



BlueHill Estate Group | Bleichstraße 8 | 64283 Darmstadt

Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
Abteilung Zwangsversteigerung
Auf der Steinkaut 10-12
61352 Bad Homburg v.d. Höhe

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Bleichstraße 8
64283 Darmstadt
T +49 (0) 6151 80044 11

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Wahid Hossaini
M.Sc. - Wirtschaftsingenieurwesen/
Bauingenieurwesen
MBA - Internationales Immobilienmanagement
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, European Certification
EUcert CYF

Professional Member and Assessor of the Royal
Institution of Chartered Surveyors – MRICS



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

61 K 43/24

Darmstadt, 21.02.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Burgholzhausen v. d. H., Blatt 1116
Gemarkung Burgholzhausen

Flur 1, Flurstücke 783/68 und 783/70, Hof- und Gebäudefläche



Wertermittlungstichtag: 12.12.2024

Qualitätsstichtag: 12.12.2024

Verkehrswert Flurstück 783/68: 540.000 €

Verkehrswert Flurstück 783/70: 24.000 €

Umfang: 56 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 3x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse.....	4
1. Allgemeine Angaben.....	5
2. Grundbuchdaten	9
3. Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Lage	10
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	12
3.3 Erschließungszustand	13
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	13
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	14
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag.....	16
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	17
5.1 Vorbemerkung	17
5.2 Baubeschreibung Dreifamilienhaus (Flurstück 783/68)	17
5.3 Baubeschreibung Zufahrt und Gartenfläche (Flurstück 783/70)	21
6. Flächenermittlung	22
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	22
6.2 Wohn-/Nutzfläche	22
6.3 Maß der baulichen Nutzung	23
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	24
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	24
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	25
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	26
8. Wertermittlungsverfahren	27
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	27
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
9. Bodenwertermittlung	28
9.1 Bodenwertermittlung (Flurstück 783/68)	29
9.2 Bodenwertermittlung (Flurstück 783/70)	30
10. Ertragswertermittlung Dreifamilienhaus (Flurstück 783/68).....	32
10.1 Modell des Gutachterausschusses	33
10.2 Mietvertragliche Situation	33
10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter	33
10.4 Ertragswertberechnung	38
11. Vergleichswertverfahren	39
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	40
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	40
11.3 Berechnung	42
12. Würdigung.....	45
13. Verkehrswert.....	46
14. Literaturverzeichnis	47

Anlage 1:	Fotos des Wertermittlungsobjektes	48
Anlage 2:	Grundrisse und Ansichten	51
Anlage 3:	Unwetterkarten	53
Anlage 4:	Liegenschaftskarte	55
Anlage 5:	Baulastenauskunft	56

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaft:	61381 Friedrichsdorf, Weinstraße 3
Objektart:	Dreifamilienhaus (Flurstück 783/68) Zufahrt und Gartenfläche (Flurstück 783/70)
Katasterangaben:	Grundbuch von Burgholzhausen v. d. H. Gemarkung Burgholzhausen Flur 1; Flurstück 783/68; Größe: 534 m² Flur 1; Flurstück 783/70; Größe: 122 m²
Wertermittlungsstichtag:	12.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Eintragung vorhanden, siehe hierzu Abschnitt 3.5 im Gutachten
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr (fiktiv) / RND:	1976 / 22 Jahre
Gebäudezustand:	Baujahresentsprechend
Modernisierungszustand:	Keine wesentlichen Modernisierungen
Vermietungszustand:	Eigen- und Fremdnutzung
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 442 m², Garage: rd. 65 m²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 193 m² Wohnfläche sowie rd. 69 m² Nutzfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Flurstück	Bodenwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudedefaktor €/m² WoFl. €/m² Grdstkfl.
783/68	320.000 €	- 12.600 €	540.000 €	540.000 €	2.800 €/m² 1.010 €/m²
783/70	24.000 €	-	-	24.000 €	- 200 €/m²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Dreifamilienhaus (Flurstück 783/68), Zufahrt und Gartenfläche (Flurstück 783/70)
Adresse:	Weinstraße 3, 61381 Friedrichsdorf
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Homburg v.d. Höhe Abteilung Zwangsversteigerung Auf der Steinkaut 10-12 61352 Bad Homburg v.d. Höhe
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	61 K 43/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Auftragsdatum:	25.10.2024
Wertermittlungsstichtag:	12.12.2024
Qualitätsstichtag:	12.12.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Anschreiben / Auftrag des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 25.10.2024 Beschluss des Amtsgerichts Bad Homburg v.d. Höhe vom 29.08.2024 Grundbuchauszug vom 06.09.2024 (zuletzt geändert am 06.09.2024) Baulastenauskunft des Kreisausschusses des Hoch- taunuskreises Untere Bauaufsichtsbehörde vom 20.09.2024
Vom Sachverständigen einge- holte Auskünfte/ Informationen:	Altlastenauskunft über das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 08.11.2024 Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 07.11.2024 Bodenrichtwertabfrage über das Geoportal Hessen vom 07.11.2024 Denkmalschutzauskunft über die Untere Denkmal- schutzbehörde des Kreisausschusses Hochtaunuskreis vom 18.11.2024 Immobilienmarktbericht 2024; Herausgeber: Gutachter- ausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau- Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-

Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg vom 20.12.2024

Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Friedrichsdorf vom 14.11.2024

Erweiterte Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis über den Kreisausschuss Hochtaunuskreis vom 25.11.2024

Korrespondenz mit dem Kreisausschuss Hochtaunuskreis hinsichtlich der Eintragung im Baulastenverzeichnis vom 25.11.2024 und vom 11.12.2024

Bauakte aus den Jahren 1966, 1975 und 1984

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 20.12.2024

Zürs Hochwassergefährdung vom 07.11.2024

Starkregengefährdung vom 07.11.2024

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024
(BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
(BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau –
Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

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

Hinweis:

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

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

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche

	Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.
Urheberrecht:	Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
Datum der Ortsbesichtigung:	12.12.2024 (11:00 Uhr – 12:00 Uhr)
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Anonym Herr Wahid Hossaini (Sachverständiger)
Allgemeine Anmerkungen:	Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt. Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 06.09.2024 (zuletzt geändert am 06.09.2024)

Amtsgericht: Bad Homburg v.d. Höhe

Grundbuchbezirk: Burgholzhausen v.d.H.

Band: -

Grundbuchblatt: 1116

Gemarkung: Burgholzhausen

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
3	1	783/68	Hof- und Gebäudefläche	534 m ²
5	1	783/70	Hof- und Gebäudefläche	122 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

**Abt. II, Lasten und
Beschränkungen:**

Lfd. Nr. 5: Betreffend lfd. Nr. 3 und 5 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Homburg v.d.H., 61 K 43/24); eingetragen am 06.09.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

**Abt. III, Hypotheken, Grund-
schulden, Rentenschulden:**

Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

**Hinweis zum
Bestandsverzeichnis:**

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

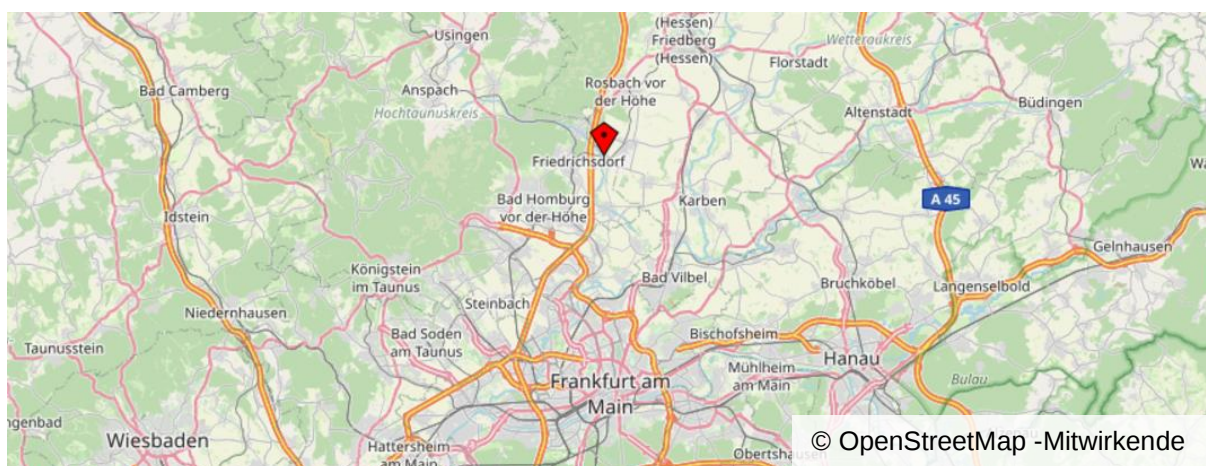
Die Identität des Bewertungsgegenstandes (beide Flurstücke) wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Hessen
Landkreis:	Hochtaunuskreis
Ort / Stadt:	Friedrichsdorf
Einwohnerzahl und Prognose:	rd. 26.000 Einwohner, 852 EW/km ² Einwohnerprognose: leicht negativ, Zuwanderung – 3,0 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Hochtaunuskreis: „sehr hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 12 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	10 „Wohlhabende Städte und Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren“ (gem. Wegweiser Kommune) Mittelzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Friedberg (Nordosten), Karben (Osten), Bad Homburg vor der Höhe (Süden), Schmitten (Westen)
Kaufkraftindex:	122,4 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	4,5 % (Kreis Hochtaunuskreis, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 10/2024) 6,0 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 10/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Autobahn A5 sowie die Landstraßen L3057 und L3415. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Burgholzhausen v.d. Höhe. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Logistik-Industrie (z. B. Fa. Ludwig Meyer GmbH) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



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

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand.
In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung.
Mehrere öffentliche Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
Kindergarten in km: 0,5 (Kita Burgholzhäuser Spatzennest),
Grundschule in km: 1,0 (Grundschule Burgholzhausen),
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 2,0 (Philipp-Reis-Schule),
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 2,0 (Philipp-Reis-Schule),
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 2,0 (Philipp-Reis-Schule),
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,7 (Netto Marken-Discount),
größeren Einkaufszentrum in km: 3,0 (Taunus Carré),
Medizinischen Nahversorgung in km: 2,5 (Turm-Apotheke),
Klinikum in km: 10,0 (Hochtaunus-Kliniken gGmbH),
ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,2 (Bahnhof Burgholzhausen v.d. Höhe),
Stadtzentrum in km: 3,5,
Autobahnanschluss in km: 5,0 (A 5),
ICE - Bahnhof in km: 22,0 (Frankfurt Hauptbahnhof),
Flughafen in km: 30,0 (Frankfurter Flughafen).

