwischen 2017 und 2022 veröffentlicht. Diese weisen für den Zeitraum von 2017 bis 2022 einen Preisanstieg von + 7,7 % p.a. aus.

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 schwierigeren Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen mit entsprechenden Preisabschlägen am Markt, wird für die Kaufpreise aus den Jahren 2020 und 2022 ein Abschlag in Höhe von -2,5 % p.a. und aus 2021 in Höhe von -5 % p.a. vorgenommen.

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist hinreichend gegeben.

Lage: Die Mikrolagen der Vergleichsobjekte sind weitgehend miteinander vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Geschosszahl: Das Wertermittlungsobjekt besitzt zwei Vollgeschosse. Die überwiegende Geschossflächenzahl der Vergleichsobjekte ist eins. Eine höhere Geschosszahl bietet üblicherweise eine höhere Nutzbarkeit der Flächen. Dieser Umstand wird bei den Objekten mit einer Geschossflächenzahl von eins mit einem Korrekturfaktor von 2,5 % berücksichtigt. Für den Vergleichs Kaufpreis 9 wurde keine Angabe hinsichtlich der Geschosszahl aufgeführt. Demnach wird in diesem Fall auf eine Adjustierung des Vergleichskaufpreises verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe eines Einfamilienhauses nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 132 m² bis ca. 200 m² und stellen sich somit als nicht vollumfänglich mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 163 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, günstiger eingepreist. Im Rahmen der Wertermittlung werden Abweichungen der Wohnflächengröße aus der Stichprobe wie folgt adjustiert:

< 140 m ²	= 0,95
140 m ² ≥ x ≤ 180 m ²	= 1,00
> 180 m ²	= 1,05

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden. Die Anpassung erfolgt auf den in der Kaufpreissammlung getätigten Angaben. Für das Wertermittlungsobjekt wurde aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung eine Standardstufe von ca. 2,00 angenommen. Aufgrund der mangelhaften Informationslage zum Objektzustand wird eine Anpassung hinsichtlich abweichender Standardstufen nicht vorgenommen.

Balkon / Terrasse:

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

Unterkellerung:

Der Wertermittlungsgegenstand hat ein Kellergeschoss, welches teilweise als Wohnraum genutzt wird. Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellte Stichprobe besteht aus nicht-, teil- oder vollunterkellerten Objekten. Aufgrund der unterschiedlichen Zustände sowie der Berücksichtigung der Geschossflächenzahl-Abweichungen, wird auf eine weitere Anpassung verzichtet.

11.3 Berechnung des Vergleichswerts

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 2.605 €/m² (nicht angepasster Wert) bzw. 2.519 €/m² (angepasster Wert) und einen Median von 2.654 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 683 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,27. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „problematisch bis bedenklich“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

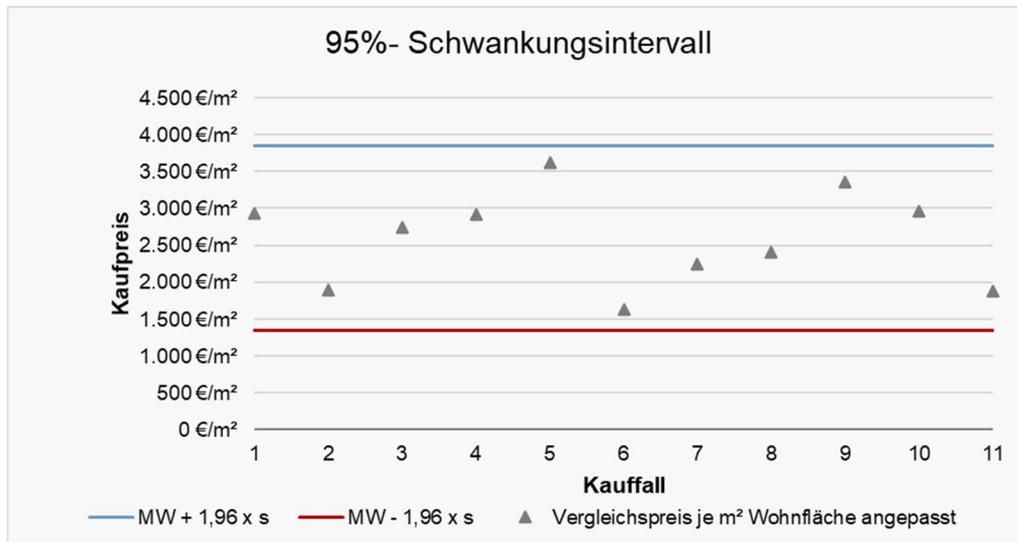
0,00 < V ≤ 0,05
0,05 < V ≤ 0,10
0,10 < V ≤ 0,15
0,15 < V ≤ 0,20
0,20 < V ≤ 0,30
0,30 < V

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. Die Kaufpreise 2, 5, 6, 9 sowie 11 am oberen bzw. unteren Ende der Spannweite (Abweichung > 25 % zum Mittelwert), daher wird im Rahmen des Gutachtens die Stichprobe um diese Kaufpreise bereinigt.



