

# GUTACHTEN

**W-25-012-1F-03**

**vom 06.05.2025**

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 BauGB) für das Grundstück

61273 Wehrheim, Bahnhofstraße 16



Gutachter/in:

**Daniel Kalisch, M. Sc.**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe**  
Auf d. Steinkaut 10-12  
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

Aktenzeichen:

**61 K 39/24**

**Verkehrswert** (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II)

**Lfd. Nr. 2** **440.000 €**

Qualitätsstichtag/

Wertermittlungsstichtag: **05.03.2025**

Beschreibung:

Unterkellertes, eingeschossiges  
**Einfamilienhaus (Umbau / Anbau ca. 1968)**  
mit **ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem  
Nebengebäude.

**Region Rhein/Main**  
Niederlassung Frankfurt  
Dreieichstr. 59  
60594 Frankfurt/Main  
Tel.: 0 69/69 59 88 83  
Fax: 0 69/69 59 88 31

e-mail:  
gib@gib-bauexpert.de  
homepage:  
www.gib-bauexpert.de

D. Kalisch M. Sc.  
Geschäftsführender  
Gesellschafter

S. Kraus  
Geschäftsführerin

Gesellschafter:  
C. Schmidt B. A.  
Prokurist

Dr. C.-M. Kinzer MRICS

Dipl.-Ing. F. König

Dipl.-Ing.  
N. Wichmann-Sperl

Bankverbindungen:

Commerzbank AG  
IBAN: DE62 2684 0032  
0722 1666 00  
BIC: COBADEFXXX

Volksbank  
Nordharz eG

IBAN: DE58 2689 0019  
1045 6570 00  
BIC: GENODEF1VNH

USt.ID-Nr.:  
DE 203790669

Wirtschafts-ID:  
DE203790669-00001

Registergericht  
AG Braunschweig  
HRB 110546

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG</b>	<b>5</b>
<b>3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG</b>	<b>7</b>
<b>4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES</b>	<b>9</b>
<b>5. BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
<b>6. WERTERMITTlung</b>	<b>13</b>
<b>7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)</b>	<b>14</b>

## ANHÄNGE

- Anhang 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze
- Anhang 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anhang 3 Flächenermittlung
- Anhang 4 Außenaufnahmen
- Anhang 5 Bauzeichnungen
- Anhang 6 Erläuterungen zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die personenbezogenen Daten und das Protokoll zum Ortstermin in einem gesonderten Begleitschreiben aufgeführt.

## 1. ALLGEMEINES

**1.1. Objekt** Einfamilienhaus mit Nebengebäude  
Bahnhofstraße 16  
61273 Wehrheim

**1.2. Auftraggeber** Amtsgericht Bad Homburg v. d. Höhe  
Auf der Steinkraut 10-12  
61352 Bad Homburg v. d. Höhe

### 1.3. Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bad Homburg v. d. Höhe (Aktenzeichen: 61 K 39/24) vom 16.08.2024 soll gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.

### 1.4. Kataster- und Grundbuchangaben

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vom 22.08.2024

- Amtsgericht: Bad Homburg v. d. Höhe
- Grundbuch von: Wehrheim
- Grundbuch Blatt Nr.: 3100

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
2	Wehrheim	65	20/1	Hof- und Gebäudefläche, Bahnhofstraße 16	473
<b>Summe - lfd. Nr.</b>					<b>473</b>

Rechte und Lasten

im Grundbuch

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II vorhanden:

*Lfd. Nr. 7 zur lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses*

*Zwangsvorsteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (eingetragen am 22.08.2024)*

**Hinweis:**

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, d. h. ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs.

**1.5. Ortsbesichtigung** 05.03.2025 und 18.03.2025

**Wertermittlungsstichtag** 05.03.2025

**1.6. Qualitätsstichtag** 05.03.2025

**1.7. Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte**

Unterlagen

- Grundbuch
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszüge aus der Bauakte

Schriftliche und  
mündliche Auskünfte

Öffentlich-rechtliche Anfragen bezüglich:

- Erschließungssituation und -beiträgen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- städtebaulicher Beurteilung
- Altlasten
- Denkmalschutz

Sonstiges

- im Ortstermin erstellte Fotodokumentation
- im Ortstermin erstelltes Teilaufmaß

**1.8. Allgemeine Hinweise**

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung mit Probenahme auf Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrlochfraß etc. wurde nicht vorgenommen.

**Es wurde keine Innenbesichtigung des Gebäudes ermöglicht. Trotz eines zweiten Ortstermins wurde der Zutritt verwehrt. Das Objekt konnte lediglich von außen in Augenschein genommen werden und war hierbei nur begrenzt einsehbar.**

## 2. LAGEMERKMALE UND LAGEBEURTEILUNG

### 2.1. Allgemeines

Bundesland	Hessen
Kreis	Hochtaunuskreis
Gemeinde	Wehrheim Gesamtgemeinde (rd. 9.800 Einwohner)
Ortsteil	Wehrheim (rd. 5.900 Einwohner)
Lage / Umgebung	Das Grundstück befindet sich am südlichen Rand des Hauptortes Wehrheim in einem gemischt genutzten Gebiet.

Die nähere Umgebung ist geprägt von einer durchmischten Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleinen Wohn- und Geschäftshäusern.

### 2.2. Verkehrsanbindung

Straßennetz	Nächste Bundesstraße B 456 ca. 2,0 km entfernt
	Nächste Autobahn A 5 ca. 10,0 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nächste Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude
	Nächster Regional-Bahnhof Wehrheim ca. 0,6 km entfernt

### 2.3. Infrastruktur

Geschäfte des täglichen Bedarfs	In unmittelbarer Nähe, ca. 0,3 km entfernt
Geschäfte des gelegentlichen Bedarfs	In fußläufiger Entfernung
Medizinische Versorgung	Ärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung
	Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in ca. 6,2 km Entfernung.

Kindergarten/Schulen	Kindergärten und eine Grundschule befinden sich im Ort. Weiterführende Schulen sind in Usingen und Bad Homburg vorhanden. Nächstgelegene Hochschulen und Universitäten befinden sich in Frankfurt am Main
Arbeitsplätze	Arbeitsplätze sind eingeschränkt vor Ort vorhanden. Ein erweitertes Angebot besteht in der Rhein-Main-Region (v. a. in Bad Homburg und Frankfurt).
Kultur/Freizeit	In Wehrheim besteht ein grundständiges Angebot an Freizeit- und Kulturmöglichkeiten (Vereine, Sportanlagen, Freibad, etc.). Ein erweitertes Angebot befindet sich in Usingen, Bad Homburg und Frankfurt.

### 3. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND TATSÄCHLICHE NUTZUNG

#### 3.1. Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV, welches nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar ist.

#### 3.2. Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV)

Laut Online-Abruf des Regionalverbands Frankfurt Rhein Main ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche ausgewiesen.

Gemäß Schreiben der Gemeinde Wehrheim vom 08.04.2025 erfolgt die städtebauliche Beurteilung des Grundstücks nach § 34 BauGB.

Das Grundstück ist aktuell abschließend bebaut.

#### 3.3. Beitragsrechtlicher Zustand (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Gemäß Schreiben der Gemeinde Wehrheim vom 13.03.2025 ist das Grundstück erschließungskostenfrei (Straße und Kanal). Künftige Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht geplant:

Nacherschließungskosten können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

#### 3.4. Angabe und Beurteilung von Rechten und Belastungen

Dienstbarkeiten/

Nutzungsrechte Siehe hierzu Angaben unter Punkt 1.4. des Gutachtens

Baulasten Gemäß Schreiben des Hochtaunuskreises vom 27.08.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen Sind nicht bekannt

### **3.5. Sonstiges (Umwelt-, Denkmalschutz, Planfeststellungen, Nachbarrechte etc.)**

#### Denkmalschutz:

Gemäß Schreiben des Hochtaunuskreises vom 14.02.2025 liegen keine denkmalschutzrechtlichen Belange vor.

#### Altlasten:

Für das Grundstück sind nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 17.02.2025 keine Altlasten bekannt.