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Friedrichsdorf-Burgholzhausen ist durch Naherholung geprägt.

Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in der Kerngemeinde Friedrichsdorf mit Schwimmbad etc.

Friedrichsdorf-Burgholzhausen verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot. Ein umfangreicheres gastronomisches Angebot befindet sich in der Kerngemeinde Friedrichsdorf.

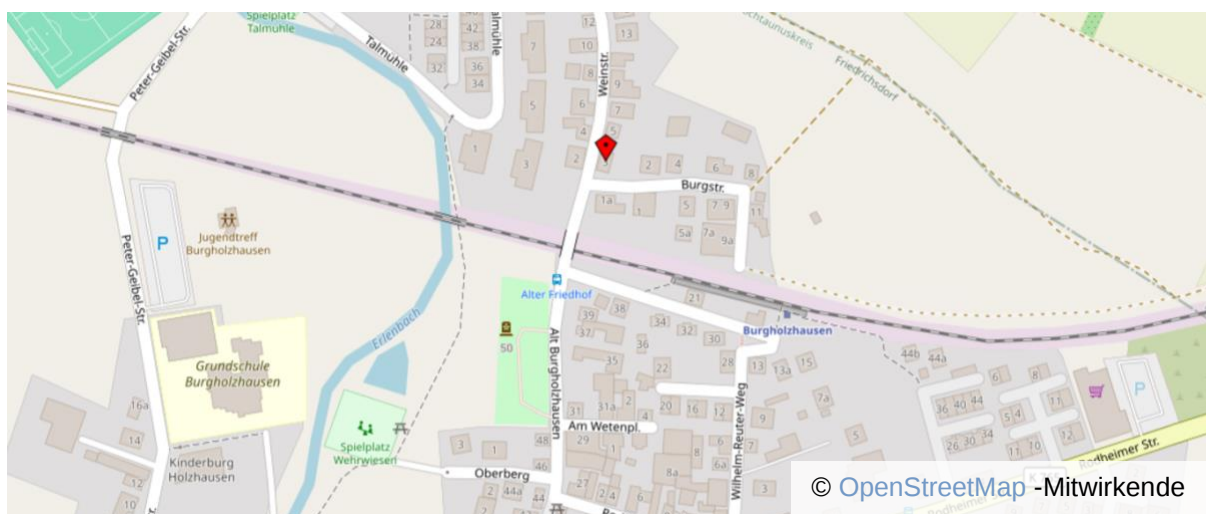
Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Flurstück 783/68 befindet sich an der Anliegerstraße „Weinstraße“. Das Flurstück 783/70 befindet sich an der Anliegerstraße „Burgstraße“. Beide Straßen werden durchschnittlich stark befahren.

Die Lärmquelle besteht weitgehend in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (Lärmviewer Hessen, Abruf am 19.11.2024) in einem Ausmaß zwischen 60 - 64 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

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

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem durchschnittlichen Bereich.



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

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	gut
Infrastruktur:	gut
Wohnlage:	mittel bis gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 19.11.2024
 Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 19.11.2024
 Hessisches Landesamt für Statistik, Abruf am 19.11.2024
 Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 19.11.2024
 Openstreetmap, Abruf am 19.11.2024
 Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 19.11.2024
 etc.

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	leicht fallend (in östlicher Richtung)
Grundstücksgröße Flurstück 783/68:	534 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgröße Flurstück 783/70:	122 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt der Flurstücke:	unregelmäßig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	rd. 30 m / rd. 18 m (Flurstück 783/68) rd. 6 m / rd. 21 m (Flurstück 783/70)
Eckgrundstück:	Ja (Flurstück 783/68)
Grenzverhältnisse Flurstück 783/68:	Es besteht eine Grenzbebauung. Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.
Ausrichtung:	Nach Südosten (Flurstück 783/68), nach Süden (Flurstück 783/70)

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Gegenwärtig werden die Flurstücke als eine wirtschaftliche Einheit genutzt. Das Flurstück 783/68 wird verkehrstechnisch von der "Weinstraße" aus erschlossen. Das Flurstück 783/70 wird verkehrstechnisch von der „Burgstraße“ erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) über die „Weinstraße“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Anliegerstraße, Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand, Fahrbahn mit Asphaltbelag, ein Gehweg ist zweiseitig ausgebildet, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel/Oberirdisch), Telekommunikation (Telefon/Internet), Anschluss an zentralen Abwassersammler, Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt Abteilung Umwelt Wiesbaden vom 08.11.2024 bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Ein eventueller Eingriff in den Boden wird voraussichtlich erst im Rahmen einer Neubebauung des Grundstücks erforderlich. Eine Abschätzung der Sanierungskosten der Bodenverunreinigung kann ausdrücklich nicht erfolgen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schieflage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

gering

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

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

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die wesentlichen Eigenschaften der umliegenden Bebauung lauten wie folgt:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	II - III

Tatsächliche Nutzung:

Das Dreifamilienhaus ist einer III-geschossigen, vollständig unterkellerten Bauweise errichtet.

Unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte.

Es wird davon ausgegangen, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

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

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

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

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadt Friedrichsdorf vom 14.11.2024 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

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

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

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

Denkmalschutz

Eine Abfrage über die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises am 18.11.2024 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreisausschusses Hochtaunuskreis vom 20.09.2024 und vom 25.11.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen für den Wertermittlungsgegenstand:

Blatt-Nr. 18 (Lfd.-Nr. 1):

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß von seinem Grundstück eine Teilfläche (dargestellt in der beigefügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte) dem Nachbargrundstück 783/46 bei der Bemessung des Bauwiches und der Grenzabstandsfläche gem. § 7 (4) HBO zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten bzw. in gleicher Höhe und Länge an der bestehenden Brandwand anzubauen.“ Siehe hierzu Anlage 5 im Gutachten.

Gemäß der oben beschriebenen Eintragung im Baulastenverzeichnis aus dem Jahr 1982 sind die Eigentümer der Grundstücke 783/46 und 783/68 verpflichtet, bei einer geplanten Neubebauung die Grenzabstandsflächen einzuhalten. Im Jahre 1984 wurde gemäß der vorliegenden Bauunterlagen ein Bauantrag durch den Eigentümer des Flurstückes 783/68 für den Neubau eines PKW-Garagengebäudes - welches gemäß Lageplan innerhalb der ausgewiesenen Abstandsfläche errichtet werden sollte - eingereicht. Dieser wurde durch die Bauaufsichtsbehörde genehmigt. In der Praxis geht damit üblicherweise eine Befreiung bzw. Aufhebung der Baulast einher. Ein Hinweis auf die Aufhebung der Baulast ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Gemäß den Eindrücken im Rahmen des Ortstermins wurde durch das Nachbargrundstück 783/46 ebenfalls im Bereich der ausgewiesenen Abstandsfläche gebaut.

Seitens des Sachverständigen wurde eine entsprechende Anfrage bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt. Da bis zur Fertigstellung dieses Gutachtens keine Rückmeldung von der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorlag und im Hinblick auf die vorhandene Baugenehmigung für das Garagengebäude aus dem Jahr 1984, wird seitens des Sachverständigen unterstellt, dass die eingetragene Baulast nicht mehr besteht.

Demnach wird im Rahmen dieser Wertermittlung die Baulastenfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag

Nutzung des Objektes, Dreifamilienhaus (Flurstück 783/68):	Die zu bewertende Immobilie ist z. T. eigengenutzt sowie fremdvermietet. Im Falle einer Vermietung kann diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.
Nutzung des Objektes Zufahrt und Gartenfläche (Flurstück 783/70):	Das zu bewertende Flurstück dient gegenwärtig als Zufahrts- und Gartenfläche.
Miet- und Pachtverträge:	Dem Sachverständigen liegt der Mietvertrag für die vermietete Wohneinheit im Erdgeschoss (EG) vor. Die Wohneinheit im Obergeschoss (OG) steht derzeit leer. Die Wohneinheit im Dachgeschoss (DG) wird von einem/einer Miteigentümer/-in eigengenutzt. Siehe hierzu Punkt 10.2 im Gutachten.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt (beide Flurstücke) besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes (HWOFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

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

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

5.2 Baubeschreibung Dreifamilienhaus (Flurstück 783/68)

Art des Gebäudes:	Dreifamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	III
Baujahr / Historie:	ca. 1956 Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1966 Anbau zur Erweiterung der Wohnfläche des Wohnhauses im Jahr 1976 Errichtung einer Terrasse im EG im Jahr 2006
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	KG: Flur, Heizungsraum, Waschküche, Aufenthaltsraum, Kellerraum, Gäste-WC EG: Flur, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Terrasse OG: Flur, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche DG: Flur, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Zimmer Belichtung/Besonnung: ausreichend Anzahl und Größe der Fenster: durchschnittlich Grundrissgestaltung zweckgemäß
Fundamente:	keine Angabe
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)

Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: keine Angabe Dacheindeckung aus: Schiefer Dämmung: nicht vorhanden Dampfsperre: nicht vorhanden
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – tlw. tragende und tlw. nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung Wandbelag – Anstrich, Tapete, Putz
Geschossdecken:	Stahlbeton (Annahme) in allen Geschossen, Deckenbelag: Tapete, Anstrich, Holzverkleidung
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach), genaue Zeitpunkte des Einbaus unbekannt, manuelle Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Verglasung Innentüren aus Holz tlw. mit Glasausschnitt Terrassentür aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Innentreppen:	Treppe mit Natursteinbelag
Fußböden:	KG: Natursteinbelag, Fliesen EG: Natursteinbelag, Parkett, Fliesen OG: Fliesen, Parkett DG: Fliesen, Teppich
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich
Sanitärinstallationen:	einfache Ausstattung Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne (Tageslichtbad) im EG Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne (Tageslichtbad) im OG Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne (Tageslichtbad) im DG Gäste-WC im KG vorhanden
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölheizung (Viessmann aus dem Jahr 1992) Warmwasserversorgung: keine Angabe Flächenheizkörper vorhanden
Sonstige Anlagen:	Öltank (10.000 Liter) im Garten verbaut
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von

Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungstichtag nicht vor.