11.3.2 Auswertung der Stichprobe

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Bauart	Geschosszahl	Modernisierungspunkte	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Anpassung - Geschosszahl	Vergleichspreis je m² Wohnfläche angepasst
1	anonym	2020	220 €/m²	937 m²	1979	EFH mit EV	2,9	197 m²	Massivhaus	1	7	550.000	2.792 €/m²	587 €/m²	-2,5%	2.722 €/m²	5,0%	2,5%	2.926 €/m²
2	anonym	2020	160 €/m²	791 m²	1970	EFH	2,5	180 m²	Massivhaus	1	5	340.000	1.889 €/m²	430 €/m²	-2,5%	1.842 €/m²	0%	2,5%	1.888 €/m²
3	anonym	2020	180 €/m²	944 m²	1966	EFH mit EV	2,6	160 m²	Fertighaus	2	4	450.950	2.818 €/m²	478 €/m²	-2,5%	2.748 €/m²	0%	0,0%	2.748 €/m²
4	anonym	2020	210 €/m²	626 m²	1976	EFH	2,2	190 m²	Massivhaus	1	6	530.000	2.789 €/m²	847 €/m²	-2,5%	2.720 €/m²	5%	2,5%	2.924 €/m²
5	anonym	2021	220 €/m²	854 m²	1977	EFH	1,5	132 m²	Holzhaus	1	-	515.000	3.902 €/m²	603 €/m²	-5,0%	3.706 €/m²	-5%	2,5%	3.614 €/m²
6	anonym	2020	120 €/m²	614 m²	1970	EFH	1,9	193 m²	Massivhaus	1	6	300.000	1.554 €/m²	489 €/m²	-2,5%	1.516 €/m²	5%	2,5%	1.629 €/m²
7	anonym	2020	130 €/m²	842 m²	1976	EFH mit EV	2,4	182 m²	Massivhaus	2	2	400.000	2.198 €/m²	475 €/m²	-2,5%	2.143 €/m²	5%	0,0%	2.250 €/m²
8	anonym	2021	150 €/m²	674 m²	1978	EFH	2,2	134 m²	Fertighaus	1	1	349.000	2.604 €/m²	518 €/m²	-5,0%	2.474 €/m²	-5%	2,5%	2.412 €/m²
9	anonym	2022	180 €/m²	897 m²	1973	EFH	2,6	200 m²	Fertighaus	-	2	655.000	3.275 €/m²	730 €/m²	-2,5%	3.193 €/m²	5%	0,0%	3.353 €/m²
10	anonym	2022	200 €/m²	827 m²	1968	EFH mit EV	3	200 m²	Fertighaus	2	3	580.000	2.900 €/m²	701 €/m²	-2,5%	2.828 €/m²	5%	0,0%	2.969 €/m²
11	anonym	2021	120 €/m²	893 m²	1974	EFH	2,5	173 m²	Fertighaus	1	4	335.000	1.936 €/m²	375 €/m²	-5,0%	1.840 €/m²	0%	2,5%	1.886 €/m²

Anpassungen	Schwankungsintervall	0,95	Anzahl:	11
			Minimum:	1.629 €/m²
			Maximum:	3.614 €/m²
			Mittelwert:	2.600 €/m²
			Median:	2.748 €/m²
			Standardabweichung:	639 €/m²
			Variationskoeffizient:	0,25
			MW + 1,96 x s:	3.852 €/m²
			MW - 1,96 x s:	1.348 €/m²
			Schwankungsintervall:	95%
			Anzahl:	6
			Minimum:	2.250 €/m²
			Maximum:	2.969 €/m²
			Mittelwert:	2.705 €/m²
			Median:	2.836 €/m²
			Standardabweichung:	304 €/m²
			Variationskoeffizient:	0,11

In vorliegendem Fall sind – auch hinsichtlich der nicht erfolgten Innenbesichtigung – keine in der Wertermittlung zu berücksichtigenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt. Ausgenommen hiervon ist die Einzelgarage. Insofern ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 2.705 €/m²

Wohnfläche: 163 m²

Vorläufiger Vergleichswert: **2.705 €/m² x 163 m² = rd. 440.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Einzelgarage 15.000 €

