Margraf & Partner
IMMOBILIENBEWERTUNG
Real Estate Appraisal & Consulting

Gutachten

Marktwert i. S. d. § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 25-000120

Eigentumswohnung

PLZ, Ort	**61250 Usingen**
Straße	Nauheimer Str. 7 ETW Nr. 1
Bundesland	Hessen
Auftraggeber	Amtsgericht Bad Homburg v.d.H.
Aktenzeichen	61 K 36/25
Gutachter/in	Oliver M. Margraf
Wertermittlungsstichtag	14.11.2025
Qualitätsstichtag	14.11.2025



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

200.000 EUR

17,7-fache Jahresrohertrag
2.020 EUR/m² WNfl.

Dieses Gutachten enthält 71 Seiten mit 93743 Zeichen (105202 inkl. Leerzeichen) inkl. Anlagen.

Zusammenfassende Darstellung

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich um den 1/3 Miteigentumsanteil an dem 1.031 Quadratmeter großen Grundstück (Flurstück 208/1; 208/3) in mäßiger Lage von Usingen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, welches insgesamt drei in sich abgeschlossene Wohnungseinheiten umfasst. Die Liegenschaft liegt parallel zur Bundesstraße 275. Angrenzend zum Grundstück in östlicher Richtung befindet sich eine Tankstelle. Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich nach dem äußeren Eindruck in einem mäßigen sowie ungepflegten Unterhaltungszustand. Eine durchgreifende Modernisierung konnte im Rahmen des Ortstermins nicht festgestellt werden.

Margraf & Partner
Friedhofstraße 15
63150 Heusenstamm

Tel.: 06106 666 111
Fax.: 06106 6398544

info@oliver-margraf.de
www.oliver-margraf.de

DE36505201900342666337
USt-Id.Nr. DE 244914746

Oliver M. Margraf
Dipl.- Immobilienökonom (ADI)
Dipl.- Immobilienwirt / Dipl.- Sachverständiger
V. d. IHK Offenbach öffent. best. u. vereid. Sachverständiger f. d. Bewertung v. bebauten und unbebauten Grundstücken
DIAZert W+G (DIN EN ISO/IEC 17024)

Maarten C. L. Fijnaut MRICS
LL.M / Immobilienökonom (IREBS)
CIS HypZert (F) (DIN EN ISO/IEC 17024)

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum verfügt gemäß der vorliegenden Teilungserklärung über eine Wohnfläche von 99,06 Quadratmeter, die sich im Erd- und Obergeschoss wie folgt aufteilt: Erdgeschoss mit drei Zimmern, Obergeschoss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Küche sowie Bad. Ein Balkon ist nicht vorhanden. Der Zutritt zur Eigentumswohnung wurde im Rahmen des Ortstermins nicht ermöglicht.

Zusammenfassung des Wertermittlungsergebnisses

			Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert		116.844
	Ertragswert		218.000
	Vergleichswert		221.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang	8,31%	18.111
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert		**200.000**
Vergleichsparameter	EUR/m² WNfl.		2.020
	x-fache Jahresmiete		17,70
	RoE Wohnen / Gewerbe		100 /
	Bruttorendite (RoE/x)		5,65%
	Nettorendite (ReE/x)		4,48%
Mietfläche	Wohnfläche		99,06m²
	Nutzfläche		
	Σ		99,06m²
Ertrag	Jahresrohertrag		11.292
	Jahresreinertrag		8.964
Liegenschaftszinssatz	Wohnen		2,25%
	Gewerbe		
	i.D.		2,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen		20,61%
	Gewerbe		
	i.D.		20,61%

Übersicht der Ansätze und Ergebnisse

Grundbuchübersicht

	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.
Eigentümer/in	
Grundbuchauszug vom	7. Juli 2025
Amtsgericht	Bad Homburg
Grundbuch von	Usingen

Lfd. Nr.:	WE / TE Nr.:	Flur:	Flurstück:	Anteil Miteigentum:	Miteigentum (gesamt):	Ant. Fläche:
1	1	44	208/1	1	3	327,66 m²
1	1	44	208/3	1	3	16,00 m²

Grundstückskennzahlen

	Hauptfläche: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 1: m² x EUR/m²	+	Nebenfläche 2: m² x EUR/m²	rentierl. Anteil:	Bodenwert:
Flurstück 208/1;	343,66 x 340,00					Ja	116.844 EUR

Grundstücksfläche lt. Grundbuch (entsprechend der Miteigentumsanteile)	343,66 m²
davon zu bewerten	343,66 m²

Gebäudekenndaten

	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Eigentumswohnung	1975	70 Jahre	20 Jahre	125,00 m² BGF

Nutzungsübersicht

	Wohnfläche:	Nutzfläche:
Eigentumswohnung	99,06 m²	0 m²
	Σ 99,06 m²	Σ 0 m²

WNFl. (gesamt)	99,06 m²

Inhaltsverzeichnis

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung 5

2. Grundlagen der Wertermittlung 5
Ortstermin und Besichtigung 7
Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen 7

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen 8
Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II 8

4. Beschreibung und Beurteilung 9
Lagebeschreibung 9
Grundstücksbeschreibung 13
Gebäudebeschreibung 16
Gemeinschaftseigentum 16
Beschreibung Sonder-/Teileigentum 18

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt 20

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren 25
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 26

7. Ermittlung des Bodenwertes 27
Methodik der Bodenwertermittlung 27
Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung 28

8. Ermittlung des Ertragswertes 32
Methodik der Ertragswertermittlung 32
Ertragswertermittlung 33
CO_2-Kostenermittlung 34
Bewertungsparameter Ertragswertermittlung 36

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 44

10. Ermittlung des Vergleichswertes 45
Methodik der Vergleichswertermittlung 45
Vergleichswertermittlung 45
Bewertungsparameter der Vergleichswertermittlung 46

11. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert) 48

12. Anlagenverzeichnis 50
Fotodokumentation 50
Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu) 52
Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung 60
Wesentliche rechtliche Grundlagen 64
Abkürzungsverzeichnis 65
Literaturverzeichnis 69

1. Auftraggeber und Zweck der Gutachtenerstellung

Auftraggeber

Amtsgericht Bad Homburg v.d.H.

Eigentümer gemäß Grundbuch

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

Zweck der Gutachtenerstellung

Das nachfolgende Wertgutachten soll den Verkehrswert des vorgenannten Bewertungsgegenstandes im Sinne des § 194 Baugesetzbuch bestimmen. Es dient zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG.

2. Grundlagen der Wertermittlung

Gesetze und Richtlinien

- Baugesetzbuch
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Einschlägige Fachliteratur

Sachverhaltsfeststellungen

Der Wertermittlung liegen die Umstände zugrunde, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erhebung des Sachverhalts – insbesondere bei der örtlichen Besichtigung – erkennbar waren oder auf andere Weise bekannt wurden. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie für fehlerhafte Angaben in den überlassenen Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Dokument um ein Wertermittlungsgutachten handelt, nicht um eine Bauzustandsfeststellung. Untersuchungen des Baugrunds sowie bauphysikalische oder chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Es wird von ungestörten, altlastenfreien Bodenverhältnissen ohne Grundwassereinfluss und von Kampfmittelfreiheit des Grundstücks ausgegangen.

Ebenso fanden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsgefährdende Baumaterialien statt. Sollten derartige Gegebenheiten vorliegen, müssten deren Auswirkungen durch ein gesondertes Gutachten eines entsprechenden Fachinstituts oder Sachverständigen ermittelt werden.

Eine technische Due Diligence mit Funktionsprüfung der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Abwasser) wurde nicht durchgeführt. Etwaige Bauschäden wurden nur berücksichtigt, sofern sie im Rahmen einer einmaligen Ortsbesichtigung sichtbar waren.

Beschreibungen

Die Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung und stellen keine vollständige Aufzählung aller Einzelheiten dar. Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Feststellungen aus der Ortsbesichtigung. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie dies zur Ableitung der Bewertungsdaten erforderlich ist. Dabei werden die sichtbaren, überwiegenden Ausführungsmerkmale und Ausstattungen berücksichtigt.

Abweichungen im Detail können vorhanden sein, sind jedoch in der Regel nicht werterheblich. Aussagen zu nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Hinweisen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Annahmen auf Basis der üblichen Bauweise zum Zeitpunkt der Errichtung.

Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die gemäß § 97 BGB nicht Bestandteil des Grundstücks sind, sowie bewegliche Gegenstände bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt, sofern sie nicht ausdrücklich gesondert ausgewiesen werden.

Verwendung des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch den Auftraggeber zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung auftrags- oder verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Hinweis

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit gerundet und daher ohne bzw. mit nur wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen hingegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Aus diesem Grund können die im Gutachten aufgeführten Werte rechnerisch nicht in allen Fällen exakt nachvollzogen werden.

Ortstermin und Besichtigung

Objektbesichtigungstag: 14.11.2025
Besichtigungsumfang: Außenbesichtigung

Das Bewertungsgrundstück wurde von dem Sachverständigen am oben genannten Tag von außen besichtigt. Zum Ortstermin war keiner der Parteien anwesend. Die baulichen Anlagen waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit Unsicherheiten behaftet.

Da das Wertermittlungsobjekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sach-, Vergleichs- oder Ertragswert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und durch mögliche Mängel und Schäden.

Vorliegende bewertungsrelevante Unterlagen und Informationen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Sachverständigen die nachfolgend aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

Art der Unterlage:	Status:	Zusatz:	angefordert:	erhalten:	Dokument vom:
Abgeschlossenheitsbescheinigung	vorhanden			03.01.2026	12.10.1989
Auskunft Altlastenverzeichnis	vorhanden			31.10.2025	03.11.2025
Auskunft Baulastenverzeichnis	vorhanden			31.10.2025	01.12.2016
Auskunft Bauplanungsrecht	vorhanden	Internetrecherche		31.10.2025	
Eintragungsbewilligung Abt. II des Grundbuchs	vorhanden			31.10.2025	01.11.1954
Flurkarte	vorhanden			31.10.2025	21.12.2025
Flächenberechnungen	vorhanden			31.10.2025	12.10.1989
Grundbuchblatt	vorhanden			31.10.2025	30.09.2024
Grundbuchblatt 4648	vorhanden			03.01.2026	30.09.2024
Grundrissplan	vorhanden			31.10.2025	12.10.1989
Grundstücksmarktbericht	vorhanden	2025		31.10.2025	
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien	vorhanden	Bestellnr. 03919392	03.01.2026	03.01.2026	03.01.2026
Teilungserklärung	vorhanden			03.01.2026	08.12.1989
Zürs Hochwassergefährdung	vorhanden	Bestellnr. 03919420	03.01.2026	03.01.2026	03.01.2026

Der nachfolgenden Bewertung liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nachbewertung erforderlich.

3. Grundbuch, Rechte und Belastungen

Im folgenden Abschnitt werden grundlegende rechtliche Eigenschaften des Wertermittlungsgrundstücks dargestellt.

Grundbuch, Eigentümer und Abteilung II

Grundlage der nachstehend genannten Grundbuchdaten bildet der unbeglaubigte Grundbuchauszug vom 7. Juli 2025.

Das zu bewertende Grundstück wird gemäß Unterlagen beim Amtsgericht Bad Homburg im Grundbuch von Usingen geführt.

Das **Bestandsverzeichnis** zeigt sich wie folgt:

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteile Anteil	Miteigentumsanteile Gesamt	Ant. Fläche m²
	4648	1	Usingen	1	44	208/1	1	3	327,66
	4648	1	Usingen	1	44	208/3	1	3	16,00

Gesamtfläche (entsprechend der Miteigentumsanteile) 343,66 m²
davon zu bewerten: 343,66 m²

Der Bewertungsgegenstand wurde anhand der Grundrisspläne nachvollzogen und stimmt mit den Aufteilungsplänen und der Örtlichkeit überein. Die Miteigentumsanteile in den Grundbuchauszügen stimmen mit den Angaben der Teilungserklärung überein. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung bedarf es der Zustimmung des Verwalters. Es handelt sich um übliche Eintragungen in einem Wohnungsgrundbuch ohne Werteinfluss. Es wird davon ausgegangen, dass seit Abruf des Grundbuchblatts vom 7. Juli 2025 keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen beantragt wurden.

Abteilung III des Grundbuchs
Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

In der **Ersten Abteilung** des Grundbuches ist gemäß Unterlagen am Wertermittlungsstichtag als Eigentümer/in verzeichnet:

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden keine personenbezogenen Daten veröffentlicht.

In der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches befindet sich gemäß vorliegendem Grundbuchauszug am Wertermittlungsstichtag folgender Eintrag:

Band / Blatt	Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert EUR
4648	1	1	208/1, 208/3	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Dauerwohnrecht/-nutzungsrecht nach WEG	Die Eintragungsbewilligung vom 1. November 1954 lag vor. Danach besteht für die Berechtigte geboren 1918 ein Wohnrecht in dem mittleren Wohnhaus in den beiden Zimmern im ersten Stockwerk links.	

					Es wird von der Löschungsfähigkeit des Rechts ausgegangen.

4. Beschreibung und Beurteilung

Lagebeschreibung

Makrolage	**Gut**
Geografische Zuordnung	Die Stadt Usingen ist ein Mittelzentrum im Hochtaunuskreis Hessen. Der Hochtaunuskreis umfasst ca. 239.000 Einwohner und gehört zum Regierungsbezirk Darmstadt innerhalb der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Usingen liegt ca. 30 km nördlich von Frankfurt am Main und ca. 20 km nördlich der Kreisstadt Bad Homburg vor der Höhe. Die Region ist durch eine überdurchschnittliche Kaufkraft (Index 114,2) und eine überdurchschnittliche Wohnattraktivität gekennzeichnet.
Überregionale Verkehrsanbindung	Die überregionale Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesautobahnen A 5 und A 661 sowie die Bundesstraßen B 275 und B 456. Der internationale Flughafen Frankfurt am Main ist über das Straßennetz in ca. 41 km erreichbar.
Mikrolage	**Leicht unterdurchschnittlich**
Gemeinde / Stadtteil / Straße	Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Nauheimer Straße 7 in Usingen. Die Lage ist dem nördlichen Stadtbereich zuzuordnen und liegt ca. 500 Meter vom Stadtzentrum entfernt.
Objektumfeld	Das Umfeld ist geprägt durch eine Mischung aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise.
Umwelteinflüsse	Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B 456 (Durchgangsverkehr) ist das Grundstück erheblichen Schallimmissionen ausgesetzt.
Straßenart	Durchgangsstraße (Bundesstraße)
Verkehr	mit regem Straßenverkehr
ÖPNV-Anbindung	Die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr ist über den Bahnhof Usingen (RB 15) gewährleistet. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.
Straßennetz	Usingen ist an die B 275 und B 456 angebunden. Der Flughafen Frankfurt/Main ist ca. 32 km entfernt.
Parkplatzsituation	Aufgrund der Straßensituation (B 456) und der baulichen Verdichtung sind öffentliche Parkmöglichkeiten im direkten Straßenraum eingeschränkt.
Versorgungsmöglichkeiten	Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäckereien) sowie Ärzte und Apotheken sind im Umkreis von einem Kilometer ausreichend vorhanden. Schulen (Grundschule, weiterführende Schulen wie die Christian-Wirth-Schule) sind in Usingen ansässig.

Beurteilung der Standortqualität

Leicht unterdurchschnittlich

Usingen stellt einen stabilen Wohnstandort im Erweiterungsraum der Metropolregion FrankfurtRheinMain dar. Die Makrolage wird aufgrund der zentralörtlichen Funktion und der demografischen Stabilität als **gut** eingestuft.

Die Mikrolage der Nauheimer Straße ist als leicht unterdurchschnittlich zu bewerten. Zwar ist die infrastrukturelle Anbindung an das Zentrum und den ÖPNV vorteilhaft, jedoch führen die erheblichen Immissionen der angrenzenden Bundesstraße sowie die eingeschränkte Parksituation zu einer Minderung der Wohnqualität im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet.