Bei Bestandsgebäuden sind gemäß GEG beispielsweise zu berücksichtigen:

- Bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten) einzuhalten.
- Die meisten vor dem Jahr 1991 eingebauten öl- oder gasbetriebenen Heizkessel, die noch nicht auf Nieder- oder Brennwerttechnik basieren, müssen ausgetauscht werden.
- Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden, sofern diese frei zugänglich sind.
- Die obersten Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden.

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

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

Besondere Bauteile/Anlagen: Gartenhaus, Terrasse, zwei Einzelgaragen

Modernisierungen: Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.

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

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster,
- Terrasse befestigt mit Steinplatten,
- zwei Einzelgaragenstellplätze für PKWs,
- Einfriedung straßenseitig: Metallzaun, Hoftor,
- Einfriedung rückseitig: Hecke, Drahtzaun,
- Außenwasseranschluss,
- Öltank im Garten,
- Gartenhütte.

	Wesentliche sonstige Anlagen sind: - Gartenanlage mit Rasenfläche, - Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang, - Pflanzbeete mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern.										
Baumängel / Bauschäden:	Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich: - verschmutzte Fassade, - Schimmelpilzbefall im KG, - Putzabplatzungen im KG. Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen. Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.										
Beurteilung des baulichen Zustands:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen durchschnittlichen Zustand mit baujahresentsprechenden Gebrauchsspuren sowie einen tendenziell durchschnittlichen bzw. baujahresentsprechenden Ausstattungsstandard auf. Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht erfolgten energetischen Sanierungen – als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.										
Hinweis:	Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor. Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.										
Garage:	<table> <tr> <td>Baujahr:</td><td>1984</td></tr> <tr> <td>Konstruktionsart / Bauweise:</td><td>Massivbauweise</td></tr> <tr> <td>Dach:</td><td>Bitumendach</td></tr> <tr> <td>Tor / Tür / Fenster:</td><td>elektrisches Rolltor, Tür und Fenster vorhanden</td></tr> <tr> <td>Boden:</td><td>Fliesen</td></tr> </table>	Baujahr:	1984	Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise	Dach:	Bitumendach	Tor / Tür / Fenster:	elektrisches Rolltor, Tür und Fenster vorhanden	Boden:	Fliesen
Baujahr:	1984										
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise										
Dach:	Bitumendach										
Tor / Tür / Fenster:	elektrisches Rolltor, Tür und Fenster vorhanden										
Boden:	Fliesen										

Ausstattung:	durchschnittlich
Beurteilung des Zustands:	überwiegend guter Zustand mit normalen Gebrauchsspuren

5.3 Baubeschreibung Zufahrt und Gartenfläche (Flurstück 783/70)

Nutzung: Zufahrts- und Gartenfläche (Betonsteinpflaster)

Zustand: Durchschnittlicher Zustand

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen mittels digitaler Messwerkzeuge überschlägig ermittelt und mit üblichen objektbezogenen Kennzahlen plausibilisiert. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Dreifamilienhauses (Flurstück 783/68) beläuft sich auf rd. 507 m².

Wohnhaus

KG:	rd. 110,50 m ² BGF
EG:	rd. 110,50 m ² BGF
OG:	rd. 110,50 m ² BGF
DG:	<u>rd. 110,50 m² BGF</u>
	rd. 442,00 m ² BGF

Die BGF der Garage (Flurstück 783/68) beläuft sich auf rd. 65,00 m².

6.2 Wohn-/Nutzfläche

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

Wohnhaus

Wohnfläche (EG, OG, DG):	rd. 193 m ² WF
Nutzfläche (KG):	rd. 69 m ² NF

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 332 m² ergibt sich ein Wohnflächenfaktor von rd. 0,58 (exkl. Nutzflächen), welcher unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Abweichungen die Raumaufteilung betreffend festgestellt. Die tatsächliche Ausführung entspricht gemäß Eindruck im

Ortstermin den Planunterlagen. Im Rahmen einer stichprobenartigen Überprüfung wurden keine wesentlichen Abweichungen zu den mietvertraglich vereinbarten Wohn-/Nutzflächen festgestellt. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Vollgeschosse

Da dem Sachverständigen keine genauen Schnitte und Höhenangaben zu den einzelnen Geschossen vorliegen, kann im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung keine Vollgeschossprüfung erfolgen. Gemäß der Bauakte, die im Zusammenhang mit dem Nachweis der baulichen Ausnutzung vorliegt, werden für das Wertermittlungsobjekt drei Vollgeschosse ausgewiesen. Gemäß den Angaben der anwesenden Parteien beim Ortstermin, sind die jeweiligen Raumhöhen für Wohnzwecke im Zuge des Aufbaus und der Erweiterung eingehalten. Ausgehend von den zuvor erläuterten Aspekten werden im Zuge der Wertermittlung drei Vollgeschosse zugrunde gelegt. Die folgenden Kennzahlen beziehen sich auf das Flurstück 783/68.

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	111 m ²			
Grundstücksfläche	534 m ²			
Grundflächenzahl (GRZ)	111 m ²	/	534 m ²	→ 0,21

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	332 m ²			
Grundstücksfläche	534 m ²			
Geschossflächenzahl (GFZ)	332 m ²	/	534 m ²	→ 0,62

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

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession, im ersten Quartal 2024 konnte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Die ifo Konjunkturprognose für den Herbst 2024 zeigt eine Stagnation der deutschen Wirtschaft. Für das laufende Jahr wird kein weiteres Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) mehr erwartet, ein Rückgang gegenüber früheren Schätzungen, die noch von einem leichten Anstieg um 0,4 % ausgingen. Für 2025 rechnet das ifo-Institut nun mit einem moderaten Wachstum von 0,9 % und für 2026 von 1,5 %. Trotz der leichten Erholung verbleibt Deutschland hinter der Dynamik anderer europäischer Länder und bleibt wirtschaftlich unter Druck. Die Arbeitslosenquote soll noch bis zum Ende des Jahres auf durchschnittlich 6,0 % steigen und in den Folgejahren auf 5,8 % (2025) und 5,3 % (2026) sinken. Die Kerninflationsrate (2,7 %) wird weiterhin leicht über der Gesamtinflationsrate (2,2 %) liegen und sich erst allmählich der Zielmarke der Europäischen Zentralbank annähern.

Die Inflation verzeichnete im Herbst 2024 einen leichten Rückgang. Im September 2024 lag sie bei 1,6 % und erreichte damit ihren niedrigsten Stand seit über drei Jahren. Bereits im August lag die Inflationsrate mit 1,9 % unter der 2 %-Marke, nachdem sie noch im Juli bei 2,3 % lag. Ein vergleichbares Niveau wurde zuletzt im Februar 2021 mit einer Inflationsrate von 1,5 % verzeichnet. Besonders die weiter anhaltenden Preisrückgänge von Energieprodukten, welche im September 2024 um 7,6 % gegenüber dem Vorjahresmonat sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,8 %.

Eine konjunkturelle Erholung ist erkennbar, allerdings schwankend. Im ersten Quartal 2024 erholte sich die Bauwirtschaft mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um 2,7 % gegenüber dem Vorquartal deutlich, allerdings wurde im zweiten Quartal 2024 bereits ein Rückgang um 2,0 % gegenüber dem ersten Quartal verzeichnet. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken mit -4,1 % sogar noch deutlicher gegenüber dem ersten Quartal 2024. Der private Konsum ist weiterhin schwach und sank im zweiten Quartal 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorquartal, die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +1,0 % gegenüber dem Vorquartal einen deutlichen Anstieg was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine gemischte Entwicklung. Im 2. Quartal 2024 stiegen die Warenexporte gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,4 %, während die Exporte von Dienstleistungen einen Rückgang von 0,3 % verzeichneten. Der Rückgang im Dienstleistungsexport ist hierbei u.a. auf die gestiegenen Preise im Bereich der Transportdienstleistungen zurückzuführen. Im zweiten Quartal 2024 wurden insgesamt 0,1 % weniger Waren- und Dienstleistungen exportiert als noch im ersten Quartal 2024. Die Importe stagnierten im Vergleich zum Vorquartal. Im Jahresvergleich verzeichneten die preisbereinigten Importe im zweiten Quartal 2024 insgesamt einen Rückgang von 2,0 %. Besonders auffällig war der Rückgang bei den Warenimporten, die um 3,7 % fielen, was hauptsächlich auf geringere Einfuhren von elektrischen Ausrüstungen und Maschinen zurückzuführen ist. Demgegenüber stiegen die Importe von Dienstleistungen um 2,3 %.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im August 2024 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Oktober 2024

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 11. Oktober 2024

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

⁵ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 05. September 2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q3 2024

⁷ Colliers, City Survey Q3 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 25. September 2024

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

Ausbauarbeiten deutlich stärker um 4,0 % stiegen als die Preise für Rohbauarbeiten, welche nur um 1,9 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im zweiten Quartal 2024 einen Rückgang von 3,2 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe sank moderat um 0,2 % und der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe zeigte einen Rückgang um 0,6 %, wohingegen die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (insbesondere in den Bereichen IT-Dienstleistungen und Unternehmensberatung) um 0,9 % gegenüber dem Vorquartal deutlich anstieg.

Aktuelles:

Zwei politische Ereignisse dominieren aktuell die weltweite Aufmerksamkeit und könnten die Wirtschaft und den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen:

Zum einen der Wahlsieg von Donald Trump bei den US-Wahlen am 5. November 2024, der die künftige US-Außen- und Wirtschaftspolitik prägen wird, und zum anderen die Auflösung der Ampelkoalition in Deutschland. Die wirtschaftliche Krise und ideologischen Konflikte führten zur Entlassung von Finanzminister Christian Lindner am 6. November 2024, wodurch die Zusammenarbeit zwischen SPD, Grünen und FDP endete. Bundeskanzler Olaf Scholz plant die Vertrauensfrage im Dezember 2024 zu stellen und bis zu den Neuwahlen im Februar 2025 als Minderheitsregierung zu agieren.

Beide Entwicklungen schaffen Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Richtungswechsel und deren Einfluss auf Investitionen, Finanzierungsbedingungen sowie das Vertrauen der Marktakteure. Es bleibt abzuwarten, inwieweit diese Ereignisse das wirtschaftliche Umfeld und den Immobilienmarkt mittel- bis langfristig prägen werden.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

In den ersten neun Monaten 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf 23,4 Milliarden Euro. Besonders im zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungstendenzen. Dennoch kämpfen Investoren weiterhin mit Herausforderungen wie Restrukturierungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Eine Welle von Notverkäufen, welche einen Preisverfall hätte auslösen können, blieb aus.