Vergleichswert: **rd. 455.000 €**

12. Würdigung

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich Hochtaunuskreis wird das durchschnittliche Preisniveau für die Jahre 2020-2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Usingen mit 575.963 € angegeben. Es ist anzumerken, dass Informationen hinsichtlich des Baujahres, des Zustands, der Lage etc. des Richtwertobjektes nicht veröffentlicht wurden. Entsprechend ist eine Vergleichbarkeit zum Wertermittlungsobjekt nur eingeschränkt möglich.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich Hochtaunuskreis werden Vergleichsfaktoren veröffentlicht, welche sich jedoch aus den veröffentlichten Vergleichsfaktoren von der ZGGH (Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen) ableiten. Das durchschnittliche Preisniveau im Betrachtungszeitraum für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser im Marktbereich 4 (Bodenrichtwertbereich 150 – 199 €/m², Grundstücksgröße 700 m², Wohnflächengröße 163 m², Baujahr 1980) wird interpoliert mit 2.694 €/m² Wohnfläche angegeben.

Im Vergleich zum Wertermittlungsgrundstück besteht eine Abweichung hinsichtlich der Grundstücksgröße und des Baujahres, wodurch eine Anpassung vorgenommen werden muss. Gemäß der veröffentlichten Daten ist für das Baujahr 1973 eine Anpassung von rd. -137 €/m² sowie für die größere Grundstücksfläche eine Anpassung von +121 €/m² vorzunehmen.

$$2.694 \text{ €/m}^2 \text{ (Vergleichsfaktor)} - 137 \text{ €/m}^2 + 121 \text{ €/m}^2 = 2.678 \text{ €/m}^2.$$

Dies entspricht einem Vergleichswert für das Wertermittlungsobjekt von:

$$163 \text{ m}^2 \text{ (Wohnfläche)} \times 2.678 \text{ €/m}^2 \text{ (angepasster Vergleichsfaktor)} = 436.514 \text{ €},$$

entspricht rd. 440.000 €.

Im Umkreis von 5 km vom Wertermittlungsobjekt werden zum Wertermittlungsstichtag in Internetportalen partiell vergleichbare Objekte zum Kauf angeboten. Die Spanne der Angebotspreise der inserierten Wohnhäuser (157 m² - 174 m² Wohnfläche, Bestandsbauten, Baujahre 1950 - 1992, Grundstücksgrößen rd. 370 m² - 920 m²) reicht dabei von rd. 2.260 €/m² - 3.830 €/m² Wohnfläche bzw. 494 – 1.250 €/m² Grundstücksfläche. Dabei handelt es sich um reine Angebotspreise, welche partiell einen besseren Ausstattungsstandard und Gebäudezustand im Vergleich zum Wertermittlungsobjekt aufweisen.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von 460.000 € (Bodenwertanteil ca. 30 % und einem Kapitalwert von rd. 2.800 €/m² Wohnfläche bzw. 580 €/m² Grundstücksfläche) wird durch vorstehend dargelegte Vergleichsparameter sowie durch das Vergleichswertergebnis gestützt. Die Tatsache, dass keine Innenbesichtigung und somit eine vollumfängliche Beurteilung des Zustands nicht möglich war, wurde im Zuge der Wahl der Wertermittlungsparameter (Standardstufe, Restnutzungsdauer etc.) ausreichend berücksichtigt. Ein weiterer Abschlag wird als nicht sachgerecht erachtet. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Sachwert - insbesondere unter Berücksichtigung der nicht durchgeführten Innenbesichtigung, der verhältnismäßig kurzen Restnutzungsdauer und des Gebäudezustandes - als markt- und sachgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

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

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

460.000 €

(in Worten: Euro vierhundertsechzigtausend)

Darmstadt, den 05.02.2024

Wahid Hossaini, MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung. 3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender Köln: Wolters Kluwer Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Ansicht von der Straße



Ansicht Ost



Ansicht Nordost



Zugang zum Haus (von der Straße aus)