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Mittelstand in ländlichen Gemeinden
Typische Bebauung (Quartier)	3-5 Familienhäuser

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Friedberg (11 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Usingen (1 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Frankfurt am Main (27,1 km)
nächster Flughafen (km)	Frankfurt Airport (32 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Altes Amtsgericht (0 km)

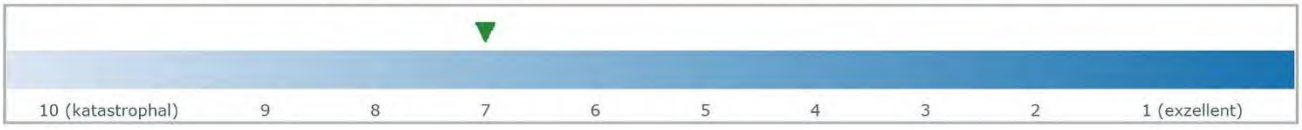
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(0,2 km)
Zahnarzt	(0,4 km)
Krankenhaus	(0,8 km)
Apotheke	(0,4 km)
EKZ	(4,6 km)
Kindergarten	(0,4 km)
Grundschule	(4,3 km)
Realschule	(25,6 km)
Hauptschule	(18,4 km)
Gesamtschule	(11,6 km)
Gymnasium	(14,3 km)
Hochschule	(16,1 km)
DB_Bahnhof	(1,0 km)
Flughafen	(32,0 km)
DB_Bahnhof_ICE	(27,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

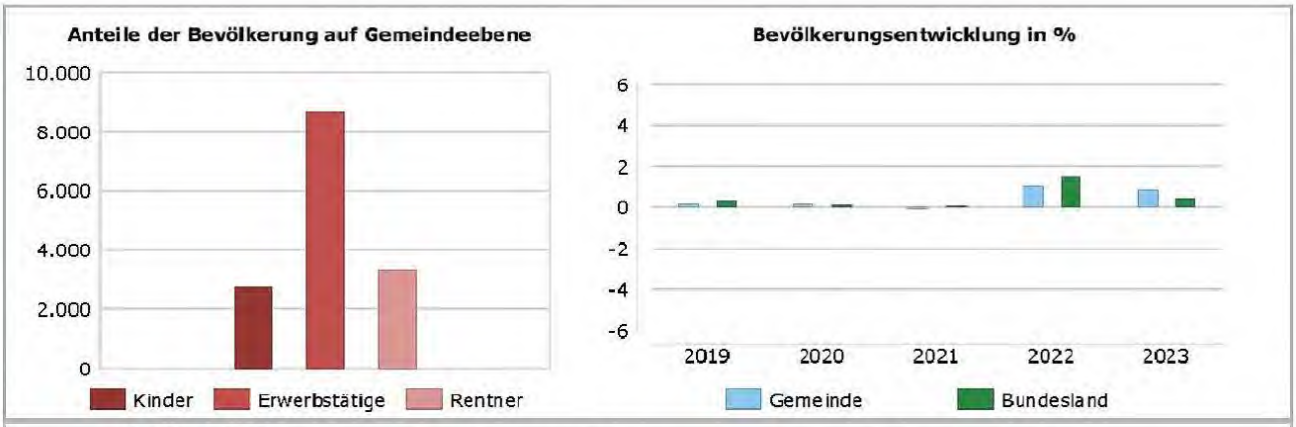


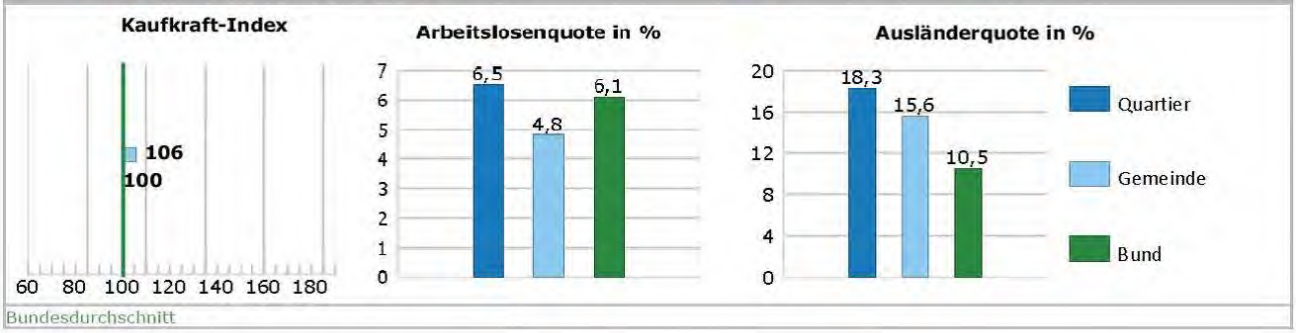
GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Wiesbaden (34,9 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Usingen, Stadt (1,8 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	14.733	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	27.794
Haushalte (Gemeinde)	6.824	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	26.285

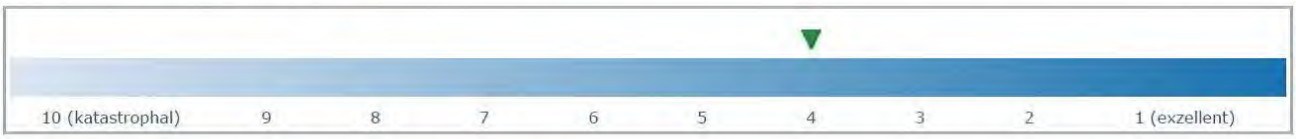




Bundesdurchschnitt

MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksmerkmale

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung insbesondere folgende Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen:

- Die Lage und Strukturmerkmale
- Maß der baulichen Nutzung
- Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Topografie, Grundstückszuschnitt und Zuwegung
- Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- Öffentlich-rechtliche sowie dingliche und gesetzliche Beschränkungen

Flurstücksnachvollzug

Der Flurstücksbestand ist anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs und des amtlichen Lageplans eindeutig nachvollziehbar.

Grundstücksform-/-zuschnitt

regelmäßig

Straßenfront

ca. 34 m (entlang der Erschließungsstraße)

Mittlere Grundstückstiefe

ca. 29 m

Topografische Lage

nahezu eben

Höhenlage zur Straße

Die Oberfläche des Grundstücks ist eben und liegt auf dem Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Es besteht eine einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes.

Erschließung

Eine konkrete Auskunft zu etwaigen noch offenen Erschließungsbeiträgen liegt nicht vor. Nach dem Eindruck der Ortsbesichtigung handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine ortsübliche, historisch ausgebaute Straße. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht bekannt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche Erschließungskosten sowie abgabenrechtlichen Verpflichtungen gemäß BauGB und KAG beglichen sind.

Altlastenverdacht

Es liegt eine Auskunft aus dem Altlastenregister vor. Demnach ist das Bewertungsgrundstück nicht als Verdachtsfläche verzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine bodenphysikalische Untersuchung endgültige Gewissheit über das Vorhandensein von Altlasten geben kann.

Eine amtliche Auskunft zur Kampfmittelfreiheit liegt nicht vor..

Bodenbeschaffenheit

Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grunds und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden.

	Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.
Baulasten	Gemäß vorliegendem Auszug aus dem Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen vorhanden.
Überbau	Anhand der vorliegenden Flurkarte sowie der Feststellungen im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte kein Überbau festgestellt werden.
Wohnungsbindung	Eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit, die auf eine bestehende Bindungsfrist gemäß § 16 WoBindG (Wohnungsbindungsgesetzes) hinweist, ist in Abt. II des Grundbuchs nicht eingetragen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Eintragungen zu Umlegungs-, Flurbereinigungs- oder Sanierungsverfahren sind in Abteilung II des Grundbuchs **nicht** vermerkt. Ohne weitergehende Prüfung wird unterstellt, dass das Grundstück nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist.
Denkmalschutz	Gemäß Internetrecherche (www.denkmalpflege-hessen.de) wird das Bewertungsgrundstück in der Denkmalliste nicht aufgeführt.
Bebauungsplan	Gemäß der Auskunft des Internetportals des Stadtplanungsamts besteht für das Bewertungsgrundstück kein Bebauungsplan. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.
Mögliche bauliche Erweiterbarkeit	Im Hinblick auf weitere Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks erscheint entsprechend der Lage und der Größe des bestehenden Gebäudes und unter Berücksichtigung des Baurechts nach § 34 BauGB keine wesentliche weitere Bebauung denkbar. Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Grundstückszustand erschließungsbeitragsfreies baureifes Land.
Baugenehmigung	Die Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung und Nutzung mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung werden vorausgesetzt.
Anmerkung	Sonstige Rechte, Lasten oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Aufgrund der örtlichen Lage können jedoch landestypische oder nachbarschaftsbezogene Rechte (z. B. Wegerechte, Grenznutzungen) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass etwaige Belastungen ortsüblich sind und den Wert nicht wesentlich beeinflussen. Sollte sich herausstellen, dass

wertbeeinflussende Rechte oder Lasten bestehen, wäre das Gutachten entsprechend zu korrigieren.

Gebäudebeschreibung

Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht zweifelsfrei festgestellt werden. Aufgrund der Aktenlage handelt es sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der vermutlich um 1900 errichtet wurde. Das Objekt stellt sich als Gebäudekomplex mit drei aneinandergebauten Wohnhäusern dar. Gemäß Bauantrag vom 14. August 1955 erfolgte ab 1956 der Umbau des ehemaligen Schweinestalls zu Wohnraum. Ab 1963 wurde ein weiterer Umbau der Stallungen zu Wohnfläche durchgeführt. Gemäß vorliegendem Bauschein vom 30. Dezember 1972 wurde eine Garage errichtet; mit Bauschein vom 17. Februar 1975 wurde die Erneuerung des Dachstuhls genehmigt. In der Folge wurde im Jahr 1981 eine Dachgaube errichtet. Die Teilung in drei Miteigentumsanteile nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde am 8. Dezember 1989 beantragt.

1 Eigentumswohnung:

Gebäudeart nach NHK:	1.12 freistehende Einfamilienhäuser Hinweis: Grundlage ist die Gebäudeart, die nach dem Katalog der in der Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Gebäudetypen, die der zu bewerteten baulichen Anlagen am nächsten kommt.
Dachgeschoss:	Dachgeschoss nicht ausgebaut
Erd- / Obergeschosse:	Erd-, Obergeschoss
Kellergeschoss:	Keller (100% unterkellert)
Bauweise:	Massivbauweise
Baujahr (ggf. fiktives Baujahr):	1975
Gebäudemaß (anteilig) / Anzahl:	125 m² BGF
Einheiten im Gebäude:	3

Gemeinschaftseigentum

Konstruktion	Anzahl der oberirdischen Geschosse:	III.
	Untergeschoss:	unterkellert
	Fundamente / Gründung:	Einzel-, Streifen- oder Plattenfundamente
	Instandhaltungsstau:	kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht
	Erd- bis Dachgeschoss:	
	Umfassungswände:	Massivbauweise
	Innenwände:	Massivbauweise
	Geschossdecke:	Stahlbetondecke
	Fassade:	Putzfassade
	Instandhaltungsstau:	mäßiger Unterhaltungszustand
	Einstufung / Zustand:	mäßig
	Dachgeschoss:	nicht ausgebaut
	Dachform:	Steildach
	Dacheindeckung:	Betondachstein

	Dachrinnen / Fallrohre:	vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre in Zinkblech
	Geschossdecke:	Massivdecke
	Instandhaltungsstau:	kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht
Grundrisskonzept	Untergeschoss:	Flur, diverse Kellerräume
	Erdgeschoss:	Regelgeschoss als Einspänner (eine Wohnung pro Etage
	Obergeschoss (e):	entspricht der Grundrisskonzeption des darunter liegenden Geschosses
	Vertikale Erschließung:	Treppenhaus
	Instandhaltungsstau:	kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht
Ausstattung allgemein	Hauseingangstür (en):	nicht bekannt
	Eingangsüberdachung:	nicht vorhanden
	Fensterrahmen:	aus Kunststoff
	Fensterverglasung:	nicht bekannt
	Fenster Sonnenschutz:	Rollläden aus Kunststoff
	Fenster Belichtung / Belüftung:	Die Räume verfügen über Fenster in Standardgröße
Technische Gebäudeausrüstung	Heizungsart:	nicht bekannt
	Herstellungsjahr:	nicht bekannt
Energetische Gebäudequalität	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Da das Baujahr in das Wertermittlungsverfahren wertrelevant eingeht, wird die vorliegende übliche Energieeffizienz ausreichend berücksichtigt.	
Modernisierung	Eine Modernisierung i. S. des § 555b BGB, die das Ziel haben, den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig zu erhöhen, die Wohnverhältnisse zu verbessern oder nachhaltige Einsparungen zu bewirken konnte nicht festgestellt werden.	
Bau- und Unterhaltungszustand Reparaturstau	Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Gesamtobjekt in einem mäßigen Bau- und Unterhaltungszustand.	
Wirtschaftliche Wertminderungen	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.	
Nebengebäude/-flächen	kein Nebengebäude vorhanden	

Außenanlagen	Einfriedung:	Mauer Holzzaun
	Zuweg:	asphaltiert
	Bepflanzung:	einfache Bepflanzung
	Instandhaltungsstau:	kann nicht beurteilt werden Zugang wurde nicht ermöglicht

Beurteilung Objektqualität

mäßig

Das Objekt ist im Vergleich zu Objekten ähnlicher Bauweise, Architektur und Ausstattung sowie gleichen Baujahres in einem baujahrestypischen mäßigen Zustand.

- Architektur: mäßig
- Bautechnik: vermutlich mäßig
- Funktion/Zuschnitt: vermutlich mäßig
- Grundriss: vermutlich leicht unterdurchschnittlich
- Unterhaltungszustand: vermutlich mäßig

Beschreibung Sonder-/Teileigentum

Bezeichnung gem. TE	Nr. 1
Lage innerhalb des Gebäudes	EG bis OG
Teilungserklärung lag vor	ja
Pkw-Stellplatz / Garage	nein
Dem Sonder-/ Teileigentum ist ein Keller zugeordnet	ja
Dem Sonder-/ Teileigentum sind weitere Sondernutzungsrechte zugeordnet	nein
Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zulasten des jeweiligen Eigentümers	Die schriftlich angeforderte Beschluss-Sammlung der Eigentümergemeinschaft wurde durch die Hausverwaltung nicht zur Verfügung gestellt.
Umlagenvorauszahlung	Informationen über die Höhe der Umlagenvorauszahlung liegen nicht vor.
Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaft	Informationen über die Höhe der Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor.
Hinweis	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge von einem eventuellen Erwerber im Veräußerungsfalle entschädigungslos übernommen werden.

Beschreibung	Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum verfügt gemäß der vorliegenden Teilungserklärung über eine Wohnfläche von ca. 99,06 Quadratmeter, die sich im Erd- und Obergeschoss wie folgt aufteilt: Erdgeschoss mit drei Zimmern, Obergeschoss mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Flur, Küche sowie Bad. Ein Balkon ist nicht vorhanden.
Reparaturstau	Kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung abschließend nicht beurteilt werden.
Ausstattung	Nicht bekannt.

5. Wirtschaftlichkeit und Immobilienmarkt

Allgemeine Marktentwicklung[1]

Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) verzeichnete im zweiten Quartal 2025 einen Anstieg von 3,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal auf 182,4 Punkte. Im Vergleich zum ersten Quartal 2025 belief sich der Zuwachs auf 1,0 %. Diese Daten basieren auf der Auswertung tatsächlicher Immobilientransaktionen von über 700 Kreditinstituten.

Verantwortlich für diese Entwicklung waren primär die Wohnimmobilienpreise, die im Jahresvergleich um 4,1 % anstiegen. Mehrfamilienhäuser verzeichneten hierbei mit einem Plus von 5,6 % eine deutlich stärkere Dynamik als selbst genutztes Wohneigentum (+ 2,6 %). Die Neuvertragsmieten stiegen im zweiten Quartal 2025 um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Dynamik im Vergleich zum Vorquartal (+ 4,3 %) leicht abnahm.

Im Segment der Gewerbeimmobilien wurde ein Preiszuwachs von 2,9 % auf Jahressicht festgestellt. Während Büroimmobilien um 3,3 % zulegten, stiegen die Preise für Einzelhandelsobjekte um 2,0 %. Der Markt konzentriert sich hierbei verstärkt auf energieeffiziente Objekte in Primärlagen.

Fazit zur Marktsituation

Der deutsche Immobilienmarkt befindet sich weiterhin in einer Phase struktureller Unsicherheit. Geopolitische Spannungen, eine schwache Konjunktur, gestiegene Finanzierungs- und Baukosten sowie ein zunehmender Fachkräftemangel dämpfen die Investitionsbereitschaft und führen insbesondere im Neubausektor zu erheblichen Rückgängen. Die Projektentwicklung ist stark rückläufig, viele Vorhaben sind wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und werden verschoben oder eingestellt.

Trotz dieser angespannten Rahmenbedingungen zeigen sich insbesondere im Wohnsegment erste Anzeichen einer Stabilisierung. Die Immobilienpreise sowie die Mieten verzeichnen moderate Zuwächse, vor allem in den großen Metropolregionen. Dies deutet auf eine weiterhin bestehende Nachfrage hin – bei gleichzeitig knappem Angebot. Der Markt differenziert sich zunehmend nach Lage, Nutzung und Objektqualität.

Lokal spiegeln sich diese Trends ebenfalls wider. Insgesamt zeigt sich, dass der Markt von einer dynamischen in eine selektive Phase übergegangen ist, in der Qualität, Standort und Finanzierung entscheidende Erfolgsfaktoren sind.

[1] gemäß Immobilienpreisindex des VDP im 2. Quartal 2025

Lokale Marktentwicklung wiederverkaufte Eigentumswohnungen (2025)

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises (ohne die Städte Bad Homburg v. d. Höhe und Oberursel) wurden im Berichtsjahr 2024 insgesamt 271 auswertbare Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum registriert. Der Gesamtgeldumsatz in diesem Segment belief sich auf 89,8 Millionen EUR. Für wiederverkaufte Eigentumswohnungen wurden im Mittel der Jahre 2022 bis 2024 durchschnittliche Wohnflächenpreise von 2.450 EUR/m² in Lagen mit einem Bodenrichtwert unter 380 EUR/m² sowie 3.611 EUR/m² in Lagen mit einem Bodenrichtwert ab 380 EUR/m² ermittelt. Spezifische Spannweiten für das gesamte Kreisgebiet sowie durchschnittliche Wohnflächen und Baujahre sind den aggregierten Hauptdaten nicht unmittelbar zu entnehmen.

Usingen[2]

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Immobilienwerte wurden für wiederverkaufte Eigentumswohnungen (Baujahre 1950 bis 2021) in der Gemeinde Usingen insgesamt 24 auswertbare Kauffälle im Dreijahresmittel (2022–2024) registriert, davon entfiel ein auswertbarer Fall auf das Jahr 2024.

Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 2.975 EUR/m². Informationen zu den konkreten Spannweiten der Wohnflächenpreise (von / bis) sind dem Bericht für die Gemeinde Usingen nicht explizit zu entnehmen.

Die herangezogenen Bodenrichtwerte bewegten sich im Mittel bei 374 EUR/m². Eine explizite Angabe zur Spannweite der Bodenrichtwerte für diesen Teilmarkt liegt auf Gemeindeebene nicht vor.

Die dargestellten Kennziffern verdeutlichen das marktübliche Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen im Bewertungsjahr 2025 im Gebiet der Gemeinde Usingen.