Die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank um 25 Basispunkte im Juni 2024 brachte zwar spürbare Erleichterung, führte jedoch nicht zu einer euphorischen Marktreaktion. Die Maßnahme war weitgehend erwartet und bereits in den Markt eingepreist, was sich in den stabil gebliebenen langfristigen Zinsen zeigte. Seit Juni 2024 erfolgten zwei weitere Zinssenkungen der EZB um jeweils 25 Basispunkte, zuletzt am 17. Oktober 2024 auf das aktuelle Niveau von 3,25 %. Das Zinsniveau bleibt insgesamt moderat, was für Investoren mit frischem Kapital oder hohem Eigenkapital interessante Einstiegsmöglichkeiten schafft. Dennoch erfordert das volatile Marktumfeld weiterhin vorsichtige Schritte und eine durchdachte Anlagestrategie. Trotz der verbesserten Marktlage bleiben strukturelle und geopolitische Risiken bestehen. Restrukturierungen gewinnen an Bedeutung, da hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten Druck auf viele Objekte ausüben. Dies schafft jedoch auch Chancen für opportunistische Investoren, insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien und Kreditrestrukturierungen.

In den Marktsegmenten zeigt sich ein gemischtes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten nach Ablauf des dritten Quartals 2024 ein Transaktionsvolumen i. H. v. rd. 4,5 Mrd. €, was einem minimalen Anstieg von ca. + 1 % gegenüber dem Vorjahr (Transaktionsvolumen Q3 2023: rd. 4,4 Mrd. €) entspricht. Auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt konnte zwar eine positive Tendenz beobachtet werden, wenn auch bei einem schwächer als erwarteten Aufschwung. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zeigte sich der Markt jedoch insgesamt weiterhin verhalten. Das spiegelt auch das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien mit 3,6 Milliarden Euro im dritten Quartal 2024 wider.

Einzelhandelsimmobilien profitierten von Großtransaktionen. Nach Ablauf des dritten Quartals wird in dem Segment ein Transaktionsvolumen von rd. 3,8 Mrd. € verzeichnet. Damit ist das Einzelhandelssegment nach den Industrie- und Logistikimmobilien derzeit die zweitstärkste Nutzungsart. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich weiter im dritten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um ca. 83 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen ist. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr um rd. 21 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (rd. - 27%). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 6 %, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in München und Düsseldorf zweistellig zulegten. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auf 7 %.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen.

Die Zinssenkung der EZB war ein wichtiges Signal an den Markt und hat die Planbarkeit der Finanzierung seitens der Investoren verbessert. Dennoch ist das Zinsniveau nach wie vor hoch und belastet Immobilieninvestitionen im Allgemeinen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Halbjahr 2024.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt zeigte eine negative Entwicklung zwischen den Jahren 2016 bis 2023. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss registrierten Kaufverträge zwischen 2016 und 2021 unterlag nur geringen Schwankungen. Im Jahr 2016 betrug die Anzahl an Transaktionen rd. 10.000. Bis 2020 sank diese auf rd. 9.700 und stieg anschließend im Jahr 2021 wieder auf rd. 10.500. In den Jahren 2022 und 2023 war die Anzahl der Transaktionen stärker rückläufig und fiel von rd. 8.300 (2022) bis auf rd. 6.700 (2023). Im Landkreis Hochtaunuskreis wurden im Jahr 2023 rd. 1.200 Transaktionen verzeichnet. Der Anteil der Kaufverträge von Wohnungs- und Teileigentum an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Landkreis Hochtaunuskreis im Jahr 2023 lag bei ca. 27 %. Im Jahr 2023 wurden auf dem regionalen Immobilienmarkt Immobilien mit einem Volumen von rd. 2,3 Mrd. € umgesetzt, dies entspricht rd. 27 % weniger als im Vorjahr. Hiervon entfallen knapp 550 Mio. € auf den Hochtaunuskreis.

Es stehen zum Abrufdatum 20.12.2024 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

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

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

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Ertragswert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Vermietung geeignet ist und die Renditeerzielungsabsicht für den typischen Käufer im Vordergrund steht.

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

9. Bodenwertermittlung

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

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

Laut Online-Auskunft des Geoportal Hessen liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 7850102) zum Stichtag 01.01.2024 bei 600 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	450 m ²
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	600 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	12.12.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nahezu ein Jahr zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

9.1 Bodenwertermittlung (Flurstück 783/68)

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	450 m ²	534 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			600

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Das Wertermittlungsgrundstück weicht lediglich marginal von der durchschnittlichen Größe des Richtwertgrundstückes ab. Eine Anpassung ist demnach nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt. Der Anpassungsfaktor ergibt sich zu 1,00.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO)

unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 600 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
3	Flst. Nr. 783/68	Baureifes Land	534	Ja	600,00	320.400 €
Bodenwert (gesamt):						320.400 €
Bodenwert (gesamt, gerundet):						320.000 €

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am Ertragswert gelegt. Dieser beträgt rd. 59 % und wird, unter Beachtung des Baujahres, der Grundstücksgröße, des Zustandes und der sonstigen objektspezifischen Eigenschaften, als noch angemessen erachtet.

9.2 Bodenwertermittlung (Flurstück 783/70)

Erläuterung zur Bodenwertermittlung – Grundstücksmerkmale:

Bei dem Flurstück 783/70 handelt es sich um die Hof-/ Zufahrtsfläche zur Garage (Flurstück 783/68). Zusätzlich befindet sich noch eine Gartenfläche auf dem Flurstück. Aufgrund der Nutzungsabweichung zum bereits weiter oben beschriebenen Richtwertgrundstück (Wohnbaufläche) ist eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung erforderlich. Aus sachverständiger Sicht wird ein Abschlag von 2/3 auf den ausgewiesenen Bodenrichtwert als sachgerecht erachtet und in der nachfolgenden Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Berechnung Bodenwert:

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m²)	rentierlich	Wert (€/m²)	Bodenwert
5	Flst. Nr. 783/70	Baureifes Land	122	Ja	200,00	24.400 €

Bodenwert	(gesamt):	24.400 €
-----------	-----------	----------

Bodenwert	(gesamt, gerundet):	24.000 €
------------------	----------------------------	-----------------

10. Ertragswertermittlung Dreifamilienhaus (Flurstück 783/68)

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt (§ 27 (2) ImmoWertV 2021), wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gem. § 41 ImmoWertV 2021 in der Regel gesondert zu berücksichtigen sind. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert) und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (§ 27 Abs. 2 + 3 ImmoWertV 2021).

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen das allgemeine, das vereinfachte und das periodische Ertragswertverfahren zur Verfügung (§ 27 (5) ImmoWertV 2021), wobei die genannten Varianten bei gleichen Ausgangsdaten zu gleichen Ertragswerten führen.

Allgemeines Ertragswertverfahren	Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Periodisches Ertragswertverfahren
Jahresrohertrag		Roherträge der Perioden
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (BWK)		Abzgl. BWK
Jahresreinertrag		Reinerträge der Perioden
Abzgl. Bodenwertverzinsung		
Reinertrag der baulichen Anlagen		
Kapitalisierung		Abzinsung auf Stichtag
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	Kapitalisierter jährlicher Reinertrag	Barwerte der Perioden im Betrachtungszeitraum
		Summe der Barwerte im Betrachtungszeitraum
Zzgl. Bodenwert	Zzgl. abgezinster Bodenwert	Zzgl. abgezinster Restwert des Grundstücks
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert		
Ggf. Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		
Ertragswert		

10.1 Modell des Gutachterausschusses

Zwecks marktgerechter Anwendung der Liegenschaftszinssätze ist auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung zu achten.

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Untersuchungszeitraum:	Regionale Auswertung der Jahre: 2022 - 2023
Jahresrohertrag:	Die Miete wurde aus der Mietwertübersicht für Wohnobjekte (MIKA) abgeleitet. Lagen tatsächliche Mieten (aus den geprüften Käuferangaben im Fragebogen) vor, wurden diese nur dann zur Berechnung herangezogen, wenn sich diese im üblichen Rahmen der Mietwertübersicht bewegten.
Bewirtschaftungskosten:	in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV 2021
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre (gemäß Leitfaden I)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer minus Alter; ggf. nach sachverständigem Ermessen modifiziert. Modernisierungen wurden nach Anlage 2 ImmoWertV berücksichtigt.

10.2 Mietvertragliche Situation

Das Wertermittlungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Wertermittlung nach vorliegendem Wissensstand teilweise vermietet, teilweise leerstehend und teilweise durch eine Eigentümerpartei selbstgenutzt.

Im Rahmen der Wertermittlung konnte dem Sachverständigen der Mietvertrag zu der derzeit vermieteten Wohneinheit im Erdgeschoss des Wertermittlungsobjektes zur Verfügung gestellt werden. Der vorliegende Mietvertrag ist seit dem 05.11.2005 gültig. Der aktuelle Mietzins beläuft sich monatlich aktuell auf 620 € kalt.

Da die weiteren zwei Wohneinheiten derzeit eigengenutzt bzw. leerstehend sind, liegen dem Sachverständigen keine Mietverträge vor.

10.3 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.3.1 Rohertrag

Zur Bemessung des **Rohertrags** sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge abzuleiten. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten abzubilden und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Der Immobilienmarktbericht 2024 für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg weist – als Ergebnis einer Kaufpreisauswertung aus den Jahren 2022 bis 2023 – eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 11,02 €/m² Wohnfläche (8,58 €/m² - 13,80 €/m² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen mit einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 39 Jahren und einem Bodenrichtwert zwischen 600 €/m² und 799 €/m² aus.

Auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Informationen (Auszug aus der Kaufpreissammlung), konnten teilweise auch Miethöhen ausgewertet werden. Diese lagen dabei in einer Spanne von 6,45 €/m² - 10,12 €/m². Informationen zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsabschlusses wurden nicht dargestellt.

Angebotsmieten für vergleichbare Mietwohnungen in Internetportalen (Immobilienscout24, Immonet, Immowelt) liegen zum Wertermittlungstichtag zwischen 9,77 €/m² und 11,85 €/m².

Die Plattform Homeday weist für den entsprechenden Bereich um das Wertermittlungsobjekt einen durchschnittlichen Mietpreis von 12,40 €/m² für Eigentumswohnungen aus.