## 4. BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKES

### 4.1. Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Die Zuwegung des Grundstückes erfolgt direkt von der öffentlichen Straße aus.

Es liegen Strom-, Wasser-, Abwasseranschluss an.

Ob auch Gas- und Telefonanschluss am Grundstück anliegen, ist nicht bekannt.

### 4.2. Weitere Grundstücksmerkmale (§ 5 Abs. 5 ImmoWertV)

Grundstücksgestalt	Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.
Grenzverhältnisse	Eine Überbauung des zu bewertenden Grundstückes ist anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte nicht zu erkennen, kann aber aufgrund der Grenzbebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück ist annähernd eben.  Anzeichen für einen nicht tragfähigen Baugrund sind nicht gegeben.
Immissionen	Direkt an der stark frequentierten Ortsdurchgangsstraße gelegen. Somit ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und temporären Immissionen zu rechnen.

### 4.3. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist umlaufend durch Baulichkeiten und Zaunanlage eingefriedet.
Bodenbefestigung	Zufahrt und Hoffläche gepflastert und teils geteert
Anpflanzungen	Im rückwärtigen Bereich Außenanlage mit Rasenfläche und Anpflanzungen gestaltet
Einstellplätze	Auf der befestigten Hoffläche vorhanden, im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt gegeben
Sonstiges	Nebengebäude (Gebäude 2)

## 5. BAUBESCHREIBUNG

### Hinweis:

**Das Bewertungsobjekt konnte nur von außerhalb in Augenschein genommen werden – eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Die nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung wird nach dem äußeren Anschein und aufgrund des Baujahres als bauarttypisch unterstellt. Die Bauunterlagen sind ebenfalls Grundlage der Baubeschreibung.**

Nach Erkenntnissen aus dem Ortstermin ist festzustellen, dass die vorhandene Bebauung mit der Bauakte übereinstimmt.

**Die mit \* gekennzeichneten Ausstattungsmerkmale konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung als baujahrestypisch unterstellt.**

### 5.1. Darstellung der Bebauung

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, eingeschossigen (EG) Einfamilienwohnhaus (Gebäude 1) mit ausgebautem Dachgeschoss (DG) sowie einem angeschlossenen ebenfalls unterkellerten, eingeschossigen Anbau bebaut. Ferner befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze ein Nebengebäude, in der Art eines Schuppens (Gebäude 2).

### 5.2. Baubeschreibung

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr unbekannt, um 1900 (geschätzt)
Sanierung/	
Modernisierung	1968 Anbau Weitere Maßnahmen nicht bekannt
Grundrissgestaltung/	
Raumaufteilung	Gemäß Auszügen aus der Bauakte: EG Hauptgebäude/Anbau: fünf Zimmer (davon Kochen/ Essen und Schlafen), Diele, Flur, WC, Bad DG: 3 Zimmer, Küche, Flur
Wohnfläche	Nach Erkenntnissen aus dem Ortstermin ist festzustellen, dass die vorhandene Bebauung mit der Bauakte übereinstimmt. Rd. 142 m <sup>2</sup> (siehe Anhang 3.2)

### Konstruktion

Keller	unterkellert
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Putz
Innenwände*	Mauerwerk oder gleichwertig
Decken*	Anbau: Massivdecke Sonst Holzbalkendecken oder gleichwertig
Dach	Krüppelwalmdach, Holzkonstruktion mit Biberschwanzeindeckung, straßenseitig mit Zwerchgiebel Anbau: Flachdach mit Bitumendachbahn
Treppen*	Holz oder gleichwertig

### Ausstattung

Fußböden*	Einfache, bauahrestypische Ausstattung mit Auslegware oder gleichwertig
Oberfläche Decke*	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Oberfläche Innenwand*	Putz und Anstrich oder gleichwertig
Türen*	Furnier oder gleichwertig
Fenster	EG mit Holz (Isolierverglasung) DG mit Kunststoff (Isolierverglasung) und Rollläden

### Technische Ausrüstung

Elektroinstallation*	Bauahrestypische Unter-Putz-Installation
Sanitärinstallation*	Nicht bekannt
Heizungsinstallation*	Gemäß Bauunterlagen Gas-Zentralheizung

**\* Die so gekennzeichneten Ausstattungsmerkmale konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung als bauahrestypisch unterstellt.**

**5.3. Weitere bauliche**

**Anlagen** Nebengebäude, verputzt, Pultdach

**5.4. Energieausweis** Lag nicht vor**5.5. Beurteilung der baulichen Anlagen**

Bau- und Unterhaltungs-  
zustand zum Wertermitt-  
lungsstichtag

Das Wohnhaus und der Anbau weisen insgesamt einen renovierungsbedürftigen Zustand auf. Das äußere Erscheinungsbild zeigt deutliche Gebrauchsspuren und Instandhaltungsrückstände.

Die Fassade weist sichtbare Rissbildungen sowiewitterungsbedingte Putzschäden auf. Die Dachentwässerung ist stellenweise beschädigt und teils stark korrodiert. Am Dach sowie im Bereich der Dachgauben sind altersbedingte Abnutzungen und Holzschäden erkennbar. Auch Fenster und Bauteilanschlüsse zeigen Gebrauchsspuren.

Insgesamt deutet dies auf einen umfangreichen Instandhaltungsrückstand hin.

Da keine Innenbesichtigung durchgeführt werden konnte, wird angenommen, dass sich auch die Innenräume in einem dem äußeren Zustand entsprechenden, altersgemäß-  
ßen und renovierungsbedürftigen Zustand befinden.

Eine Würdigung erfolgt im Punkt 7.4. des Gutachtens.

**\* Die so gekennzeichneten Ausstattungsmerkmale konnten vor Ort nicht geprüft werden und werden daher für die Bewertung als baujahrestypisch unterstellt.**

## 6. WERTERMITTlung

### 6.1. Allgemeines

Bei den nachstehenden Werten handelt es sich um vorläufige Werte.

Soweit bei der Anwendung der Verfahren Elemente der Marktanpassung noch nicht eingeflossen sind und Eigenarten des Wertermittlungsobjektes noch keine Berücksichtigung gefunden haben, erfolgt die Würdigung dieser Einflüsse unter Punkt 7. des Gutachtens und in der Weise, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie beachtet.

### 6.2. Bodenwertermittlung (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.1 beträgt der Bodenwert **213.000 €**

### 6.3. Ertragswertermittlung (§§ 27 – 34 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.3 beträgt der vorläufige Ertragswert **516.000 €**

### 6.4. Sachwertermittlung (§§ 35 – 39 ImmoWertV)

Gemäß Ermittlung im Anhang 1.4 beträgt der vorläufige Sachwert **383.000 €**

## 7. ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTES (§ 6 ImmoWertV)

### 7.1. Begründung des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Das vorliegende Bewertungsobjekt wird üblicherweise eigengenutzt und dient somit nicht vorrangig der Gewinnerzielung bzw. der Renditeerzielung aus dem investierten Kapital. Daher bemisst sich der Verkehrswert der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf Grundlage des Sachwertes.

Zusätzlich wird auf Grundlage eines adäquaten Wohnwertes der Ertragswert ermittelt und dieser zur Plausibilisierung des marktangepassten Sachwertes herangezogen.

### 7.2. Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Der ermittelte, **vorläufige Sachwert** in Höhe von **383.000 €** ist an die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Die erforderliche Marktanpassung erfolgt auf Grundlage des Grundstücksmarktberichtes 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg a. d. Lahn bezüglich freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Hochtaunuskreis.

Anhand des vorläufigen Sachwertes und der Lageeinteilung sowie unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Bodenrichtwert
- Standardstufe (Gebäudestandard)

wird ein Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) nach Interpolation von 1,43 angegeben.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, wird ein Sachwertfaktor von 1,35 als sachgerecht erachtet.

Es ergibt sich folgender marktangepasster Sachwert:

$$383.000 \text{ €} \times 1,35 = 517.050 \text{ €, rd. } \mathbf{517.000 \text{ €}}$$

### 7.3. Plausibilisierung des Ergebnisses

Der ermittelte marktgerechte **Sachwert** in Höhe von **517.000 €** entspricht einem Wert von **3.641 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Durch die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen wurden 2025 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Hochtaunuskreis unter Berücksichtigung der Einflussfaktoren

- Lage
- Wohnfläche
- Baujahr
- Grundstücksgröße

für das Bewertungsobjekt ein Vergleichsfaktor von rd. **3.643 €/m<sup>2</sup>** ausgewiesen.