[2] Quelle: Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg, Jahr 2025, Seite 49, 56, 96, 97.

Kaufangebote

Zusätzlich wurden Daten der Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) herangezogen.

Datengrundlage

Die Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) in München wertet den Immobilienteil der wichtigsten Zeitungen sowie die Angebote im Internet in Deutschland aus. Die Daten für das Rhein-Main-Gebiet liegen dem Sachverständigen vor und sind geeignet, die aktuelle Marktsituation widerzuspiegeln.

Mittelbare Vergleichswerte

Bei den inserierten Kaufpreisen für Wohnungen oder Häuser muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Kaufpreise (Transaktionspreise) je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Kaufpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im aktuellen Marktumfeld tendenziell gegen null. Die inserierten Kaufpreise ermöglichen einen guten Eindruck über die Lage und Entwicklung auf dem Immobilienmarkt für Kaufobjekte.

Aus den Angebotspreisen, die nach Lage, Größe und Beschaffenheit (z. B. Baualtersklasse, Grundstücksgröße, Wohnfläche) hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt vergleichbar sind, ergibt sich der nachfolgend aufgeführte durchschnittliche Angebotspreis.

Um Verzerrungen der Analyseergebnisse zu vermeiden, wird die Stichprobe um mögliche Doppelungen bereinigt. Die Bereinigung ist notwendig, da Objekte neben dem eigentlichen Veräußerer meist durch weitere Makler angeboten werden und im Immobilienportal mehrfach erscheinen.

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	ausgew.	Preis je m² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m²	Durchschnitt Kaufpreis €	Summe Wfl. m²	Summe Kaufpreis €
ETW	8	8	2.608	90	235.375	722	1.883.000
ETW-GAR	0	0	0	0	0	0	0
DTW	0	0	0	0	0	0	0
PENTH	0	0	0	0	0	0	0
MAIS	0	0	0	0	0	0	0
VERSTGR	0	0	0	0	0	0	0
ERB	0	0	0	0	0	0	0
GESAMT	8	8	2.608	90	235.375	722	1.883.000

Typ: ETW, DTW, PENTH, MAIS, ETW-GAR, Wfl: 80 m² - 120 m²

PLZ	Stadt/Gemeinde	Strasse	LKR	Typ	Zi.	Wfl. m²	Grd. m²	Kaufpreis €	€/m²	BJ	Sonstiges	Datum	Quelle
61250	Usingen-Eschbach		HG	ETW	3,0	82	0	126.000	1.537	1973	PF	20.08.2024	IMMWE
61250	Usingen		HG	ETW	3,5	81	0	249.000	3.074	1960		21.07.2024	ebay
61250	Usingen	Franz-Schubert-Str.	HG	ETW	3,0	82	0	126.000	1.537	1973	PF	20.09.2024	SCOUT
61250	Usingen		HG	ETW	3,0	85	0	249.000	2.929	1985		12.04.2025	ebay
61250	Usingen		HG	ETW	3,0	93	0	239.000	2.570	1978	PF	14.06.2024	SCOUT
61250	Usingen		HG	ETW	4,0	113	0	415.000	3.673	1984		07.12.2025	IMMWE
61250	Usingen-Wernborn		HG	ETW	3,0	93	0	239.000	2.570	1978	PF	14.06.2024	IMMWE
61250	Usingen-Wernborn		HG	ETW	3,0	93	0	240.000	2.581	1978		09.10.2025	IMMWE

Summenwerte:	Wfl.:	722	m²	Kaufpreis:	1.883.000	€	Anzahl Objekte: 8
Durchschnittswerte:	Wfl.:	90	m²	Kaufpreis:	235.375	€	Durchschnittswerte berücksichtigen nur Objekte
				je m²:	2.608	€/m²	mit Angabe von Wohnfläche und Kaufpreis

Mietangebote

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	ausgew.	Miete je m² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m²	Durchschnitt Mietpreis €	Summe Wfl. m²	Summe Mietpreis €
WHG	21	21	9,78	94	924	1.985	19.419
WHG-GAR	0	0	0,00	0	0	0	0
DTW	0	0	0,00	0	0	0	0
PENTH	0	0	0,00	0	0	0	0
MAIS	0	0	0,00	0	0	0	0
VERSTGR	0	0	0,00	0	0	0	0
ERB	0	0	0,00	0	0	0	0
GESAMT	21	21	9,78	94	924	1.985	19.419

Typ: ETW, DTW, PENTH, MAIS, ETW-GAR, Wfl: 80 m² - 120 m²

PLZ	Stadt/Gemeinde	Strasse	LKR	Typ	Zi.	Wfl. m²	Grd. m²	Kaltmiete €	€/m²	BJ	Sonstiges	Datum	Quelle
61250	Usingen		HG	WHG	3,0	80	0	640	8,00	1967		11.11.2024	SCOUT
61250	Usingen		HG	WHG	3,0	80	0	1.040	13,00	1968		17.11.2025	SCOUT
61250	Usingen		HG	WHG	2,0	85	0	850	10,00	1968		30.12.2024	SCOUT
61250	Usingen		HG	WHG	3,0	90	0	810	9,00	1972	WOKÜ	15.09.2025	SCOUT
61250	Usingen		HG	WHG	3,0	95	0	990	10,42	1980		29.12.2025	SCOUT
61250	Usingen		HG	WHG	3,0	100	0	950	9,50	1968		28.10.2024	SCOUT
61250	Usingen		HG	WHG	3,0	101	0	1.100	10,89	1970		06.01.2025	SCOUT
61250	Usingen		HG	WHG	3,5	102	0	1.080	10,59	1972		01.12.2025	SCOUT
61250	Usingen		HG	WHG	3,0	103	0	990	9,61	1971		25.06.2024	SCOUT
61250	Usingen		HG	WHG	3,0	103	0	1.090	10,58	1972		22.04.2024	SCOUT
61250	Usingen	Am Diedenborn 4	HG	WHG	3,0	90	0	850	9,44	1966		06.01.2025	SCOUT
61250	Usingen	Beethovenstr. 48b	HG	WHG	3,0	90	0	820	9,11	1971		30.09.2024	SCOUT
61250	Usingen	Franz-Schubert-Str. 1	HG	WHG	3,0	84	0	800	9,52	1973		03.11.2025	SCOUT
61250	Usingen	Händelstr. 9	HG	WHG	4,0	97	0	970	10,00	1967		09.09.2024	IMMWE
61250	Usingen	Joseph-Haydn-Str. 16	HG	WHG	4,0	87	0	870	10,00	1967		24.06.2024	SCOUT
61250	Usingen	Joseph-Haydn-Str. 20	HG	WHG	4,0	99	0	894	9,03	1967		13.05.2024	SCOUT
61250	Usingen	Joseph-Haydn-Str. 22	HG	WHG	4,0	95	0	895	9,42	1967		24.03.2025	SCOUT
61250	Usingen	Joseph-Haydn-Str. 5	HG	WHG	4,0	83	0	790	9,52	1969		16.09.2024	IMMWE
61250	Usingen	Lindenstr. 5	HG	WHG	3,0	100	0	950	9,50	1968		03.03.2025	SCOUT
61250	Usingen	Maibacher Weg	HG	WHG	4,0	115	0	1.050	9,13	1978		06.10.2025	SCOUT
61250	Usingen	Usastr. 5	HG	WHG	3,0	106	0	990	9,34	1968		19.05.2025	SCOUT

Summenwerte:	**Wfl.:**	**1.985**	**m²**	**Mietpreis:**	**19.419**	**€**
Durchschnittswerte:	**Wfl.:**	**94**	**m²**	**Mietpreis:**	**925**	**€**
				je m²:	**9,78**	**€/m²**

Anzahl Objekte: 21

Durchschnittswerte berücksichtigen nur Objekte mit Angabe von Wohnfläche und Kaltmiete

Demografische Entwicklung[3]

Bei kleinräumiger Betrachtung wird in Südhessen bis zum Jahr 2030 in allen kreisfreien Städten sowie in den Landkreisen Main-Taunus, Wetterau und Groß-Gerau ein weiterer Bevölkerungszuwachs erwartet. Den höchsten Anstieg verzeichnet dabei die Stadt Offenbach, gefolgt von Wiesbaden und Darmstadt. Der starke Zuwachs in Offenbach ist unter anderem auf die junge Bevölkerungsstruktur zurückzuführen: Mit einem Durchschnittsalter von 41,2 Jahren weist Offenbach die jüngste Bevölkerung aller hessischen Regionen auf.

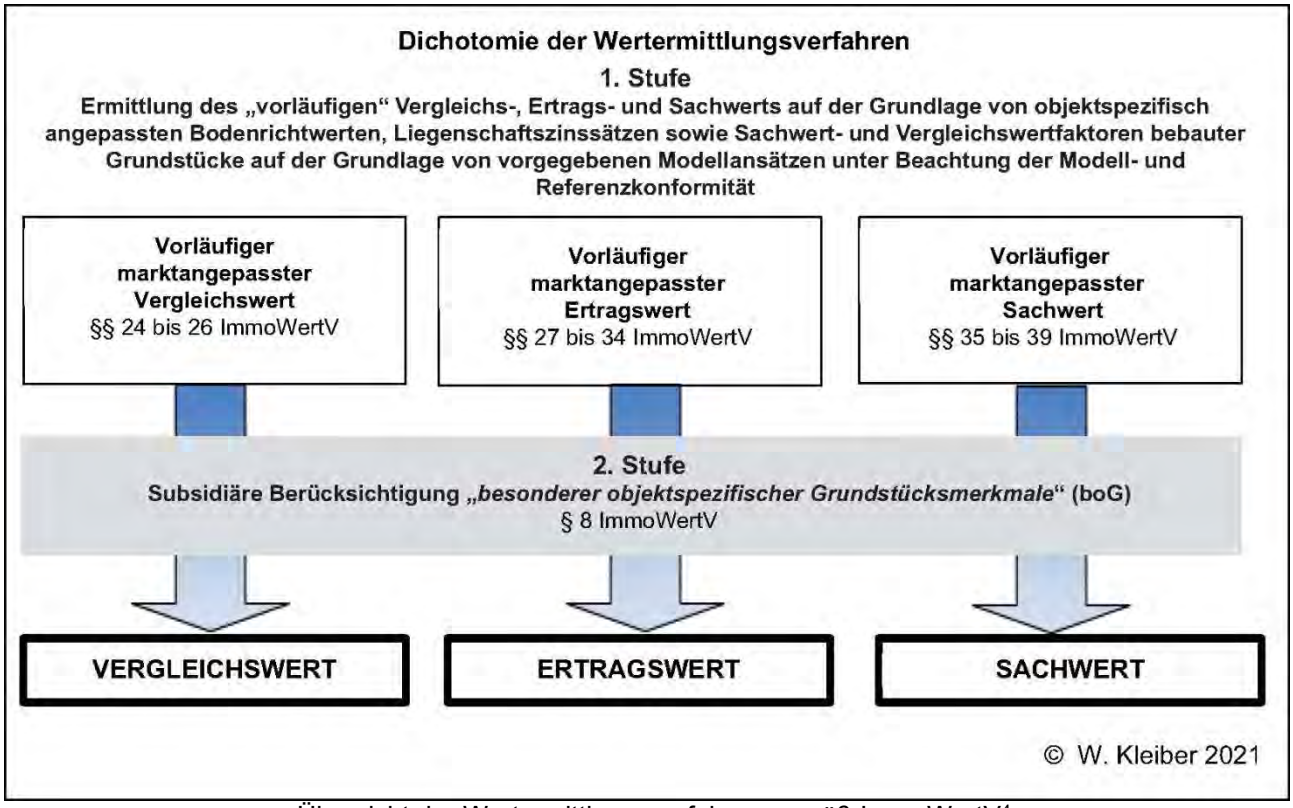
Auch der Main-Taunus-Kreis und die Stadt Frankfurt liegen hinsichtlich ihres Bevölkerungswachstums deutlich über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Darmstadt. Prognosen zufolge werden sowohl die kreisfreien Städte als auch der Main-Taunus-Kreis im Jahr 2050 mehr Einwohner haben als heute.

Das mit der Bevölkerungsentwicklung verbundene demografische Risiko ist im Rahmen des veranschlagten Mietausfallwagnisses zu berücksichtigen. Gleiches gilt bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren.

[3] Quelle: http://www.hessen-agentur.de

6. Beschreibung der Wertermittlungsverfahren

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert selbst als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert. Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Es ist von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt, sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.



Übersicht der Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV[4]

[4] Es wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist das Bewertungsgrundstück einschließlich seiner Bestandteile. Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Der Qualitätsstichtag entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Der Grundstückssachverständige ist grundsätzlich frei in der Wahl seines Schätzverfahrens. Die Auswahl des Verfahrens liegt in seinem sachverständigen Ermessen. Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung. Es ist ferner von den Maßstäben auszugehen, die der gewöhnliche Geschäftsverkehr beim Grundstückskauf anzuwenden pflegt sowie den sonstigen Umstand des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten. Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter jedoch der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und die Wahl des geeigneten Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Wertbestimmendes Verfahren
Die Verkehrswerte von Sonder- und Teileigentumsanteilen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichende Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich).

Zum Zeitpunkt der Bewertung waren Auskünfte aus der Kaufpreissammlung nicht in hinreichender Form erhältlich. Damit ließen sich Vergleichswerte nicht nachvollziehbar und stichhaltig ermitteln. Die Bewertung wurde daher mit dem Ertragswertverfahren durchgeführt. Kaufentscheidungen werden oftmals vor dem Hintergrund einer ersparten Miete gefällt, insofern ist ein Ertragswertdenken nicht fern. Das Ertragswertverfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markteinflüssen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergibt sich insofern der sogenannte „vorläufige Ertragswert“.
In einem weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren gemäß ImmoWertV in der Reihenfolge zunächst

- die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (die Marktanpassung findet Eingang bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes) in die Wertableitung eingeführt und dann
- die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Aus diesem Ergebnis des im vorliegenden Bewertungsgang wertbestimmenden Verfahrens, dem Ertragswertverfahren, wird unter Beachtung von Rundungsaspekten der Verkehrswert abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Gemeinschaftseigentums zu trennen.
Auch wenn ein zweites Verfahren für die Wertfindung im Grunde nicht erforderlich ist, erfolgt zur Einschätzung des ermittelten Ertragswertes die Plausibilisierung unter anderem unter Verwendung der Vergleichspreise der on-geo-Vergleichspreisdatenbank. Die Vergleichspreise beinhaltet Vergleichsobjekte mit Kaufpreisen aus vollzogenen Transaktionen.

7. Ermittlung des Bodenwertes

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Grundsatzregelung der ImmoWertV ist der Bodenwert eines bebauten Grundstücks im Weg des Vergleichswertverfahrens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde. Der Vergleichswert lässt sich nach Auswahl der Vergleichspreise in aller Regel nicht unmittelbar ableiten. Die den Vergleichspreisen zugrunde liegenden Vergleichsgrundstücke weisen i. d. R. keine in jeder Beziehung mit dem zu wertenden Objekt unmittelbar vergleichbare Identität auf. Diese unterscheiden sich von dem zu wertenden Objekt insbesondere in ihren qualitativen Eigenschaften. Entsprechendes gilt auch bei Heranziehung von Bodenrichtwerten, denn es handelt sich hierbei um einen durchschnittlichen Lagewert, sodass auch diesbezüglich qualitative Unterschiede zwischen dem zu wertenden Grundstück und dem sog. Bodenrichtwertgrundstück zu berücksichtigen sind. Bei dem Bodenrichtwertgrundstück handelt es sich um ein fiktives Grundstück mit den durchschnittlichen Eigenschaften der zugehörigen Bodenrichtwertzone ggf. nach Maßgabe der mit der Veröffentlichung dargestellten Merkmale. Aus den vorstehenden Gründen müssen die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte auf die Eigenschaften des zu wertenden Grundstücks und die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags umgerechnet werden. Soweit die auf dem Grundstück realisierte Bebauung von der zulässige bzw. lagetypische Bebauung abweicht, ist dies nach Maßgabe der ImmoWertV zu berücksichtigen.

Grundstücksteilfläche		**Hauptfläche**		**Nebenfläche 1**		**Nebenfläche 2**		**rentier-**	**Bodenwert**
Nr.	*Bezeichnung*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	*m²*	*EUR/m²*	**lich***	*EUR*
1	Flurstück 208/1;	343,66	340,00					Ja	116.844

** mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen*

BODENWERT (gesamt) **116.844**

Entspricht 54% des Ertragswertes

Richtwertanpassung
zu 1 Flurstück 208/1;

Bodenrichtwert: 450,00 EUR/m²
Quelle: Wohnbaufläche, erschließungsbeitragsfrei (ebf.), Fläche des Richtwertgrundstücks 600 m² / Stand: 1. Januar 2024
- 25,00% = 112,50 EUR/m² (Umwelteinflüsse)
= 337,50 EUR/m²

Bewertungsparameter der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert (BRW)

In Anlehnung an § 40 ImmoWertV wird anstelle von Vergleichspreisen der Bodenrichtwert gem. § 26 Abs. 2 herangezogen. Der Bodenrichtwert (BRW) stellt einen gebietstypischen Durchschnittswert dar und berücksichtigt nicht alle individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines Grundstücks.