On-geo Vergleichsmieten für Wohnimmobilien weist objektspezifisch eine Mietspanne von 11,12 €/m² bis 13,65 €/m² aus.

Das Online-Portal Immowelt weist für die Stadt Friedrichsdorf eine durchschnittliche Miete von 13 €/m² aus.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die aktuelle Ist-Miete für die Wohneinheit im EG in Ansatz gebracht. Die aktuell erzielte Miete dieser Wohneinheit liegt unter dem aktuellen Marktniveau, wird durch den Sachverständigen durch den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Auf eine Berücksichtigung des sogenannten Underrents wird aufgrund der Geringfügigkeit und zur Vermeidung von Scheingenauigkeit verzichtet.

Mit Blick auf Lage und Größe sowie den unterstellten Zustand und die angenommene Ausstattung der Wohneinheit sowie vor dem Hintergrund der vorliegenden Vergleichsmieten, wird im Rahmen der Ertragswertermittlung die Miethöhe für die Wohneinheit im OG mit 11,50 €/m² Wohnfläche sowie für die Wohneinheit im DG mit 10,00 €/m² als marktüblich erachtet. Der Unterschied der angesetzten Mieten der beiden Wohneinheiten basiert auf den unterschiedlichen Ausstattungsstandards der beiden Wohnungen. Des Weiteren ist das Dach des Wertermittlungsobjektes nicht gedämmt, wodurch gerade die Wohneinheit im Dachgeschoss ein schlechteres Wohnklima vorweist. Für die Einzelgaragenstellplätze werden 50 € pro Monat veranschlagt.

10.3.2 Bewirtschaftungskosten

Die **Verwaltungskosten** umfassen insbesondere die Kosten bezüglich der zur Verwaltung des Grundstücks notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung. Zudem wird der Gegenwert, der von der Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit miterfasst. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein pauschaler Verwaltungskostenansatz von 3 % des Jahresrohertrags angenommen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung/Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV mit 13,80 €/m² Wohnfläche pro Jahr in Ansatz gebracht. Für die Stellplätze wird in Anlehnung an die ImmoWertV ein pauschaler Instandhaltungskostenansatz von 104 € pro Jahr pro Stellplatz in Ansatz gebracht.

Mit Blick auf die **Betriebskosten** wird im Rahmen der Wertermittlung von einer Vollumlage ausgegangen. Ein Ansatz entfällt.

Das **Mietausfallwagnis** umfasst das Risiko der Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder durch vorübergehenden Leerstand der zu vermietenden Räumlichkeiten entstehen können. Es umfasst zudem das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird das Mietausfallwagnis mit 2,0% als marktgerecht erachtet.

In Summe betragen die in Ansatz gebrachten Bewirtschaftungskosten rd. 17 % des Jahresrohertrags und liegen damit in einer für vorliegende Nutzung üblichen Größenordnung.

10.3.3 Restnutzungsdauer

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

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen kann das ursprüngliche Baujahr des Wohngebäudes nicht identifiziert werden und ist dem Sachverständigen somit unbekannt. Dem Sachverständigen liegen lediglich Bauunterlagen zu dem Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1966 sowie zu der Erweiterung der Wohnfläche durch einen Anbau aus dem Jahr 1976 vor. Unter Beachtung des zum Qualitätsstichtag vorherrschenden Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von 22 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,31$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 69 %.

10.3.4 Liegenschaftszins

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Vgl. (§ 21 (2) ImmoWertV 2021).

Durch die Wahl des Liegenschaftszinssatzes findet die Einschätzung von an der Investition in das spezifische Objekt anhaftenden Chancen und Risiken Eingang in die Bewertung.

Für Mehrfamilienhäuser – welchen sich das Wertermittlungsobjekt als Dreifamilienhaus durch die Auswertung von Mehrfamilienhäusern mit 3 bis 10 Wohneinheiten zuordnen lässt - wurden im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg 2024 Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Für Mehrfamilienhäuser in einem Bodenrichtwertbereich von 400 €/m² bis 599 €/m² (Ø 491 €/m²) wird im Immobilienmarktbericht für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg 2024 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,60 % (Standardabweichung ± 1,0) angegeben. Die Kaufpreisspanne der ausgewerteten Verkäufe lag dabei zwischen 1.988 €/m² und 3.763 €/m² (Ø 2.642 €/m²). Der durchschnittliche Rohertragsfaktor liegt bei 23,9. Die in diesem Kontext zu Grunde gelegte Mietpreisspanne liegt zwischen 7,04 – 11,17 €/m². Die Bewirtschaftungskosten betrugen im Mittel 19 % des Jahresrohertrages, die Restnutzungsdauer 29 Jahre. Vorstehende Daten beziehen sich auf den Betrachtungszeitraum 2022/23.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird im Rahmen vorliegender Bewertung - unter Beachtung der objektspezifischen Gegebenheiten sowie der übrigen Bewertungsparameter - mit 2,20 % in Ansatz gebracht.

10.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen

Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

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

Leerstandskosten: Leerstände haben fehlende Mieterträge sowie Kosten zur Folge und haben somit einen Einfluss auf den Verkehrswert. Es ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber eine gewisse Zeit benötigen wird um eine leerstehende Fläche auf marktüblichem Mietniveau zu vermieten. In dieser Zeit wird kein Mietertrag generiert. Zudem müssen während der Leerstandsperiode Kosten, die üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden, vom Vermieter getragen werden.

Für die leerstehenden Flächen findet ein um das Mietausfallwagnis bereinigter Leerstandsabschlag unter Berücksichtigung einer Vermarktungs-/Leerstandsdauer von drei Monaten sowie eines Betriebskostenansatzes von 1,50 €/m² Mietfläche pro Monat Eingang in die Wertermittlung. Es ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Käufer einen gewissen Zeitraum benötigen wird, bis das Objekt vermietet wird. In dieser Zeit wird kein Mietertrag generiert. Zudem müssen während der Leerstandsperiode Kosten, die üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden, vom Vermieter getragen werden. Der zugrunde gelegte Leerstandsabschlag beträgt diskontiert über drei Monate rd. 2.600 €.

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

Bei der Bemessung der Wertminderung stellt sich eine Unterscheidung nach nicht disponiblen (unabweisbar, sprich unverzüglich zu beseitigen aus wirtschaftlichen und/oder rechtlichen Gründen) und disponiblen (nicht zwingend erforderlich) Instandsetzungskosten zum Qualitätsstichtag als zweckmäßig dar.

Wertabschläge aufgrund von Baumängeln und/oder Bauschäden bzw. unterlassener Instandhaltung können sich an den Schadensbeseitigungskosten orientieren und nach Erfahrungswerten oder unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen sowie unter Beachtung der Rentierlichkeit berücksichtigt werden. Dabei kann im Rahmen einer Wertermittlung ausdrücklich nur eine Kostenschätzung (Ungenauigkeit $\pm$ 30%) vorgenommen werden. Eine hinreichende Genauigkeit der zu erwartenden Kosten kann regelmäßig erst nach Vorlage von Ausschreibungsergebnissen erwartet werden. Für eine fundierte Kostenschätzung bedarf es gegebenenfalls eines Sondergutachtens (z.B. auf Grundlage der Bauteilmethode). Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden sind dahingehend keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Insbesondere bei Sachwertobjekten wird die Wertminderung wegen disponibler Bauschäden aufgrund der bestehenden Schicksalsgemeinschaft mit dem Gebäude (der Wertminderungsabschlag kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers) mit den

alterswertgeminderten Schadensbeseitigungskosten angesetzt. Darüber hinaus kann nach sachverständiger Einschätzung eine Anpassung an den Markt vorgenommen werden.

Wertung:

Baumängel/Bauschäden sowie die damit verbundenen Beseitigungskosten haben im üblichen Marktgeschehen einen umso geringeren Einfluss auf den Marktwert, (i) je angespannter die Lage auf dem einschlägigen Grundstücksmarkt ist, (ii) je besser die Lage ist und (ii) je älter das jeweilige Gebäude ist.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt die Berücksichtigung von Instandhaltungsstau i. H. v. rd. 10.000 €. Dieser Betrag ergibt sich wie folgt:

- Reinigung der Fassadenfläche und ggf. Neuanstrich	rd. 3.000 €
- Schimmelpilzsanierung im KG: Reinigung und Desinfektion mit Schimmelentfernern, Verbesserung der Belüftung	rd. 3.000 €
- Ausbesserung der Putzabplatzungen im KG: Auftragen eines neuen Putzes	rd. 2.000 €
- Unvorhergesehenes / Sicherheitsaufschlag (rd. 25 %)	rd. 2.000 €

10.4 Ertragswertberechnung

Ertragswert				
Einheit	Fläche (m²) / Einheit	Miet- einheiten	Marktmiete (€/m²/Mon.) (€/St./Mon.)	Marktmiete p.A.
Wohnen	193	3	10,12 €	23.442 €
Einzelgarage	2	2	50,00 €	1.200 €

Jahresrohertrag (JRoE)	24.642 €
-------------------------------	-----------------

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnen	als Anteil vom JRoE:	3,00%	739 €
Instandhaltung Wohnen	in €/m² Wohnfl. pro Jahr:	13,80 €	2.663 €
Instandhaltung Einzelgarage	pro Jahr pro Einheit:	104,00 €	208 €
Mietausfallwagnis Wohnen	als Anteil vom JRoE:	2,00%	493 €

Gesamt	(rd. 17%)	4.104 €
---------------	------------------	----------------

Jahresreinertrag	20.538 €
-------------------------	-----------------

Bodenwertverzinsung	LSZ:	2,20%	7.040 €
---------------------	------	-------	---------

Reinertrag der baulichen Anlagen	13.498 €
---	-----------------

Baujahr Real:	1966	GND:	70	
Baujahr Fiktiv:	1976	RND:	22	
Gebäudealter Real:	58	LSZ:	2,20%	
Gebäudealter Fiktiv:	48	RBF:	17,29	
Vorl. Ertragswert d. baul. Anlagen:	13.498 €	x	17,29	233.420 €
Zuzüglich Bodenwert:				320.000 €

(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert	rd.	553.000 €
---	------------	------------------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-12.600 €
Leerstandskosten	-2.600 €
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen	-10.000 €