Der Vergleichsfaktor deckt sich präzise mit dem ermittelten marktgerechten Sachwert.

#### Eigene Recherchen (Kaufangebote):

Vergleichbare Ein- bis Zweifamilienhäuser wurden im Umkreis innerhalb einer Spanne von 3.296 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 4.500 €/m<sup>2</sup> Wfl., d.h. im Mittel 3.885 €/m<sup>2</sup> Wfl., zum Kauf angeboten.

Es ist, unter Berücksichtigung der bereits zuvor genannten Einflussfaktoren, davon auszugehen, dass die endverhandelten Kaufpreise momentan unter Angebotspreisen notieren, und der somit ermittelte Sachwert je m<sup>2</sup> Wohnfläche als bestätigt angesehen werden kann.

Darüber hinaus wird der ermittelte, marktgerechte Sachwert durch den unter Anwendung marktgerechter Ausgangsdaten (Ertragsansatz, Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer) abgeleiteten **Ertragswert in Höhe von 516.000 €** bestätigt.

#### 7.4. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

(§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)

Nach dem äußereren Anschein besteht, wie unter Punkt 5.5. im Gutachten aufgeführt, ein Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Es wird unterstellt, dass ein vergleichbarer Zustand auch im Inneren des Gebäudes vorliegt. Insofern wird ein Abschlag in Höhe von 15 % hierfür vorgenommen.

Es ergibt sich somit:

$$517.000 \text{ €} \times (100 \% - 15 \%) = 439.450 \text{ €, rd. } 440.000 \text{ €}$$

Ausgehend vom ermittelten marktgerechten Sachwert in Höhe von 517.000 € ergibt sich somit unter Berücksichtigung des vorgenannten Wertabschlages ein Wert in Höhe von 440.000 €.

#### Hinweis:

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht zugänglich war und nur von außen in Augenschein genommen werden konnte.

Die Bewertung erfolgte demgemäß nur nach dem äußereren Anschein.

Inwieweit Schäden bzw. Reparatur- und Instandhaltungsbedarf im Gebäudeinneren vorliegen, ist folglich im Detail nicht bekannt. Das sich hieraus ergebende Risiko muss ein Bieter individuell würdigen.

### 7.5. Verkehrswert (ohne Berücksichtigung der Eintragung in Abt. II des Grundbuchs)

Nach Abschluss der Würdigung beläuft sich der unbelastete Verkehrswert auf:

**440.000 €**

Nach der Definition des § 194 BauGB ist der Verkehrswert mit dem internationalen Begriff „Marktwert“ gleichzusetzen.



Daniel Kalisch M. Sc.  
ö.b.u.v. Sachverständiger



## A 1 Wertermittlungstabellen und -ansätze

### A 1.1 Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren (§§ 40 – 45 ImmoWertV)

Teilfläche	1				Summe	Summe gerundet
Nutzung	Bauland					
Rentierlich = 1 Unrentierlich = 2	1					
Größe in m <sup>2</sup>	473				473	
Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	450					
Erschließungskosten in €/m <sup>2</sup>						
Umrechnungskoeffizient GFZ : GFZ						
Sonstige Zu- und Abschläge	0%					
Bodenpreisindex						
Angepasster BRW in €/m <sup>2</sup>	450					
Bodenwertanteil rentierlich	212.850 €				212.850 €	213.000 €
Bodenwertanteil unrentierlich						
<b>Bodenwert gesamt</b>						<b>213.000 €</b>

#### Erläuterungen zum Bodenwertansatz:

##### Ausgewiesener Bodenrichtwert:

450 €/m<sup>2</sup> - baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsfrei, Wohnbaufläche, Fläche des Richtwertgrundstückes 500 m<sup>2</sup> - Stichtag 01.01.2024

##### Individuelle Beurteilung und Merkmalsanpassung:

Der Bodenwertermittlung wird der ausgewiesene Bodenrichtwert zugrunde gelegt.

### A 1.2 Ausgangsdaten der Ertragswertermittlung

Gebäude	1	2			Rohertrag/ Monat
Geschoss	EG/DG	EG/DG			
Nutzungsart	Wohnen	Neben- gebäude			
Nutz-/ Wohnfläche in m <sup>2</sup>	142				142
Anzahl Stellplätze in Stück					
Miete in €/m <sup>2</sup> ; €/Stück	11,50	100,00			
Miete in €/Monat	1.633	100			1.733

#### Datengrundlage zur Ableitung des Rohertragsansatzes:

Zur aktuellen Nutzung des Objektes lagen keine Informationen vor. Augenscheinlich wird dieses eigen- genutzt. Es werden je nach Flächenqualität und -nutzung marktübliche Mieten (in mangelfreiem Zu- stand) in Ansatz gebracht. Die Stellplatzmöglichkeiten sind im Rohertragsansatz enthalten.

#### **Eigene Recherchen:**

Eigenheime wurden im Umkreis innerhalb einer Spanne von 9,64 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 16,92 €/m<sup>2</sup> Wfl. d. h. im Mittel 13,74 €/m<sup>2</sup> Wfl. zur Miete angeboten.

#### **IVD-Preisspiegel 2024-2025:**

Frankfurt am Main Umland (3-Zimmer, 70 m<sup>2</sup> Wfl., in wohnwerttypischer Größe und Ausstattung):  
11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., mittlerer Wohnwert

#### **vdpResearch GmbH:**

Stand 11/2024 Hochtaunuskreis, Gemeindekennziffer 06434; Objektart: Wohnungsmieten (innerhalb der letzten 10 Jahre gebaut oder saniert)

Lage mittel: 12,40 €/m<sup>2</sup> Wfl., einfache Ausstattung

**Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:**

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg a. d. Lahn sind für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Hochtaunuskreis keine eigenen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Stattdessen verweist der Grundstücksmarktbericht auf eine hessenweite Auswertung der Liegenschaftszinssätze. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird dabei ein mittlerer Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % bei einer Spannbreite von 0,7 % bis 2,3 % ausgewiesen.

Der in der Ertragswertberechnung verwendete Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an diese Erhebung unter Berücksichtigung der aktuell vorherrschenden Situation am regionalen Immobilienmarkt und der objektspezifischen Merkmale wie Objektart, Lage, Größe, Zustand/Beschaffenheit, Restnutzungsdauer sowie des Ertragsansatzes im unteren Bereich der Spannbreite mit 1,5 % angesetzt.

### A 1.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

<b>Jahresrohertrag</b>				
Berechnung:	12 Monate	x	1.733 €	20.796 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>				
Instandhaltungskosten:				
142 m <sup>2</sup>	x	14,00 €/m <sup>2</sup>	=	1.988 €
			:	9,56%
Verwaltungskosten:				
1 Einheiten	x	359 €/Einh.	=	359 €
			:	1,73%
Mietausfallwagnis				
			:	2,00%
Nicht umlagefähige Betriebskosten				
			:	1,00%
Modernisierungsrisiko				
			:	0,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt				
			:	14,29%
Abzüglich Bewirtschaftungskosten in %:				
Berechnung:	20.796 €	x	14,29%	
		=	2.972 €	
= Jahresreinertrag				17.824 €
Liegenschaftszinssatz in %:				
				1,50
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:				
				25 Jahre
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:				
				20,72
Bodenwert:				
				213.000 €
Abzüglich Bodenwertverzinsung von:				
Berechnung:	213.000 €	x	1,50%	
		=	3.195 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen				
		=		14.629 €
Ertragswert der baulichen Anlagen				
Berechnung:	14.629 €	x	20,72	303.113 €
Zuzüglich des Bodenwertes von				
				213.000 €
Vorläufiger Ertragswert				
				516.113 €
<b>Vorläufiger Ertragswert gerundet</b>				
				516.000 €