Individuelle Zu- oder Abschläge sind insbesondere erforderlich für:

- die örtliche Lage, die Größe und der Zuschnitt des Grundstücks
- die Art und das Maß der baurechtlich festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich mit der tatsächlichen Nutzung die Art und Beschaffenheit der Zuwegungen
- die wichtigsten wirtschaftlichen und verkehrstechnischen Verbindungen
- die Anschlussmöglichkeiten an erforderliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
- die noch anfallenden Erschließungsbeiträge und
- die vorhandenen Richtwerte und Vergleichspreise

Grundlage

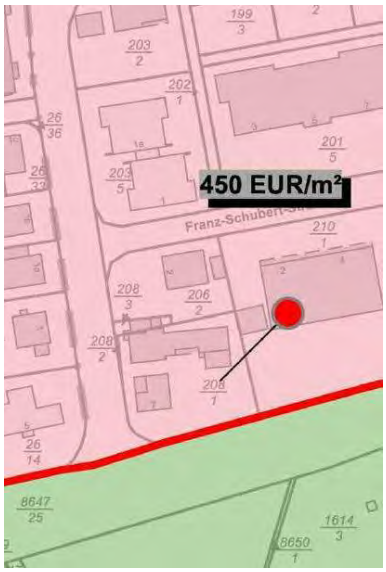
Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertzone[5]

Stichtag

1. Januar 2024

Bodenrichtwert

Der zonale Bodenrichtwert (BRW) zum Stichtag 1. Januar 2024 beträgt gemäß Angaben der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Bewertungsobjektes 450,00 EUR/m².



Dieser ist bezogen auf den Bewertungsstichtag, als weiterhin aktuell anzusehen.

Richtwertnummer

8430004

[5] *Soweit die Merkmale dieses Bodenrichtwertgrundstücks nicht hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen, werden Bodenrichtwerte anderer Bodenrichtwertzonen in der bewerteten Lage herangezogen.*

Entwicklungszustand	Baureifes Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist.
Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO. Nach dem Bauplanungsrecht § 34 BauGB bestehen keine gesonderten Festsetzungen.
Marktkonformer Bodenwert	Der Bodenrichtwert (BRW) ist ein gebietstypischer Durchschnittswert, der nicht die individuellen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines einzelnen Grundstücks widerspiegeln kann. Der Richtwert ist als zonaler Durchschnittswert zu verstehen. Der BRW als Ausgangswert ist grundsätzlich durch individuelle Zu- und Abschläge an die wertbestimmenden Kriterien u. a. Lage, Zuschnitt, Grundstücksgröße, Entwicklungszustand sowie Art und Maß der rechtlich möglichen baulichen Nutzung an das Bewertungsgrundstück heranzuführen.
Flurstücksnachvollzug	Der Flurstücksbestand ist anhand des Grundbuchauszugs und des Lageplanes nachvollziehbar.
Art der Nutzung	Die tatsächliche Nutzung weicht in der Art der Nutzung nicht vom Bodenrichtwertgrundstück ab. Es bedarf daher keiner Anpassung in Bezug auf eine abweichende Nutzungsart.
Lage	Die Lagemerkmale des zu bewertenden Grundstückes weichen von den Lagemerkmalen (Durchgangsstraße) der Grundstücke in der Richtwertzone ab. Die Lagemerkmale sind somit nicht im Bodenrichtwert berücksichtigt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Lagemerkmale ist daher vorzunehmen.
Geräuschimmissionen	Da Umwelteinflüsse zunehmend an Bedeutung für die Lebensqualität gewinnen, steigt auch ihr Einfluss auf den Marktwert von Immobilien. Geräuschimmissionen gelten als eine der Umweltbelastungen, die von den meisten Bürgern als besonders störend im Wohn- und Lebensumfeld wahrgenommen werden. Insbesondere der Straßenverkehr wird dabei als die am häufigsten als belästigend empfundene Lärmquelle wahrgenommen. Zur bodenwertmindernden Wirkung von Straßenverkehrsgeräuschen gibt es bisher nur wenige und teils widersprüchliche Untersuchungen. Grundsätzlich kann jedoch angenommen werden, dass die Auswirkungen von Geräuschimmissionen auf den Bodenwert nicht nur von der Lautstärke, sondern auch von der Art des Gebiets und dessen Vorbelastung abhängen. So sind die Beeinträchtigungen in reinen Wohngebieten (WR) stärker ausgeprägt als in allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) oder in Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GI). Da eine Verzehnfachung des objektiv messbaren Schallpegels als doppelt so laut empfunden wird, ist davon auszugehen, dass die Abhängigkeit des Bodenwerts von Änderungen des Schallpegels einer Exponentialfunktion folgt.

Nach den Werten von DIN 18 005 Teil 1 und VDI 3722 Blatt 1 erscheint eine Beeinträchtigung der Wohnqualität bei einem Pegelwert von < 40 dB(A) noch nicht gegeben.

Der durchschnittliche Schallpegel von Hauptverkehrsstraßen beträgt 56 dB (A). Für Einfamilienhäuser ergibt sich nach Borjans[6] eine mittlere Wertminderung von 0,5 % des Bodenwerts bei Zunahme des Schallpegels um 1 dB (A).

Pegelwert von < 40 dB(A)	40
durchschnittliche Schallpegel 56 dB (A)	56
Exponent	-16
geschätzte Anpassung in %	-24,00

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Werteinfluss auf rd. 25 % des Bodenwertes geschätzt.

Grundstückszuschnitt

Das zu bewertende Grundstück hat einen überwiegend regelmäßigen Zuschnitt und kann baulich effizient ausgenutzt werden. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie

Die umliegenden Nachbargrundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone haben überwiegend vergleichbare topografische Eigenschaften. Dementsprechend ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der topografischen Merkmale des Bewertungsgrundstücks nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Für das Richtwertgrundstück werden keine Angaben in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben. Eine Anpassung des Bodenrichtwerts hinsichtlich der Grundstücksgröße ist daher nicht erforderlich.

Maß der tatsächlichen / rechtlich möglichen baulichen Nutzung

Das nach § 40 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV maßgebliche Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich nach § 16 Abs. 2 BauNVO.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden keine Angaben veröffentlicht. Eine GFZ-Anpassung des Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich.

Baulandreserve

Selbstständig nutzbare Grundstücksteilflächen (Baulandreserve) sind nicht vorhanden.

Allgemeine Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Erhebungsstichtag 1. Januar 2024. In dem Zeitraum zwischen dem Erhebungsstichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag haben sich die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für vergleichbare Grundstücke in der bewerten Lage nicht verändert. Es ist daher keine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund geänderter allgemeiner Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag vorzunehmen.

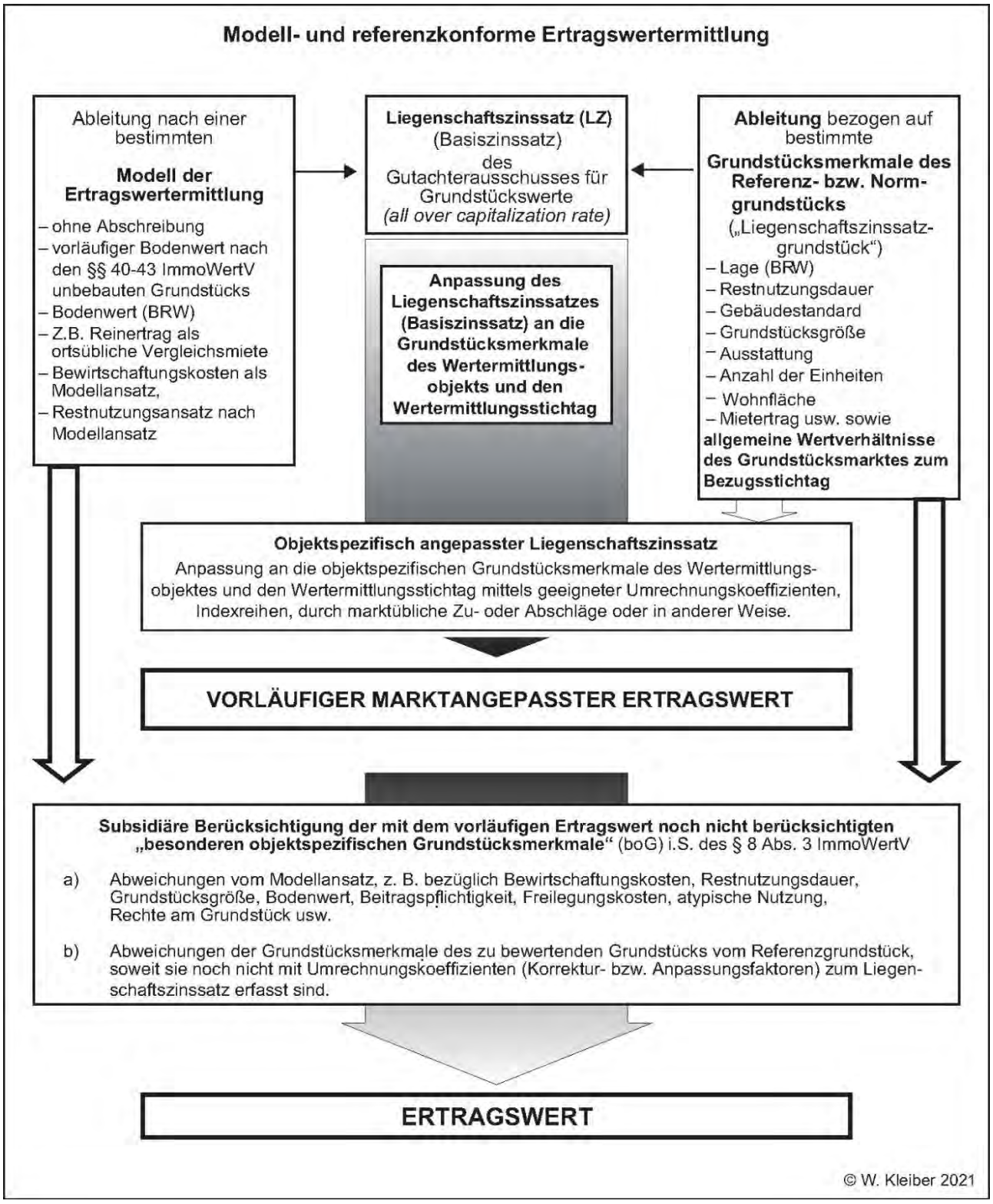
[6] Borjans, Immobilienpreise als Indikatoren der Umweltbelastung durch den städtischen Kraftverkehr, Institut für Verkehrswissenschaft an der Universität Köln, Buchreihe Nr. 44, Düsseldorf 1983, der Untersuchung liegen Kölner Verhältnisse zugrunde.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der vorstehend dargestellten wertrelevanten Merkmale des zu bewertenden Grundstücks wird der marktkonforme Bodenwert für das (Flurstück 208/1;) abgeleitet und bewertet mit 340,00 EUR/m². Danach beträgt der Bodenwert gemäß dem Miteigentumsanteil 116.844 EUR.

8. Ermittlung des Ertragswertes

Methodik der Ertragswertermittlung



Im Detail wird auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Ertragswertermittlung

Es wird auf die vorgenannte Übersicht zur Methodik der Ertragswertermittlung, den nachfolgenden Begründungen sowie auf die allgemeinen Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung im Anhang verwiesen.

Der **Ertragswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ertrags- und Kostenansätzen wie folgt:

Nutzung	in Gebäude	Nutzung / Beschreibung	Rohertrag EUR / Jahr	Bewirt.-kosten EUR / Jahr	Reinertrag EUR / Jahr	Boden-verzins. EUR / Jahr	Gebäude-reinertrag EUR / Jahr	Barwert-faktor	Barwert EUR
w	1	Eigentumswohnung / EG bis OG	11.292	2.328	8.964	2.629	6.335	15,9637	101.130
w = Wohnen, g = Gewerbe			Σ 11.292	Σ 2.328	Σ 8.964	Σ 2.629	Σ 6.335		Σ 101.130

Ertragswert der baulichen Anlagen Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor	**101.130 EUR**
+ Bodenwert	116.844 EUR
Ertragswert (ungerundet)	**217.974 EUR**
Ertragswert (gerundet)	**218.000 EUR**

Nutzung			RND	Zins	Ein-	Fläche	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude		*Nutzung / Beschreibung*	*Jahre*	*%*	**heiten**	*m²*	*Ist*	*angesetzt*	*EUR*	*EUR/a*
w	1	Eigentumswohnung / EG bis OG	20	2,25	1	99,06		9,50	11.292	2.629
w = Wohnen, g = Gewerbe			Ø 20	Ø 2,25	Σ 1	Σ 99,06			Σ 11.292	Σ 2.629

Rohertrag / Sollmietniveau

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Eigentumswohnung	99,06	11.292		
		Σ 99,06	Σ 11.292	Σ	Σ

WNFl. (gesamt)	**99,06 m²**
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	**11.292 EUR**

Jahresrohertrag / Bewirtschaftungskosten

Gemäß Unterlagen lassen sich die **Jahresroherträge** und die Größen der Einheiten im Objekt wie folgt zusammenfassen:

Gebäude		Wohnen		Gewerbe	
Nr.	Bezeichnung	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Eigentumswohnung	99,06	11.292		
		Σ 99,06	Σ 11.292	Σ	Σ

WNFl. (gesamt)	**99,06 m²**
Anteil Wohnen zur Gesamtfläche	100 %
Anteil Gewerbe zur Gesamtfläche	0 %
Jahresrohertrag (gesamt)	**11.292 EUR**

CO_2-Kostenermittlung

Ermittlung der anteiligen, nicht umlagefähigen CO_2-Kosten für Gebäude 1: Eigentumswohnung

Zweckbestimmung des Gebäudes nach GEG	Wohngebäude
CO_2-Emission (bezogen auf GNF)	60,0 kg/(m²·a)
Faktor abweichende Bezugsfläche	1,20
CO_2-Emission (bezogen auf WNFl.)	72,0 kg/(m²·a)
CO_2-Preis	60,00 EUR/t
Vermieteranteil (auf Basis der Höhe der CO_2-Emission)	95 %
CO_2-Kosten Vermieter	4,88 EUR/(m²·a)

Zur Ertragswertermittlung werden, abgeleitet aus Erfahrungswerten und aktueller Wertermittlungsliteratur, in Anlehnung an § 32 ImmoWertV die jährlichen **Bewirtschaftungskosten** nachfolgend wie folgt angesetzt:

Nutzung			**Instandhaltung**		**Verwaltung**		**MAW**	**Sonstiges**			**Summe**
	in Gebäude		EUR/m²					CO_2	EUR/m²		
		Nutzung / Beschreibung	/Stk.	% HK*	EUR/Stk.	% RoE	% RoE	EUR/m²	/Stk.	% RoE	% RoE
w	1	Eigentumswohnung / EG bis OG	14,30	0,81	437,00	3,86	2,00	1,50	1,00	2,19	20,61

w = Wohnen, g = Gewerbe * Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten Ø 20,61

Bewertungsparameter Ertragswertermittlung

Nutzung-/ Vermietungssituation

Nach dem äußeren Eindruck und gemäß Klingelanlage ist die bewertungsgegenständliche Wohneinheit nicht vermietet und steht vermutlich leer.

Flächennachvollzug (Ertragswert)

Eine qualifizierte Flächenberechnung liegt nicht vor. Die im Gutachten verwendeten Flächenangaben wurden der Teilungserklärung mit 99,06 m² entnommen und anhand der Grundrisspläne mit hinreichender Genauigkeit plausibilisiert. Zum Errichtungszeitpunkt war für die Berechnung der Grundfläche § 43 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) maßgeblich (3 %-Kürzung nur bei Rohmaßen). Nach WoFlV (§ 3) wird die Wohnfläche nach lichten Maßen ermittelt; ein genereller „Putzabzug“ entfällt. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht vorgenommen; eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht übernommen.

Grundlage Mietansatz

Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist gesetzlich nicht eindeutig geregelt. Als Datenbasis kann ein qualifizierter Mietspiegel dienen, wobei § 558 Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) nicht nur auf den qualifizierten Mietspiegel abstellt. In der bewerteten Lage wird kein Mietspiegel i. S. d. § 558c oder § 558d (BGB) zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete für nicht preisgebundenen Wohnraum veröffentlicht. Auch in vergleichbaren Gemeinden im unmittelbaren Umfeld werden keine qualifizierten Mietspiegel erstellt. Lediglich für Bad Homburg, Frankfurt am Main sowie für Darmstadt existieren qualifizierte Mietspiegel.

Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete kann mangels Mietspiegel in der bewerteten Lage nicht auf diesen zurückgegriffen werden.

Die vom Unterzeichner berücksichtigten Daten stammen aus folgenden Quellen:

- Durch die Tätigkeit als Mietgutachter.
- Im gerichtlichen Auftrag, verbunden mit Dateninformation aus der Vergangenheit (bisher bezahlte Miete, Neuvertragsmieten).
- Im privaten Auftrag, verbunden mit dem Erhalt von Mieterlisten für ganze Wohnanlagen.
- Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger, Bewertung von Renditeobjekten (daraus resultierende Mieterlisten), vermieteten Eigentumswohnungen.
- Mietdatenbank insbesondere von Geschäftsbanken, für die der Sachverständige tätig ist.
- Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
- Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar.
- Liste des Haus- und Grundbesitzervereins, soweit verwertbar.
- Gespräche mit Maklern, Hausverwaltern, Vermietern, Mieter.
- Mieterlisten von Hausverwaltungen.
- Auswertung der Mietdaten nach den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Süd-Hessen ermittelten Mieten.

- Auswertung von Mietangeboten, Internetplattformen.

Angebotsmieten

Die Recherchen des Sachverständigen ergaben Angebotsmieten für vergleichbare Objekte je nach Lage, Größe und Ausstattung von 9,00 EUR/m² bis 13,00 EUR/m² im Mittel 9,78 EUR/m² Wfl. Bei den inserierten Mietpreisen muss berücksichtigt werden, dass die tatsächlich vereinbarten Mietpreise je nach Verhandlungsposition mehr oder weniger unter – und in Ausnahmefällen auch über – den inserierten Mietpreisen liegen können. Der Abschlag liegt auf entspannten Märkten zwischen 5 und 10 %, im Marktumfeld zum Wertermittlungsstichtag tendenziell gegen Null. Insofern ist davon auszugehen, dass die inserierten Mietpreise auch den tatsächlichen Mieten entsprechen.