Ertragswert	rd.	540.000 €
--------------------	------------	------------------

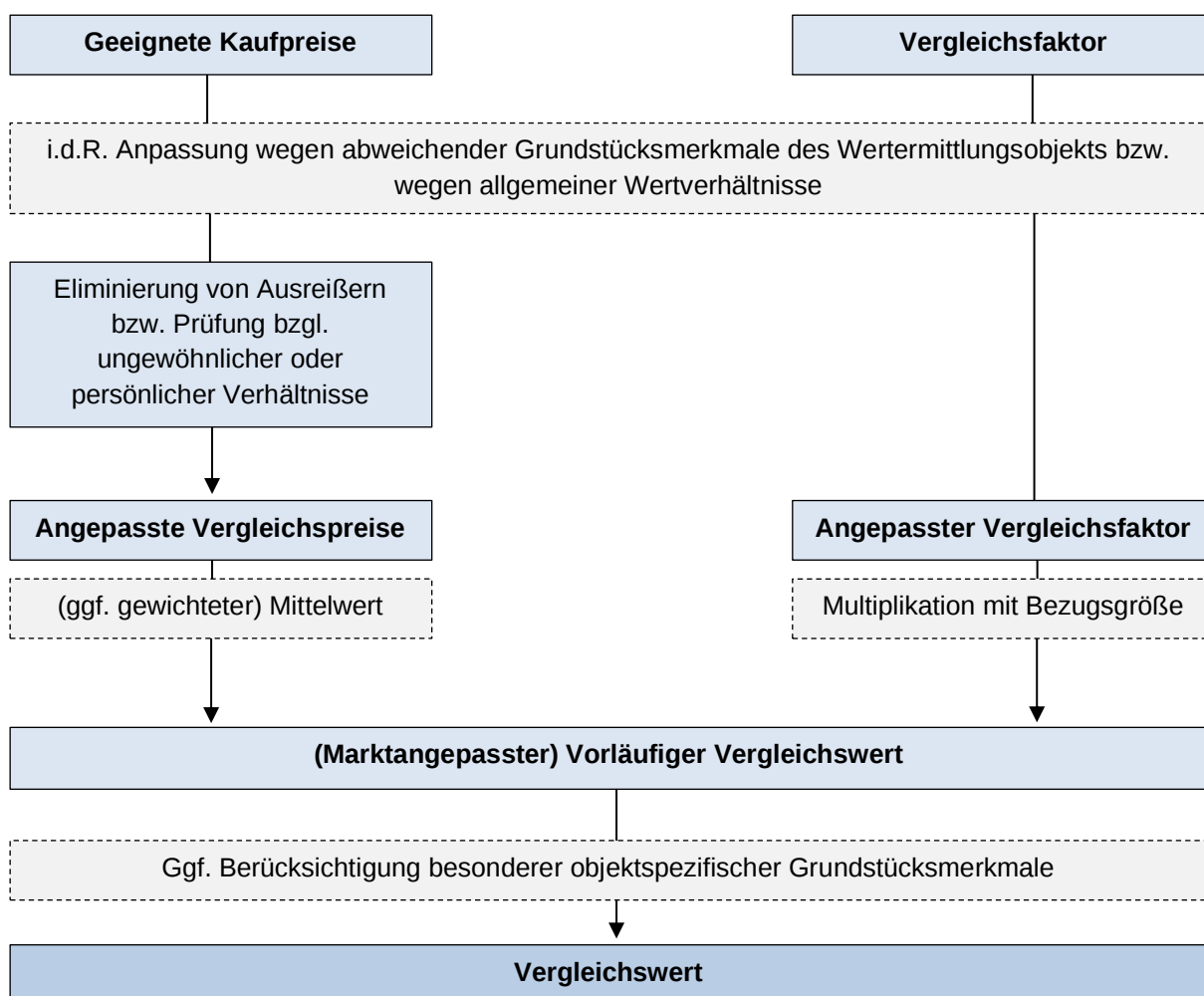
Kennzahlen	Ergebnis	Faktor
Vorl. Ertragswert/m²:	2.865 €	k.A.
Ertragswert/m²:	2.798 €	k.A.
Rohrertrag/Vorl. Ertragswert:	4,46%	22,44
Reinertrag/Vorl. Ertragswert:	3,71%	26,93
Rohrertrag/Ertragswert:	4,56%	21,91
Reinertrag/Ertragswert:	3,80%	26,29
Net Initial Yield:	3,57%	27,97

11. Vergleichswertverfahren

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

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

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



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

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

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

Seitens des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wurden insgesamt zehn Vergleichskauffälle für Zwei- und Mehrfamilienhäuser im Umfeld des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	150 m ² - 320 m ²
Baujahr:	1950 - 1980
Kaufzeitraum:	2020 - 2024

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

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

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

Gemäß Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für den Bereich Hochtaunuskreis wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung für den Landkreis Hochtaunuskreis zwischen 2017 und 2023 von rd. + 28 % ausgewiesen.

Der Anstieg des Preisniveaus hatte im Jahr 2021 seinen Höhepunkt mit einer Steigerung von + 49 % (Basis 2017) und flachte im Verlauf der Jahre 2022 und 2023 durch einen Rückgang des Preisniveaus um – 21 % (im Vergleich zu 2021) auf den aktuellen Stand von + 28 % gegenüber des Ausgangsjahres 2017.

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

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2020, 2021 und 2022.

Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit Preisabschlägen sowie der starken Veränderung der Finanzierungskonditionen gegenüber der Niedrigzinsphase, wird für die Kaufpreise aus den Jahren 2020, 2021 und 2022 ein Abschlag vorgenommen.

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

2022 auf 2024	Faktor: 0,900
2021 auf 2024	Faktor: 0,900
2020 auf 2024	Faktor: 0,975

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

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

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von rd. 150 m² bis rd. 280 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 193 m²) vergleichbar dar.

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

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

60,0 m ²	= ca. 1,02
70,0 m ²	= ca. 1,00
80,0 m ²	= ca. 0,98
90,0 m ²	= ca. 0,96
100,0 m ²	= ca. 0,95
110,0 m ²	= ca. 0,94
120,0 m ²	= ca. 0,93
130,0 m ²	= ca. 0,92

140,0 m ²	= ca. 0,91
150,0 m ²	= ca. 0,90
160,0 m ²	= ca. 0,90
170,0 m ²	= ca. 0,89
180,0 m ²	= ca. 0,89

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

150 m ² ≤ x < 220 m ²	= 1,000
221 m ² ≤ x < 260 m ²	= 1,025
261 m ² ≤ x < 280 m ²	= 1,050

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

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1,9 und 2,7. Informationen über die Herleitung der Standardstufen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend wird auf eine Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

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

Grundstücksgröße: Hinsichtlich der Grundstücksgröße weisen die Vergleichspreise eine mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Größenordnung auf. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

11.3 Berechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

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

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

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

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

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen

über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannbreite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 3.009 €/m² und einen Median von 2.925 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 596 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,20. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „noch ordentlich“ bis „problematisch“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

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

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
„sehr gut“ bis „gut“
„gut“ bis „noch ordentlich“
„noch ordentlich“ bis „problematisch“
„problematisch“ bis „bedenklich“
„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 3.009 €/m² Wohnfläche.

11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst		
1	Anonym	2021	500 €/m²	863	1975	ZFH	2,4	261	680.000 €	2.605 €/m²	788 €/m²	-10%	2.345 €/m²	5%	2.462 €/m²		
2	Anonym	2020	770 €/m²	393	1968	ZFH	2,7	174	665.000 €	3.822 €/m²	1.692 €/m²	-2,5%	3.726 €/m²	0%	3.726 €/m²		
3	Anonym	2021	770 €/m²	737	1950	MFH	2	280	1.040.000 €	3.714 €/m²	1.411 €/m²	-10%	3.343 €/m²	5%	3.510 €/m²		
4	Anonym	2020	660 €/m²	605	1970	ZFH	1,9	200	600.000 €	3.000 €/m²	992 €/m²	-2,5%	2.925 €/m²	0%	2.925 €/m²		
5	Anonym	2022	610 €/m²	550	1961	ZFH	2,5	150	403.300 €	2.689 €/m²	733 €/m²	-10%	2.420 €/m²	0%	2.420 €/m²		
<u>Anpassungen</u>												Schwankungsintervall		0,95		Anzahl: 5	
<u>Preisindizes:</u>												Faktor		Minimum: 2.420 €/m²		Maximum: 3.726 €/m²	
2022 auf												2024		= 0,900		Mittelwert: 3.009 €/m²	
2021 auf												2024		= 0,900		Median: 2.925 €/m²	
2020 auf												2024		= 0,975		Standardabweichung: 596 €/m²	
																Variationskoeffizient: 0,20	
<u>Wohnungsgröße:</u>																MW + 1,96 x s: 4.176 €/m²	
150 m² <= x < 220 m²														= 1,000		MW - 1,96 x s: 1.841 €/m²	
221 m² <= x < 260 m²														= 1,025		Schwankungsintervall: 95%	
261 m² <= x < 280 m²														= 1,050			
												Anzahl:				5	
												Minimum:				2.420 €/m²	
												Maximum:				3.726 €/m²	
												Mittelwert:				3.009 €/m²	
												Median:				2.925 €/m²	
												Standardabweichung:				596 €/m²	
												Variationskoeffizient:				0,20	

In vorliegendem Fall sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bekannt. Der Vergleichswert ergibt sich wie folgt:

Vergleichswertermittlung

Mittelwert: 3.009 €/m²

Wohnfläche: 193 m²

Vorläufiger Vergleichswert: 3.009 €/m² x 193 m² = **rd. 580.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Leerstandskosten -2.600 €

Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen -10.000 €

Vergleichswert: **rd. 570.000 €**

12. Würdigung

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg wird kein durchschnittliches Preisniveau für Dreifamilienhäuser ausgewiesen. Es wird durch den zuständigen Gutachterausschuss jedoch das durchschnittliche Preisniveau der letzten drei Jahre für weiterverkaufte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Die zur Datenerhebung einbezogenen Verkaufsfälle sind jedoch aufgrund des Erhebungszeitraums, fehlenden Angaben zum Ausstattungsstand sowie der Restnutzungsdauer etc. nicht mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar.

Belastbare Renditekennzahlen (Rohertragsfaktor, Nettoanfangsrendite etc.) werden für vergleichbare Objekte im relevanten Markt nicht veröffentlicht. Daher stützt sich die Würdigung hauptsächlich auf die verfügbaren Kapitalwerte.