**A 1.4 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes (§§ 35 - 39 ImmoWertV)**

Gebäude	1	1	2			Zwischen- summe
Nutzungsart	EFH Hauptgebäude	EFH Anbau	Neben- gebäude			
Baujahr ca. um Umbau	1900 1968	1968	n. bekannt			
Übliche GND in Jahren	70	70	40			
Fiktive RND in Jahren	25	25	10			
Alter in Jahren	125	57	-			
Fiktives Alter in Jahren	45	45	30			
BGF in m <sup>2</sup> (in Anlehnung an DIN 277-1: 2005-02)	226	91	73			390
Herstellungskosten mit BNK (HK), Basisjahr 2010 in €/m <sup>2</sup>	704	759	245			
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile (WB)	3%					
Regionalfaktor (RF)	1,0	1,0	1,0			
Baupreisindex (BPI) 2021=100 (Basisjahr 2010)	1,847	1,847	1,847			
HK der baulichen Anlagen (Neubau) in € BGF x (HK+WB) x RF x BPI	302.681	127.570	33.034			463.285
Alterswertminderungs- faktor (RND/GND) § 38 ImmoWertV)	0,357	0,357	0,250			
Endergebnis NW x (1-MA) + BB	108.057 €	45.542 €	8.259 €			161.858 €
Wert der Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (alterswertgemindert)						8.000 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag</b>						169.858 €
<b>Grund und Boden</b>	rentierlich (der Bebauung zugeordnet)					213.000 €
	unrentierlich					
Vorläufiger Sachwert insgesamt						382.858 €
<b>Vorläufiger Sachwert gerundet</b>						<b>383.000 €</b>

Erläuterung:

RND = Restnutzungsdauer

GND = Gesamtnutzungsdauer

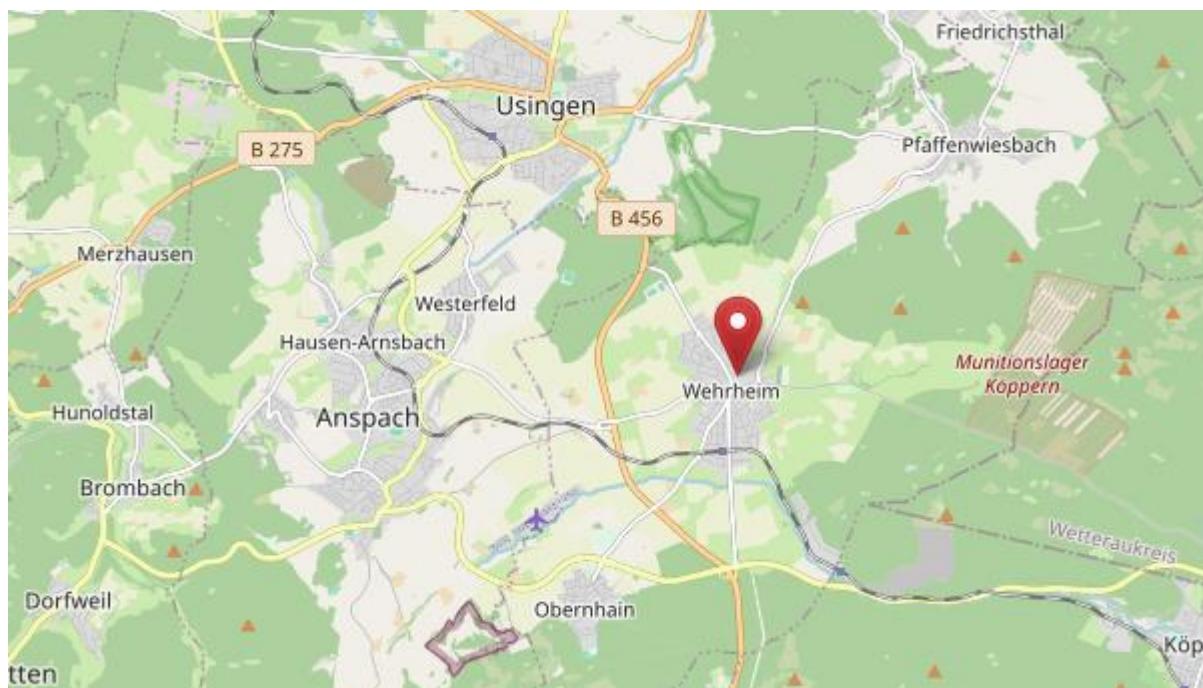
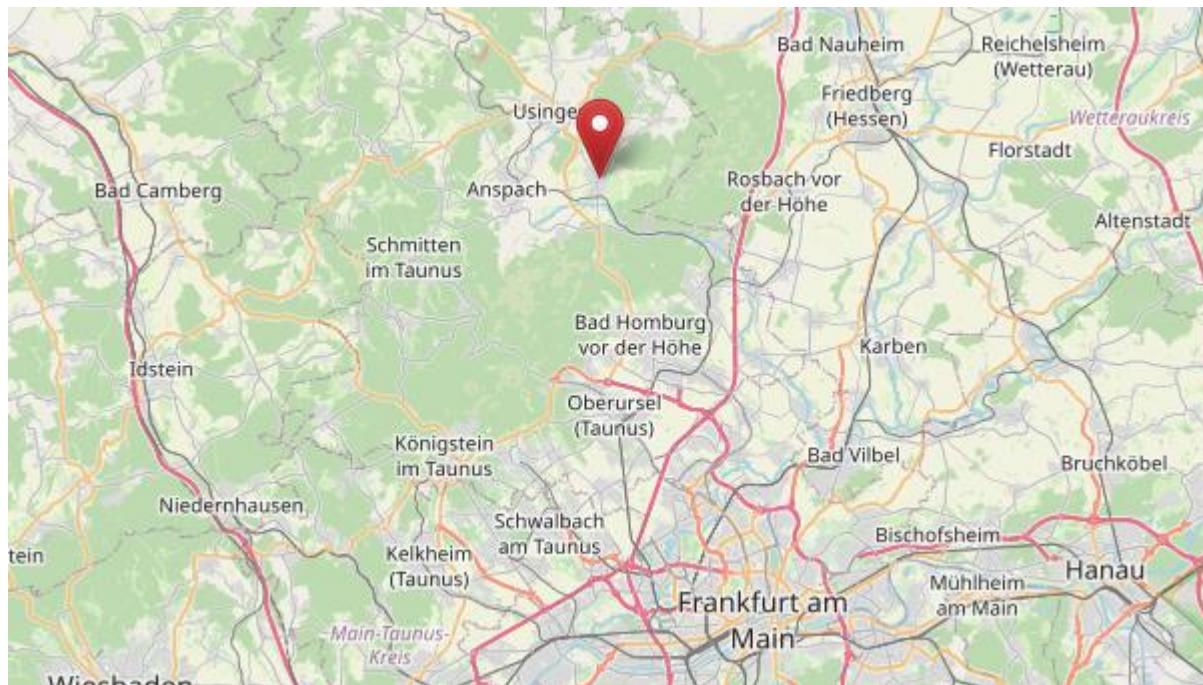
HK = Herstellungskosten