Vergleichsmieten

Um die zu beurteilende Wohnung einordnen zu können, werden die Wohnungsmerkmale der zu beurteilenden Wohnung mit vergleichbaren Wohnungen gegenübergestellt, die folgende Merkmale aufweisen:

Lage:	Usingen
Art:	Wohnung
Beschaffenheit:	Baujahr 1965 bis 1980
Größe:	80 bis 120 m² Wohnfläche
Ausstattung:	einfach

Objekt-Typ	Anzahl Objekte gesamt	ausgew.	Miete je m² Wfl. €	Durchschnitt Wfl. m²	Durchschnitt Mietpreis €	Summe Wfl. m²	Summe Mietpreis €
WHG	21	21	9,78	94	924	1.985	19.419
WHG-GAR	0	0	0,00	0	0	0	0
DTW	0	0	0,00	0	0	0	0
PENTH	0	0	0,00	0	0	0	0
MAIS	0	0	0,00	0	0	0	0
VERSTGR	0	0	0,00	0	0	0	0
ERB	0	0	0,00	0	0	0	0
GESAMT	21	21	9,78	94	924	1.985	19.419

Die Wohnwertmerkmale werden entsprechend ihrer Bedeutung anhand ihrer unterschiedlichen Einflüsse auf die Miethöhe gewichtet und nach ihrer Ausprägung sachverständig bewertet.

Mietansatz

Unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität (mäßig), der mäßigen Lagequalität, den vermietbaren Flächen von 99,06 m² sowie den sonstigen Eigenschaften wird eine Miete von 9,50 EUR/m² WFL als marktüblich eingestuft.

Mangel an der Mietsache

Mängel finden bei dem Gutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nur dann Berücksichtigung, wenn es sich um substanzielle Mängel handelt, das heißt Mängel, die nach Art und Umfang eine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes nach sich ziehen. Vorübergehende bzw. relativ leicht behebbare Mängel finden wie auch unprüfbare Mängel bei der hier vorliegenden Bewertung keine Beachtung. Der Mieter ist bei Vorlage eines Mangels durch die Mängelgewährleistungsregeln (§§ 536 ff. BGB) ausreichend geschützt. Die vertraglich vereinbarte Miete mindert sich automatisch, wenn die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist. Es besteht daher kein Anlass, diesen speziellen Bestimmungen den Vorrang zur versagen und Mängel auch noch bei der Ermittlung der

ortsüblichen Miete gesondert zu bewerten. Die Beurteilung einer Mietminderung ist nicht Gegenstand des Bewertungsauftrages. Inwieweit ein behebbarer Mangel zu unterstellen ist, hängt allein vom jeweiligen Einzelfall ab. Soweit nicht abweichend dargestellt, wird vom instandgesetzten mangelfreien Zustand ausgegangen, der keine dauerhafte Beeinträchtigung des Mietwertes zur Folge hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Der im Ertragswertverfahren verwendete Rohertrag („Mieteinnahmen“) ist üblicherweise um die beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Dafür sind ertragsmindernde, aus langfristiger Markterfahrung gewonnene Einzelkostenansätze für die nachstehend genannten Kostenarten sowie gegebenenfalls weitere, nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten anzusetzen.

Die Bewirtschaftungskosten sind in der Grundsatzregelung der ImmoWertV (Anlage 3, Nummer III ImmoWertV), als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen definiert.

Bewirtschaftungskosten Anlage 3 zu § 12 (5) Satz 2 ImmoWertV			
Instandhaltungskosten im Jahr	**2023**	**2024**	**2025**
Je Quadratmeter Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden.	13,50 €/m²	13,80 €/m²	14,40 €/m²
Je Garagen- oder Einstellplatz einschließlich der Kosten von Schönheitsreparaturen	102 €	104 €	108 €
Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.			
Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen	100 %		
SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen	50 %		
Lager-, Logistik- und Produktionshallen u. v. Nutzungen	30 %		

Verwaltungskosten im Jahr	**2023**	**2024**	**2025**
je Wohnung bzw. je Wohngebäude im EFH/ZFH	344 €	351 €	367 €
je Eigentumswohnung	411 €	420 €	439 €
je Garagen- oder Einstellplatz	45 €	46 €	48 €

Mietausfallwagnis im Jahr	**2023**	**2024**	**2025**
Wohnimmobilien	2%	2 %	2 %
Gewerbeimmobilien	4 %	4 %	4 %

Modernisierungsrisiko	Objektspezifisch		

Betriebskosten nicht umlagefähig	Mietvertragsgestaltung		
CO2- Abgabe			

Die verfügbaren Marktdaten der Gutachterausschüsse (insbesondere Liegenschaftszinssätze) basieren in der Regel auf

dem Ertragswertmodell der ImmoWertV. Eine modellkonforme Bewertung bei Ansatz dieser Daten erfordert daher die Nutzung der in Anlage 3 der ImmoWertV enthaltenen Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Die dort aufgeführten Basiswerte aus dem Oktober 2001 müssen nach Absatz III jährlich mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes fortgeschrieben werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall werden die indexierten Bewirtschaftungskosten mit 2.328 EUR p. a. in Ansatz gebracht. Dies entspricht durchschnittlich 20,61 % vom jährlichen Mietertrag (Rohertrag).

Instandhaltungskosten

Nach § 32 ImmoWertV bestimmen sich auch die Instandhaltungskosten nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Grundsätzlich sind bei modellkonformer Anwendung des Ertragswertverfahrens die Instandhaltungskosten in der Höhe anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als Modellansatz angesetzt wurden.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden vor dem Hintergrund der Nutzungsart, der Herstellungskosten, des Baujahrs sowie des Unterhaltungszustandes mit 1.417 EUR in Ansatz gebracht.

Bei Heranziehung von Liegenschaftszinssätzen des Gutachterausschusses, die nicht differenziert nach der Restnutzungsdauer abgeleitet wurden, können Abweichungen der statischen (starren) Modellansätze gegenüber den im Einzelfall unter Berücksichtigung des Alters bzw. der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage regelmäßig anfallenden Instandhaltungskosten von dem vorläufigen Ertragswert abweichen. Die Abweichungen werden ggf. im Ansatz des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Verwaltungskosten

Diese sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten der Geschäftsführung. Die Höhe der Verwaltungskosten ist insbesondere von der Anzahl der Mieteinheiten eines Objekts und weniger von der Nutzfläche bzw. dem Rohertrag abhängig.

Kommt bei der Ertragswertermittlung ein Liegenschaftszinssatz zur Anwendung der gemäß § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV auf der Grundlage, der den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit Anl. 3 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben ist, müssen nach dem Grundsatz der Modellkonformität des § 10 ImmoWertV die dort vorgegebenen Modellansätze der Verwaltungskosten der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts zugrunde gelegt werden.

Die jährlichen Verwaltungskosten werden mit 437 EUR in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Das Mietausfallwagnis wird mit § 32 Abs. 4 ImmoWertV als das Risiko einer Ertragsminderung definiert, und zwar mit

- uneinbringlichen Zahlungsrückständen von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen,
- uneinbringlichen Zahlungsrückständen, die bei vorübergehendem Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind, oder
- uneinbringlichen Kosten, die bei einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung entstehen.

Nach dieser Definition wird das Mietausfallwagnis im Rahmen der modellkonformen Ermittlung des Ertragswerts unter Anwendung der Standardverfahren der vorübergehende (üblichen fluktuationsbedingten) Leerstand dem Mietausfallwagnis zugerechnet.

Unter Berücksichtigung der (ggf. fiktiven) Miethöhe, der Restlaufzeit der Mietverträge, den individuellen Objekteigenschaften und der Marktsituation wird das jährliche Mietausfallrisiko mit 226 EUR in Ansatz gebracht.

Betriebskosten nicht umlagefähig

Die Betriebskosten sind in § 556 BGB definiert und in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) geregelt. Vorliegend wird von üblicher Vertragsgestaltung mit Vollumlage der umlagefähigen Betriebskosten ausgegangen.

CO_2-Abgabe[7]

Seit dem 1. Januar 2021 wird in Deutschland im nationalen Emissionshandel (nEHS) ein Preis auf CO_2-Emissionen aus Brennstoffen erhoben. Seit dem 1. Januar 2024 beträgt dieser Preis 45 EUR/t CO_2; im Jahr 2025 beträgt er 55 EUR/t. Für das Jahr 2026 ist ein Preiskorridor von 55 EUR/t bis 65 EUR/t gesetzlich festgelegt. Ab 2026 beginnt die Versteigerungsphase; ab 2027 erfolgt die Preisbildung grundsätzlich marktbasiert.

Mit Inkrafttreten des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetzes (CO2KostAufG) zum 1. Januar 2023 werden Vermieter an den CO_2-Kosten beteiligt. Für Wohngebäude gilt ein zehnstufiges Modell: Je höher der spezifische CO_2-Ausstoß des Gebäudes (kg $CO_2/m^2 \cdot a$), desto höher der Vermieteranteil. Für Nichtwohngebäude ist gesetzlich weiterhin eine hälftige Aufteilung (50 %/50 %) vorgesehen. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude ist zwar für 2025 angekündigt, war jedoch mit Stand August 2025 mangels anwendbarer Schwellenwerte noch nicht in Kraft.

Je schlechter die Fassade eines Gebäudes gedämmt ist oder je älter die Heizungsanlage und Fenster sind, desto mehr Energie wird für das Heizen benötigt und desto höher fallen die CO_2-Kosten aus. Mieter haben – im Gegensatz zu Eigenheimbesitzern – auf diese baulichen Gegebenheiten keinen Einfluss und können die Kosten lediglich durch sparsames und effizientes Heizen senken. Der

[7] Gesetz über einen nationalen Zertifikatehandel für Brennstoffemissionen (Brennstoffemissionshandelsgesetz – BEHG), BGBl. I 2019, S. 2728 ff. 2) Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG), BGBl. I 2022, Nr. 51, S. 2254 ff.

Gesetzgeber beteiligt daher seit Inkrafttreten des CO2KostAufG auch die Vermieter an diesen Kosten. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit vom CO_2-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr.

Die CO_2-Kosten sind den sonstigen, nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zuzuordnen.

Die Berechnung der CO_2-Emissionen erfolgt abhängig von

- der Gebäudeart (Wohngebäude/Nichtwohngebäude),
- der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes sowie
- der Restnutzungsdauer.

Für ein Wohngebäude ergibt sich der prozentuale Vermieteranteil auf Grundlage der in der Anlage zu den §§ 5 bis 7 CO2KostAufG enthaltenen Tabelle („Einstufung der Gebäude oder der Wohnungen bei Wohngebäuden“).

Der auf den Vermieter entfallende Anteil der CO_2-Kosten ist nicht umlagefähig und im Ertragswertverfahren als sonstige, nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten zu erfassen (vgl. § 32 ImmoWertV).

Liegenschaftszinssatz Erläuterung

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken – abhängig von der jeweiligen Grundstücksart – im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist insbesondere abhängig vom Reinertrag der baulichen Anlage, der Nutzungsart, der Lagequalität, der Marktgängigkeit sowie von der allgemeinen Marktlage zum Bewertungsstichtag.

Der Liegenschaftszinssatz spiegelt somit das objektspezifische Risiko einer Immobilie wider, das mit einer Investition dauerhaft verbunden ist. Je höher das wirtschaftliche Risiko eines Immobilieninvestments eingeschätzt wird, desto höher ist – wie bei anderen Kapitalanlagen auch – die vom Markt erwartete Rendite.

Hohe Liegenschaftszinssätze stehen daher für ein erhöhtes Risiko, aber auch für eine potenziell vorteilhaftere Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Umgekehrt weisen Grundstücke, die als besonders sichere Investition gelten – etwa Wohnimmobilien in guten bis sehr guten Innenstadtlagen – niedrigere Liegenschaftszinssätze auf. Dies führt dazu, dass für solche Objekte, gemessen an den erzielbaren Mieteinnahmen, höhere Kaufpreise gezahlt werden.

Nachfolgend werden die Untersuchungsergebnisse regionaler Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren für Eigentumswohnungen im Bodenrichtwertbereich von 400 Euro pro Quadratmeter bis 599 Euro pro Quadratmeter abgebildet. Die Merkmale der Datengrundlage beziehen sich auf die Auswertung mit der doppelten Gewichtung der Daten des Jahres 2024. Die Anzahl der Kauffälle bezieht sich auf die tatsächlich vorliegenden Kauffälle der Jahre 2023 und 2024.

Für die Auswertung im genannten Bodenrichtwertsegment liegen insgesamt 73 auswertbare Kauffälle vor. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz beträgt 1,7 % bei einer Standardabweichung

von ± 0,9. Der durchschnittliche Rohertragsfaktor wurde mit 26,8 ermittelt, wobei die Standardabweichung ± 5 beträgt.

Die Miete für Wohnnutzung beläuft sich im Durchschnitt auf 9,83 Euro pro Quadratmeter. Die Mietspanne reicht von einem Minimum von 8,00 Euro pro Quadratmeter bis zu einem Maximum von 11,80 Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten wurden mit 18 % in der Kalkulation berücksichtigt. Die mittlere Restnutzungsdauer der untersuchten Objekte beträgt 42 Jahre.

Die durchschnittliche Wohnfläche der einbezogenen Eigentumswohnungen liegt bei 80 Quadratmeter. Der durchschnittliche Bodenrichtwert im betrachteten Bereich beträgt 480 Euro pro Quadratmeter, mit einer Spannweite von 400 Euro pro Quadratmeter bis 590 Euro pro Quadratmeter.

Der durchschnittliche Kaufpreis bezogen auf die Wohnfläche wurde mit 3.149 Euro pro Quadratmeter ermittelt. Die Preisspanne bewegt sich hierbei zwischen einem Minimum von 1.994 Euro pro Quadratmeter und einem Maximum von 4.694 Euro pro Quadratmeter.

Die dargestellten Kennziffern verdeutlichen das marktübliche Preisniveau sowie die für die Wertermittlung relevanten Bewirtschaftungsparameter für Eigentumswohnungen im betrachteten Bodenrichtwertsegment.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der gemäß § 21 Absatz 2 ermittelte Zinssatz daraufhin zu prüfen, ob er im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 geeignet ist. Bei etwaigen Abweichungen ist der Zinssatz entsprechend den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz lassen sich in vier Gruppen einteilen:

- Wirtschaftliche und wirtschaftspolitische Einflussfaktoren,
- Marktverhältnisse, insbesondere Angebot und Nachfrage innerhalb eines Immobiliensegments,
- Lage des Bewertungsobjekts (Makro- und Mikrostandort),
- Objektspezifische Eigenschaften.

Darüber hinaus sind die vom Gutachterausschuss verwendeten Referenzdaten (unter anderem Mieten, Restnutzungsdauer (RND), Flächen, Grundstücksgröße) im Vergleich zu den bewertungsrelevanten Daten des Bewertungsobjekts zu würdigen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um eine Eigentumswohnung mit einem Unterhaltungszustand, der als mäßig eingestuft wird, welches ca. 1975 erstellt wurde. Die Lage ist für die ausgeübte Nutzung mäßig. In Würdigung der objektspezifischen Eigenschaften im Vergleich zu den vorgenannten Referenzdaten und dem Bewertungsgrundstück, der marktüblichen Miete, des Marktumfeldes und der Renditeerwartung derartiger Objekte wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Liegenschaftszinssatz nach sachverständiger Einschätzung in Höhe von 2,25 % angesetzt (ggf. entspricht dies dem Durchschnittswert).

Ergebnisplausibilisierung

Ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

vorläufiger Ertragswert	217.974
Fläche	99,06 m²
vorläufiger Ertragswert EUR /m²	2.200

Diese Kennwerte sind vor dem Hintergrund der mäßigen Lage, der geschätzten Bezugsfertigkeit im Jahr 1975, der Massivbauweise, der Fläche von 99,06 m² und des als mäßig einzustufenden Unterhaltungszustandes sowie der Marktgegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag als angemessen zu erachten.

Gesamt- und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer gem. § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ergibt sich gemäß den Modellansätzen in Anlage 1 als fester Wert. Bei vergleichbaren Liegenschaften beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

Grundsätzlich haben Immobilien trotz Instandhaltung eine begrenzte wirtschaftliche Lebensdauer. Das hängt damit zusammen, dass nicht alle Bauelemente, die dem Verschleiß, der Abnutzung und des Verbrauches aufgrund von Benutzung und Witterungseinflüssen unterliegen, erneuert werden können. Im Laufe des Lebenszyklus durchläuft das Objekt - sofern es nicht modernisiert wird - dabei verschiedene Zustandsstufen.

Durch die Modernisierung eines Gebäudes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes in der Regel erhöht. Modernisierung und Instandhaltung lassen sich jedoch nicht vollständig trennen. Instandhaltungen umfassen häufig einen Modernisierungsanteil, da die Instandhaltung mit aktuellen Materialien durchgeführt wird.

Anhaltspunkte, welche Modernisierungsmaßnahmen zu welcher Erhöhung der Restnutzungsdauer führen, werden in der Sachwertrichtlinie Anlage 4 gegeben. Die auch als Punktrastermethode genannte Berechnungsvorschrift kann über konkrete Maßnahmen oder pauschal über ein mittleres Modernisierungsjahr kombiniert werden.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit der baulichen Anlage wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 20 Jahre geschätzt.

9. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Ertragswert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Mängel und Schäden. Aufgrund der Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgende Relation für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt:

Sachwert (vor Marktanpassung)		169.008
Bodenwertanteil		52.164
Verbleibender Gebäudewertanteil (kalkulatorisch)		116.844

Bezogen auf den Gebäudewert ergeben sich somit die Beträge

für den Rohbauanteil	0,45	52.580
für den Ausbauanteil	0,55	64.264

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz, Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen könnte. Für den Zweck der Wertermittlung wird daher eine frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

Rohbaus von ca.	0,10	52.580
Ausbau von ca.	0,20	64.264
Somit ergibt sich ein Rohbauanteil		5.258
und ein Ausbauanteil von:		12.853
Summe Sicherheitsabschlag		**18.111**

10. Ermittlung des Vergleichswertes

Methodik der Vergleichswertermittlung

Im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Vergleichswertermittlung

Der **vorläufige Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich in Anlehnung an § 24 Abs. 2 ImmoWertV wie folgt:

Objekt	Einh.	WNFl.	Werte [EUR/m² (Stk.)]					Verkehrswert
			Kaufpreis	Vergleichspreise			ange-	
	Stk.	m²		von	bis	Mittel	messen	EUR
Eigentumswohnung	1	99,06		2.231	2.881	2.231	2.231	221.002

Die o. g. Spannenwerte ergeben sich laut Vergleichsdatenbank vdp mit dem Stand für 9/2025.

Vergleichswert

Der **Vergleichswert** des Wertermittlungsobjektes ergibt sich nach den getroffenen Ansätzen i. S. d. § 24 Abs. 4 ImmoWertV wie folgt:

Vergleichswert (ungerundet) **221.002 EUR**
Vergleichswert (gerundet) **221.000 EUR**

Bewertungsparameter der Vergleichswertermittlung

Vergleichswerte

Die Vergleichswertermittlung erfolgt unter Anwendung des Vergleichspreisservice 3 (VPS 3) auf Basis der on-geo-Vergleichspreisdatenbank (LORA Immo Data Base). Diese Datenbank enthält Vergleichsobjekte mit realisierten Kaufpreisen aus tatsächlich vollzogenen Transaktionen. Die Einträge werden vom Anbieter regelmäßig geprüft, ergänzt und auf Plausibilität hin kontrolliert.

Zur Anpassung der Vergleichspreise an den Bewertungsstichtag erfolgt eine Indexierung anhand des jeweiligen Hauspreisindex – differenziert nach Eigentumswohnungen (ETW) bzw. Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH), je nach Bewertungsobjekt.

Der Mittelwert wird als Euro-Betrag je Quadratmeter ausgewiesen und stellt den von VPS 3 ermittelten wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt dar. Die angegebene Preisbandbreite (obere und untere Grenze) beschreibt die durch die Datengrundlage erklärbare Spanne. Diese wird dynamisch berechnet und hängt maßgeblich von der prognostizierten Treffergenauigkeit des ermittelten Vorschlagswerts ab: Eine geringe Spanne deutet auf eine hohe Sicherheit der Bewertung hin. Da sich die Spanne an den Objektparametern orientiert, kann sie sich bei Veränderung der Objekteigenschaften erweitern oder verengen. Eine überproportionale Änderung der Spanne gegenüber dem Vorschlagswert kann dabei dazu führen, dass sich die Preisgrenzen gegenläufig zum Vorschlagswert entwickeln.

Für die Ermittlung eines nachhaltigen Wertes wird die Marktentwicklung der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag berücksichtigt. Der so ermittelte Wert liegt in der Regel unterhalb des aktuellen Marktwertes, insbesondere in steigenden Märkten.

Zur Berechnung wird für jedes Vergleichsobjekt der aktuelle Wert sowie der Wert für jeden der letzten 60 Monate ermittelt. Aus diesen Einzelwerten wird das arithmetische Mittel berechnet, um eine marktneutrale, langfristig orientierte Bewertung zu ermöglichen.

Informationen zu den Daten aus Lora Immo Data Base

Es wurden 1850 Objekte im Umkreis von 7 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:

- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 61250), Baujahr 1972, Wohnfläche 91 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3330 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 61250), Baujahr 1971, Wohnfläche 144 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2431 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 61250), Baujahr 1973, Wohnfläche 88 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1841 €/m²
- Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 61250), Baujahr 1974, Wohnfläche 74 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1743 €/m²
- Eigentumswohnung in 1 km Entfernung (PLZ: 61250), Baujahr 1967, Wohnfläche 72 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1457 €/m²

Vergleichswert von EUR /m²:	2.231
Vergleichswert bis EUR /m²:	2.881
Vergleichswert im Mittel EUR /m²:	2.535
Objektspezifischer Vergleichswert EUR /m²:	2.231

Marktüblicher Ansatz für den Marktwert

Im Hinblick auf die Lage, das (fiktive) Baujahr und den als mäßig einzustufen Unterhaltungszustand sowie des Grundrisses wird auf Basis der Recherche bei Lora Immo Data Base ein marktüblicher Vergleichswert von 2.231 EUR / m² Wfl. als angemessen erachtet.

11. Ergebnis Marktwert (Verkehrswert)

			Marktwert § 194 BauGB
Werte	Bodenwert		116.844
	Ertragswert		218.000
	Vergleichswert		221.000
Abschläge	Sicherheitsabschlag kein Zugang	8,31%	18.111
Marktwert	Ableitung vom Ertragswert		**200.000**
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFl.		2.020
	x-fache Jahresmiete		17,70
	RoE Wohnen / Gewerbe		100% / 0%
	Bruttorendite (RoE/x)		5,65%
	Nettorendite (ReE/x)		4,48%
Mietfläche	Wohnfläche		99,06m²
	Nutzfläche		
	Σ		99,06m²
Ertrag	Jahresrohertrag		11.292
	Jahresreinertrag		8.964
Liegenschaftszins	Wohnen		2,25%
	Gewerbe		
	i.D.		2,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen		20,61%
	Gewerbe		
	i.D.		20,61%

Wertermittlung	für das Grundstück Nauheimer Str. 7 ETW Nr. 1 61250 Usingen
Wertermittlungsstichtag	14.11.2025

Der Marktwert ist ein stichtagsbezogener Wert, abgeleitet von der momentanen Lage auf dem Grundstücksmarkt, unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse. Er ergibt sich aus dem freien Spiel von Angebot und Nachfrage und wird bestimmt von Preisen, die im normalen Geschäftsverkehr allein nach objektiven Maßstäben gegenwärtig erzielt werden können. Resultierend aus seiner Zweckbestimmung besitzt der Marktwert eine vom jeweiligen Marktgeschehen abgeleitete - gegebenenfalls nur kurzzeitige - Gültigkeit.

Unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der herangezogenen Wertermittlungsverfahren, der dargestellten Sachverhalte sowie unter Verweis auf die gesetzliche Definition in § 194 BauGB, wird der Marktwert (Verkehrswert) geschätzt auf:

200.000 EUR

Neue und möglicherweise wertbeeinflussende Umstände nach dem Wertermittlungs- und/oder Qualitätsstichtag werden nicht berücksichtigt.

Anmerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe. Zur Vermeidung missbräuchlicher Verwendung werden Wertermittlungsgutachten in elektronischer Form (z. B. im Internet) nicht mit der eigenhändigen Unterschrift und dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

Heusenstamm, 03.01.2026

Oliver M. Margraf

12. Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation
Abgeschlossenheitsbescheinigung
Grundbuchblatt 4648
Teilungserklärung
on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

Fotodokumentation

Straßenansicht:



Außenansicht:
Lage der Eigentumswohnung rot markiert; gemäß Abgleich mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung (unter Vorbehalt aufgrund mangelnder Innenbesichtigung).



Straßenansicht:



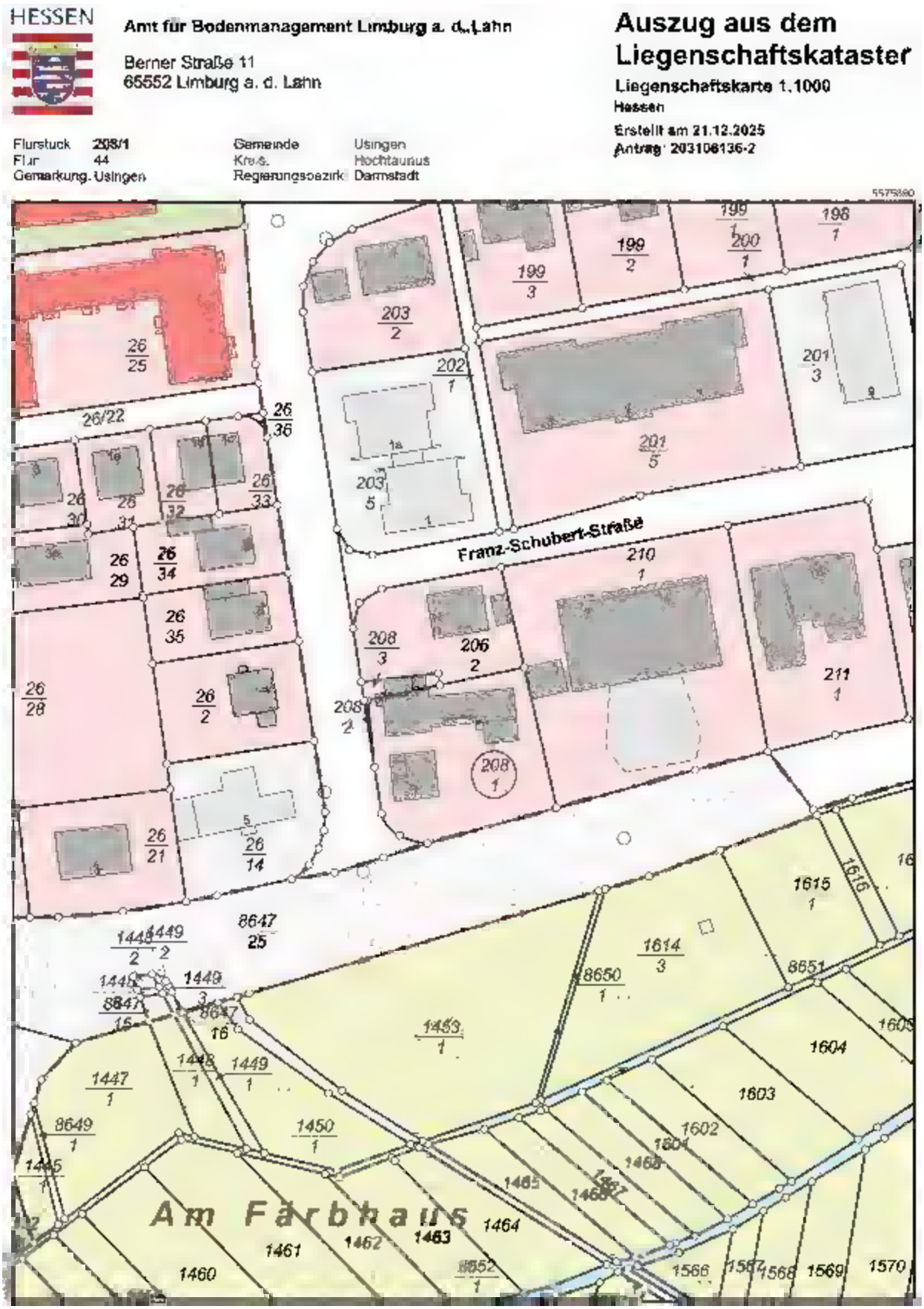
Straßenansicht:

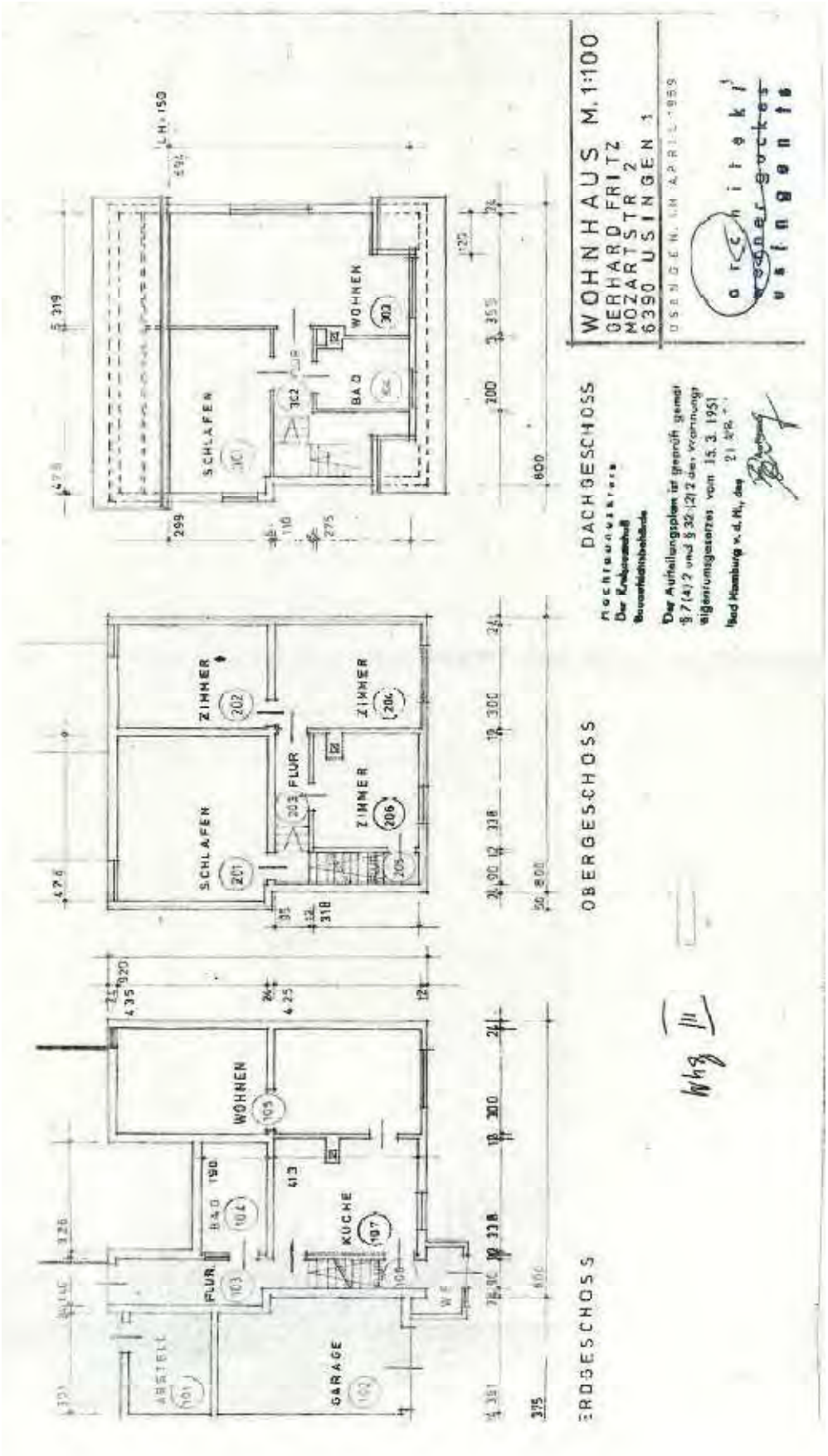


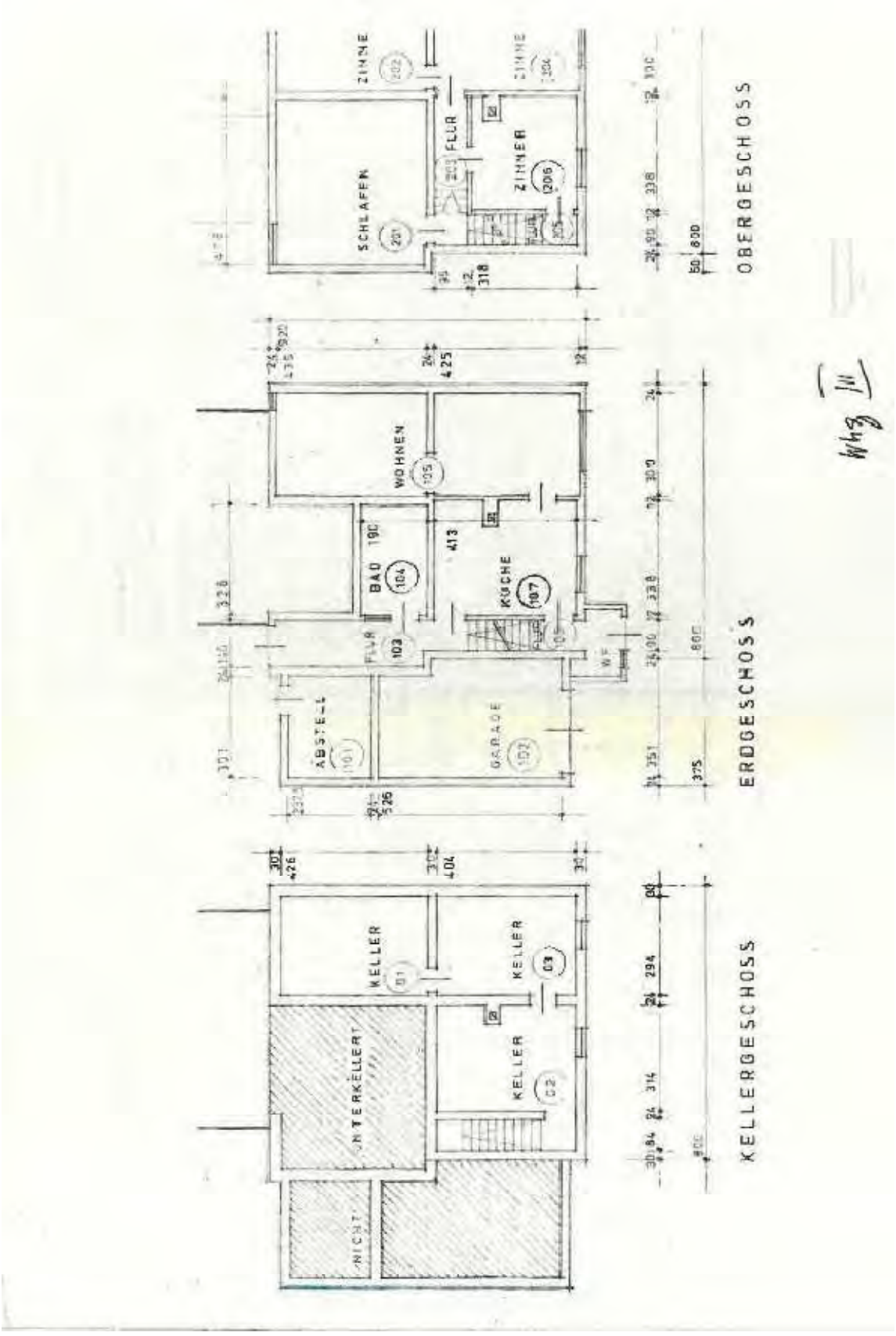
Straßenansicht:



Lageplan, Karten, Grundrisspläne (nicht detailgetreu)




WOHNHAUS M. 1:100
GERHARD FRITZ
MOZARTSTR 2
6390 USINGEN 1
DACHGESCHOSS
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
SCHLAFEN
WOHNEN
BAD
ZIMMER
FLUR
KÜCHE
GARAGE
ARBEITS


OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
KELLERGESCHOSS
SCHLAFEN
FLUR
ZIMMER
WOHNEN
BAD
KÜCHE
ABSTELL
GARAGE
KELLER
INTERKELLERT
NICHT

Wohnung Nr. I :

Wohnfläche :

Obergeschoß :

Raum	201	Wohnen	5,97 x 3,95-o,34 x o,65	=	23,36 qm
Raum	202	Schlafen	4,00 x 3,40	=	13,60 qm
Raum	204	Flur	2,45 x 1,06	=	2,60 qm
Raum	205	Küche	4,00 x 2,83 - 0,48 x 0,43	=	11,11 qm
Raum	206	Bad/WC	2,45 x 1,38	=	3,38 qm

Erdgeschoß :

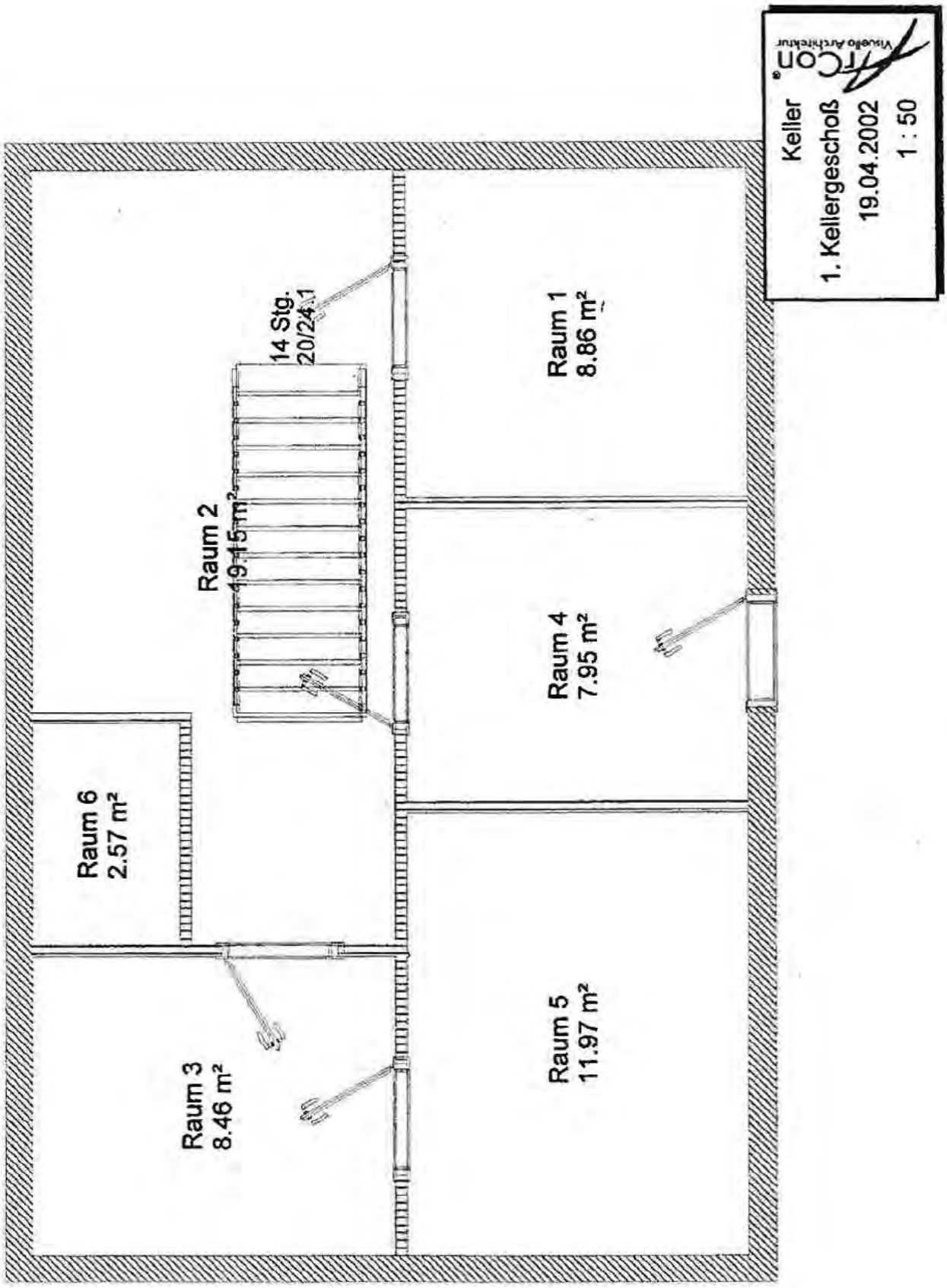
Raum	101	Zimmer	597 x 3,95 - 0,34 x 0,65	=	23,36 qm
Raum	102	Zimmer	4,00 x 3,40	=	13,60 qm
Raum	104	Zimmer	4,00 x 2,83 - 0,48 x 0,43	=	11,11 qm
					102,12 qm
- 3 % Putz				= -	3,06 qm
					99,06 qm

Nutzfläche :

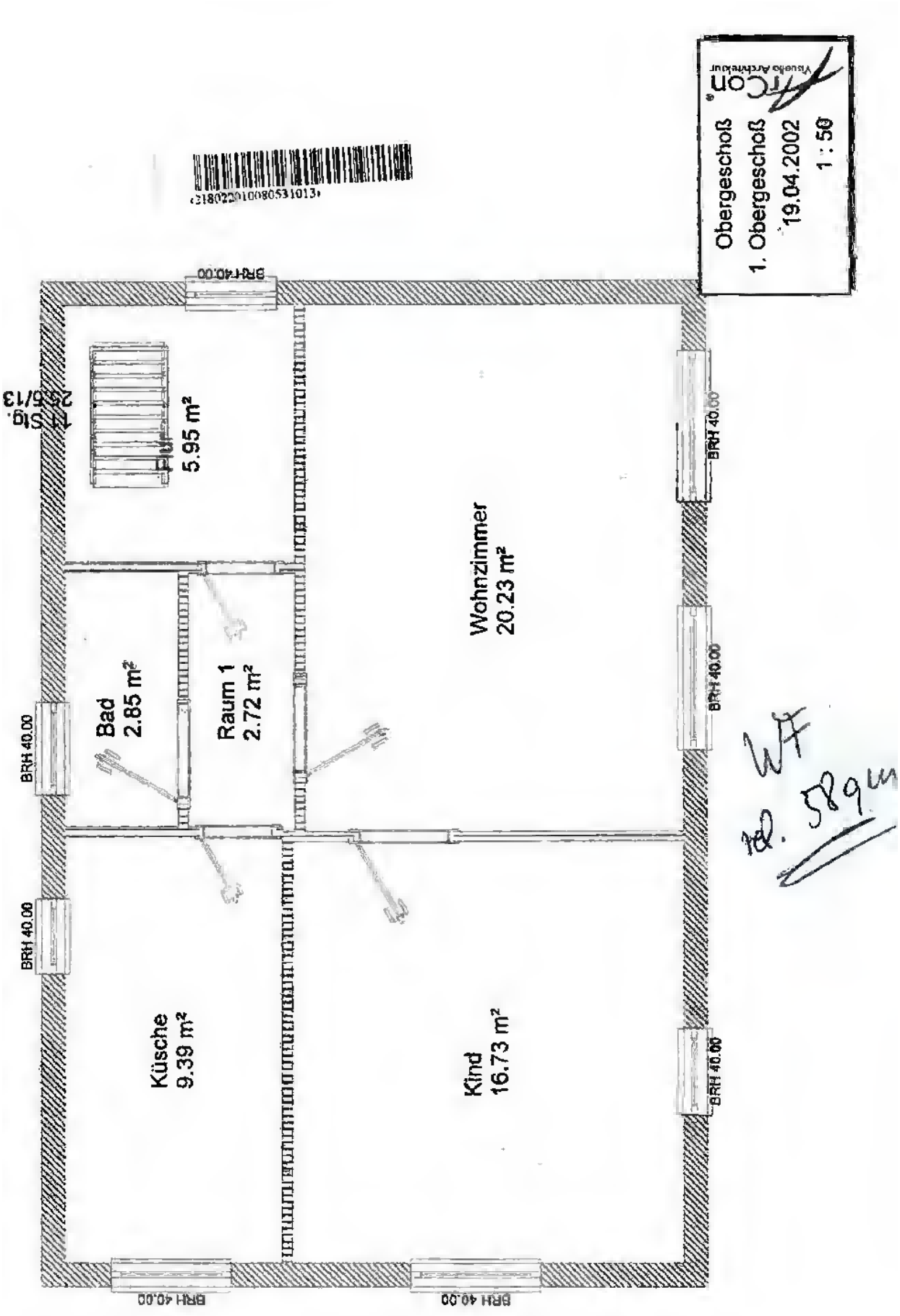
Kellergeschoß :

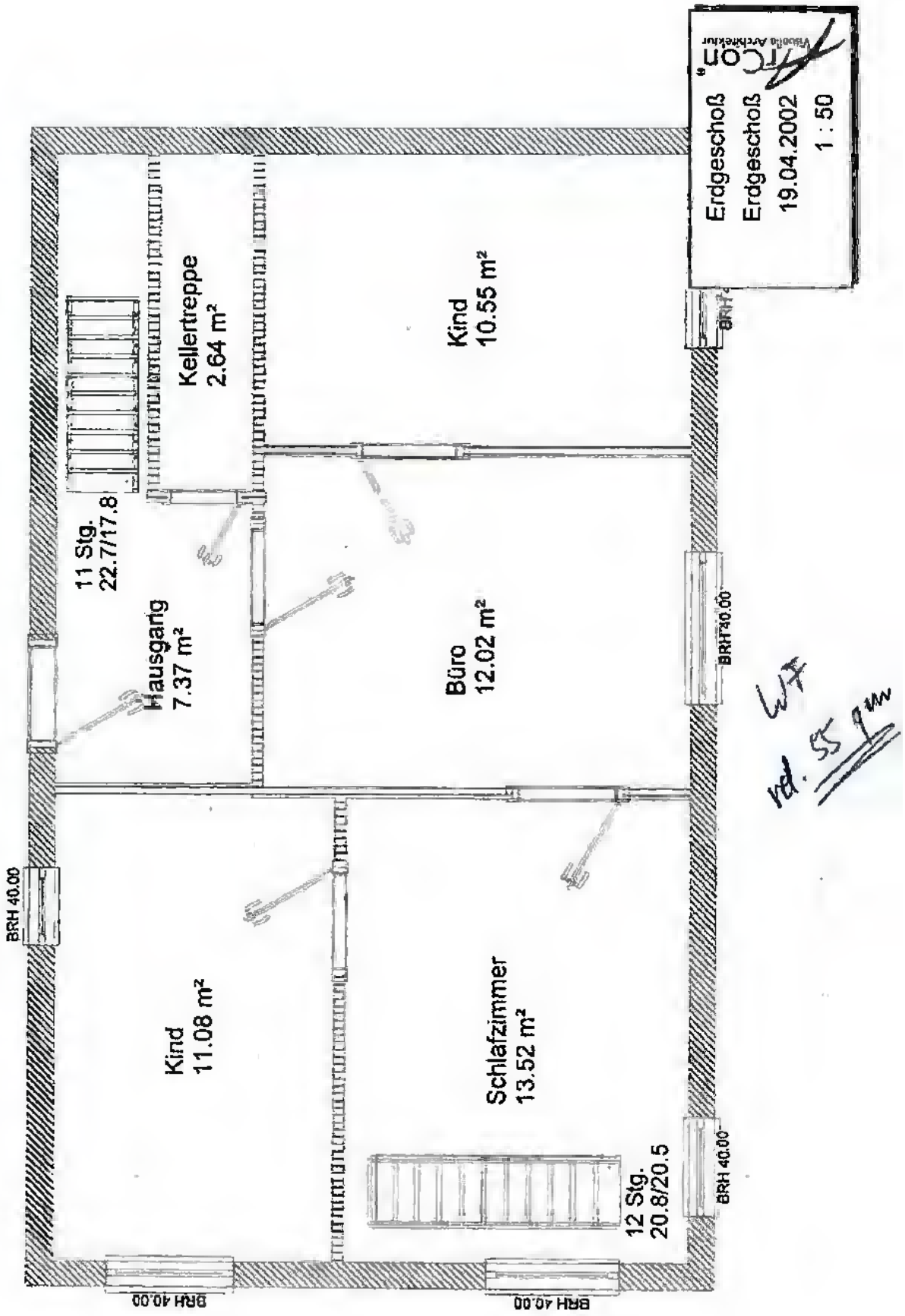
Raum	01	Keller	5,45 x 3,56 - 0,65 x 0,21	=	19,26 qm
Raum	02	Keller	3,95 x 3,35	=	13,23 qm
Raum	04	Keller	3,95 x 2,70 - 0,48 x 0,35	=	10,50 qm
					42,99 qm
- 3 % Putz				-	1,29 qm
					41,70 qm

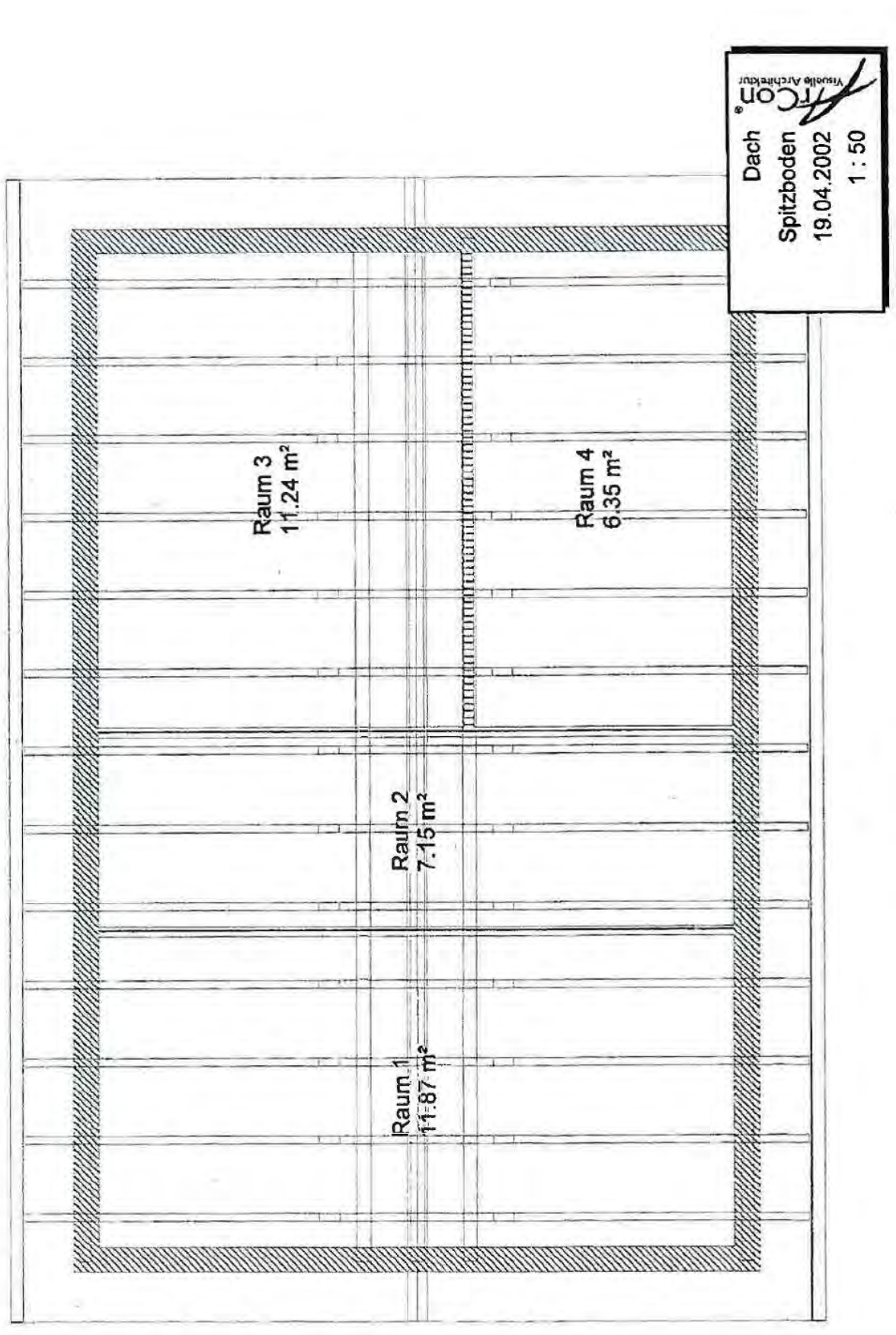
Quelle: Abgeschlossenheitsbescheinigung


Keller
1. Kellergeschoß
19.04.2002
1 : 50
Raum 1
8.86 m²
14 Stg.
20/24.1
Raum 2
19.15 m²
Raum 4
7.95 m²
Raum 6
2.57 m²
Raum 3
8.46 m²
Raum 5
11.97 m²

RHöhe
ca. 250


Obergeschoß
1. Obergeschoß
19.04.2002
1 : 50
Flur
5.95 m²
Wohnzimmer
20.23 m²
Bad
2.85 m²
Raum 1
2.72 m²
Küsche
9.39 m²
Kind
16.73 m²
BRH 40.00
WF
12. 589m


Erdgeschoß
Erdgeschoß
19.04.2002
1 : 50
Kind
10.55 m²
Kellertreppe
2.64 m²
11 Stg.
22.7/17.8
Hausgang
7.37 m²
Büro
12.02 m²
Kind
11.08 m²
Schlafzimmer
13.52 m²
12 Stg.
20.8/20.5
BRH 40.00
BRH 40.00
BRH 40.00
BRH 40.00
WF
rd. 55 qm


Visuelle Architektur
Dach
Spitzboden
19.04.2002
1 : 50
Raum 3
11.24 m²
Raum 4
6.35 m²
Raum 2
7.15 m²
Raum 1
11.87 m²

Allgemeine Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des **§ 194 Baugesetzbuch (BauGB):**

„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Die rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung von Grundstücken sind in den §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) und der hierzu erlassenen Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) geregelt. In den genannten Rechtsvorschriften sind sowohl der Markt- bzw. Verkehrswert als auch die bewertungstechnische Methodik der Marktwertermittlung in ihren Grundzügen gesetzlich normiert (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 1. Januar 2022).