Haupteingangstür

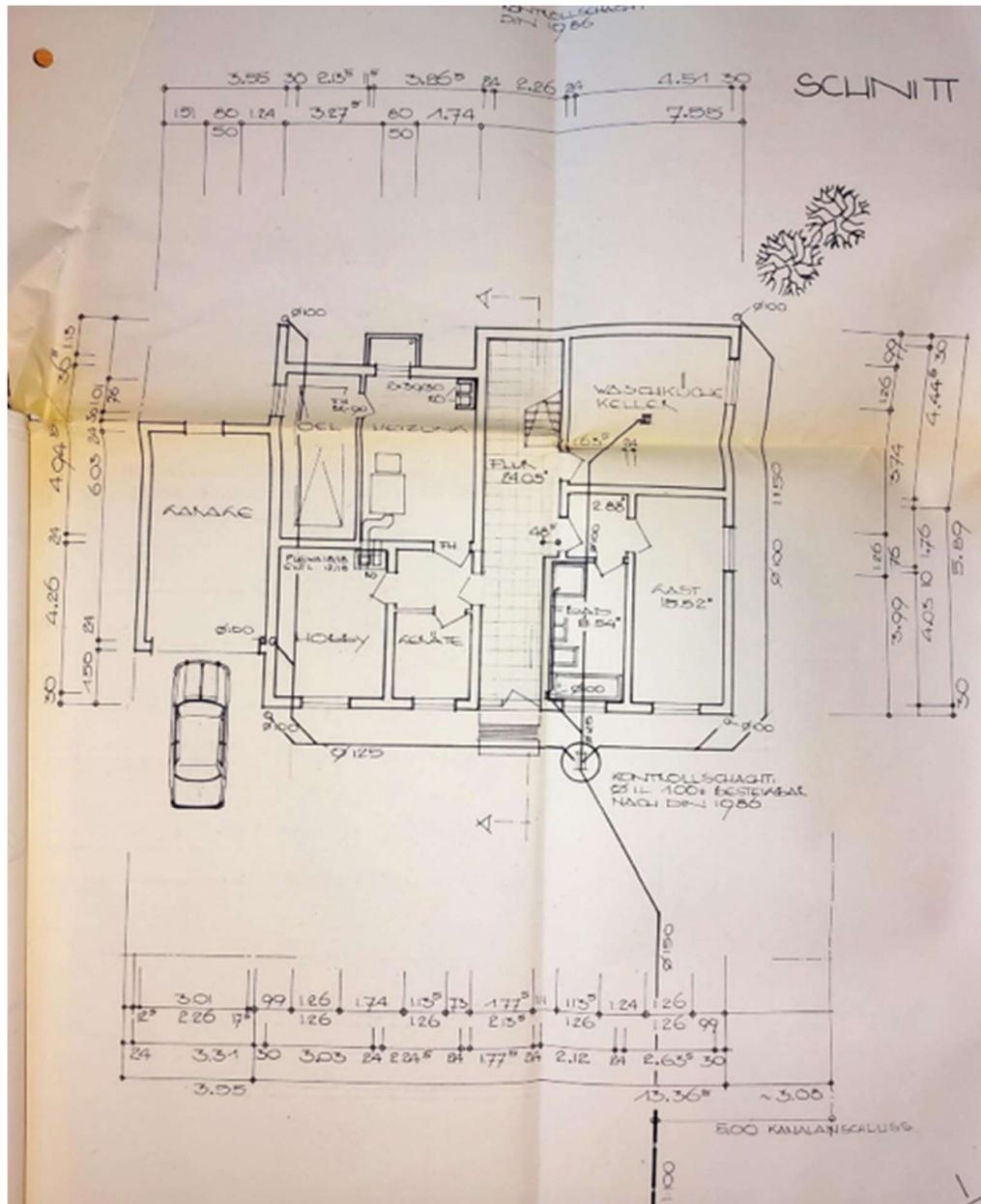


Garage auf dem Grundstück

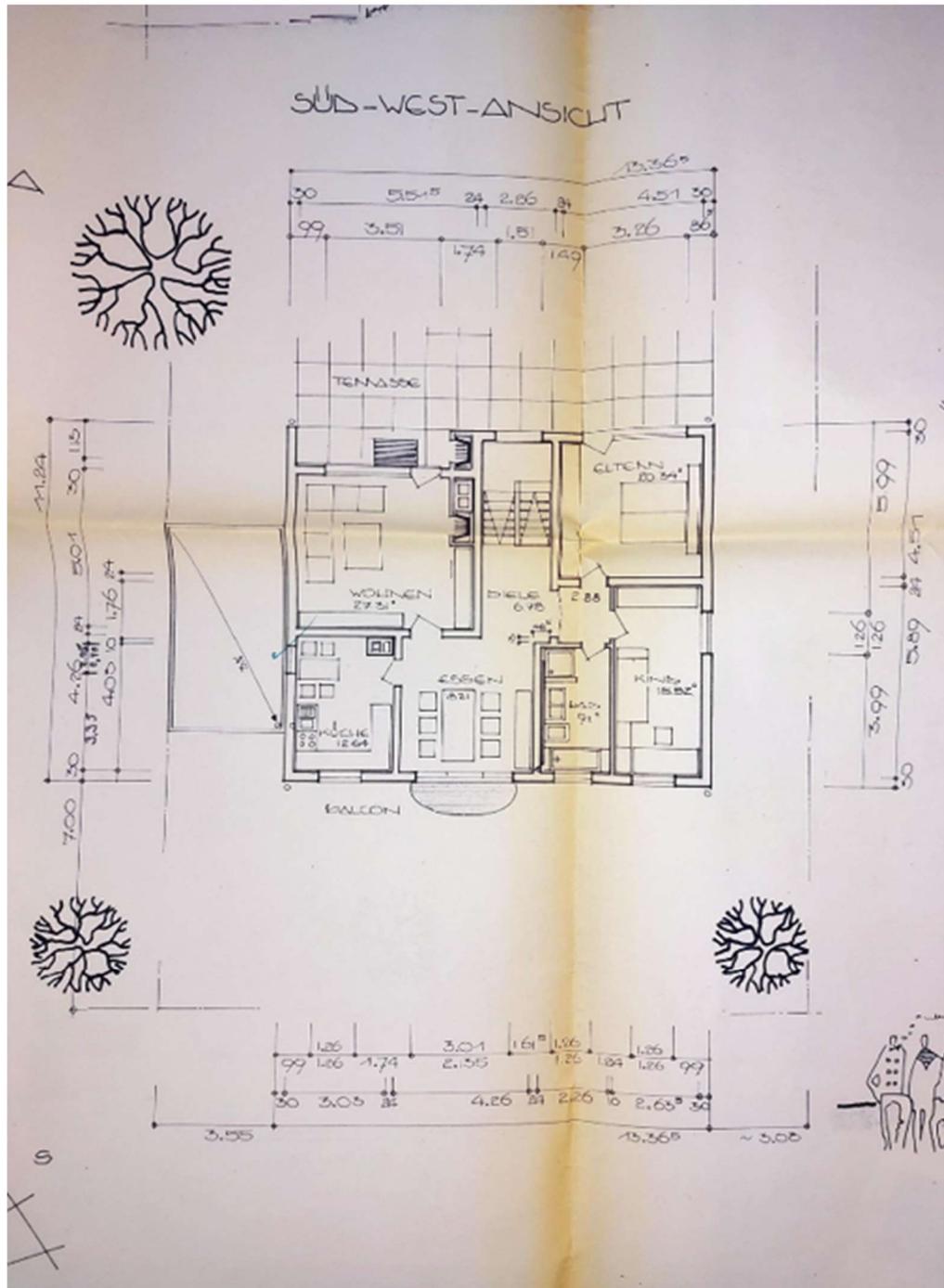


Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

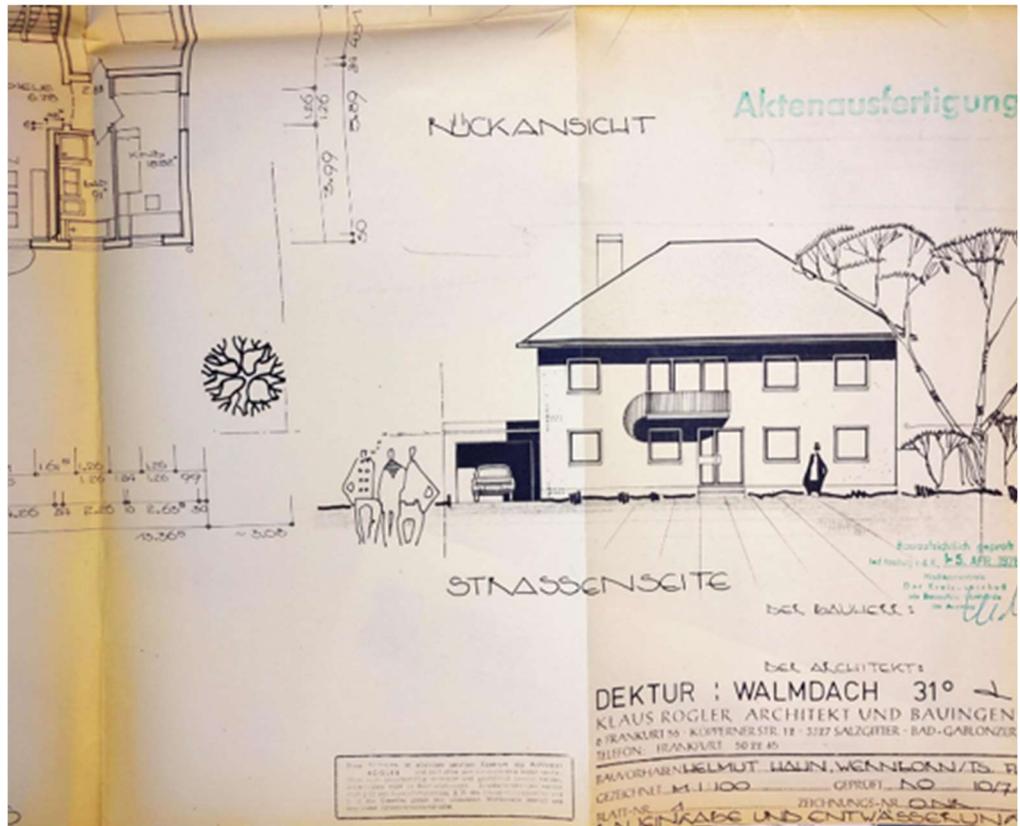
Kellergeschoss



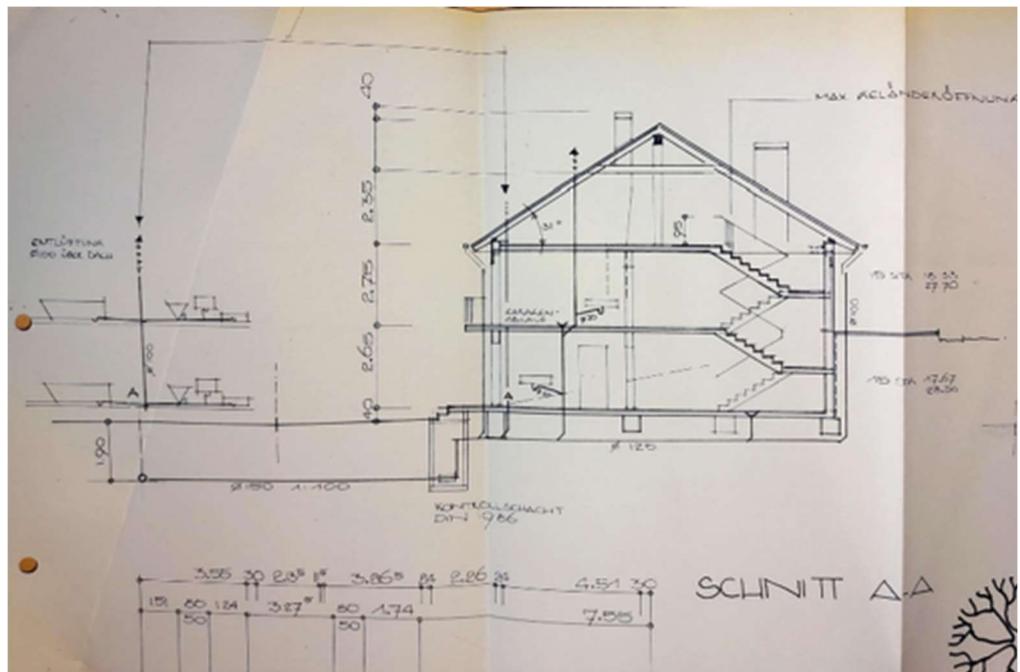
Erdgeschoss



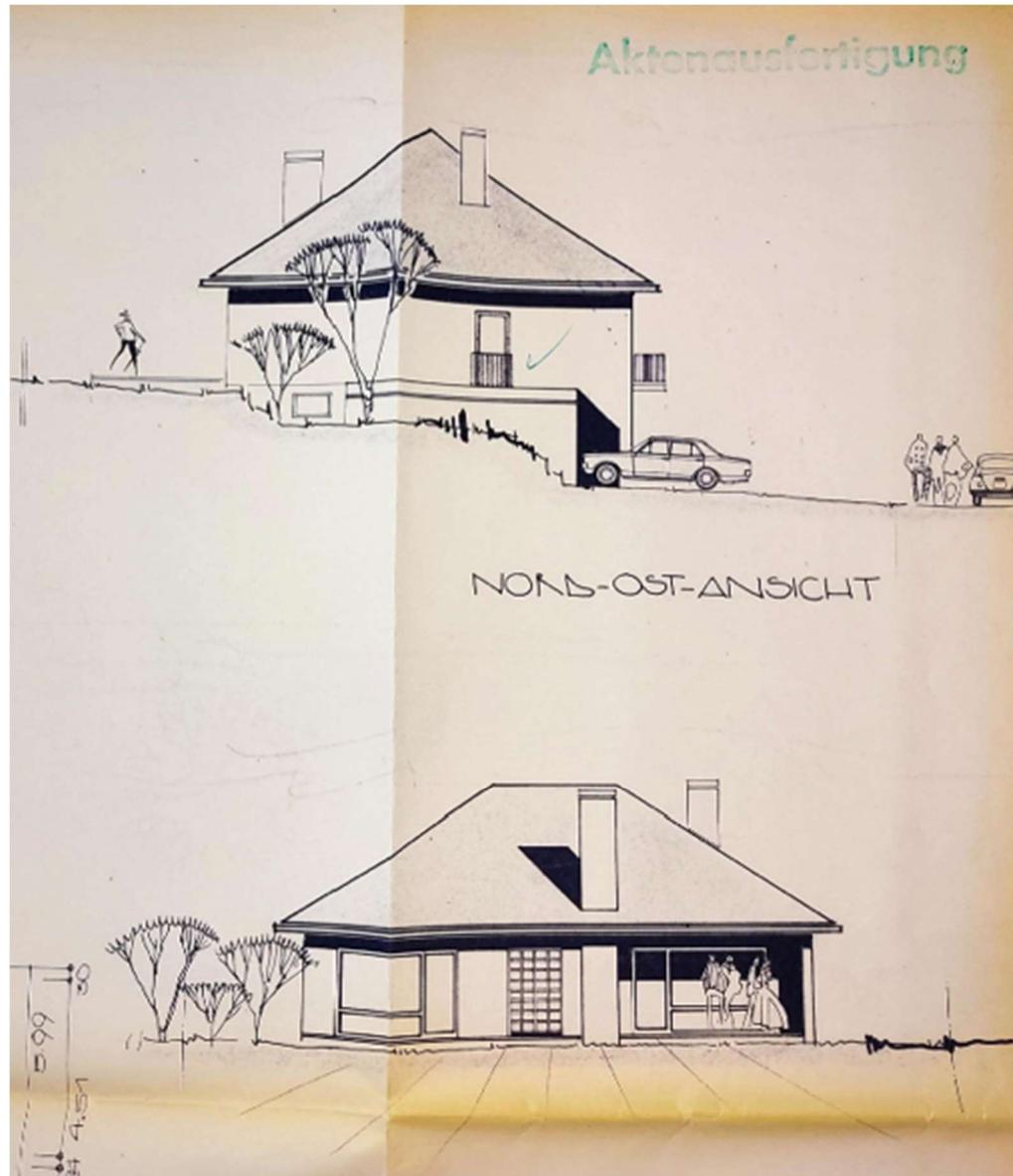
Ansicht von der Straße



Schnitt



Ansichten



Anlage 3: Flächenaufstellung