BNK = Baunebenkosten



## A 2 Kartenmaterial / Auszug aus der Liegenschaftskarte

### A 2.1 Kartenmaterial (Makro)



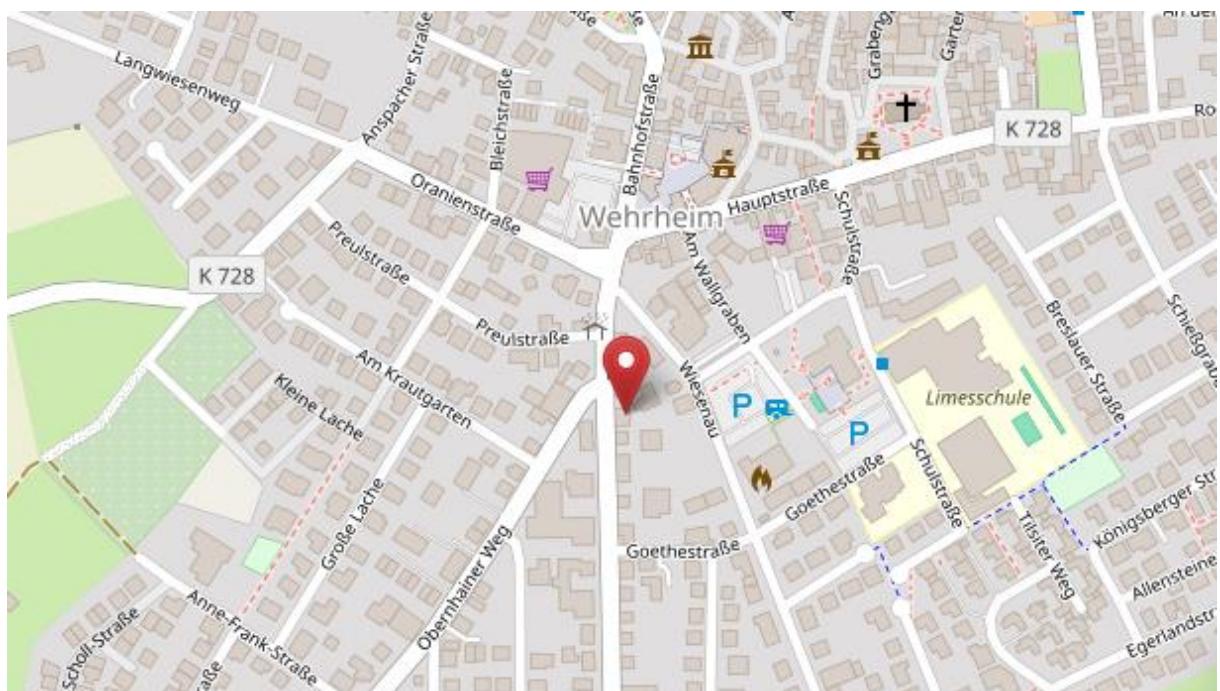
© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

## A 2.2 Kartenmaterial (Meso)



## A 2.3 Kartenmaterial (Mikro)



© OpenStreetMap

Open Database License: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)

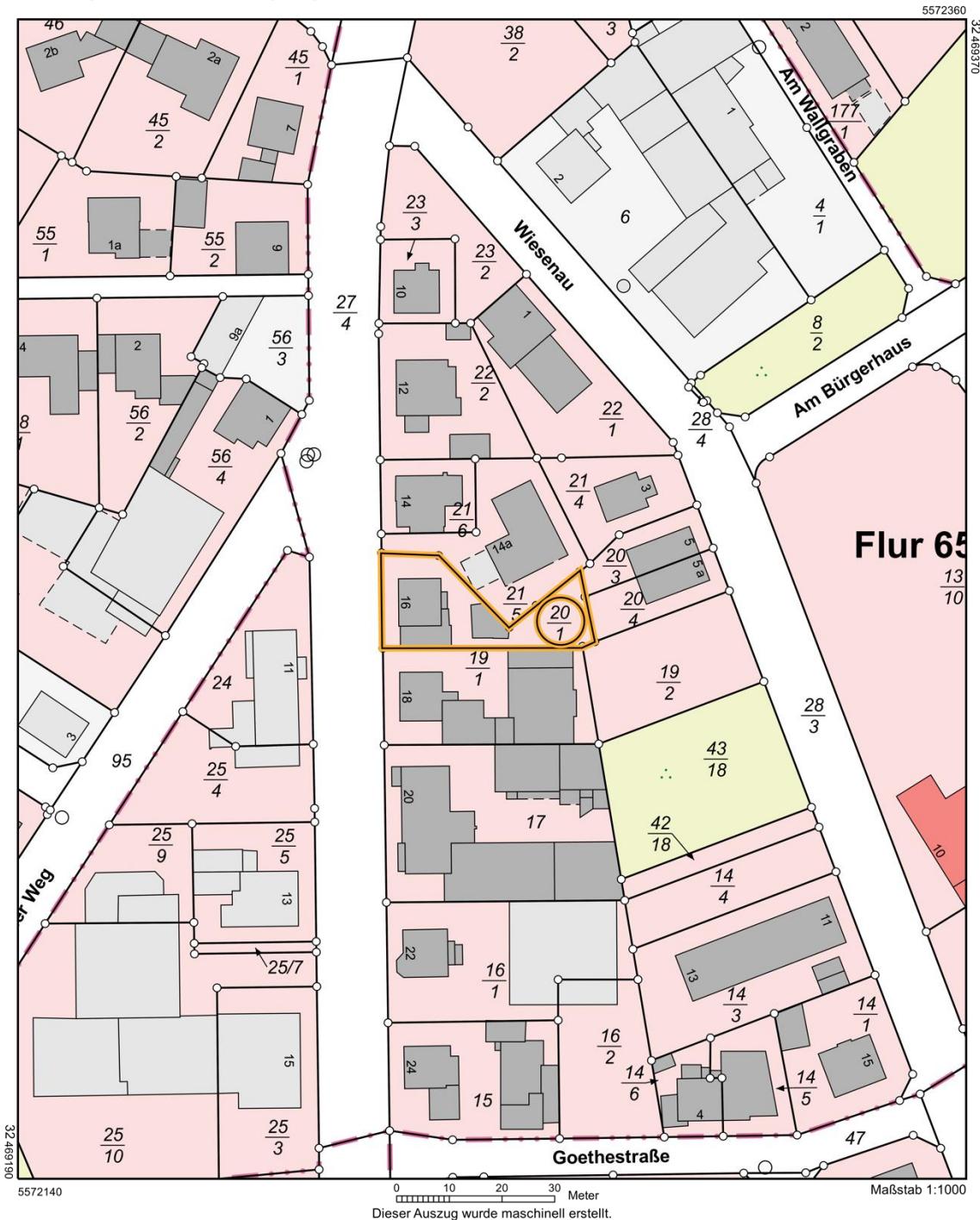
## A 2.4 Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. LahnFlurstück: 20/1  
Flur: 65  
Gemarkung: WehrheimGemeinde: Wehrheim  
Kreis: Hochtaunus  
Regierungsbezirk: Darmstadt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000  
HessenErstellt am 11.02.2025  
Antrag: 202809302-1



## A 3 Flächenermittlung

### A 3.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche

Gebäude Geschoss	Vor- zei- chen	Breite in m	Länge in m	Fak- tor	BGF in m <sup>2</sup>	BGF Summe in m <sup>2</sup>
		B	L	F	B x L x F	
<b>Gebäude 1 - Einfamilienhaus</b>						
<b>KG</b>						
Hauptgeb.		8,10	9,15	1,00	74,12	
Anbau		4,00	10,24	1,00	40,96	
		0,24	2,22	1,00	0,53	
		1,905	1,72	1,00	3,28	
		<b>Zwischensumme</b>		(nur Anbau 44,77 m <sup>2</sup> )	<b>118,89</b>	
<b>EG</b>						
Hauptgeb.		8,10	9,15	1,00	74,12	
		1,25	2,50	1,00	3,13	
Anbau		4,00	10,24	1,00	40,96	
		0,24	2,22	1,00	0,53	
		3,03	1,72	1,00	5,21	
		<b>Zwischensumme</b>		(nur Anbau 46,70 m <sup>2</sup> )	<b>123,95</b>	
<b>DG</b>						
Hauptgeb.		8,10	9,15	1,00	74,12	
		<b>Zwischensumme</b>			<b>74,12</b>	
<b>Summe Brutto-Grundfläche</b>		(davon Hauptgebäude rd. 226 m <sup>2</sup> / Anbau 91 m <sup>2</sup> )			<b>316,96</b>	
<b>Summe Gebäude 1 gerundet</b>					<b>317</b>	
<b>Gebäude 2 - Nebengebäude</b>						
<b>EG + OG</b>				2,00	36,48	<b>72,96</b>
<b>Summe Gebäude 2 Brutto-Grundfläche gerundet</b>						<b>73</b>

#### Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Brutto-Grundfläche erfolgte in Nebenrechnung auf der Grundlage von Bauzeichnungen aus der Bauakte sowie eines im Ortstermin durchgeföhrten Teilaufmaßes und wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert.