Seitens on-geo steht keine Datengrundlage hinsichtlich Vergleichsmieten und -preise für Dreifamilienhäuser zur Verfügung. Hilfsweise wird sich an den Vergleichsmieten und -preisen für Zweifamilienhäuser orientiert. Diese reichen gemäß on-geo in Friedrichsdorf von 3.030 €/m² bis 4.424 €/m².

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 10 km) werden vergleichbare Objekte (181 m² - 237 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1960 - 1965) durchschnittlich zu rd. 3.025 €/m² zum Kauf angeboten (ImmobilienScout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 2.890 €/m² bis 3.240 €/m².

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurde der Vergleichswert – aufgrund des Fehlens der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Das Vergleichswertverfahren ergab einen Vergleichswert i. H. v. 570.000 € (rd. 2.960 €/m² Wohnfläche).

Der ermittelte Ertragswert (Flurstück 783/68) in Höhe von rd. 540.000 € (Kapitalwert von rd. 2.800 €/m² und einem Jahresrohertragsfaktor von rd. 21,91) wird durch vorstehend dargestellte Vergleichsparameter gestützt. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Ertragswert aufgrund des Objektalters, der Nutzungsart sowie der sonstigen objektspezifischen Merkmale als markt- und sachgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

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

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

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag beträgt der sich aus dem Ertragswert ableitende Verkehrswert des Grundstücks
Lfd. Nr. 3, Flur 1, Flurstück 783/68:

540.000 €

(in Worten: Euro fünfhundertvierzigtausend)

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag beträgt der sich aus dem Bodenwert ableitende Verkehrswert des Grundstücks
Lfd. Nr. 5, Flur 1, Flurstück 783/70:

24.000 €

(in Worten: Euro vierundzwanzigtausend)

Anmerkung: Die angegebenen Verkehrswerte beziehen sich auf rechtlich selbstständige Grundstücke, die jedoch unter marktüblichen Bedingungen sowohl aus bewertungstechnischer Sicht als auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als eine wirtschaftliche Einheit zu betrachten sind. Beim Flurstück 783/68 ist zu beachten, dass die Zufahrt zur Garage ausschließlich über das Flurstück 783/70 möglich ist. Ohne die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit ist die wirtschaftliche Nutzung der Garagen daher bzw. oder nur schwer realisierbar.

Zudem weist das Flurstück 783/70 hinsichtlich Größe, Zuschnitt und Nutzbarkeit Abweichungen im Vergleich zu den übrigen Flurstücken innerhalb der Bodenrichtwertzone auf. Eine Nutzung als Arrondierungsfläche für die angrenzenden Grundstücke erscheint daher als die zweckmäßigste Option.

Aus gutachterlicher Sicht wäre demnach die Zusammenfassung der Einzelverkehrswerte zu einem Gesamtverkehrswert sachgerecht.

14. Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (2018):	Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden. 2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
BKI (2024):	Statistische Kostenkennwerte Altbau 2024
Bobka Hrsg. (2024):	Spezialimmobilien von A bis Z. 4. Auflage. Reguvis Verlag.
Kleiber (2020):	Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender. Köln: Wolters Kluwer Verlag.
Kleiber (2023):	Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
Kröll/Hausmann/Rolf (2015):	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. 5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
Renner/Sohni (2012):	Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
Sandner/Weber (2007):	Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011):	Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Werner Verlag.
Sommer/Kröll (2010):	Lehrbuch zur Immobilienbewertung. 3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
Stumpe/Tillmann (2014):	Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020):	Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
Tillmann/Kleiber (2014):	Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
Zöller (2020):	Bauschäden in Beispielen. 1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Ansicht Zufahrt (Burgstraße)

Flurstück 783/70



Ansicht Südwest (Weinstraße)

Flurstück 783/68



Ansicht Nordwest (Weinstraße)

Flurstück 783/68



Dacheindeckung

Flurstück 783/68



Hauseingangstür

Flurstück 783/68



Einzelgaragen und Zufahrt

Tlw. Flurstück 783/68

Tlw. Flurstück 783/70



Gartenfläche sowie Gartenhütte

Tlw. Flurstück 783/68

Tlw. Flurstück 783/70



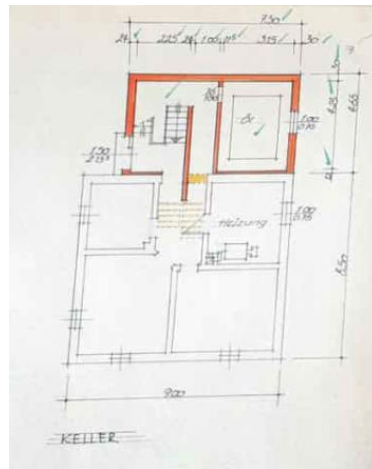
Öltank

Flurstück 783/68

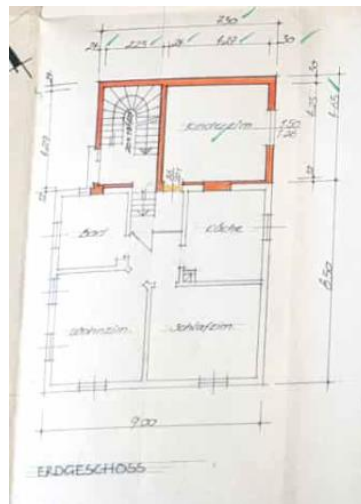


Anlage 2: Grundrisse und Ansichten
(Quelle: Bauunterlagen aus dem Jahr 1975)