Berechnung der
Grundflächen-
zahl sowie der
Geschoss-
flächenzahl

BVH: Hahn, Wernborn / Ts. Flur 2, Flurstück 231

Berechnung der Grundflächenzahl

Grundstücksgröße 800 qm

GRZ = zulässig 0,4

Neubau 11,24 x 13,365 = 150,22 qm

$\frac{150,22}{800} = 0,188$ zulässig 0,4

Berechnung der Geschosflächenzahl

GFZ = zulässig 0,8

geplant KG 11,24 x 13,365 = 150,22 qm

EG 11,24 x 13,365 = 150,22 qm

300,44 = 0,3756 zulässig 0,8

300,44
800

KLAUS ROGLER
FREISCHAFFENDER ARCHITECT
6000 FRANKFURT/MAIN 56
KOPPERNER STR. 12, TEL. 0 69 11/502245

Klaus Rogler

Berechnung des
cbm- umbauten
Raumes gem.
DIN 277

Betrifft: BVH Helmut Hahn, Wernborn /Ts. Flur 2, Flurstück 231

Berechnung des cbm- umbauten Raumes gem. DIN 277

Überbaute Fläche :

Haus	11,24	x	13,365	=	180,22	
Garage	3,55	x	6,51	=	23,11	
						173,33 qm

Umbauter Raum:

11,24	x	13,365	x	5,40	=	811,19	cbm
+ Dachgeschoss							
$\frac{11,24 \times 4,05}{2}$		x		13,365	=	101,40	cbm
						912,59	cbm

1 cbm à DM 170,--	x	912,59	=	155.140,30	DM
Garage: 3,55 x 6,51 x 2,60	=	60,09	cbm		
cbm à DM 80,--				4.807,20	DM
Besondere Bauteile, z.B. offene Kamine				5.052,50	DM
Baukosten:				165.000,00	DM

KLAUS ROGLER
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT
6000 FRANKFURT/MAIN 56
KÖPPERNER STR. 12, TEL. ☎ 0611/502245