Die Anrechenbarkeit einer Grundfläche im Spitzboden bleibt unberücksichtigt, da eine Beurteilung der tatsächlichen Nutzbarkeit aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich war.

Die Flächen für das Nebengebäude wurden mangels vorhandener Planunterlagen anhand der Liegenschaftskarte in Nebenrechnung ermittelt.

### A 3.2 Ermittlung der Wohnfläche

Gebäude 1 - EFH	Länge in m	Breite in m	Faktor	Wfl. in m <sup>2</sup>
<b>EG (mit Anbau)</b>				
1. Zimmer	3,91	4,12	1,00	16,11
2. Zimmer	3,91	4,12	1,00	16,11
3. Zimmer	3,45	3,14	1,00	10,83
abzgl. Schornstein ca.	0,40	0,40	-1,00	-0,16
Flur	1,70	2,22	1,00	3,77
Diele	1,60	2,75	1,00	4,40
abzgl. Schornstein ca.	0,40	0,40	-1,00	-0,16
Bad	1,755	2,75	1,00	4,83
	1,72	1,79	1,00	3,08
WC	0,885	1,48	1,00	1,31
Flur	1,26	1,60	1,00	2,02
Zimmer (Kochen/ Essen)	3,70	4,78	1,00	17,69
	1,36	0,90	-1,00	-1,22
Zimmer (Schlafen)	3,70	4,76	1,00	17,61
	0,85	1,75	-1,00	-1,49
abzgl. Schornstein ca.	0,80	0,40	-1,00	-0,32
<b>Zwischensumme (Z1)</b>				<b>94,41</b>
<b>DG</b>				
Zimmer	3,91	4,12	1,00	16,11
Zimmer	3,56	4,12	1,00	14,67
Küche/ Zimmer	3,10	3,14	1,00	9,73
abzgl. Schornstein ca.	0,40	0,40	-1,00	-0,16
Flur	1,70	2,22	1,00	3,77
abzgl. Schornstein ca.	0,40	0,40	-1,00	-0,16
Zimmer	3,10	2,75	1,00	8,53
<b>Zwischensumme (Z2)</b>				<b>52,49</b>
Putzabzug (Z1 + Z2) abzgl. 3 %	146,90 x -3% =			-4,41
<b>Summe</b>				<b>142,49</b>
<b>Summe gerundet</b>				<b>142</b>

#### Erläuterung zur Flächenermittlung:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgte auf Grundlage der Flächenermittlung aus der Bauakte und wurde durch einen Abgleich mit den Bauzeichnungen sowie anhand objektspezifischer Ausbaufaktoren plausibilisiert.