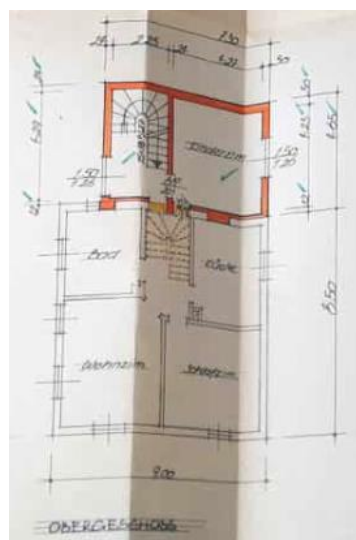
Kellergeschoss



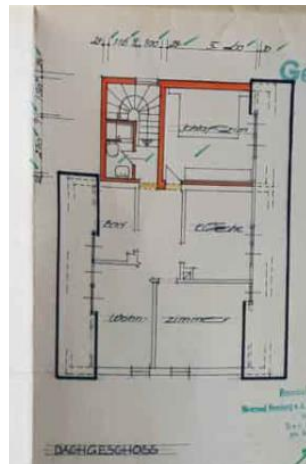
Erdgeschoss



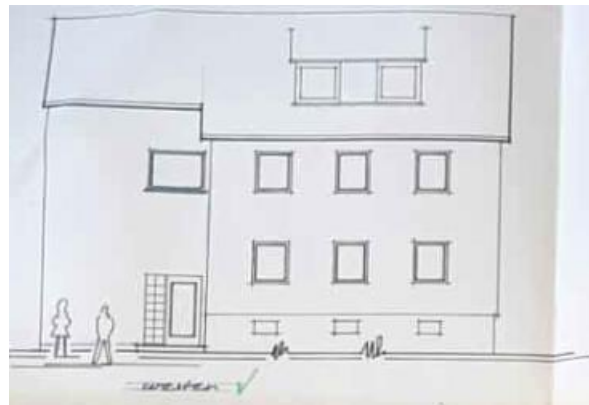
Obergeschoss



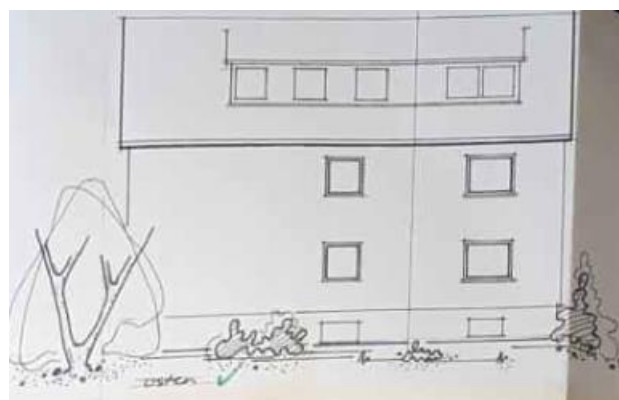
Dachgeschoss



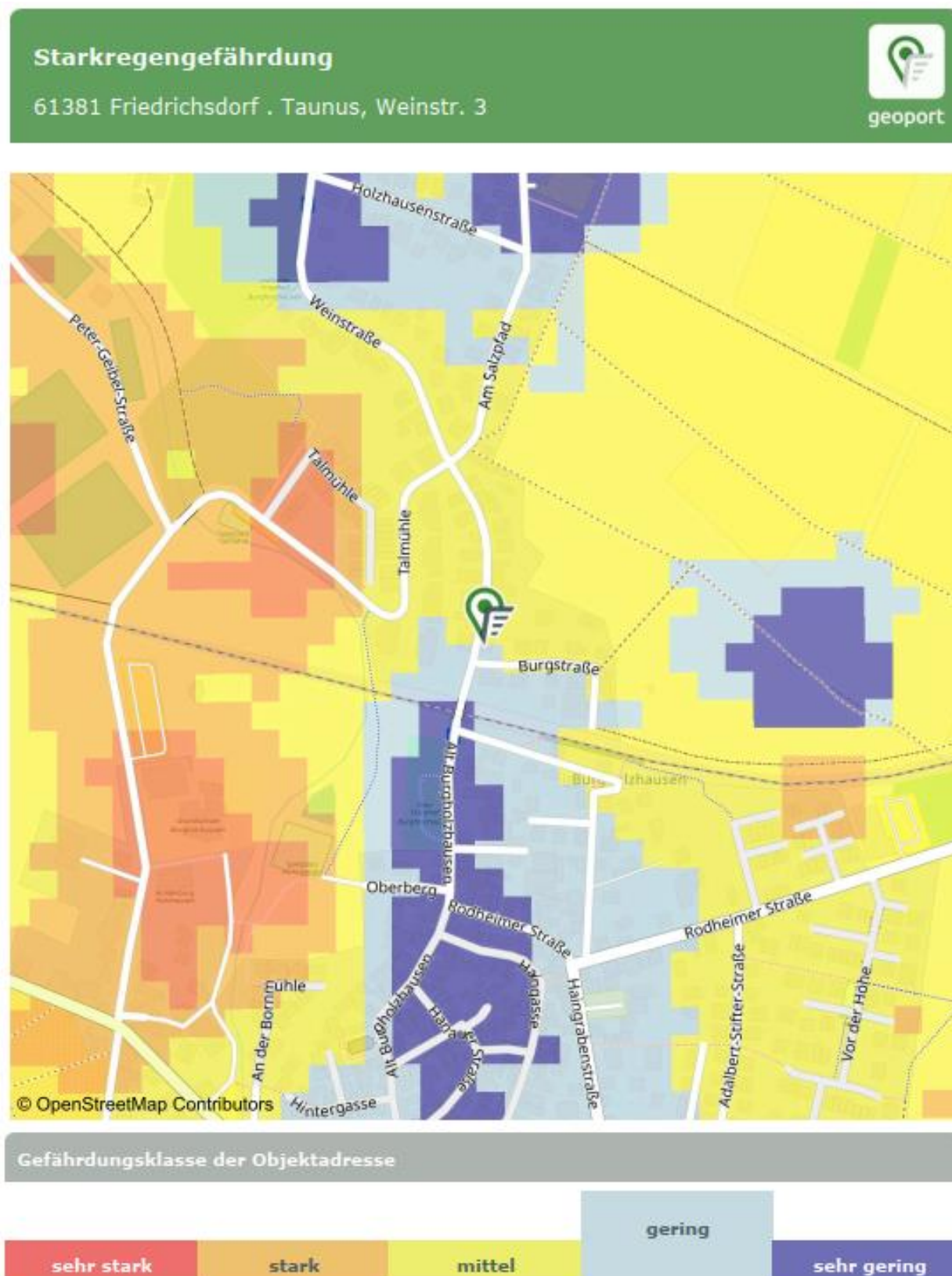
Ansicht Westen



Ansicht Osten



Anlage 3: Unwetterkarten

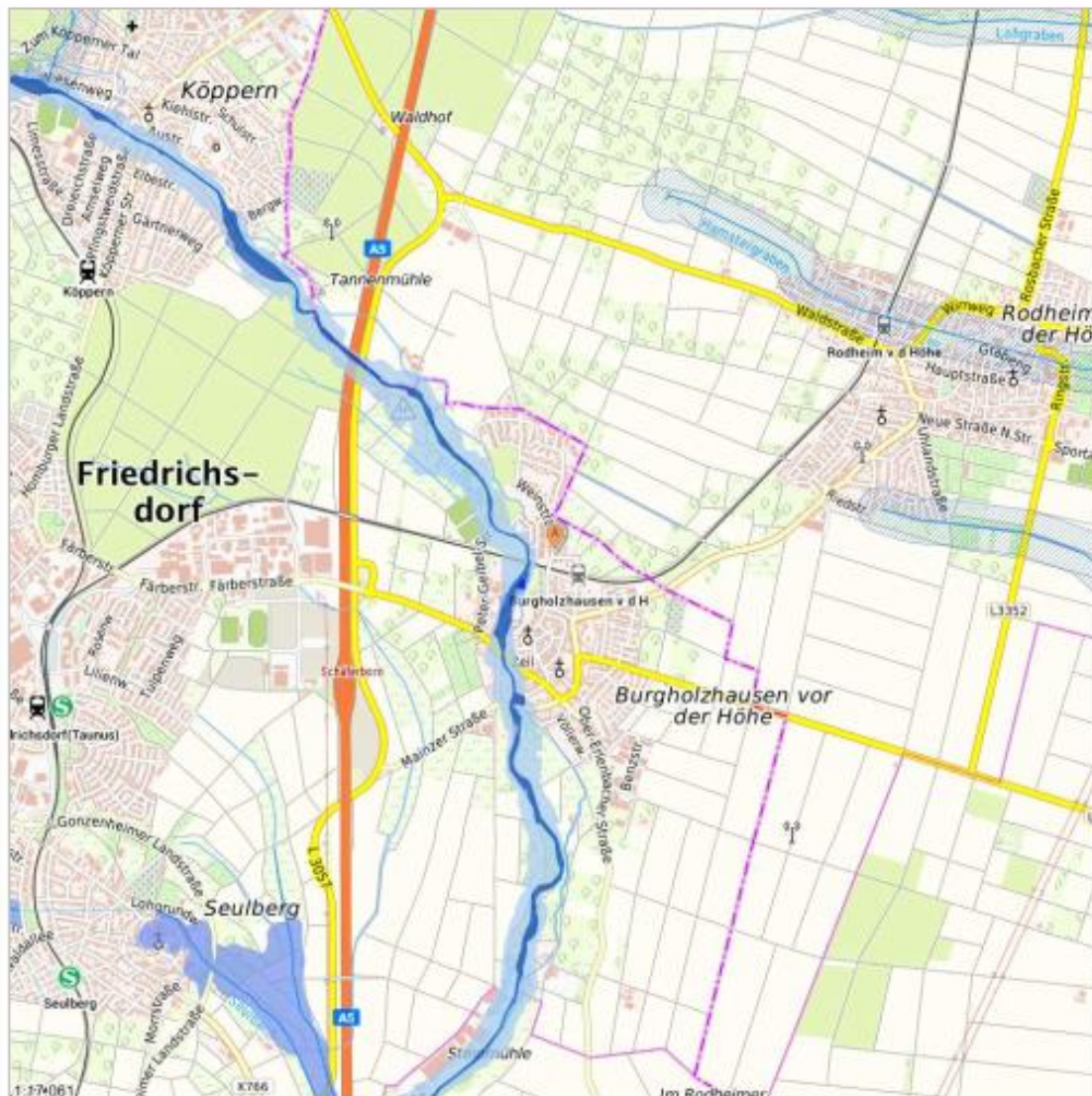


ZÜRS Hochwassergefährdung

61381 Friedrichsdorf . Taunus, Weinstr. 3



geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

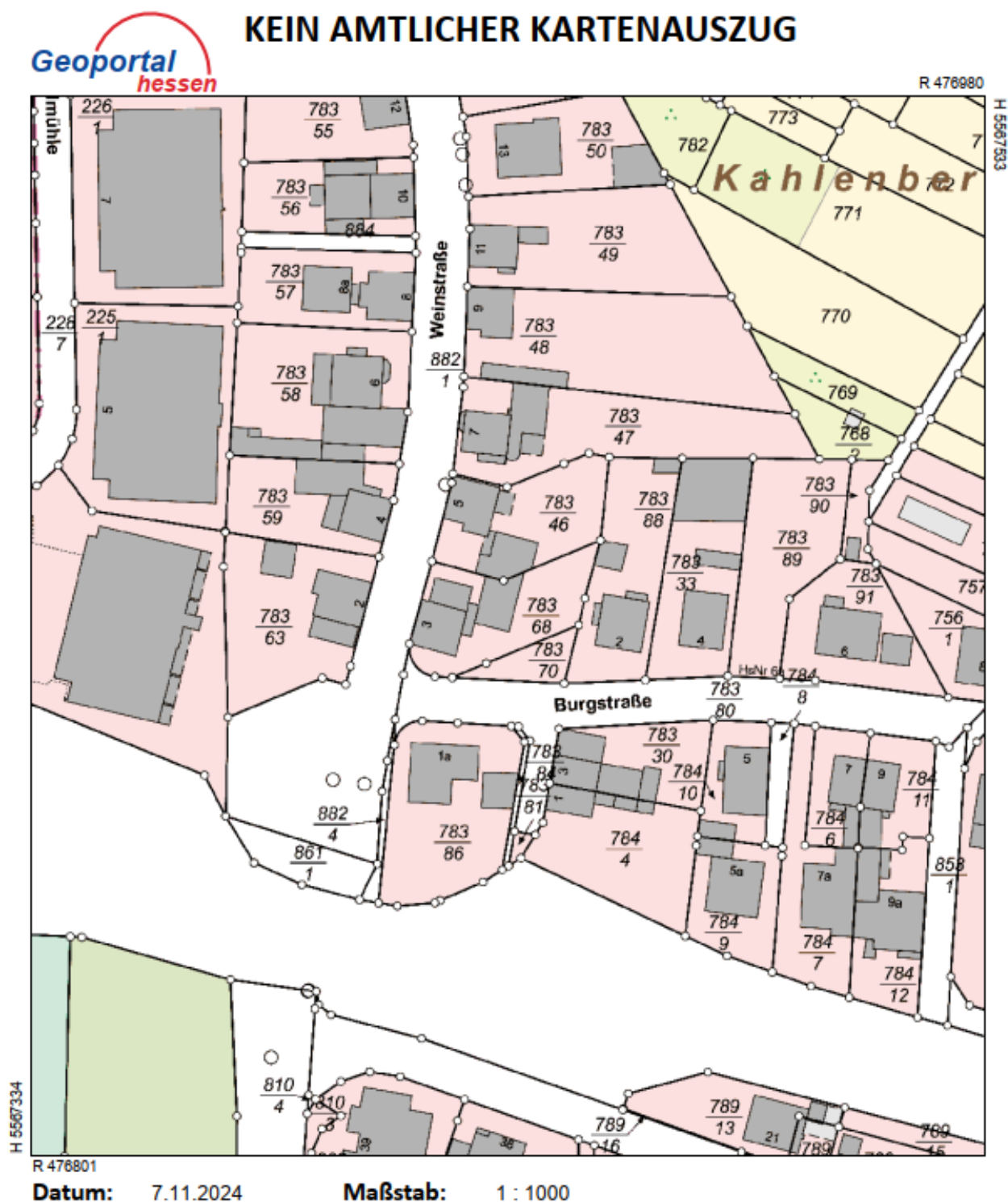
GK1

GK2

GK3

GK4

Anlage 4: Liegenschaftskarte



Kreisausschuß des Hochtaunuskreises als untere Bauaufsichtsbehörde	Baulastenverzeichnis von Friedrichsdorf Gemarkung Burgholzhausen Flur 1 Flurstück 783/68	Baulastenbl. Nr. 18 Seite 1
Grundstück: Burgholzhausen, Weinstr. 3		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß von seinem Grundstück eine Teilfläche (dargestellt in der beige-fügten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte) dem Nachbargrundstück 783/46 bei der Bemessung des Bauwches und der Grenzabstandsfläche gem. § 7 (4) HBO. zugerechnet wird. Er verpflichtet sich, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten bzw. in gleicher Höhe und Länge an der bestehenden Brandwand anzubauen.	Eingetragen aufgrund der Ver-fügung vom 28. Juli 1982 Bad Homburg v.d.H., 17.8.1982