Krogler

Wohnflächen-
 berechnung

BVH: Helmut Hahn, Wernborn/Ts. Flur 2 Firstück 231

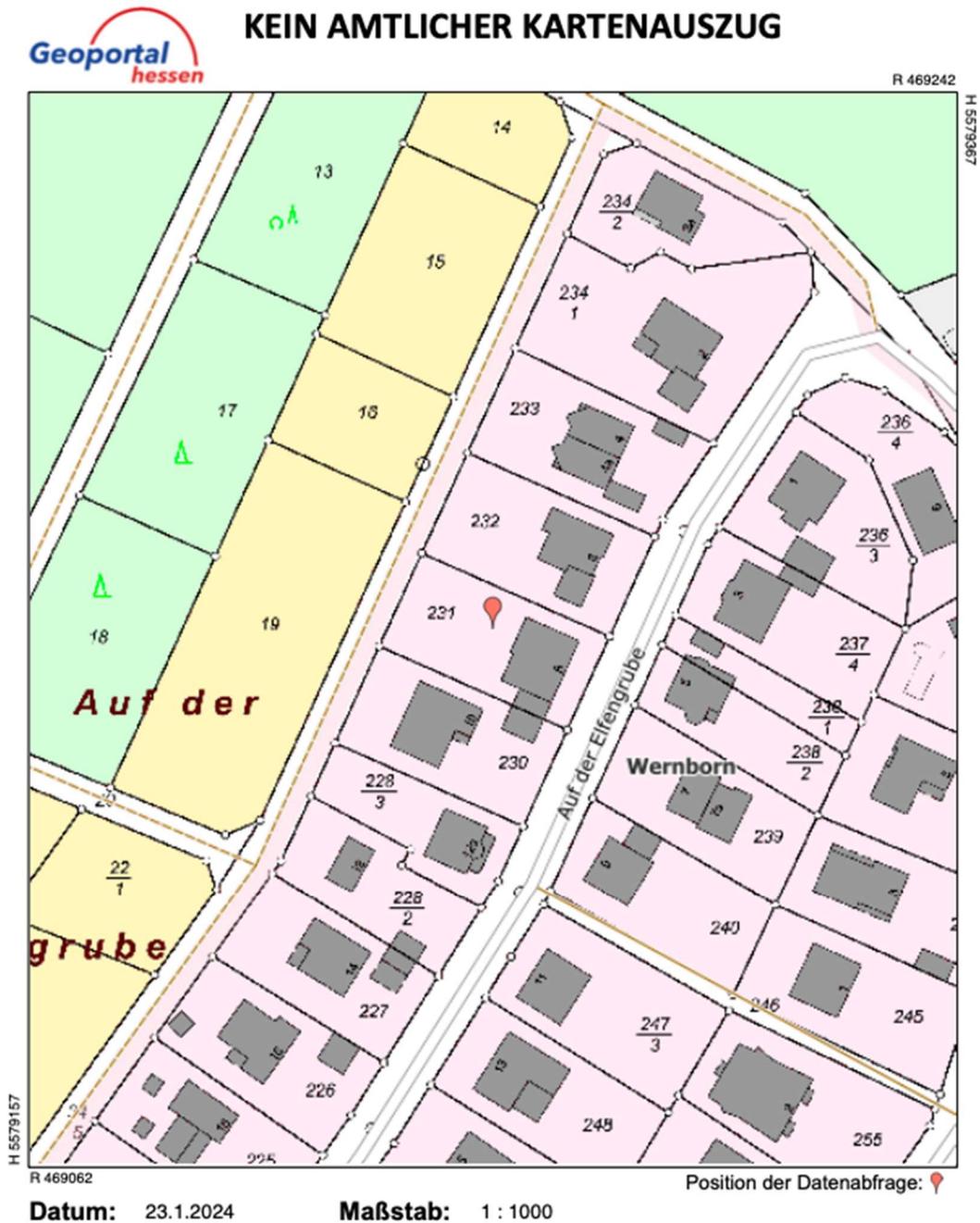
Wohnflächenberechnung:

1. Untergeschoß				
Gästezimmer:	5,89	x	2,635 ✓ =	15,52 qm
Badezimmer:	2,12	x	4,03 ✓ =	8,54 qm
Vorraum:	1,76	x	1,635 ✓ =	2,88 qm
Flur:	2,26	x	10,64 ✓ =	24,05 qm
				26,94
2. Erdgeschoß				
Wohnzimmer:	5,01	x	5,515 ✓ =	27,31 qm
- Kamin :	0,40	x	0,80 ✓ =	
Terrasse:	5,00	x	1,50 ✓ =	1,88 qm
				4
Küche:	3,03	x	4,26 ✓ =	12,64 qm
-	0,45	x	0,60 ✓ =	
Essen:	4,26	x	4,26 ✓ =	18,21 qm
+	0,13	x	0,485 ✓ =	
Balkon:	3,00	x	0,60 ✓ =	0,45 qm
				4
Diele:	2,26	x	3,00 ✓ =	6,78 qm
Bad:	2,26	x	4,03 ✓ =	9,11 qm
Kind:	5,89	x	2,635 ✓ =	15,52 qm
Eltern:	4,51	x	4,51 ✓ =	20,34 qm
Terrasse:	4,51	x	2,00 ✓ =	2,26 qm
				4
Flur:	1,635	x	1,76 ✓ =	2,88 qm
				168,37
				qm
				- 3 %
				165,50
				qm
<u>Wohnfläche netto</u>				<u>163,32 qm</u>

Klaus Rogler

Klaus Rogler

Anlage 4: Liegenschaftskarte



Die Nutzung dieses Ausdrucks ist nur unter Beachtung der Nutzungsbedingungen der/des jeweiligen Geodateninhaber/s zulässig, die Sie den Eigenschaften der Geodatendienste (Metadaten) entnehmen können.

www.geoport.hessen.de