#### A 4 Außenaufnahmen



Ansicht von Westen



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südosten



Nebengebäude - Ansicht von  
Nordwesten



Nebengebäude – Ansicht von  
Osten



Ansicht von der westlichen  
Grundstücksgrenze in Richtung  
Nachbargrundstück



Hauseingang

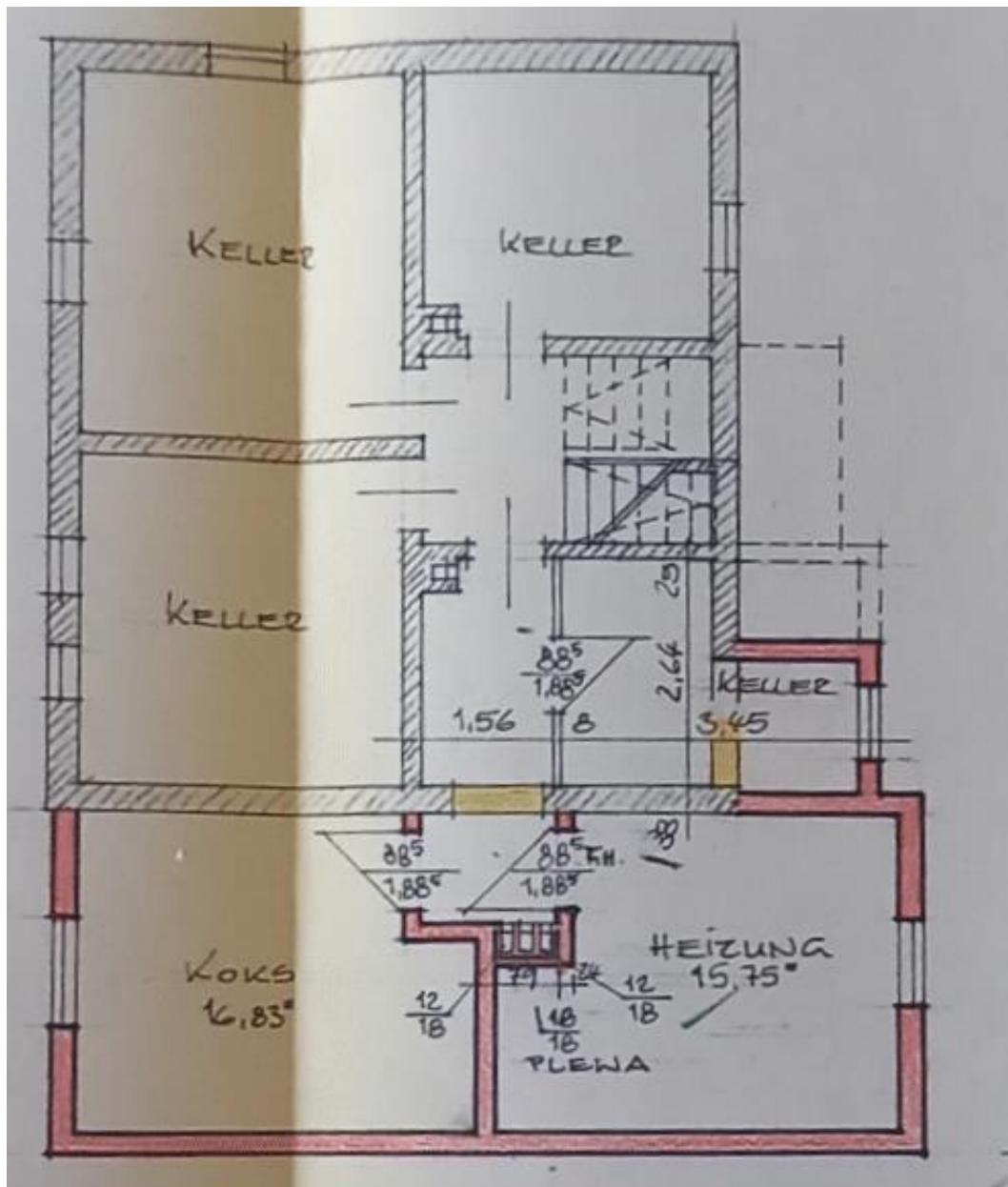


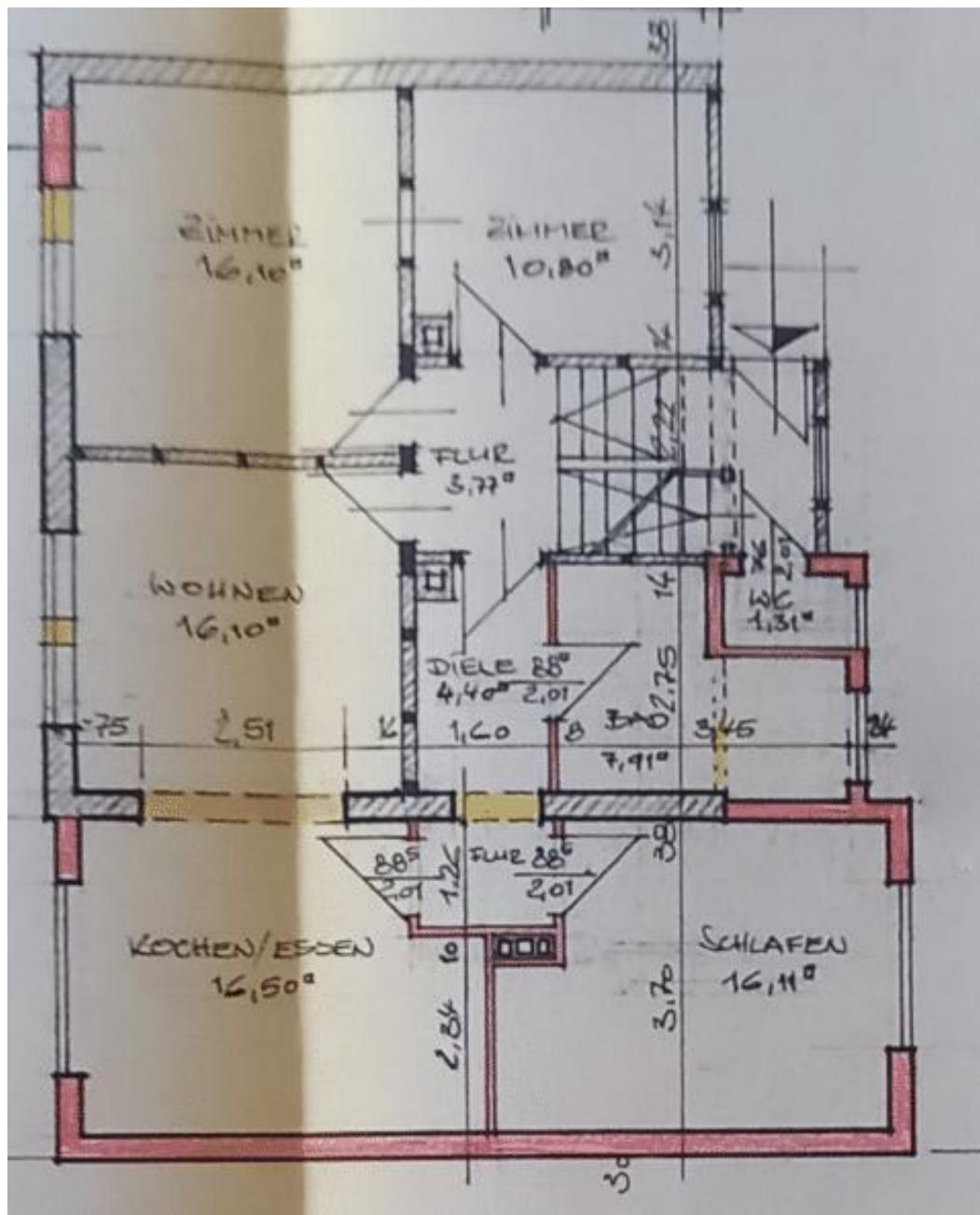
Straßenflucht Richtung Süden



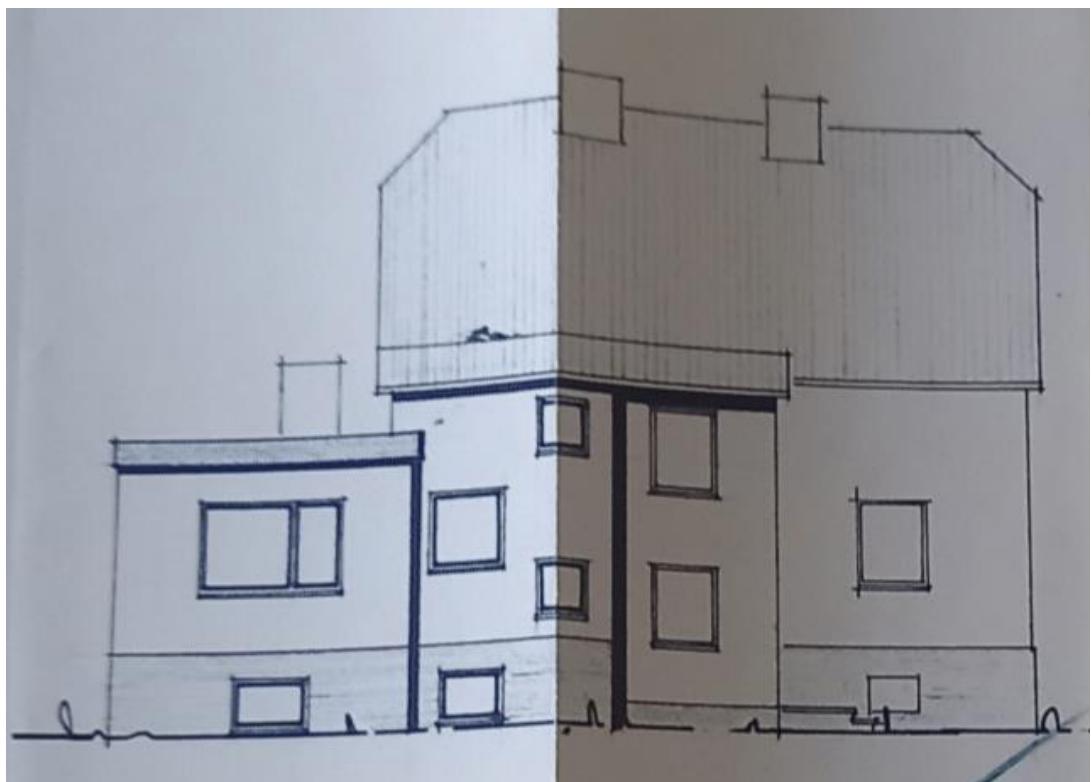
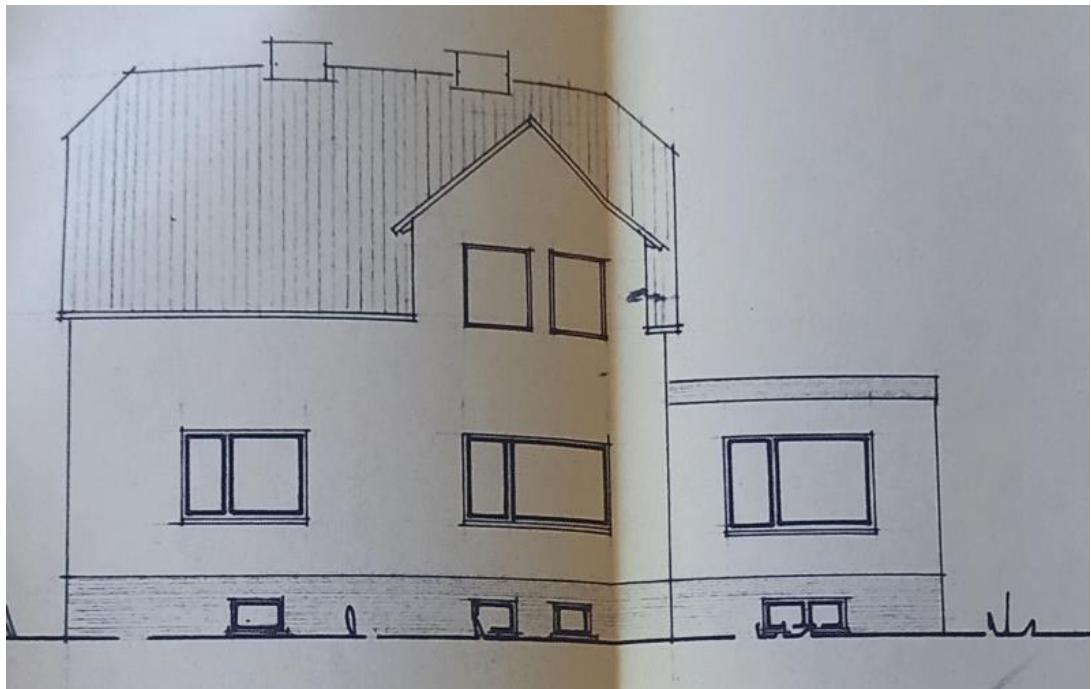
## A 5 Bauzeichnungen