Legaldefinition des **§ 194 Baugesetzbuch (BauGB):**

„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Im Nachfolgenden werden die innerhalb des deutschen Bewertungssystems gängigen Verfahren und Rahmenbedingungen zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes von bebauten und unbebauten Grundstücken zusammenfassend beschrieben. Diese sind auch innerhalb dieser Wertermittlung zur Anwendung gekommen, sofern sie zur Ableitung des Verkehrs-/ Marktwertes erforderlich waren. Im Falle von Abweichungen zwischen den Darstellungen innerhalb der Wertermittlung und den nachfolgenden Ausführungen gilt der individuelle Text der Wertermittlung.

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt sowohl bei bebauten als auch bei unbebauten Grundstücken in der Praxis überwiegend durch folgende Verfahren:

- Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke im Rahmen eines unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleichs
- Ermittlung des Bodenwerts mithilfe von Bodenrichtwerten im Rahmen eines mittelbaren Preisvergleichs

Bei der Ermittlung des Bodenwerts durch Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke werden solche Grundstücke zum Vergleich herangezogen, die hinsichtlich Ihrer Lage- und Qualitätsmerkmale hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sind. Wertrelevante Unterschiede werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte werden in der Regel zonal ausgewiesen und durch die örtlichen Gutachterausschüsse aus der von diesen zu führenden Kaufpreissammlung abgeleitet sowie fortgeschrieben. Bewertet wird auch im Falle einer vorhandenen Bebauung zunächst das fiktiv unbebaute Grundstück, sofern dieses nicht durch die vorhandene Bebauung einen Werteinfluss auf dessen tatsächliche bauliche Ausnutzbarkeit erfährt. Werteinflüsse durch Belastungen oder Begünstigungen (z. B. Altlasten, begünstigende oder belastende Baulasten u. ä.), die die Ausnutzbarkeit oder Ertragsfähigkeit des Grundstücks beeinflussen oder sonstige Vor- oder Nachteile mit sich bringen, sind zusätzlich zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch z. B. für Rechte sowie Lasten und Beschränkungen, die in den Abteilungen I und II des maßgebenden Grundbuchs eingetragen sind und sich auf die Wertigkeit eines Grundstücks auswirken.

Ist alsbald mit dem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist gem. ImmoWertV der Bodenwert, um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn

- die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
- oder nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

Weitere Verfahren wie die Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag, die deduktive Bodenwertermittlung sowie das Residualwertverfahren (Ableitung aus einem Nutzungskonzept) kommen seltener zum Tragen und sind innerhalb des Gutachtens beschrieben, sofern diese Anwendung finden.

Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung nicht der Ertragserzielung, sondern der renditeunabhängigen Eigennutzung dienen. Insbesondere sind dies Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, sofern diese nicht ausschließlich auf Ertragserzielung ausgerichtet sind.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summierung des Wertes der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen, besonderen Betriebseinrichtungen sowie der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts.

Zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen werden zunächst auf Grundlage von Normalherstellungskosten (erforderlichenfalls mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag umgerechnet) durch Multiplikation mit der vorhandenen Bruttogrundfläche (BGF) oder dem Bruttorauminhalt (BRI) die gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleitet. Von den tatsächlichen Herstellungskosten kann nur dann ausgegangen werden, wenn sie den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen. Besondere Bauteile und Einrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Aus den ermittelten Herstellungskosten ergibt sich nach Berücksichtigung des Baualters der

Zeitwert der baulichen Anlagen. Aus der Addition des Zeitwerts der baulichen Anlagen und des Bodenwerts ermittelt sich der vorläufige Sachwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind.

Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Es findet Anwendung bei Objekten, die nach Ihrer Art und typischen Nutzung der Erzielung von Erträgen dienen. Dies sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe-, Industrie und Garagengrundstücke. Nach heutigem Marktverhalten und heutiger Bewertungspraxis kommt dem Ertragswertverfahren eine nahezu allgemeingültige Bedeutung für die Verkehrs-/ Marktwertermittlung bebauter Grundstücke zu, sofern man von Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken sowie den Fällen absieht, bei denen das Vergleichswertverfahren gesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Sogar die Bewertung von Ein- bis Zweifamilienhäusern kann auf Grundlage des Ertragswertverfahrens erfolgen, sofern hierfür geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Der Ertragswert definiert sich als Barwert aller zukünftigen Erträge aus dem Grundstück. Er setzt sich zusammen aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen (Gebäudeertragswert) und dem Bodenwert, wobei ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale besonders zu berücksichtigen sind. Die Aufspaltung des Ertragswerts in einen Bodenwert- und Gebäudewertanteil ist darauf zurückzuführen, dass der Grund und Boden ein wertbeständiges Gut ist, während der Wert der baulichen Anlagen in Folge Alterung abnimmt.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts sind die bei unterstellter Fremdnutzung marktüblich zu erzielenden Mieten und Pachten um die Kosten zu mindern, die aus der Bewirtschaftung und Erhaltung des Gebäudes entstehen. Der ermittelte Reinertrag ist um den so genannten Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern, der sich aus der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert ergibt. Der Gebäudeertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung, des um den Bodenwertverzinsungsbetrag verminderten Reinertrags, über die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen Anlage mithilfe eines Barwertfaktors, welcher sich aus Restnutzungsdauer und Liegenschaftszinssatz ergibt.

ImmoWertV bietet zwei weitere Alternativen zur Ermittlung des Ertragswerts an: Das „vereinfachte Ertragswertverfahren“, bei dem der über die Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag mit dem Bodenwert addiert wird, der – mit Ausnahme selbstständig nutzbarer Teilflächen – auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist.

Das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge, bei dem der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt wird. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen.

Die Ertragswertermittlung erfolgt in der vorliegenden Wertermittlung in der Regel auf Basis des dargestellten Verfahrensablaufes (herkömmliches, vollständiges Ertragswertverfahren). Sofern innerhalb des Gutachtens das vereinfachte oder das periodische Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen, erfolgt an der entsprechenden Stelle ein diesbezüglicher Hinweis.

Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV geregelt. Das Vergleichswertverfahren stellt die sicherste Methode zur Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwerts eines Grundstücks dar und ist im Falle des Vorliegens geeigneter Vergleichsdaten als Wertermittlungsmethode zu präferieren. Da jedoch bebaute Grundstücke – zumindest bei individueller Bauweise – üblicherweise eine geringe Vergleichbarkeit untereinander aufweisen, kommt das Vergleichswertverfahren in der Praxis überwiegend bei der Bodenwertermittlung und bei der Ermittlung von typisierten Immobilien wie z. B. Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zum Tragen, sofern geeignete Vergleichswerte in ausreichender Anzahl vorliegen.

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist,

wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann, was auch den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten entspricht.

Die Ermittlung des Vergleichswerts erfolgt im Wege des unmittelbaren (übereinstimmende Lage- und Zustandsmerkmale) bzw. des mittelbaren (Umrechnung aufgrund abweichender Lage- und Zustandsmerkmale oder Stichtage) Vergleichs mit herangezogenen Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Grundstücke.

Wesentliche rechtliche Grundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858).

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72).

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

CO2KostAufG: Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

DIN 276: DIN 276:2018-12 – Kosten im Bauwesen, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe Dezember 2018.

DIN 277: DIN 277:2021-08 – Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, Deutsches Institut für Normung e. V., DIN-Normenausschuss Bauwesen (NABau), Ausgabe August 2021.

EBeV 2030: Verordnung über die Emissionsberichterstattung nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetzt für die Jahre 2023 bis 2030 (Emissionsberichterstattungsverordnung 2030) vom 21. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2868).

GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606).

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Art. 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237).

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982).

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

II. BV: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO_2 / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer

HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
AG	Auftraggeber
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AN	Auftragnehmer
Anz.	Anzahl
ARR	Annual Recurring Revenue (jährlich wiederkehrende Einnahmen)
DIN	Deutsches Institut für Normung
DSGV	Deutscher Sparkassen- und Giroverband
DZ	Doppelzimmer
Barwertfaktordiff.	Barwertfaktordifferenz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BNK	Baunebenkosten
Bodenvz.	Bodenverzinsung
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
Bwf.	Barwertfaktor
Bwf.-Diff.	Barwertfaktordifferenz
BWK	Bewirtschaftungskosten
BV	Bestandsverzeichnis
II. BV	II. Berechnungsverordnung
CO_2 / CO2	Kohlenstoffdioxid
CO2KostAufG	Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz
DG	Dachgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
Disk.-faktor	Diskontierungsfaktor
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ENK	Erwerbsnebenkosten
Entschäd.-anteil	Entschädigungsanteil
EZ	Einzelzimmer
FeWo	Ferienwohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss für Grundstückswerte
GBO	Grundbuchordnung
Geb.	Gebäude
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche i. S. BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GK	Gefährdungsklasse
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GNF	Gebäudenutzfläche
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
Grdst.-Nr.	Grundstücksnummer
HK	Herstellungskosten

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
JNKM	Jahresnettokaltmiete
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss (Geschoss unterhalb des ersten Vollgeschosses)
kWh	Kilowattstunde
kWp	Kilowatt-Peak
LBO	Landesbauordnung
Ldk.	Landkreis
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
Lfz.	Laufzeit
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MF	Mietfläche
Mietdiff.	Mietdifferenz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert (Verkehrswert)
MZ	Mehrbettzimmer
NBW	Neubauwert
NGF	Nettogrundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NME	Nettomieteinahmen
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OT	Ortsteil
oüVM	ortsübliche Vergleichsmiete
p. a.	per anno (pro Jahr)
ReE	Jahresreinertrag
RevPAR	Revenue Per Available Room (Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität)
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SG	Staffelgeschoss (Geschoss oberhalb des letzten Vollgeschosses)
SIR	Sparkassen-ImmobiliengeschäftsRating
Stk.	Stück
SWOT-Analyse	Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse
TE	Teileigentum
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
TG	Tiefgeschoss / Tiefgarage
UG	Untergeschoss
UR	umbauter Raum
Verm.-dauer	Vermarktungsdauer
VWT	Verkehrswert (Marktwert)
W	Watt
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WF	Wohnfläche
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WNFl.	Wohn- / Nutzfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

Literaturverzeichnis

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022.

Kleiber, Fischer, Werling: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2023.

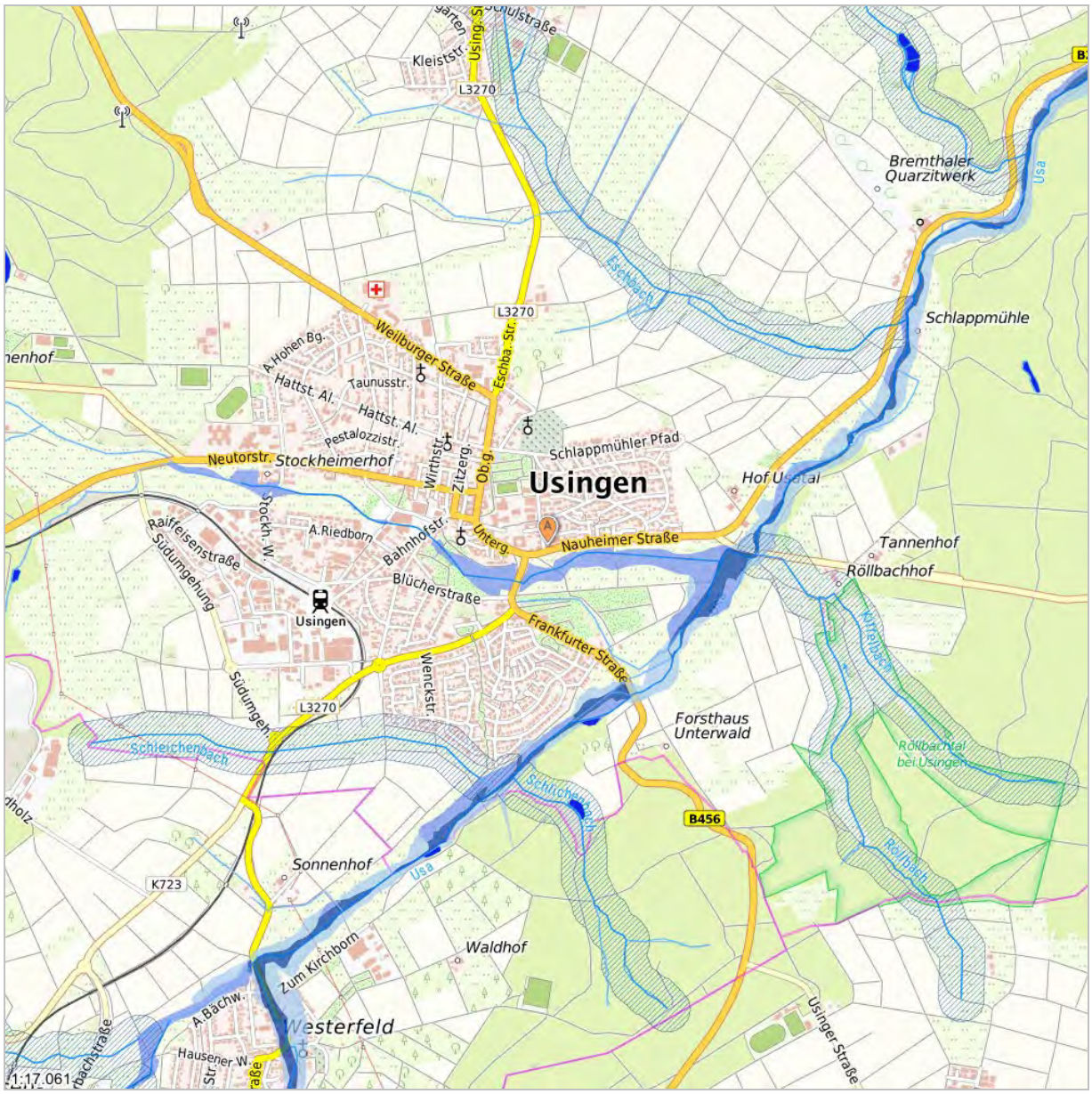
Kleiber, Schaper (Hrsg.): GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Rössler, Langner et al.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005.

Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000.

Regionale und überregionale Grundstücksmarktberichte.



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4

GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

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

Informationen zur Lage	
Stadt	Usingen
Stadtteil	Usingen
Postleitzahl	61250
Straße	Nauheimer Str.
Hausnummer	7

Objektangaben	
Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	100
Grundstücksfläche	340
Baujahr	1975
Ausstattung	schlecht
Zustand	schlecht
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m²]	2.535,00
Preisspanne [EUR/m²]	2.231,00 bis 2.881,00
Bemerkung	Es wurden 1850 Objekte im Umkreis von 7 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst. Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet: - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 61250), Baujahr 1972, Wohnfläche 91 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3330 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 61250), Baujahr 1971, Wohnfläche 144 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2431 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 61250), Baujahr 1973, Wohnfläche 88 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1841 €/m² - Eigentumswohnung in 0,5 km Entfernung (PLZ: 61250), Baujahr 1974, Wohnfläche 74 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1743 €/m² - Eigentumswohnung in 1 km Entfernung (PLZ: 61250), Baujahr 1967, Wohnfläche 72 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1457 €/m²

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise	
Angemessener Wert [EUR/m²]	8,98
Preisspanne [EUR/m²]	8,31 bis 9,71
Bemerkung	Es wurden 1122 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2025). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmieten wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2025