## A 5.1 Grundriss Kellergeschoß

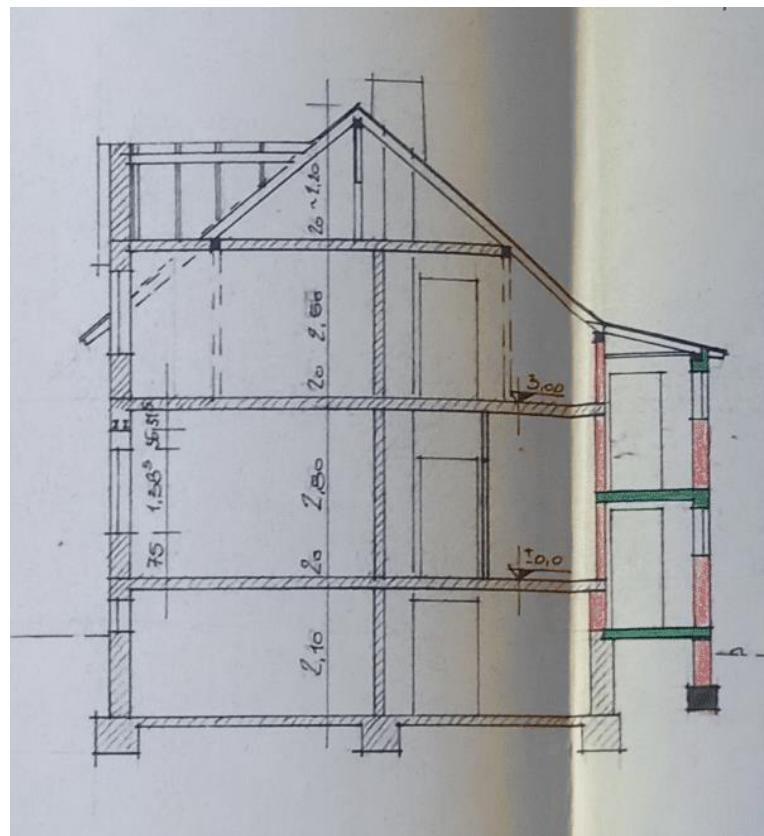
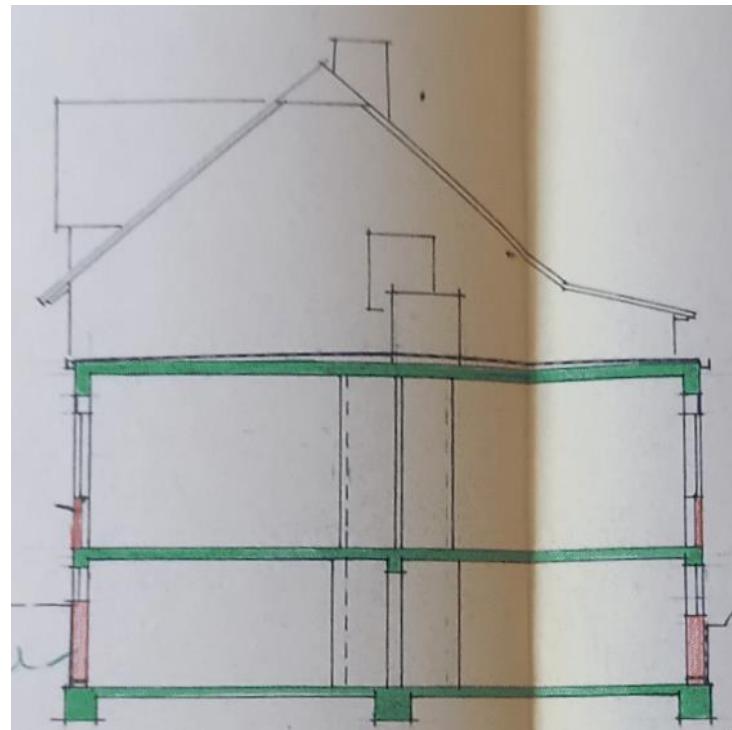


**A 5.2 Grundriss Erdgeschoss**

**A 5.3 Ansicht von Westen und von Osten**



## A 5.4 Schnitt





## A 6 Erläuterung zur Wertermittlung, Literatur- und Rechtsquellen

### A 6.1 Erläuterung zur Wertermittlung

#### Durchführung der Wertermittlungsverfahren

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung, der ImmoWertV.

Gemäß § 6, Abs. 1 ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind zu wählen nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten.

#### Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren, dem ein ökonomisches Modell zugrunde liegt, dient dazu, bebaute Grundstücke zu bewerten, bei denen der Wert des Grundstückes letzten Endes aus einer angemessenen Kapitalisierung des Reinertrages und dem Wert des Bodens hergeleitet wird. Grundlage sind die angemessene Miete und die eingeschätzte Restnutzungsdauer, in der die angesetzte Miete den Immobilienertrag (bei angemessener Instandhaltung und angemessinem Liegenschaftszinssatz) erwirtschaftet. Das Ertragswertverfahren eignet sich insbesondere für Objekte, bei denen der erzielbare Ertrag im Vordergrund steht, wie zum Beispiel bei Mehrfamilienhäusern.

#### Das Sachwertverfahren

Dieses Verfahren basiert auf den Herstellungskosten und den Abschlägen wegen Veralterung. Der Sachwert wird aus der Summe des Gebäudewertes, des Wertes der besonderen Bauteile, des Wertes der Außenanlagen und des Bodenwertes gebildet. Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser.

#### Das Vergleichswertverfahren

Grundlage der Vergleichswertberechnung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen solcher Grundstücke, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende

Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

D.h., vorliegende Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen. Bei etwaigen Abweichungen sind sie an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Dabei können statistische Verfahren angewendet werden.

### **Ableitung des Verkehrswertes**

Es werden nach der ImmoWertV zunächst vorläufige Ertragswerte, Sachwerte oder Vergleichswerte ermittelt.

In dem gewählten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV in der folgenden Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., es wird zunächst die Marktanpassung gemäß § 7 ImmoWertV vorgenommen und der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert ermittelt.

Danach werden die objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch marktgerechte Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ein Werteinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale liegt vor, wenn diese aufgrund ihrer Art und ihres Umfangs erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und der Grundstücksmarkt ihnen einen Werteinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Nach abschließender Würdigung oder Heranziehen anderer Verfahrensergebnisse wird der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert abgeleitet.

Die zuvor aufgeführten Erläuterungen stellen nur eine vereinfachte Darstellung der Thematik dar. Für den interessierten Leser können die Grundlagen der Wertermittlung nebst Literaturverzeichnis kostenfrei unter Angabe des Aktenzeichens in unserem Büro in Papierform angefordert werden.

## A 6.2 Literatur- und Rechtsquellen

### Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Vorschriften in der zum Stichtag gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlicher Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV)
- DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau
- DIN 276-1: Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau

### Standardwerke zur Verkehrswertermittlung

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV"; Bundesanzeiger Verlag
- Bobka: „Spezialimmobilien von A bis Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele“, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber / Tillmann / Seitz: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, Bundesanzeiger Verlag
- Simon: „Wertermittlungsverfahren“, Bundesanzeiger Verlag
- Petersen / Schnoor / Seitz „Marktorientierte Immobilienbewertung“, Richard Boorberg Verlag
- Sommer / Kröll: „Lehrbuch zur Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Hausmann / Rolf / Kröll: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag
- Sprengnetter: „Immobilienbewertung“ – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung Sprengnetter GmbH, durch Nachlieferungen aktualisierte Loseblattsammlung
- Gerady / Möckel / Troff: „Praxis der Grundstückwertermittlung“, Loseblattsammlung Landsberg/Lech: Verlag Moderne Industrie, aktualisiert durch Nachlieferungen

### **Stichtagsbezogene Fachzeitschriften, Periodika**

- Regionale und überregionale Grundstücks- und Immobilienmarktberichte
- Regionale und überregionale IVD-Immobilienpreisspiegel
- Schaper / Kleiber (Herausgeber): "GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Kleiber (Herausgeber): "GuG aktuell - Grundstücksmarkt und Grundstückswert" Wolters Kluwer Deutschland
- Zeitschrift „IfS-Informationen“, Institut für Sachverständigenwesen e. V.
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständige e. V. – BVS
- Bundesanzeiger Verlag / Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg (Herausgeber): "Der Immobilienbewerter - Zeitschrift für die Bewertungspraxis" Reguvis Bundesanzeiger Verlag
- Institut für Sachverständigenwesen e. V.: „IfS-Informationen“ (Selbstverlag)